

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
<b>75</b>	<b>49</b>	<b>26</b>

N° de la séance : 44

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - SACEMA - Rapport annuel  
2015 des administrateurs à la  
Communauté d'Agglomération Sophia  
Antipolis

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2016.203

Date de la convocation :

**Le 13/12/2016**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **23 DEC. 2016**

de la réception s/Préfecture  
en date du **28 DEC. 2016**

Pour le Président,  
Le Directeur Général des Services



Stéphane PINTRE

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

**Séance du 19 décembre 2016**

L'an deux mil seize et le 19 décembre à 17h00, 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 décembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Cléa PUGNAIRE, Albert CALAMUSO, Yves DAHAN, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Michel VIANO, Christophe ETORE, Abderrazak SALOUH, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Laurent COLLIN, Eric PAUGET, Khéra BADAOU, Déborah MINEI

**PROCURATIONS :**

Roger CRESP à Gilbert TAULANE, André-Luc SEITHER à Patrick DULBECCO, Marie BENASSAYAG à Albert CALAMUSO, Eric DUPLAY à Nathalie DEPETRIS, Serge AMAR à Simone TORRES-FORET DODELIN, Martine BONNEAU à Christophe ETORE, Michel BERTRAND à Michelle SALUCKI, Valérie TIERAN-GNONI à Damien BAGARIA

**ABSENTS :**

Marc DAUNIS, Gilbert HUGUES, Claude BERENGER, Joseph VALETTE, Henri GANNARD, Michel MAZUET, Angèle MURATORI, Claudine MAURY, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Marina LONVIS, Anne-Marie DUMONT, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Anne CHEVALIER, 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 BADAOU**, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**Madame BLAZY,**

Par délibération du 18 mars 2013, le Conseil communautaire a décidé l'adhésion de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à la Société Anonyme de Construction et d'Economie Mixte d'Antibes (SACEMA) ainsi que sa participation à son capital.

L'objectif principal de la CASA en entrant au capital de la SACEMA est de faire de cette dernière son principal outil de production de logements sociaux. De ce fait en tant qu'actionnaire, la CASA siège au Conseil d'Administration de la SACEMA.

Par délibération du 12 mai 2014, le Conseil Communautaire a désigné :

- Monsieur Jean-Pierre MAURIN, pour siéger au Conseil d'Administration de la SACEMA,
- Monsieur Roger CRESP (en tant que titulaire) et Monsieur Jean-Pierre MAURIN (en tant que suppléant) pour siéger à l'Assemblée Générale de la SACEMA.

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, les « *organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'Administration (...) et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées (...).* »

Aujourd'hui, il est proposé de présenter le rapport d'activité de la SACEMA au titre de l'année 2015.

Pour l'année 2015, il convient de mettre en exergue:

- Le résultat net 2015 de la SACEMA, fixé à 1 316 918,29 € ;
- La nouvelle augmentation du capital social par apport en numéraire de la CASA à hauteur de 1 499 855,02 € en 2015 ;
- La première livraison de logements en accession encadrée à la propriété pour la SACEMA au sein de l'opération « les jardins de Lully » (18 logements) au 7 chemin de la Peyregoue à Antibes ;
- Le lancement de la concertation avec les locataires pour la réalisation des travaux de réhabilitation de 170 logements dans le cadre du programme REHA2 de la région ;
- Le chantier en cours de l'opération « les sables d'argent », résidence de 11 logements destinés à accueillir un public jeune, dont les saisonniers.

Monsieur Jean-Pierre MAURIN et Monsieur CRESP ne prennent pas part au vote.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le rapport d'activité de l'année 2015 de la SACEMA, présenté en annexe à la délibération ;
- de donner quitus à l'administrateur représentant la CASA pour l'exercice 2015.

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

- d'approuver le rapport d'activité de l'année 2015 de la SACEMA, présenté en annexe à la délibération ;
- de donner quitus à l'administrateur représentant la CASA pour l'exercice 2015.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 19 décembre 2016  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

  
Jean LEONETTI





**SACEMA**

# RAPPORT DES MANDATAIRES

**Exercice**

**2015**

**SACEMA**

**Le Kallisté – 670 Première Avenue**

**06600 ANTIBES**



**Les Jardins de Lully**



**Allia Garden II**

**RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU REPRESENTANT PERMANENT DE LA  
CASA  
DESIGNE COMME ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE  
LA SACEMA  
SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION D'ECONOMIE MIXTE  
D'ANTIBES-JUAN-LES-PINS**

**EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2015**

L'article L.1524-5 alinéa 14 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que « Les Organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'Administration ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportés à la société d'économie mixte. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci assure la communication immédiate aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres. »

Aussi nous vous présentons le rapport écrit qui porte sur la période d'activité correspondant au dernier exercice comptable clos au 31 décembre 2015.

