

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	21	4

N° de la séance : 25

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Réalisation et
commercialisation d'un programme de 30
logements en accession sociale et
encadrée à la propriété - Les Terrasses de
Lascaris à Villeneuve Loubet - Convention
de partenariat avec ERILIA

- ☒ Original
- Expédition certifiée conforme à l'original
- Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2019.025

Date de la convocation :

Le 22/01/2019

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **04 FEV. 2019**

de la réception s/Préfecture
en date du **04 FEV. 2019**

Pour le Président,
La Responsable de Service

Laurence MALHERBE
Directrice des Affaires Générales,
du Juridique et du Contentieux

Corinne PAVAN SANTAINÉ

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 28 janvier 2019

L'an deux mil dix-neuf et le 28 janvier à 10h00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Claude BERENGER, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

ABSENTS :

Jean-Bernard MION, Jean Pierre MAURIN, Jean-Pierre MASCARELLI, Richard THIERY

Madame BLAZY,

Conformément à l'objectif opérationnel n°1.3 de son programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017, prorogé jusqu'en 2019, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis souhaite développer l'offre en accession à la propriété sur son territoire.

Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, le quartier des Maurettes à Villeneuve-Loubet a été considéré comme représentant une forte valeur habitat à l'échelle de son territoire intercommunal.

En ce sens, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en partenariat avec la Commune de Villeneuve-Loubet a engagé, entre 2005 et 2007 une étude de programmation urbaine sur ce secteur afin de dégager une structuration urbaine et une capacité constructible à l'îlot, conduite par l'Atelier Alain PHILIP.

Au cours de sa « veille foncière », l'EPF PACA a procédé à l'acquisition d'un ensemble de tènements d'une surface totale de 23 358 m² dégageant ainsi une première phase opérationnelle, validée par une étude de faisabilité technique et financière menée entre 2007 et 2008.

C'est dans ce contexte qu'une convention opérationnelle en « phase réalisation » a été signée le 22 février 2010 avec la CASA et la Commune de Villeneuve Loubet, autorisant ainsi l'EPF PACA à mener les acquisitions sur la totalité du périmètre défini et à être le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

L'EPF PACA a alors lancé en partenariat avec la Commune de Villeneuve Loubet et la CASA un appel à manifestation d'intérêt dans le but de trouver la meilleure offre pour la réalisation d'un ensemble immobilier à dominante habitat.

C'est l'offre du groupement ICADE, ERILIA et le LOGIS FAMILIAL qui a été retenue pour la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de **328** logements dont **30** en accession sociale et encadrée à la propriété.

L'objet de la présente convention concerne le partenariat entre l'opérateur social ERILIA et la CASA pour la commercialisation et l'encadrement des **30** logements en accession sociale et encadrée à la propriété répartis en **24** logements en accession encadrée et **6** logements en PSLA.

Le but recherché est de fluidifier les parcours résidentiels trop sclérosés, notamment en permettant à des locataires de libérer le parc social pour devenir propriétaires tout en favorisant un rapprochement entre le lieu de travail et le lieu de résidence.

Le programme est destiné à des personnes physiques, primo-accédants, sous condition de plafond de ressources et orienté vers des candidats qui vivent et ou travaillent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dont les moyens financiers ne permettent pas d'acquérir de logements correspondants à leurs besoins dans les programmes libres commercialisés dans ce secteur.

La présente délibération a pour objet de soumettre à l'approbation du Bureau Communautaire la convention de partenariat fixant les modalités spécifiques de réalisation, de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession sociale et encadrée à la propriété et les critères d'évaluation du SCORING.

