

Arrondissement de Grasse


**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
75	44	31

N° de la séance : 16

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Logement locatif social -
Nouvelles règles financières pour 2018

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2018.143

Date de la convocation :
Le 22/06/2018

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage **10 JUL. 2018**
en date du

de la réception s/Préfecture
en date du **11 JUL. 2018**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

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

Séance du 28 juin 2018

L'an deux mil dix-huit et le 28 juin à 16h00, le Conseil 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, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de juin, 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, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Damien BAGARIA, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Serge MAUREL, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Marie-Claude MOITRY, Jacques GENTE, Angèle MURATORI, Colette ZALMA, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Cléa PUGNAIRE, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Patrick CHAGNEAU, Yves DAHAN, Marina LONVIS, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Eric DUPLAY, Martine BONNEAU, Michel BERTRAND, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Laurent COLLIN, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Déborah MINEL, Khéra BADAoui

PROCURATIONS :

Lionnel LUCA à Thérèse DARTOIS, Gérald LOMBARDO à Joseph LE CHAPELAIN, Gilbert TAULANE à Gilbert HUGUES, Richard THIERY à Jean LEONETTI, Claude BERENGER à Jean-Pierre MASCARELLI, René TRASTOUR à Jean-Paul ARNAUD, Henri GANNARD à Michelle SALUCKI, Michèle MURATORE à Martine BONNEAU, Guy GIRAUD à Audouin RAMBAUD, Marie BENASSAYAG à Yves DAHAN, Albert CALAMUSO à Laurent COLLIN, Anne-Marie DUMONT à Thierry OCCELLI, Marc DAUNIS à Eric MELE, Michel VIANO à Michel BERTRAND, Serge AMAR à Eric DUPLAY, Béatrice VIGNOLO à Christophe ETORE, Françoise THOMEL à Jacques GENTE, Valérie TIERANGNONI à Damien BAGARIA

ABSENTS :

Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Roger CRESP, Joseph VALETTE, Christine SYLVESTRE, André-Luc SEITHER, Patrick DULBECCO, Martine SAVALLI, Abderrazak SALOUH, Barbara LANCE, Anne CHEVALIER, Matthieu GILLI, Lionel TIVOLI

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Khéra BADAoui, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Madame BLAZY,

Par délibération du 23 décembre 2011, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017, et les actions qui en découlent avec un objectif de construction de 598 logements sociaux par an se décomposant en 65% de PLUS, 20 % de PLAI et 15 % de PLS. Elle en a, par ailleurs, validé la prorogation jusqu'au 31 décembre 2019, par délibération du 18 décembre 2017.

Afin de soutenir fortement la production de logements sociaux sur son territoire, la CASA a donc mis en place, par délibérations du Conseil Communautaire n°2011.120 du 23 décembre 2011, n°2012.093 du 25 juin 2012, n°2015-036 du 13 avril 2015, n°2015-129 du 28 septembre 2015 et n°2015.081 du 15 juin 2015, un certain nombre de mesures, telles que ci-après mentionnées :

I- Aides à la production de logements sociaux sur la période 2012-2017 :

a) aides financières apportées aux opérateurs, organismes HLM, ou commune, au titre d'une participation à l'équilibre des opérations :

- de construction, d'acquisition amélioration et de réhabilitation des logements, à savoir :
 - une subvention au m² de surface utile de 50 € à 250 € selon les types de financement PLUS/PLAI /PLS plafonnée à 10 % du prix de revient TTC de l'opération pour les logements neufs et en acquisition amélioration ;
 - une subvention complémentaire de 2500 € par logements PLUS/PLAI pour les opérations réalisées, en maîtrise d'ouvrage directe, sur les communes carencées, situées dans une servitude de mixité sociale et/ ou un emplacement réservé ;
 - une subvention de 10% à 30 % du coût de travaux HT selon niveau de performance énergétique après travaux.
- d'accession sociale à la propriété, à savoir :
 - une subvention de 1000 € par logement PSLA labellisé CASA.

b) dispositif de garantie d'emprunt simplifié au profit de l'ensemble des opérateurs sociaux.

c) dispositif d'encadrement de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) visant à maîtriser les coûts de sortie des logements et notamment les niveaux de loyers avec un prix plafond de :

- 2500 € TTC/m² de surface habitable, parking compris en zone 2 et 2000 € TTC/m² de surface habitable, parking compris en zone 3, *pour les logements locatifs sociaux classiques* ;
- 900 € TTC/m² de surface habitable parking compris en zone 2 pour une durée de 15 ans et 1080 € TTC/m², de surface habitable, en zone 2, parking compris pour une durée de 18 ans *pour les logements locatifs sociaux en usufruit locatif social* ;

d) dispositif d'encadrement de vente du foncier pour les opérations issues d'un permis de construire valant division, avec un prix plafond de :

- 300 € TTC le m² de surface de plancher, pour les opérations réalisées sur des fonciers négociés au départ par un promoteur et pour lesquelles le permis de construire valant division est mobilisé pour vendre un foncier et les droits à bâtir à un organisme HLM pour réaliser des logements sociaux ;

Considérant qu'il apparaît aujourd'hui nécessaire de faire évoluer les modalités de ces aides au regard du pacte financier de la CASA au titre de l'année 2018, et des réflexions qu'elle mène actuellement dans le cadre de l'élaboration de son 3^{ème} PLH en matière d'aide à la production de logements sociaux.