**La Présidente**

# SOMMAIRE

Rapport des mandataires

page 3 à 29

## **ANNEXES :**

- 1) Fiche signalétique de la SACEMA
- 2) Bilan et annexes au 31/12/2015
- 3) Ordres du jour des conseils d'administration 2015
- 4) Textes des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 09 Juin 2015
- 5) Extrait du CA du 27/10/2015 (question n° 7 relative à l'augmentation de capital réservée au profit de la SACEMA et question n° 8 relative à l'établissement du rapport complémentaire du CA à l'AG des actionnaires)
- 6) Indicateurs financiers
- 7) Rapports du commissaire aux comptes
  - Rapport sur les comptes annuels (exercice clos le 31/12/2015)
  - Rapport spécial du commissaire aux comptes
  - Rapport complémentaire sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription

**S.A.C.E.M.A.**  
**Rapport des mandataires**  
**Exercice 2015**

**ACTIVITE SUR LE PATRIMOINE LOCATIF ET ACCESSION**  
**AU COURS DE L'ANNEE ECOULEE**

Le patrimoine locatif se décompose de la façon suivante au 31/12/2015 :

- Logement PLUS / PLAI / PLS :	1154 logements
- Foyer Jeunes Travailleurs	39 logements (48 lits)
- Foyer Logement d'Urgence	16 logements
- Résidence Sociale	50 logements
	-----
	1259 logements

La Commission d'Attribution des logements s'est réunie à 17 reprises durant l'année 2015. (Voir Bilan des attributions 2015 en annexe).

Toutes les attributions de logements se sont faites dans le respect de la loi et conformément au règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements.

La politique d'attribution des logements mise en œuvre par la Commission d'Attribution des Logements est conforme aux principes édictés par le Conseil d'Administration.

Nous avons notamment livré en 2015, 18 logements en accession à coût maîtrisé, situés dans notre programme immobilier « Les Jardins de Lully », chemin de la Peyregoue à Antibes.



## LISTE DES PROGRAMMES Foyers non compris

Nombre de lgts	Résidences	Année de mise en service	Adresses (Tous les logements sont sur Antibes/Juan-les-Pins)
76	Les Mimosas	1980	642 boulevard G. Appolinaire
108	Les Jonquilles	1984	Rue Paul Eluard du bât. 1 à 5 Rue André Breton du bât. 6 à 10
33	Les Silènes	1984	721 boulevard G. Appolinaire
29	Les Oliviers	1986	1045 route de Saint-Jean
19	Les Frères Olivier	1990	03 rue des Frères Olivier
51	La Tournière	1992	958 route de Saint-Jean
30	Les Roses / Les Mimosas	1994	50-52 boulevard du Val Claret
17	Antibéa	1995	18 avenue Guillaibert
12	Arazy	1994	16 & 20 rue Arazy
1	Vandenberg	1994	15 rue Vandenberg
2	Tourraque	1998	30 rue Tourraque
61	Jardin des Bréguières	1998	410 ch. des Moyennes Bréguières
4	La Guitoune	1997	14 rue des Frères Olivier
5	Clémenceau	1998	15 rue Georges Clémenceau
1	Guillaumont	1997	22 rue Guillaumont
24	Ntre Dame d'Entrevignes	1998	16 rue Notre Dame d'Entrevignes
15	Les Argonautes	2000	71 chemin de la Colle
13	Les Acanthes	2000	11 boulevard Raymond Poincaré
17	Les Madrépores	1999	2 passage Cauvi
6	Lérins	1999	13 chemin des Iles
36	Les Logis de Fontmerle	1999	198 boulevard Pierre Delmas
31	La Provençale	2001	11 avenue Philippe Rochat
21	Solé Mio	2007	90 boulevard Beau Rivage prolongé
9	8 Foch	2006	8 boulevard Foch
34	Longo Maï	2002	20 Chemin Longo Maï
52	Lérina	2003	1205 Chemin Rabiach Estagnol
13	Hameau de la Palmeraie	2005	934 Chemin des Ames du Purgatoire
9	Les Alizés	2006	70/74 Chemin Fournel Badine
3	Bastides	2007	Chemin des Combes
54	Ocarina	2006	351, Chemin des Basses Bréguières
13	Cap Marine	2007	60 Boulevard du Val Claret
3	Capitan	2007	60 Boulevard du Val Claret
18	Villa Sérénia	2008	60 bis, Boulevard du Val Claret
72	Villa Eléonore	2009	635 chemin des 4 chemins
39	Vauban Macé	2012	27 rue Vauban - 10 rue Macé
8	Villa Mikaël	2012	13 rue Félon
10	Alphée	2012	2235 chemin de St Claude
1	Porte des Remparts	2013	4 avenue Maiziere
7	Eden Square	2013	6 Boulevard des Nations
62	Emma	2014	1080 les âmes du Purgatoire
15	plazza verde usufruits	2014	1544 av Jules Grec
40	coppellia	2014	1544 av Jules Grec
3	Plazza verde	2014	1544 av Jules Grec
22	Allia Garden	2014	50 ch de la Parouquine
10	Green Park	2014	chemin de Saint Péchaire
40	Jardins de Lully	2015	7 Chemin de la Peyregoue
5	Allia Garden II	2015	50 Chemin de la Parouquine
<b>TOTAL</b>		<b>1154</b>	

## Liste des foyers

Nombre de lgts	Résidences	Année de mise en service	Adresses (tous les foyers sont sur la commune d'Antibes)
39	Maison Antipolis	1998	2 rue du Docteur Delmas
16	Maison de la Solidarité	2002	7 Place Amiral Barnaud
50	Villa Soléïado	2010	1270 chemin des terriers
<b>TOTAL</b>		<b>105</b>	

### **Politique de la SACEMA en matière d'évolution des loyers**

Au premier janvier 2015, la SACEMA a appliqué une augmentation basée sur la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) de 0,57% à l'ensemble de nos résidences. Le loyer plafond des conventions a suivi la même évolution.