Considérant l'intérêt général et les contraintes engendrées par la pénurie de logements, les prix du foncier et du marché libre de l'accession ;

Considérant les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes pour acquérir un logement sur son territoire ;

Considérant les objectifs de mixité du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ;

Considérant la mise en place, par les pouvoirs publics, d'un ensemble de mesures visant à favoriser le développement de l'accession sociale et encadrée à la propriété (le prêt à taux zéro (PTZ), le Prêt Social Location Accession, etc.) dans lequel ce projet s'inscrit ;

Considérant la volonté de la CASA de mettre en œuvre un partenariat avec l'opérateur social ERILIA afin de fixer les modalités spécifiques de réalisation de l'opération immobilière pour la partie dédiée à l'accession sociale et encadrée à la propriété labélisée CASA, orientée vers les actifs locaux ;

Considérant le fait que les 30 logements proposés en accession sociale et encadrée à la propriété s'inscrivent parfaitement dans les conditions d'encadrement définis dans le PLH de la CASA ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°CC.2011.072 du 11 juillet 2011 portant sur le principe de partenariat avec les opérateurs publics ou privés pour la production de logements en accession à la propriété ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°CC.2018.143 du 28 juin 2018, qui a approuvé une aide financière de 1 000 € par logement, destinée aux opérateurs, pour la réalisation de programmes en PSLA labélisés CASA,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°CC.2015.174 du 21 décembre 2015 déléguant au Bureau Communautaire, le soin d'approuver les conventions de partenariat pour la réalisation de logements en accession sociale et encadrée à la propriété, ainsi que leurs avenants ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et ERILIA, fixant les modalités spécifiques de réalisation, de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession sociale et encadrée à la propriété et les critères d'évaluation du SCORING, concernant les 30 logements en accession sociale et encadrée à la propriété labélisés CASA, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et ERILIA, fixant les modalités spécifiques de réalisation, de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession sociale et encadrée à la propriété et les critères d'évaluation du SCORING, concernant les 30 logements en accession sociale et encadrée à la propriété labélisés CASA, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 28 janvier 2019
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

**Réalisation de 30 logements en accession sociale et encadrée à la propriété
« Les Terrasses de Lascaris » à Villeneuve Loubet
Convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et ERILIA**

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ayant son siège à la mairie d'Antibes, cours Masséna, 06600 Antibes, représentée par, Monsieur Jean LEONETTI, Président agissant au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération et autorisé à signer la présente convention par délibération du Bureau Communautaire en date du 28 janvier 2019 ;

ET

ERILIA dont le siège est situé, 72 bis rue Perrin-Solliers 13006 Marseille, représentée par sa Directrice Générale Madame Valérie FOURNIER, agissant au nom et pour le compte de ladite société;

Préambule :

Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, le quartier des Maurettes à Villeneuve-Loubet a été considéré comme représentant une forte valeur habitat à l'échelle de son territoire intercommunal. En ce sens, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en partenariat avec la Commune de Villeneuve-Loubet a engagé, entre 2005 et 2007 une étude de programmation urbaine sur ce secteur afin de dégager une structuration urbaine et une capacité constructible à l'ilot, conduite par l'Atelier Alain PHILIP.

Cette étude a mis en évidence l'intérêt de mener une opération de renouvellement urbain sur l'ensemble du quartier des Maurettes, celui-ci étant relevé comme périmètre à enjeux dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement.

Au cours de sa « veille foncière », l'EPF PACA a procédé à l'acquisition d'un ensemble de tènements d'une surface totale de 23 358 m² dégageant ainsi une première phase opérationnelle, validée par une étude de faisabilité technique et financière menée entre 2007 et 2008.

C'est dans ce contexte qu'une convention opérationnelle en « phase réalisation » a été signée le 22 février 2010 avec la CASA et la Commune de Villeneuve Loubet, autorisant ainsi l'EPF PACA à mener les acquisitions sur la totalité du périmètre défini et à être le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

L'EPF PACA a alors lancé en partenariat avec la Commune de Villeneuve Loubet et la CASA un appel à manifestation d'intérêt dans le but de trouver la meilleure offre pour la réalisation d'un ensemble immobilier à dominante habitat.

C'est l'offre du groupement ICADE, ERILIA et le LOGIS FAMILIAL qui a été retenue pour la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de **328** logements dont **30** en accession sociale et encadrée à la propriété objet de la présente convention.

Le but recherché est de fluidifier les parcours résidentiels trop sclérosés, notamment en incitant des locataires à libérer le parc social pour devenir propriétaires.