A ce titre, il est donc proposé de mettre en place de nouvelles règles financières.

II – Nouvelles règles financières à compter de 2018 :**a) Aides financières :**

Pour les opérations agréées à compter de 2018, les aides apportées par la CASA aux opérateurs, organismes HLM et/ou SEM, pour les opérations de logements conventionnés réalisés en Vente en l'Etat d'Achèvement (VEFA) ou en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) seront octroyées, sous la forme d'un système de forfaitisation au logement.

Dans l'éventualité où les projets de logements locatifs sociaux mobiliseraient une enveloppe financière annuelle de la CASA supérieure à 4 millions d'euros, la priorité sera donnée aux dossiers complets, par ordre chronologique d'arrivée. Il pourra être proposé aux bailleurs sociaux de décaler leur projet sur l'année N+1 ou de mobiliser des financements auprès d'autres collectivités.

❖ Pour les logements familiaux :

Type de financement	Aides financières
PLAI neuf	7400 € par logement
PLAI neuf usufruit locatif social	0 € par logement
PLAI Acquisition Amélioration	<input checked="" type="checkbox"/> Prix de revient <à 2 000 € HT par m ² de SHAB : 10 000€ par logement <input checked="" type="checkbox"/> Prix de revient compris entre 2 000 € et 3000 € HT par m ² de SHAB : 12000€ par logement <input checked="" type="checkbox"/> Prix de revient >à 3000 € HT par m ² de SHAB : 15 000€ par logement

Pour les logements PLAI en acquisition amélioration, le volume maximal par année sera de 40 logements.

Type de financement	Aides financières
PLUS neuf	7400€ par logement
PLS neuf usufruit locatif social	0€ par logement
PLUS Acquisition Amélioration	<input checked="" type="checkbox"/> Prix de revient <à 2000€ HT par m ² de SHAB : 6000€ par logement <input checked="" type="checkbox"/> Prix de revient compris entre 2000€ et 3000€ HT par m ² de SHAB : 8000€ par logement <input checked="" type="checkbox"/> Prix de revient >à 3000€ HT par m ² de SHAB : 10 000€ par logement

Pour les logements PLUS en acquisition amélioration, le volume maximal par année sera de 30 logements.

Type de financement	Aides financières
PLS neuf	0€ par logement
PLS neuf usufruit locatif social	0€ par logement
PLS Acquisition Amélioration	0€ par logement

❖ **Pour les logements spécifiques :**

En ce qui concerne les logements définis à l'article L633-1 du Code de la Construction et de l'Habitation définissant les logements-foyers (logements spécifiques pour personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, étudiants, personnes défavorisées ... ainsi que les résidences sociales), les aides financières sont les suivantes :

Type de financement	Aides financières
PLS neuf PLS Acquisition Amélioration	0€ par logement
PLUS neuf	3000€ par logement
PLUS Acquisition Amélioration	Prix de revient < à 2000€ HT par m ² de SHAB : 6000€ par logement Prix de revient compris entre 2000€ et 3000€ HT par m ² de SHAB : 8000€ par logement Prix de revient > à 3000€ HT par m ² de SHAB : 10 000€ par logement
PLAI neuf	5000€ par logement
PLAI Acquisition Amélioration	Prix de revient < à 2000€ HT par m ² de SHAB : 10 000€ par logement Prix de revient compris entre 2000€ et 3000€ HT par m ² de SHAB : 12 000€ par logement Prix de revient > à 3000€ HT par m ² de SHAB : 15 000€ par logement

❖ **Pour les opérations de réhabilitations énergétiques :**

Les modalités de financement des opérations de réhabilitation énergétique des logements sociaux qui portaient sur la période 2012-2017 sont aujourd'hui caduques. Un recensement des opérations de réhabilitation énergétique sera réalisé auprès des bailleurs sociaux sur la période 2018-2019 dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} PLH pour mettre en place de nouvelles règles financières.

❖ **Pour les opérations en accession sociale à la propriété :**

La CASA apportera une subvention de 1000 € par logement PSLA labellisé CASA aux bailleurs sociaux.

❖ **Demandes de subventions :**

Dans l'éventualité où les demandes de subventions sollicitées par les bailleurs sociaux seraient supérieures à l'enveloppe budgétaire prévue par la CASA pour l'année N, la priorité sera donnée aux dossiers complets, par ordre chronologique d'arrivée. Il pourra être proposé aux bailleurs sociaux de décaler leur demande sur l'année N+1.

A noter que les opérations déjà agréées bénéficieront des aides financières antérieures à la présente délibération lorsque celles-ci auront fait l'objet d'une délibération en bureau communautaire. Pour les opérations agréées avant 2018 et qui n'auraient pas fait l'objet d'une délibération en bureau communautaire, la CASA réexaminera les dossiers en fonction de ses capacités financières et pourra minorer ses aides financières si les fonds propres du bailleur social ne sont pas suffisamment mobilisés.