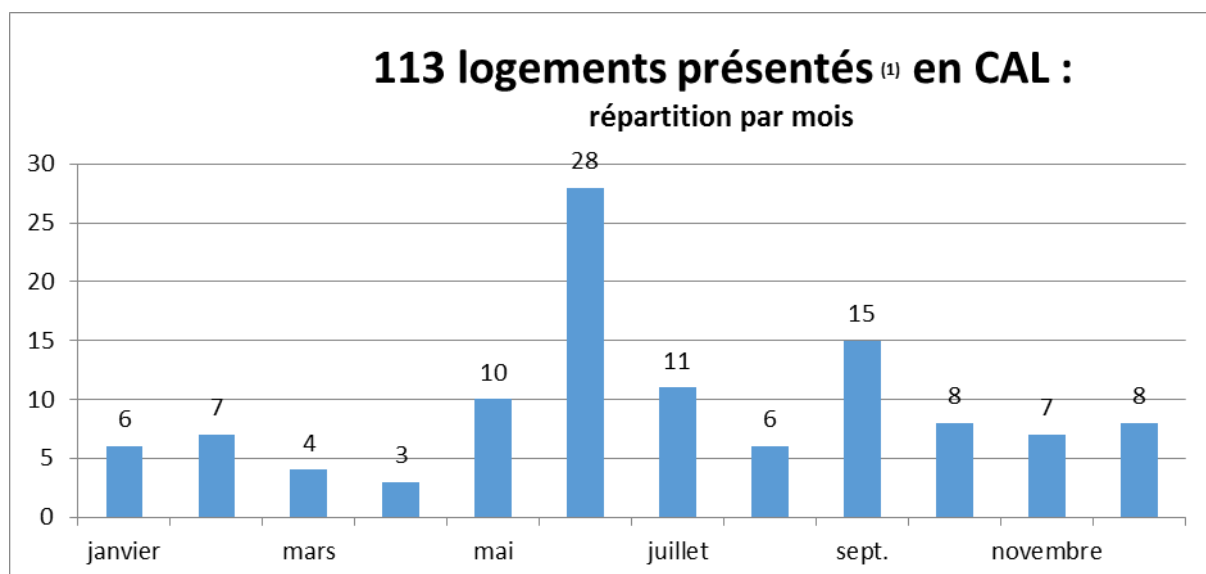
Immeuble « LE KALLISTE »  
670, Première Avenue  
06600 Antibes  
Tel 04.93.33.24.04 – Fax  
04.93.33.24.01

## **BILAN DES ATTRIBUTIONS 2015**

### **COMMISSIONS D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS (CAL)**

La Commission d'Attribution Logement s'est réunie 17 fois en 2015, elle est composée de cinq administrateurs membres du conseil d'administration de la SACEMA et d'un représentant des locataires soit six membres au total.