Le programme est donc destiné à des personnes physiques ou des ménages vivant à l'année sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dont les moyens financiers ne permettent pas d'acquérir de logements correspondants à leurs besoins dans les programmes libres commercialisés dans ce secteur.

Considérant l'intérêt général et les contraintes engendrées par la pénurie de logements, des prix du foncier et du marché libre de l'accession,

Considérant les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes pour acquérir un logement sur son territoire,

Considérant les objectifs de mixité du programme local de l'habitat 2012-2017, prorogé jusqu'en 2019, de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,

Considérant la mise en place, par les pouvoirs publics d'un ensemble de mesures visant à favoriser le développement de l'accession sociale à la propriété notamment le Prêt à Taux Zéro (PTZ) et le Prêt Social Location Accession (PSLA),

Considérant la délibération du Conseil Communautaire de la CASA du 28 juin 2018, qui a approuvé une aide financière de 1 000 €, destinée aux opérateurs, pour la réalisation de programmes en PSLA labélisés CASA,

La CASA avec ERILIA, souhaitent mettre tout en œuvre pour réaliser les objectifs qu'elles se sont fixées notamment en matière de mixité sociale et de production neuve orientée vers les actifs locaux.

Article 1 - Objet de la convention

Pour atteindre ces objectifs, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a décidé de collaborer et d'unir ses efforts avec ERILIA dans les conditions définies par la présente convention qui a pour objet :

- De fixer les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession encadrée à la propriété;
- De définir les rôles de chacun des partenaires ;
- D'arrêter les obligations et les engagements relatifs à la commercialisation des logements en conformité avec les objectifs de la CASA, garantissant l'égalité de traitement des citoyens en s'appuyant sur une définition de hiérarchisation de l'ordre de traitement des candidats acquéreurs;
- D'assurer aux ménages concernés le meilleur service d'assistance et de conseil, dans leur démarche d'accession à la propriété.

Article 2 - Durée

La présente convention entre en vigueur une fois signée et revêtue de son caractère exécutoire à sa signature et pour une durée de **15 ans** à partir de la livraison.

Article 3 - Présentation de l'opération

Le programme collectif labellisé «**NF Habitat HQE**», dédié à l'accèsion sociale et encadrée à la propriété comporte **30** logements répartis de la manière suivante :

24 logements en accessioin encadrée à la propriété :

- **14** T2 de **48.63** m² à **52.56** m² de surface habitable
- **8** T3 de **65.35** m² à **65.98** m² de surface habitable.
- **2** T4 de **73.92** m² de surface habitable.

Le prix de vente des logements n'excèdera pas **3 500 €** TTC/m² de surface habitable parking compris (cf. Grille de prix en annexe n°1).

6 logements en PSLA :

- **2** T2 de **48.63** m² à **60.20** m² de surface habitable.
- **2** T3 de **65.98** m² de surface habitable.
- **2** T4 de **73.92** m² de surface habitable.

Le prix de vente des logements n'excèdera pas **2 900 €** TTC/m² de surface habitable parking compris (cf. Grille de prix en annexe n°1).

Les ventes seront assorties d'un dispositif de protection des accédants : garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie par **ERILIA (cf. article 11)** à partir de la livraison du logement; ainsi que d'une clause anti-spéculative et d'un pacte de préférence au profit de **ERILIA (cf. article 10)** à partir de la date de la signature du premier acte de vente et pendant le délai de 15 ans suivant la livraison du logement.

Article 4 - Critères impératifs à respecter par les candidats acquéreurs en accessioin sociale et encadrée à la propriété

- Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales et ne pas être propriétaire d'un bien immobilier quel que soit son usage ou sa situation,
- L'achat doit être destiné à être la résidence principale de l'acquéreur pendant 15 ans à compter de la livraison du logement,
- Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressources PLS +30% (année N-2) pour l'accèsioin encadrée,
- Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressources PSLA pour la Location/Accessioin,
- L'acquéreur doit être une personne physique.

Article 5 - Processus de recherche des candidats acquéreurs

La CASA informe les candidats issus de son fichier de demandeurs en accession à la propriété de la possibilité offerte d'acquérir sous certaines conditions des biens en accession sociale et encadrée au sein de l'opération visée aux présentes.

