

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX

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

Séance du 13 septembre 2021

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	23	2

N° de la séance : 12

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - LE ROURET - Acquisition en
VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15
PLUS/7 PLAI) - "CHEMIN DES COMTES DE
PROVENCE" - 3 Chemin des Pierres du
Moulin - Octroi d'une subvention à la SEM
HABITAT 06

<input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services Stéphane PINTRE
--

N° Enregistrement : BC.2021.164

Date de la convocation : Le 07/09/2021
Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en date du 21 SEP. 2021 de la réception s/Préfecture en date du 22 SEP. 2021 Pour le Président, La Responsable de Service  Corinne SAINTE

L'an deux mil vingt et un et le 13 septembre à 10h30, 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, Espaces du Fort carré – avenue du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc Malfatto, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, Alexis ARGENTI

ABSENTS :

Frédéric POMA, René TRASTOUR

Madame NASICA,

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de la politique du logement et plus particulièrement de la politique communautaire en matière d'aide à la production de logements conventionnés.

Conformément à la délibération n° CC.2006.046 du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2006 qui définit l'intérêt communautaire en matière d'habitat, toute opération de logement à usage locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU est de compétence communautaire.

Le projet qui vous est soumis aujourd'hui concerne l'attribution d'une subvention à la SEM HABITAT 06 qui envisage l'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15 PLUS – 7 PLAI), « CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE », 3 Chemin des Pierres du Moulin au Rouret.

Considérant que cette opération a été agréée en 2021 par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, délégataire des aides à la pierre ;

Considérant que cette opération s'appuie sur les règles de financement de la CASA, actées par délibération n° CC.2018.143 Conseil Communautaire du 28 juin 2018 ;

Conformément à la délibération n° CC.2019.163 du Conseil Communautaire du 14 octobre 2019 adoptant la mise en place du 3^{ème} PLH 2020-2025 sur le territoire de la CASA ;

Considérant que par délibération n° CC.2020.006 du 17 juillet 2020 et conformément aux dispositions de l'article L 5211-10 du code général des collectivités territoriales, le Conseil Communautaire a donné délégation au Bureau pour prendre toutes décisions en matière de subvention à accorder ;

Considérant que cette opération d'un coût prévisionnel de 3 117 000,00 € nécessite pour la SEM HABITAT 06 l'octroi d'aides financières dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis d'un montant total de 162 800,00 € selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLUS	PLAI	Total Financement
Subvention Etat	0,00 €	68 600,00 €	68 600,00 €
Subvention Etat PLAI adapté	0,00 €	18 630,00 €	18 630,00 €
Subvention CASA	111 000,00 €	51 800,00 €	162 800,00 €
Prêt CDC Foncier	681 500,00 €	321 940,00 €	1 003 440,00 €
Prêt CDC Travaux	1 125 709,00 €	447 621,00 €	1 573 330,00 €
Fonds propres	210 000,00 €	80 200,00 €	290 200,00 €
Total	2 128 209,00 €	988 791,00 €	3 117 000,00 €

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15 PLUS – 7 PLAI), « CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE », 3 Chemin des Pierres du Moulin, par la SEM HABITAT 06 ;
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 162 800,00 € à la SEM HABITAT 06 pour la réalisation de ce programme ;
- de prendre acte de l'aide versée dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre pour le compte de l'Etat de :
 - o 68 600,00 € au titre du FNAP -1-2- 479
 - o 18 630,00 € au titre du FNAP -1-2-480
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SEM HABITAT 06 fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 162 800,00 € au Chapitre « 204 » de la Section d'Investissement du Budget Principal ; budget de la Direction Habitat Logement selon l'échéancier indiqué dans la convention ci-annexée ;
- d'imputer la participation de l'Etat administrée dans le cadre du dispositif de l'aide à la pierre de la manière suivante :
 - en dépense sur le compte 45816, millésime 2021
 - en recette au titre du remboursement sur le compte 45826, millésime 2021