 *Nombre de logements présentés par mois :*

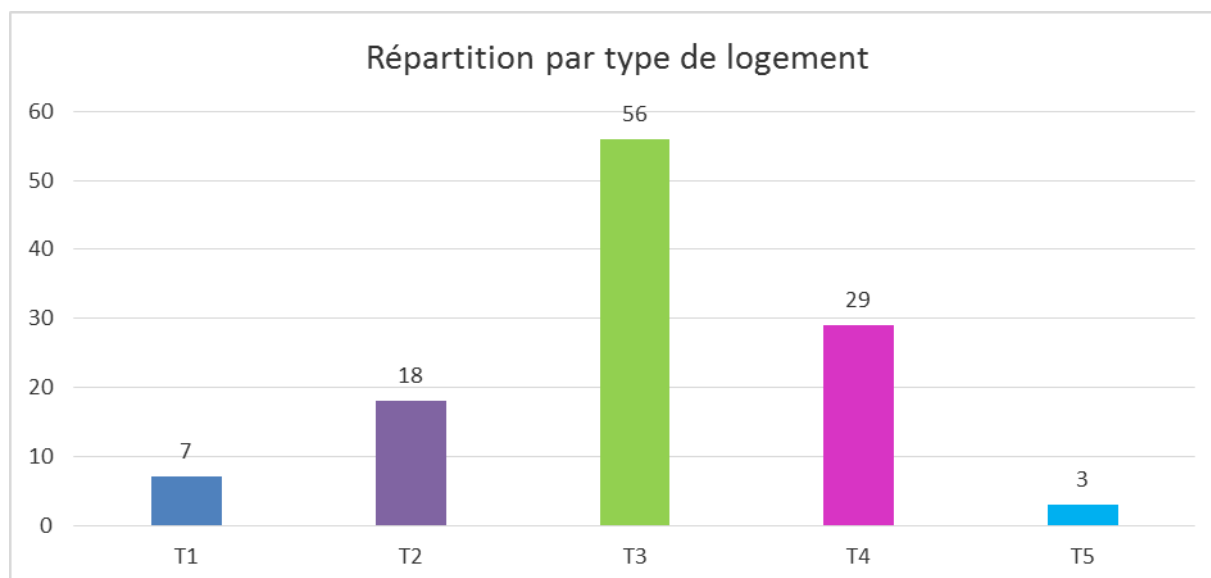


(1) Un même logement peut avoir été présenté plusieurs fois dans l'année

## Les logements présentés



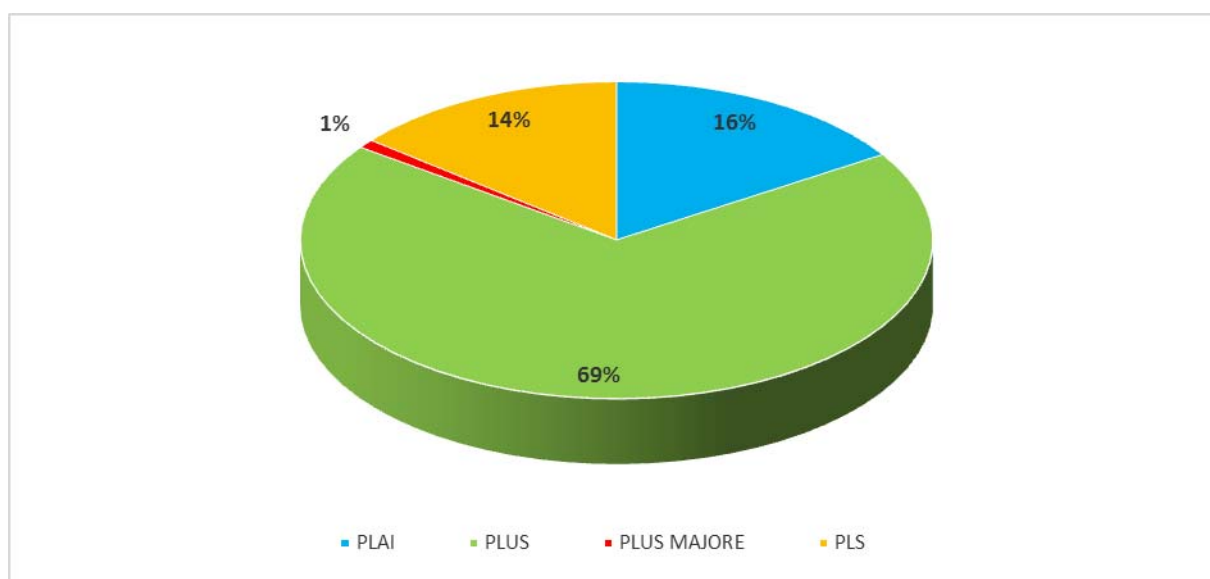
### Répartition par typologie



Un majorité de logements type T3 ont été présenté en commission puisqu'ils représentent près de 50% des logements attribués  
 22% des logements attribués sont de type T1/T2 et 28% de type T4/T5