Les partenaires signataires de la présente convention sont libres de communiquer comme bon leur semble sur le projet pour autant que le dispositif de candidature à l'accession, ci-dessous décrit, soit scrupuleusement respecté et que les supports de communication soient validés d'un commun accord par, **la CASA** et **ERILIA**.

Les postulants font acte de candidature à l'accession en retirant un dossier auprès de la CASA, à compter de la date prévue.

La CASA joue le rôle de guichet unique d'information auprès des candidats.

Les candidats remettent leur dossier rempli, signé et accompagné des pièces justificatives demandées, à un huissier de justice missionné par **ERILIA**.

L'huissier missionné par **ERILIA** vérifie si les dossiers sont complets et les enregistre, puis les transmet à la CASA.

La CASA contrôle l'éligibilité des candidats au dispositif en accession encadrée à la propriété.

La CASA établit la liste des candidats par ordre décroissant de nombre de points obtenus selon un scoring (cf. fiche jointe en annexe n°2) prédéfini en fonction des priorités de la collectivité, prenant en compte :

- Le n° d'enregistrement délivré par l'huissier de justice
- L'équilibre générationnel
- Le lieu de résidence (Commune /CASA)
- La nature du logement (Social sur CASA - décohabitation parents / enfants Commune)
- Le lieu de travail (Commune/CASA)
- Les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS)
- L'adéquation de la taille du foyer à la typologie du logement demandé

La commission communautaire de proposition de candidats (CCPC) de la CASA valide le classement de traitement commercial des candidatures.

Article 6 - Traitement Commercial des Candidats

1. **La CASA** adresse à **ERILIA** les candidatures dans l'ordre commercial arrêté par la Commission Communautaire de Proposition de Candidatures (CCPC).

2. Les dossiers sont examinés par **ERILIA**, exclusivement dans l'ordre déterminé par la CCPC.

3. Le candidat est convoqué par **ERILIA** à un rendez-vous commercial et est invité à signer un contrat préliminaire de réservation pour un logement disponible, avec condition suspensive d'obtention d'un prêt et délai de rétractation de 10 jours prévu par la loi, à la réception de la notification du contrat signé et adressé par courrier RAR.

4. Chaque semaine, ERILIA informe la CASA des signatures de contrats préliminaires de réservation ainsi que des dossiers non finançables ou des renoncations des candidats acquéreurs ne souhaitant pas donner suite à leur projet d'acquisition.

5. Dans l'hypothèse où, après l'accord de l'organisme de prêt, le ménage renoncerait à l'opération ou si les conditions suspensives ne pouvaient pas être levées, les partenaires en informeraient la CASA.

6. Après signature des contrats de réservation et en cas de désistement d'un acquéreur, ERILIA informerait la CASA dans les meilleurs délais.

Article 7 - Obligations des parties

7-a ERILIA s'engage à :

- Remettre à la CASA le projet type des contrats de réservation puis les actes de vente en état futur d'achèvement des logements vendus en accession encadrée et les contrats de location accession pour les logements en PSLA, les projets cadre de contrat de réservation, de location accession et acte de vente devant être validés en concertation avec la CASA.
- Veiller à ce que leurs conseillers commerciaux disposent des renseignements nécessaires et d'une formation suffisante pour garantir une bonne information aux ménages.
- Accompanyer les candidats tout au long de leurs démarches
- Mandater à ses frais un huissier chargé d'enregistrer et de vérifier la complétude des dossiers de candidatures.
- Respecter l'ordre de traitement commercial des candidatures communiquées par la CASA et validé par la CCPC.
- Signer des contrats de réservation de logements avec les ménages éligibles au dispositif en accession CASA et en respectant l'ordre de traitement commercial communiqué par la CASA et validé par la CCPC.
 - ✓ L'acquéreur doit être uniquement une personne physique ;
 - ✓ L'achat doit être destiné à la résidence principale de l'acquéreur ;
 - ✓ Le candidat doit être sous plafond PLS + 30% pour l'année N-2 à la date de la signature du contrat préliminaire pour l'accession encadrée à la propriété.
 - ✓ Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales et ne pas être propriétaire d'un bien immobilier quel que soit son usage ou sa situation,