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

- d'approuver l'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15 PLUS – 7 PLAI), « CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE », 3 Chemin des Pierres du Moulin, par la SEM HABITAT 06 ;
- d'approuver le principe d'une participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour un montant maximum de 162 800,00 € à la SEM HABITAT 06 pour la réalisation de ce programme ;
- de prendre acte de l'aide versée dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre pour le compte de l'Etat de :
 - o 68 600,00 € au titre du FNAP -1-2- 479
 - o 18 630,00 € au titre du FNAP -1-2-480
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SEM HABITAT 06 fixant les modalités de versement de la subvention et dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer la subvention de la CASA de 162 800,00 € au Chapitre « 204 » de la Section d'Investissement du Budget Principal ; budget de la Direction Habitat Logement selon l'échéancier indiqué dans la convention ci-annexée ;
- d'imputer la participation de l'Etat administrée dans le cadre du dispositif de l'aide à la pierre de la manière suivante :
 - en dépense sur le compte 45816, millésime 2021
 - en recette au titre du remboursement sur le compte 45826, millésime 2021

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 13 septembre 2021
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis / SEM HABITAT 06
Acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15 PLUS – 7 PLAI)
« CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE », 3 Chemin des Pierres du Moulin au Rouret

SUBVENTION

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis représentée par, Monsieur Jean LEONETTI, Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté d'Agglomération en vertu de la décision du bureau communautaire en date du 13 septembre 2021,

D'UNE PART

ET

La SEM HABITAT 06, représentée par Monsieur Laurent CHADAJ, Directeur Général, agissant au nom et pour le compte de ladite société, dont le siège social est situé 31 rue de Paris – 06000 NICE,

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis conduit une politique volontariste en faveur de la production du logement conventionné sur son territoire.

Conformément à la délibération n° CC.2006.046 en date du 10 juillet 2006 qui définit l'intérêt communautaire en matière d'habitat, toute opération de logement à usage locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU est de compétence communautaire.

La SEM HABITAT 06 envisage l'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15 PLUS – 7 PLAI), « CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE » 3 Chemin des Pierres du Moulin au Rouret et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

Cette opération, agréée en 2021 par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'appuie sur les règles de financement actées par délibération n°CC.2018.143 du 28 juin 2018.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la SEM HABITAT 06 qui envisage l'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15 PLUS – 7 PLAI), « CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE », 3 Chemin des Pierres du Moulin au Rouret.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE

2.1 Définition de l'Action :

La SEM HABITAT 06 envisage l'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15 PLUS – 7 PLAI), « CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE », 3 Chemin des Pierres du Moulin au Rouret et sollicite la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour l'attribution d'une subvention portant sur ce programme.

2.2 Suivi de l'Action :

La SEM HABITAT 06 informera, par courrier, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de la date de démarrage des travaux et de la date de réception des travaux de l'opération. De même, la SEM HABITAT 06 indiquera à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis tout retard susceptible d'intervenir dans cette opération.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis se réserve le droit de solliciter une visite de l'opération en cours de réalisation et/ou, à la réception des travaux.

2.3 Coût de l'Action :

Le coût prévisionnel de l'opération, s'élève à TROIS MILLIONS CENT DIX-SEPT MILLE Euros (3 117 000,00 €) dont une subvention de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis de CENT SOIXANTE DEUX MILLE HUIT CENTS Euros (162 800,00€) et de la subvention Etat de QUATRE-VINGT SEPT MILLE DEUX CENT TRENTE Euros (87 230,00 €) selon le plan de financement suivant :

Plan de financement	PLUS	PLAI	Total Financement
Subvention Etat	0,00 €	68 600,00 €	68 600,00 €
Subvention Etat PLAI adapté	0,00 €	18 630,00 €	18 630,00 €
Subvention CASA	111 000,00 €	51 800,00 €	162 800,00 €
Prêt CDC Foncier	681 500,00 €	321 940,00 €	1 003 440,00 €
Prêt CDC Travaux	1 125 709,00 €	447 621,00 €	1 573 330,00 €
Fonds propres	210 000,00 €	80 200,00 €	290 200,00 €
Total	2 128 209,00 €	988 791,00 €	3 117 000,00 €

2.4 Contreparties :

En contrepartie de la participation financière apportée, la SEM HABITAT 06 s'engage à réserver à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, 10% des logements soit DEUX (2) logements.

Conformément aux dispositions de l'article 114 de la Loi ELAN, modifiant l'article L-441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements seront désormais pris en compte dans le cadre d'une gestion en flux.

La SEM HABITAT 06 s'engage à communiquer à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, tous les renseignements nécessaires pour assurer le placement des logements réservés lors de la première mise en location, à chaque départ de location et durant toute la durée de la réservation.