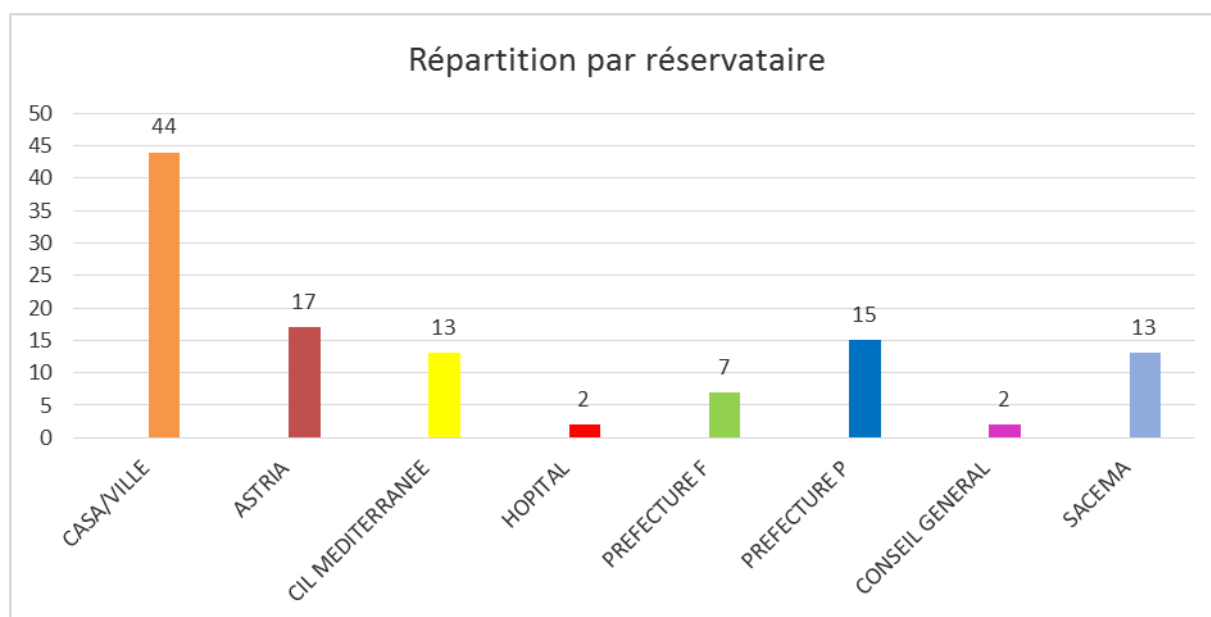


### Répartition par catégorie de financement





### Répartition des logements présentés par réservataire

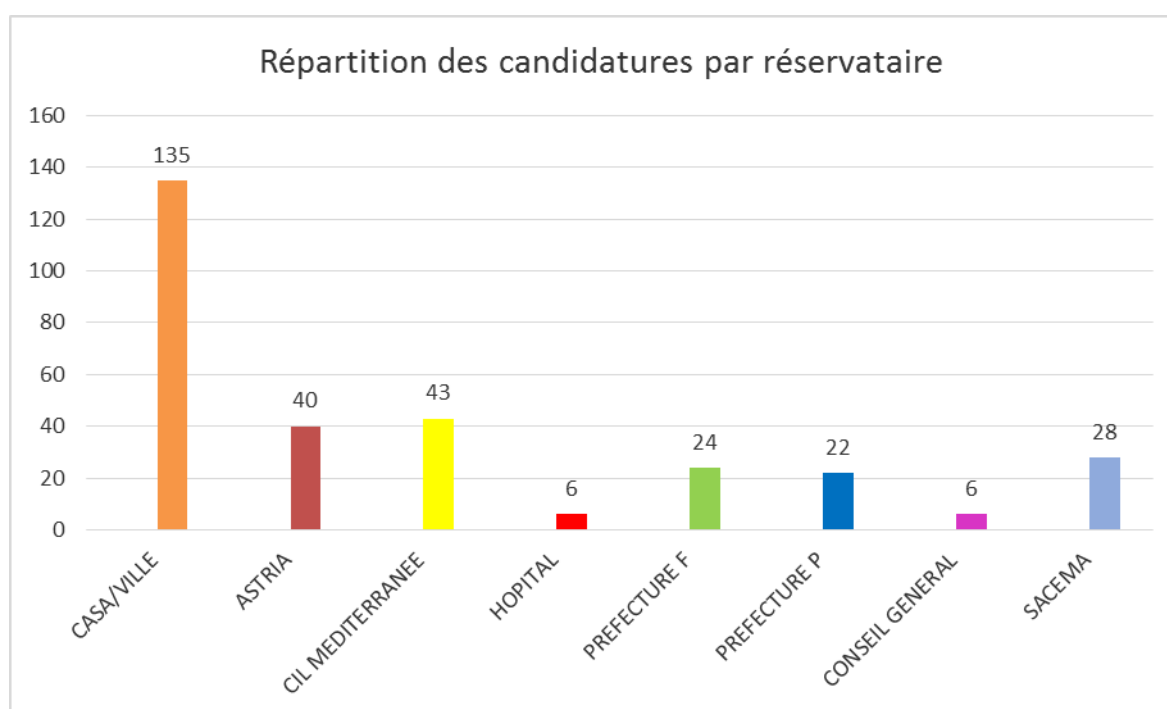


### Les candidatures étudiées



Nombre de candidatures étudiées par réservataire.

Sur les 113 logements présentés, la Commission d'Attribution Logement (CAL) a étudié 304 candidatures :



La commission d'attribution des logements locatifs sociaux est chargée d'étudier les dossiers de candidature déposés pour les logements locatifs vacants dans le parc de l'organisme.

La commission attribue nominativement chaque logement locatif. Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, elle examine au moins trois demandes pour un même logement conformément à la réglementation (art. R.441-3 du CCH)

Cela explique le nombre important de candidatures étudiées sur le contingent CASA, qui correspond à trois dossiers proposés par logement sur la quasi-totalité de ses réservations.

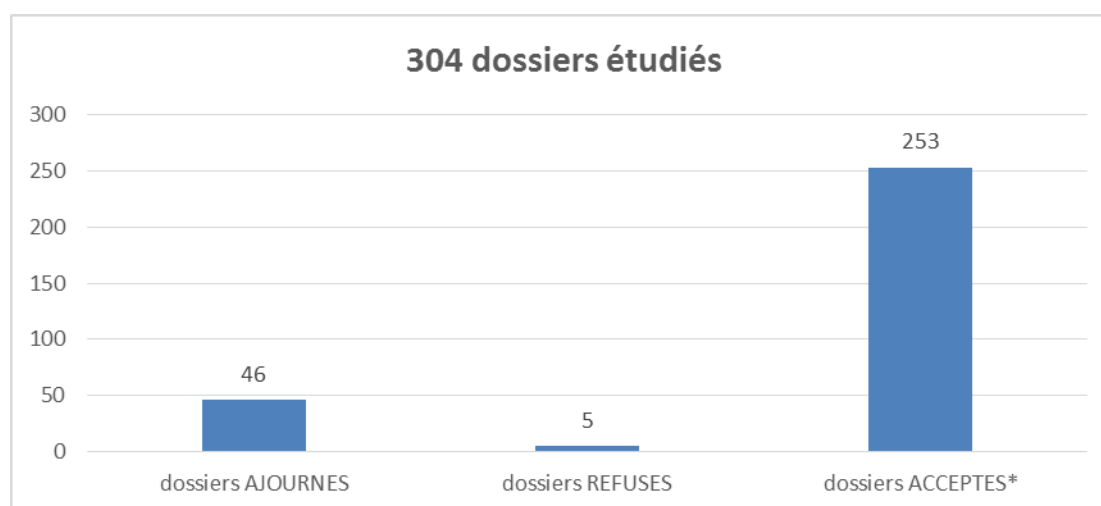
Dans le cadre de sa politique d'échange de logement, issue de la charte adopté par le Conseil d'administration, la SACEMA est amené à ne proposer qu'un seul candidat, ce qui explique qu'elle n'est pas à 3 propositions par logement, mais également le manque de candidatures éligibles aux logements PLS.



### *La classification des candidatures par la commission d'attribution*

Le décret du 15 février 2011 précise que la commission peut classer les candidats par ordre de priorité. L'attribution du logement sera prononcée en faveur du candidat suivant en cas de refus par celui classé devant lui. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du dispositif DALO.

Afin de satisfaire à l'obligation de présenter 3 candidatures par logement, la SACEMA complète les propositions par d'autres candidats lorsqu'un réservataire n'a pas suffisamment de dossiers à proposer sur un logement, à l'exception des logements réservés au relogement des familles prioritaires.