- Assurer un prix de vente maximum de **2 900 € TTC/ m²** de surface habitable parking compris pour le PSLA et **3 500 € TTC /m²** de surface habitable parking compris pour l'accession encadrée.
- Assortir les ventes d'une clause anti-spéculative d'une durée de 15 ans et d'un pacte de préférence au profit de l'opérateur social «ERILIA» ainsi qu'une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie.
- Informer la CASA sous un délai d'un mois à compter de la notification faite à ERILIA de son acceptation ou refus d'acquérir le logement dans le cadre d'un pacte de préférence tel que défini à l'article 10 de la présente convention.

7-b La CASA s'engage à :

- Informer les candidats issus de son fichier de demandeurs, du programme faisant l'objet de la présente convention.
- Contrôler l'éligibilité des candidats au dispositif en accession encadrée à la propriété.
- Assurer le contrôle de la clause d'affectation à titre de résidence principale du logement pendant 15 ans à compter de la livraison.

Article 8 - Affectation du logement

Article 8-a Cas général

Pendant un délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, l'acquéreur devra occuper le logement à titre de résidence principale.

Sera considéré comme résidence principale, le logement occupé au moins huit mois par an.

En conséquence, le logement acquis ne pourra, même partiellement, être :

- Transformé en locaux commerciaux ou professionnels,
- Affecté à la location meublée ou non, ou à la location saisonnière,
- Utilisé comme résidence secondaire.

Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre dans les conditions ci-dessus exposées pendant un délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement.

En cas de pluralité d'acquéreurs d'un même logement, les obligations ci-dessus exposées s'imposent à chacun d'eux.

Cette obligation d'occupation s'impose également à tous les propriétaires successifs jusqu'au terme des 15 ans de la clause d'affectation du logement en tant que résidence principale.

ERILIA s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation, contrats de location accession et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

Article 8-b Cas particuliers dans lesquels la mise en location est possible

Pendant ce délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, la mise en location ne sera possible qu'après information d'ERILIA et de la CASA, et dans les cas suivants :

- Mobilité ou mutation professionnelle dûment justifiée dans un rayon de plus de 70 Km, de l'acquéreur ou son conjoint, pacsé ou concubin même s'il n'est pas propriétaire;
- Décès du ou des acquéreurs ou son conjoint, pacsé ou concubin même s'il n'est pas propriétaire;
- Incapacité ou invalidité permanente du ou des acquéreurs reconnue.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, la mise en location est interdite et conduira à l'application des sanctions énoncées à Article 9 -Contrôle de la résidence principale et conséquences en cas de manquement.

Cette capacité de louer ne dégage pas l'accédant de ses obligations liées aux prêts aidés qu'il aurait contractés, ni de la remise en cause par l'administration fiscale du taux de TVA réduit.

Dans ces hypothèses de location, et pendant un délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, le loyer ne devra en tout état de cause pas excéder celui qui serait dû dans le cadre de la réglementation PLS, soit - ou au cas où cette référence viendrait à disparaître-, la somme de 10.07 € (valeur 2017) le mètre carré de surface utile indexée sur l'indice de référence des loyers.

En outre, le logement non meublé ne pourra être loué qu'à des personnes physiques dont les ressources de l'année N-2, n'excèdent pas les plafonds PLS pour l'attribution des logements locatifs sociaux, à titre de résidence principale et occupé au moins huit mois par an.

ERILIA s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

Article 9 - Contrôle de la résidence principale et conséquences en cas de manquement

Article 9- a Cas général

Afin de procéder au contrôle du respect de l'occupation du logement en tant que résidence principale, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ou l'ADIL 06 à qu'il aura pu être délégué cette mission, auront, durant le délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, la possibilité de demander annuellement la transmission, par les acquéreurs, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle (type dernière taxe d'habitation, taxe foncière, avis d'imposition sur les revenus...).