La durée de la réservation correspond à la durée d'amortissement du prêt principal souscrit par le bailleur.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

3.1 Participation financière de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis :

La subvention accordée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à la SEM HABITAT 06 s'élève au total à 162 800,00 € se décomposant comme suit :

- PLUS : $15 \times 7\,400 \text{ €} = 111\,000,00 \text{ €}$
- PLAİ : $7 \times 7\,400 \text{ €} = 51\,800,00 \text{ €}$

3.2 Modalités de Paiement :

Compte tenu de l'état d'avancement de l'opération, la subvention communautaire sera versée sur demande écrite et en fonction du calendrier suivant :

- 30% soit 48 840,00 € sur l'exercice budgétaire 2021 et sur présentation :
 - ☒ De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition
 - ☒ De l'ordre de service de démarrage des travaux
 - ☒ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
 - ☒ Du projet de convention APL
- 50% soit 81 400,00 € sur l'exercice budgétaire 2022 et sur présentation :
 - ☒ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
 - ☒ De l'attestation d'avancement des travaux à 70 % (hors d'air) datée et signée
- 20%, soit 32 560,00 € sur l'exercice budgétaire 2023 et sur présentation :
 - ☒ Du plan de financement définitif de l'opération daté et signé par le Directeur de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant

- ☑ Du prix de revient définitif détaillé de l'opération daté et signé par le Directeur de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
- ☑ De la copie de l'acte de vente ou titre de propriété publié
- ☑ D'un état récapitulatif définitif détaillé des dépenses par fournisseurs, certifié par le Directeur financier ou le comptable public
- ☑ De la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception de fin de travaux
- ☑ De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur
- ☑ Du tableau des surfaces habitables et annexes définitives, par logement, certifié par le maître d'œuvre ou un géomètre

Au solde de l'opération :

1- En cas de non-respect des dispositions relatives à l'encadrement de la VEFA telles que définies dans la délibération cadre n°CC.2018.143 et dans le cas où des travaux complémentaires, ou honoraires, ou imprévus de plus de 3 % du prix de la VEFA seraient constatés, la CASA se réservera le droit de minorer sa subvention.

A titre d'exemple cette minoration s'effectuera la manière suivante :

Coût de VEFA TTC (hors frais de notaire et hors conduite d'opération) : 4 500 000 €

Travaux supplémentaires 5 % : 225 000 € (a) au lieu de 3 % maxi : 135 000 € (b)

Ecart de 2 points : (a) - (b) = (c)

Minoration : solde de la subvention (d) - (c) = e

2- Dans le cas où les fonds propres du bailleur varieraient de plus de 5 points entre le plan de financement prévisionnel et le plan de financement définitif, la CASA se réservera le droit de minorer sa subvention, voire de ne pas verser le solde.

3.3 Durée d'ouverture des crédits communautaires :

A compter de l'inscription de la première partie de la subvention sur l'exercice budgétaire N (cf. article 3.1), les crédits pourront être sollicités en report jusqu'à l'exercice budgétaire N+2, soit 3 ans après la transmission de l'acte d'acquisition et/ou de l'ordre de service de démarrage des travaux à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis par la SEM HABITAT 06. Dans le cas où la SEM HABITAT 06 ne pourrait fournir l'acte d'acquisition ou un ordre de service de démarrage des travaux sur l'exercice budgétaire N, date d'inscription des crédits, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis sollicitera le report des crédits ouverts sur l'exercice budgétaire N+1.

Au terme de l'exercice budgétaire N+1, si l'acte d'acquisition ou l'ordre de service relatif à l'opération n'a pas été fourni, l'opération sera considérée comme caduque et les crédits communautaires mobilisés seront annulés. Une dérogation éventuelle pourra être octroyée sur demande écrite du bailleur et justificatifs.

ARTICLE 4 – PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS EN TANT QUE DELEGATAIRE DES AIDES A LA PIERRE

4.1 Participation financière de l'Etat :

La subvention accordée par l'Etat à la SEM HABITAT 06 s'élève au total à 87 230,00 € se décomposant comme suit :

- PLAI : $7 \times 9\,800\text{€} = 68\,600,00\text{€}$
- PLAI Adapté = 18 630,00 €

4.2 Modalités de Paiement :

Conformément à l'article D.331-16 du CCH, le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention Etat.