\*acceptés en P1 - P2 ou P3

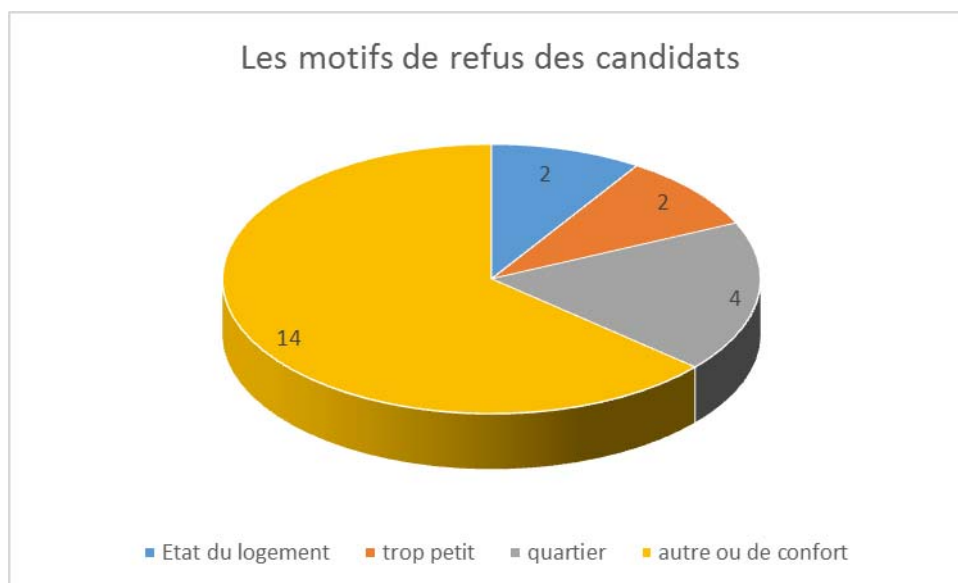
83% des candidats ont été accepté en P1, P2 ou P3

9% des candidats acceptés ont refusé le logement proposé soit 22 refus de logement





## Les refus des candidats



64% des refus sont motivés par des raisons personnelles et/ou de confort (souhait d'un logement neuf, ou ne correspond pas aux attentes ...) ou pour une non réponse des candidats.

## LES SIGNATURES DE BAUX

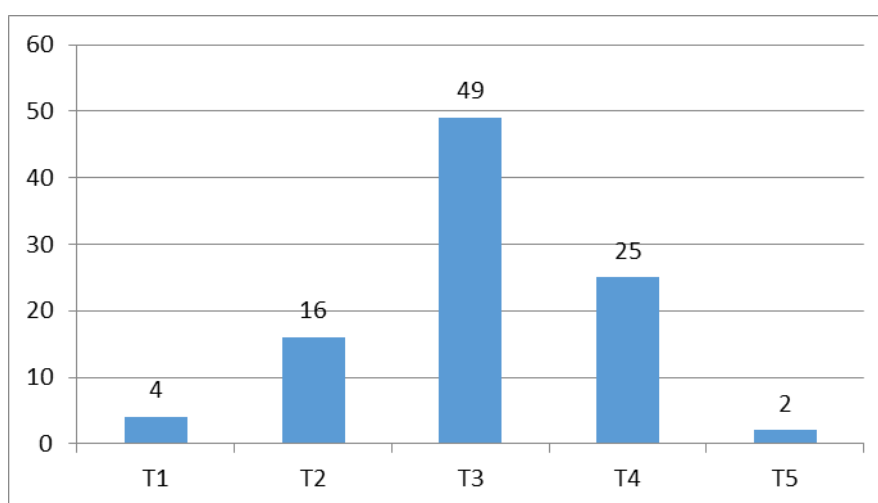
96 baux d'appartement signés en 2015 dont :

- 6 issus de dossiers retenus lors des CAL de 2014
- 90 issus de dossiers retenus lors des CAL de 2015

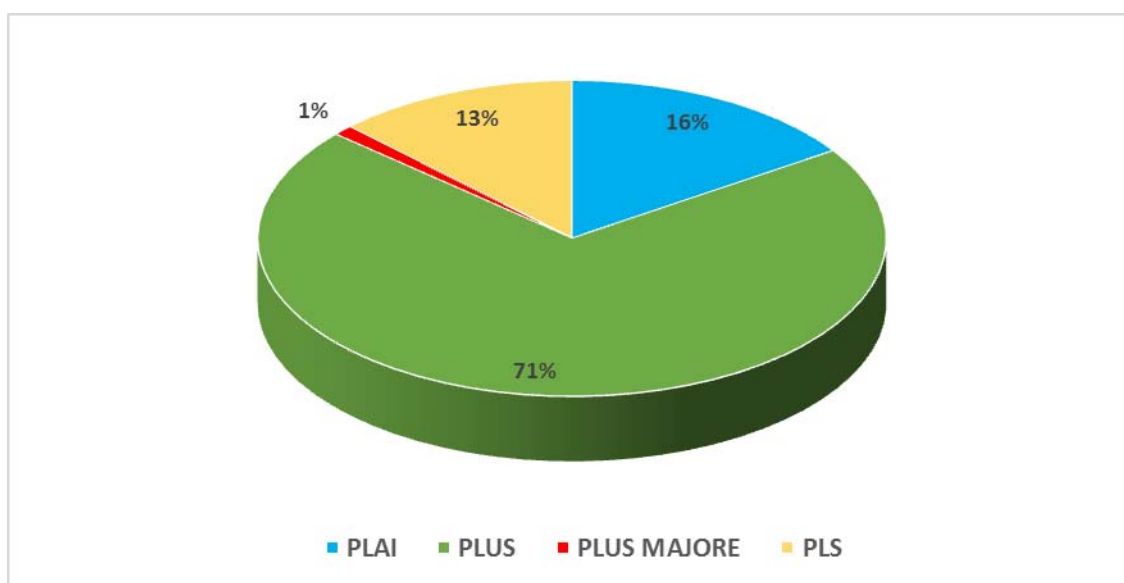
### Les entrées dans les lieux - baux signés en 2015