Le non-respect de la clause d'affectation à titre de résidence principale, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront une information de la part de la CASA ou de

l'ADIL 06 auprès des services fiscaux et du ou des organismes prêteurs, d'un ou plusieurs prêts aidés par l'Etat, des conditions d'occupation du logement.

Et

Le non-respect de la clause d'affectation à titre de résidence principale, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront l'application automatique d'une pénalité annuelle de 200 € par mètre carré de surface habitable au profit de la CASA, sans préjudice de l'exercice par le vendeur d'une action en résolution de la vente.

ERILIA s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

Article 9 -b Cas particulier du contrôle du respect des conditions de l'autorisation de la mise en location

Afin de procéder au contrôle du respect des conditions de l'autorisation de la mise en location, le vendeur, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et/ou la commune ou l'ADIL 06 à qui il aura pu être délégué cette mission, auront, durant le délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, la possibilité de demander annuellement la transmission par les acquéreurs d'une copie du bail afin de s'assurer que le loyer pratiqué est bien conforme à ce qui est stipulé précédemment et la transmission de l'avis d'imposition de l'année N-2 du locataire au moment de son entrée dans les lieux, afin de vérifier que celui-ci répond bien aux critères de ressources.

Le non-respect des conditions particulières de mise en location, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront une information de la part de la CASA ou de l'ADIL 06 auprès des services fiscaux et du ou des organismes prêteurs, d'un ou plusieurs prêts aidés par l'Etat, des conditions d'occupation du logement.

Et

Le non-respect des conditions particulières de mise en location, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront l'application automatique d'une pénalité annuelle de 200 € par mètre carré de surface habitable au profit de la CASA et/ou ERILIA, sans préjudice de l'exercice par le vendeur d'une action en résolution de la vente.

ERILIA s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

Article 10 - Revente du logement

Afin que le logement conserve son caractère social pendant le délai de 15 ans suivant sa première mise en vente, les reventes devront respecter la procédure ci-dessous.

Article 10-a Le pacte de préférence

Au cas où ils décideraient de vendre leur logement acquis ou de réaliser toute autre cession à titre onéreux, les acquéreurs successifs s'engagent, à partir de la date de signature du premier acte de vente et pour une durée de 15 ans suivant la livraison du logement, à donner la préférence à **ERILIA**, sur tout autre acquéreur.

Le notaire représentant l'acquéreur devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à ERILIA et à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis son intention d'aliénation en précisant les conditions et notamment le prix.

ERILIA disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette notification pour émettre sa position au sujet du droit de préférence et faire connaître, par lettre recommandée avec avis de réception, au cédant et à la CASA son acceptation ou refus d'acquérir le logement. Son silence équivaudra à une renonciation de son droit de préférence.

Néanmoins, ERILIA s'engage à faire savoir à la CASA, pour chaque mise en jeu du pacte de préférence, son intention dans le rachat du logement et ceci avant le délai d'un mois mentionné ci-dessus.

ERILIA s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

Article 10-b Plafonnement du prix de rachat

A partir de la date de la signature du premier acte de vente et pendant le délai de 15 ans suivant la livraison du logement, toute mutation quelle qu'elle soit ne pourra être consentie à un prix supérieur au prix d'acquisition TTC actualisé en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant le dernier publié au jour de l'acquisition et l'indice de révision, le dernier publié au jour de la notification par l'accédant de son intention de vendre).

ERILIA s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

Ce dispositif fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

Article 10-c Renoncement d'ERILIA à son droit de préférence et aide à la revente

Dans la mesure où l'opérateur social **ERILIA** renoncerait à son droit de préférence, il s'engage, si le propriétaire l'autorise, en partenariat avec la **CASA**, à rechercher un acquéreur répondant aux critères ci-dessous :

- ✓ Personne physique
- ✓ Primo accédant
- ✓ Sous conditions de plafonds de ressources PSLA pour l'accession sociale et PLS+30% pour l'accession encadrée.

Néanmoins, dans le cas où aucun candidat acquéreur répondant aux critères ci-dessus ne serait trouvé dans un délai de trois mois à partir de la date de renoncement par ERILIA à son droit de préférence, ou dans le cas où le propriétaire n'autoriserait pas cette procédure de recherche d'acquéreur, le propriétaire pourra vendre son logement à un tiers au prix de vente déterminé à l'article 10-b-plafonnement du prix de rachat.