Ainsi, le règlement des acomptes, sur présentation des justificatifs conformément à l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R-353-16 et de l'article R-331-10 du CCH, sera effectué selon les modalités suivantes:

- 30% soit 20 580,00 € - 1^{er} acompte sur le FNAP 479 - programmation 2021 sur présentation :
 - ☑ De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition
 - ☑ De l'ordre de service de démarrage des travaux
 - ☑ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
 - ☑ Du projet de convention APL
- 50% soit 34 300,00 € - 2^{ème} acompte sur le FNAP 479 - programmation 2021 sur présentation :
 - ☑ D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public
 - ☑ De l'attestation d'avancement des travaux à 70 % (hors d'air) datée et signée
- 20% soit 13 720,00 € - Solde sur le FNAP 479 - programmation 2021 sur présentation :
 - ☑ Du plan de financement définitif de l'opération daté et signé par le Directeur de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
 - ☑ Du prix de revient définitif détaillé de l'opération daté et signé par le Directeur de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
 - ☑ De la copie de l'acte de vente ou titre de propriété publié
 - ☑ D'un état récapitulatif définitif détaillé des dépenses par fournisseurs, certifié par le Directeur financier ou le comptable public
 - ☑ De la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception de fin de travaux
 - ☑ De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur
 - ☑ Du tableau des surfaces habitables et annexes définitives, par logement, certifié par le maître d'œuvre ou un géomètre

Conformément à l'article R331-25-1 du CCH, le versement de la subvention Etat PLAI adapté est effectué sur le FNAP 480 au moment du règlement pour solde dans les conditions définies à l'article D.331-16.

ARTICLE 5 – CONTROLE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pourra demander à la SEM HABITAT 06 tout document utile au contrôle de la régularité et du bon emploi des subventions versées.

ARTICLE 6 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige survenant à l'occasion de l'application de la présente convention sera de la compétence exclusive des Tribunaux Administratifs.

ARTICLE 7 – ASSURANCE

La SEM HABITAT 06 certifie qu'il est titulaire d'une police d'assurance intégrant la responsabilité civile générale et professionnelle pour la garantie des risques relatifs à l'exercice de ses activités. Il s'engage à rester assuré pendant toute la durée de la présente convention, sans que cette police d'assurance ne puisse être interprétée comme limitative, que ce soit dans son étendue ou son montant, de sa propre responsabilité civile, en sa qualité de bailleur social. Ce dernier s'engage à fournir, sur demande de la CASA, une copie de l'attestation de l'assureur.

ARTICLE 8 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis notifiera à la SEM HABITAT 06 la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le contrôle de légalité. La convention prendra effet à compter du jour de réception par la SEM HABITAT 06 de cette notification. La présente convention est conclue, sur la durée de l'amortissement du prêt principal, soit pour une période de 80 ans.

ARTICLE 9 – ELECTION de DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et des ses suites, les parties font élection de domicile, à savoir pour :

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, en son siège à Antibes,
La SEM HABITAT 06 en son siège à Nice,

Fait en deux exemplaires originaux, le

Pour La Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis
Le Président

Pour la SEM HABITAT 06
Directeur Général

Jean LEONETTI

Laurent CHADAJ

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 13/09/2021
Numéro : BC_2021_164
Nature : DE - Deliberations
Objet : LE ROURET - Acquisition en VEFA de 22 logements
locatifs sociaux (15 PLUS/7 PLAI) - "CHEMIN DES
COMTES DE PROVENCE" - 3 Chemin des Pierres du
Moulin - Octroi d'une subvention à la SEM HABITAT 06
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Interlocuteur
Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 6EiPui0

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 22/09/2021
Identifiant : 006-240600585-20210913-BC_2021_164-DE

Acte reçu

Date : 13/09/2021
Numéro interne : BC_2021_164
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : LE ROURET - Acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux (15 PLUS/7 PLAI) - "CHEMIN DES
COMTES DE PROVENCE" - 3 Chemin des Pierres du Moulin - Octroi d'une subvention À la SEM
HABITAT 06
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20210913-BC_2021_164-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_SE-006-240600585-20210913-BC_2021_164-DE-1-1_2.PDF

N