Répartition par typologie



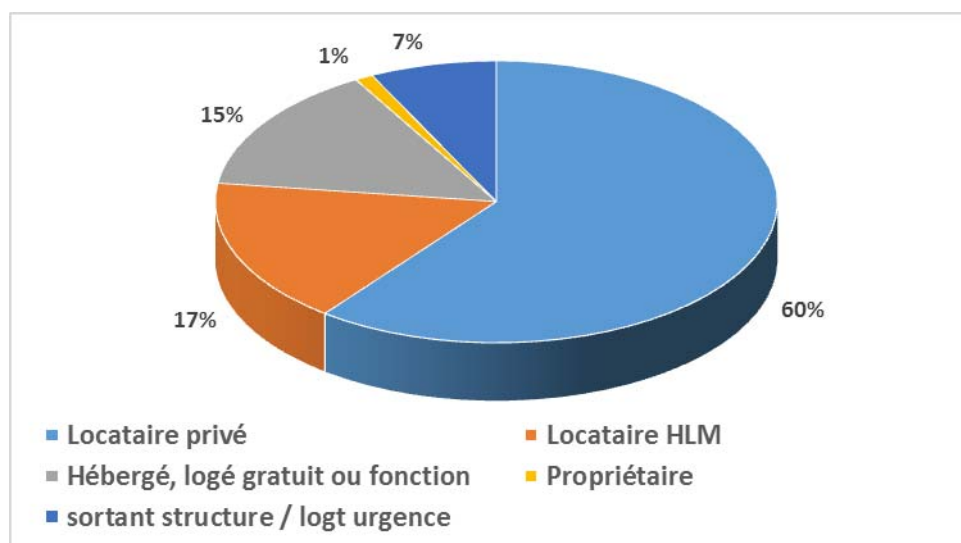
Répartition par catégorie de financement



## Le profil des ménages logés en 2015



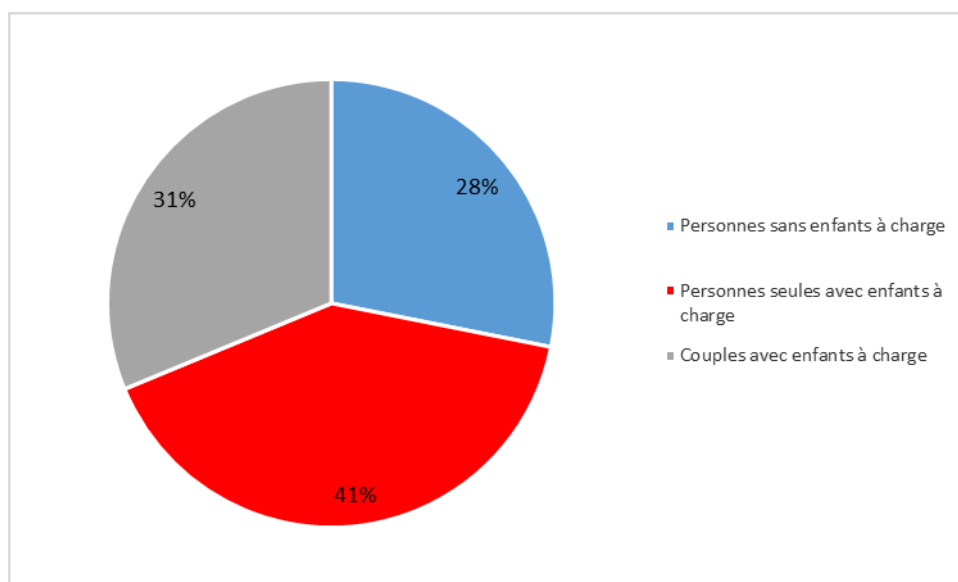
### Statut locatif



17% des ménages logés (soit 16 ménages) étaient déjà locataires d'un logement social dont 50% (soit 8 ménages) étaient locataires SACEMA et ont bénéficié d'une mutation de logement.



### Composition familiale des ménages logés

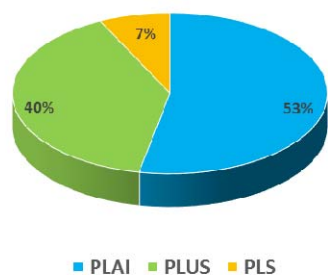


Sur 96 logements, 27 ont été attribué à des personnes seules ou en couple sans enfants à charge et 69 à des familles avec enfants dont 57 % à des familles monoparentales.