Ce tiers acquéreur s'engagera à affecter le bien à sa résidence principale pour le temps restant à courir jusqu'à l'écoulement du délai de 15 ans d'obligation d'occupation en tant que résidence principale du logement.

ERLIA s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

L'ensemble de cet article fera l'objet d'une mention spéciale au service de publicité foncière compétent.

Article 11 Garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie

Les conditions de mise en œuvre et d'application de la garantie de rachat et de relogement, pour les opérations d'accession à la propriété des organismes HLM, sont celles fixées à l'article R.443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation à la date de signature de la présente convention.

Article 12 - Modalités de suivi de la convention

ERILIA transmettra à la demande de la CASA un état d'avancement hebdomadaire des contrats de réservation (cf. article 6 de la présente convention) et un bilan final à la fin de la commercialisation.

A l'issue d'une période de 4 mois, pour les logements qui ne sont pas réservés, la procédure de commercialisation deviendra, si besoin et d'un commun accord avec les parties, la suivante :

- Abandon du dépôt du dossier de candidature auprès d'un huissier de justice
- Les candidats pourront prendre contact directement avec l'opérateur en charge de la vente des logements.

Les conditions d'éligibilités initiales restent inchangées telles que rappelées ci-dessous :

- Le candidat personne physique, s'engage à affecter le logement à la résidence principale aux conditions inscrites dans la présente convention
- Le candidat est primo accédant au sens indiqué dans la présente convention
- Le revenu fiscal de référence du ou des candidats est sous plafond de ressource PLS+30% pour l'accession encadrée et PSLA pour l'accession sociale (année n-2).

Toutes les conditions d'occupation du logement s'imposent aux candidats issus de cette procédure.

Le prix plafond des logements reste conforme aux conditions initiales de la présente convention.

Article 13 - Avenants

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1er.

Fait à Sophia Antipolis le

en 2 exemplaires,

Pour ERILIA

Pour la Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

La Directrice Générale

Le Président

Valérie FOURNIER

Jean LEONETTI

Accession Prix m²/SH : 3500 €/m²/SH
PSLA Prix m²/SH : 2900 €/m²/SH

TTC (Stationnement inclus)

Financement	Bât	Lot	Niveau	Type	SH	BALCON/TERRASSE (en m ²)	Séchoir	Prix logement TTC
PSLA	2A	A15	1	T2	48,63	5,98		141 027 €
PSLA	2A	A16	1	T2	60,20	8,99	4,38	174 580 €
PSLA	2A	A22	2	T3	65,98	11,56		191 342 €
PSLA	2A	A26	2	T4	73,92	12,81	4,38	214 368 €
PSLA	2A	A32	3	T3	65,98	11,56		191 342 €
PSLA	2A	A36	3	T4	73,92	12,81	4,38	214 368 €
Accession	2A	A11	1	T2	52,56	15,05		183 960 €
Accession	2A	A12	1	T3	65,98	37,49		230 930 €
Accession	2A	A13	1	T3	65,35	33,46	4,55	228 725 €
Accession	2A	A14	1	T2	49,66	4,56		173 810 €
Accession	2A	A21	2	T2	52,56	16,49	3,98	183 960 €
Accession	2A	A23	2	T3	65,35	23,98		228 725 €
Accession	2A	A24	2	T2	49,66	15,22		173 810 €
Accession	2A	A25	2	T2	48,63	14,82		170 205 €
Accession	2A	A31	3	T2	52,56	14,91	3,98	183 960 €
Accession	2A	A33	3	T3	65,35	33,23		228 725 €
Accession	2A	A34	3	T2	49,66	15,22		173 810 €
Accession	2A	A35	3	T2	48,63	14,82		170 205 €
Accession	2A	A41	4	T2	52,56	14,91	3,98	183 960 €
Accession	2A	A42	4	T3	65,98	11,56		230 930 €
Accession	2A	A43	4	T3	65,35	33,23		228 725 €
Accession	2A	A44	4	T2	49,66	15,22		173 810 €
Accession	2A	A45	4	T2	48,63	14,82		170 205 €
Accession	2A	A46	4	T4	73,92	12,81	4,38	258 720 €
Accession	2A	A51	5	T2	52,56	14,91	3,98	183 960 €
Accession	2A	A52	5	T3	65,98	11,56		230 930 €
Accession	2A	A53	5	T3	65,35	29,01		228 725 €
Accession	2A	A54	5	T2	49,66	15,22		173 810 €
Accession	2A	A55	5	T2	48,63	14,82		170 205 €
Accession	2A	A56	5	T4	73,92	12,81	4,38	258 720 €
					1766,8	503,84		5 950 552 €