❖ **Demandes de garantie d'emprunt :**

La CASA apportera sa garantie d'emprunt à hauteur de 100 % à l'ensemble des opérations de logements sociaux dans le cadre du dispositif de garantie simplifié mis en place par délibération du Conseil Communautaire n°CC.2015-036 du 13 avril 2015.

b) Encadrement de la production de logements sociaux en VEFA :

D'un commun accord avec les bailleurs sociaux, les communes, et les promoteurs il a été convenu de maintenir un prix plafonné de la VEFA au-delà duquel la CASA n'apportera plus de subvention au bailleur social, ni sur ses fonds propres, ni au titre des crédits Etat délégués.

Il fera l'objet d'une charte qui sera soumis ultérieurement à l'approbation du Conseil Communautaire.

- Pour les logements sociaux classiques :

Le prix de la VEFA est encadré selon le zonage ci-après :

VEFA	
Zone 2- Prix plafond	Zone 3- prix plafond
2 370 € HT m ² SHAB parking compris *	1 895 € HT m ² SHAB parking compris

*Ce prix plafond, pourra être revu à la hausse, dans la limite de 2655€ HT de surface habitable parking compris pour la zone 2 :

- pour tous les projets en VEFA dont les permis de construire ont été accordés antérieurement au 28 juin 2018 et agréés en 2018 ;
- pour tous les projets en VEFA dont le permis de construire a été déposé avant le 28 juin 2018 ;
- pour les programmes non agréés et dont le permis n'a pas encore été déposé, sous réserve de justifications de difficultés inhérentes au projet, comme :
 - L'obligation de réaliser un 2^{ème} niveau de stationnements en sous-sol destinés aux logements locatifs sociaux, obligeant la création de structures étanches type parois moulées ou cuvelage (cette obligation devra être justifiée lors du dépôt du dossier d'agrément par une attestation du bureau de contrôle, et confirmée à la livraison) ;
 - L'obligation faite au constructeur d'adapter les espaces communs d'un immeuble en vue de répondre aux besoins de logements adaptés aux personnes en situation de handicap (ex. porte d'immeuble motorisée) ;
 - L'implantation d'ascenseur dès RDC + 2 ;
 - Une déclivité du terrain > à 30 % ;
 - Une 2^{ème} place de stationnement en sous-sol.

Ce prix plafond pourra être revu à la baisse, dans le cadre d'une négociation à intervenir entre le promoteur et le bailleur social, dans le cas où tout ou partie des places de stationnements devaient être réalisées en aérien.

Il est par ailleurs précisé que dans le cas où une opération ferait l'objet de travaux complémentaires et/ou d'honoraires facturés par le promoteur, ceux-ci ne devront pas dépasser 3% du prix d'acquisition.

- Pour les logements sociaux en Usufruit Locatif Social :

La CASA évaluera, au cas par cas, l'opportunité des programmes proposés en usufruit locatif social. Pour ces opérations, le loyer de sortie ne pourra pas dépasser 90% du plafond PLS, hors charges.

Les règles du développement de l'usufruit locatif social seront arrêtées dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} PLH.

c) dispositif d'encadrement de vente du foncier pour les opérations issues d'un permis de construire valant division, avec un prix plafond de :

- 300 € HT par m² de surface de plancher, pour les opérations réalisées sur des fonciers négociés au départ par un promoteur et pour lesquelles le permis de construire valant division est mobilisé pour vendre un foncier et les droits à bâtir à un organisme HLM pour réaliser des logements sociaux ;
- 450 € HT par m² de surface de plancher HT pour de l'accession sociale à la propriété.

Le respect de ce cadre référentiel ci-dessus, conditionnera la délivrance des nouvelles aides financières énoncées dans la présente délibération.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- d'abroger les délibérations n°CC.2011.120 du 23 décembre 2011, n°CC.2012.093 du 25 juin 2012, n°CC.2015.129 du 28 septembre 2015 et n°CC.2015.081 du 15 juin 2015 ;
- d'approuver les nouvelles règles de financement du logement social, telles que ci-dessus définies.

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

- d'abroger les délibérations n°CC.2011.120 du 23 décembre 2011, n°CC.2012.093 du 25 juin 2012, n°CC.2015.129 du 28 septembre 2015 et n°CC.2015.081 du 15 juin 2015 ;
- d'approuver les nouvelles règles de financement du logement social, telles que ci-dessus définies.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 28 juin 2018
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 28/06/2018
Numéro : CC_2018_143
Nature : DE - Deliberations
Objet : Logement locatif social - Nouvelles règles financières pour 2018
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

Interlocuteur

Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : QQKsyOb

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 11/07/2018
Identifiant : 006-240600585-20180628-CC_2018_143-DE

Acte reçu

Date : 28/06/2018
Numéro interne : CC_2018_143
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Logement locatif social - Nouvelles règles financières pour 2018
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180628-CC_2018_143-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 0

N