Critères de SCORING
Accession Sociale et Encadrée à la Propriété
« Les Terrasses de Lascaris » à Villeneuve Loubet

N° d'enregistrement Huissier :

- Du dossier n°1 à 30 : 4 points
- Du dossier n°31 à 61 : 3 points
- Du dossier n°62 à 92 : 2 points

Equilibre générationnel (Age des candidats)

- Moins de 30 ans : 4 points
- Entre 30 et 50 ans : 3 points
- Au-delà de 50 ans : 2 points

Nature de l'occupation du logement actuel du candidat (SOCIAL/DECOHABITATION PARENTS ENFANTS)

- SOCIAL Villeneuve Loubet : 8 points
- SOCIAL CASA HORS Villeneuve Loubet : 4 points
- DECOHABITATION PARENTS/ ENFANTS Villeneuve Loubet : 2 points

Hors CASA pas de point

Lieu et ancienneté de la résidence actuelle du candidat

- Villeneuve Loubet : 10 points (+6 points si depuis plus de 3 ans)
- CASA hors Villeneuve Loubet : 5 points (+ 3 points si depuis plus de 3 ans)

Hors CASA : pas de point

Plafonds de ressources des candidats Revenu Fiscal de Référence N-2 :

- < plafonds PLAI : 4 points
- < plafonds PLUS : 3 points
- <plafonds PLS : 2 points

Développement durable (rapprochement lieu de travail/lieu de résidence)-Nombre de contrat de travail

Pour un couple :

- 2 contrats de travail sur Villeneuve Loubet : 8 points
- 1 contrat de travail sur Villeneuve Loubet : 4 points
- 2 contrats de travail sur la CASA hors Villeneuve Loubet : 4 points
- 1 contrat de travail sur la CASA hors Villeneuve Loubet : 2 points

Hors CASA pas de point

Pour un célibataire ou une famille monoparentale

- 1 contrat de travail sur Villeneuve Loubet : 8 points
- 1 contrat de travail sur la CASA hors Villeneuve Loubet : 4 points

Hors CASA pas de point

Adéquation composition familiale / Logement (ne concerne que les logements de type 4)

- Adéquation immédiate : 4 points (exclusivement pour les couples ou une personne seule avec 2 enfants et plus)

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 28/01/2019
Numéro : BC_2019_025
Nature : DE - Deliberations
Objet : Réalisation et commercialisation d'un programme de 30 logements en accession sociale et encadrée à la propriété - Les Terrasses de Lascaris à Villeneuve Loubet - Convention de partenariat avec ERILIA
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Interlocuteur
Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : T1hPr4z

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 04/02/2019
Identifiant : 006-240600585-20190128-BC_2019_025-DE

Acte reçu

Date : 28/01/2019
Numéro interne : BC_2019_025
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Réalisation et commercialisation d'un programme de 30 logements en accession sociale et encadrée à la propriété - Les Terrasses de Lascaris à Villeneuve Loubet - Convention de partenariat avec ERILIA
Classification utilisée : 28/11/2018
Document : 99_DE-006-240600585-20190128-BC_2019_025-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 3
99_DE-006-240600585-20190128-BC_2019_025-DE-1-1_2.PDF
99_DE-006-240600585-20190128-BC_2019_025-DE-1-1_3.PDF
99_DE-006-240600585-20190128-BC_2019_025-DE-1-1_4.PDF

N