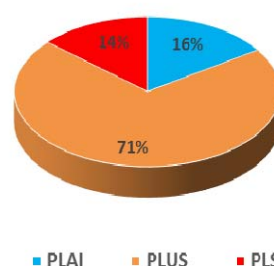


### Répartition par plafond de ressources

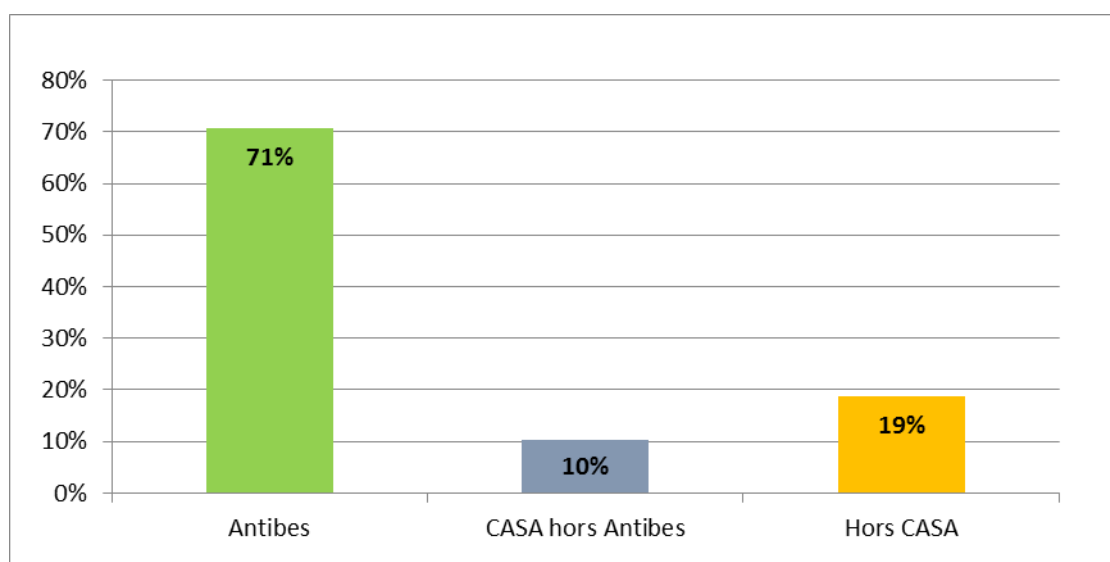
Répartition des plafonds de ressources des ménages logés



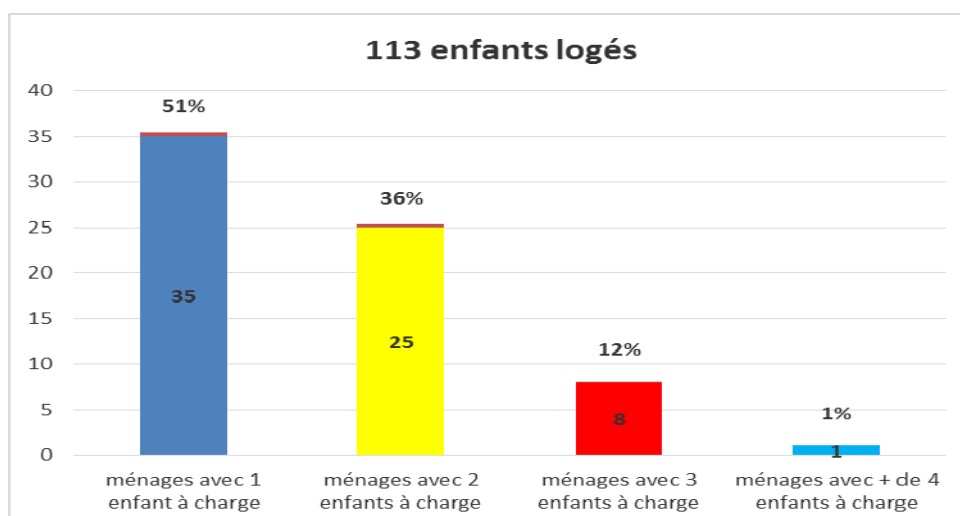
Répartition des plafonds de ressources des logements attribués



### Origine géographique des ménages logés

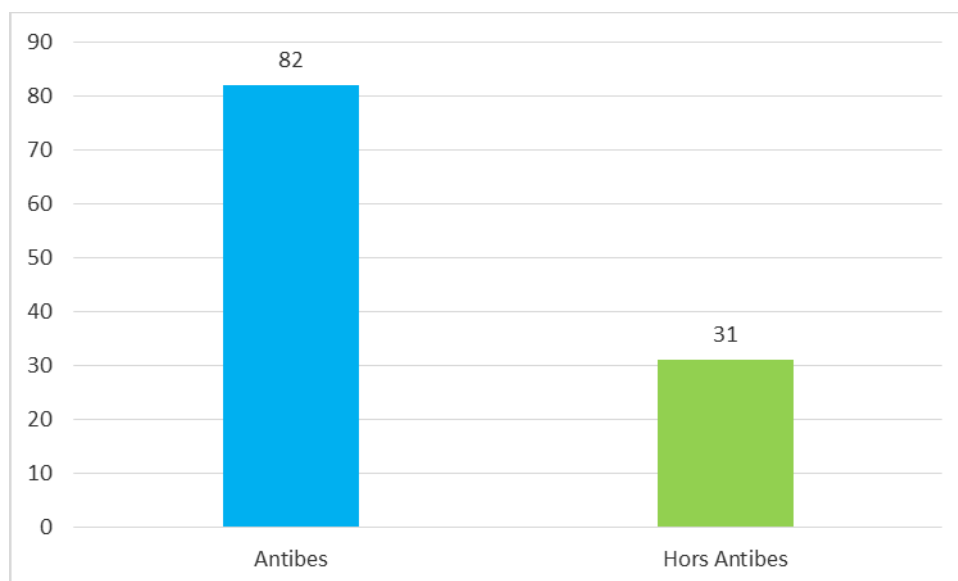


### Répartition du nombre d'enfants à charge quel que soit l'âge





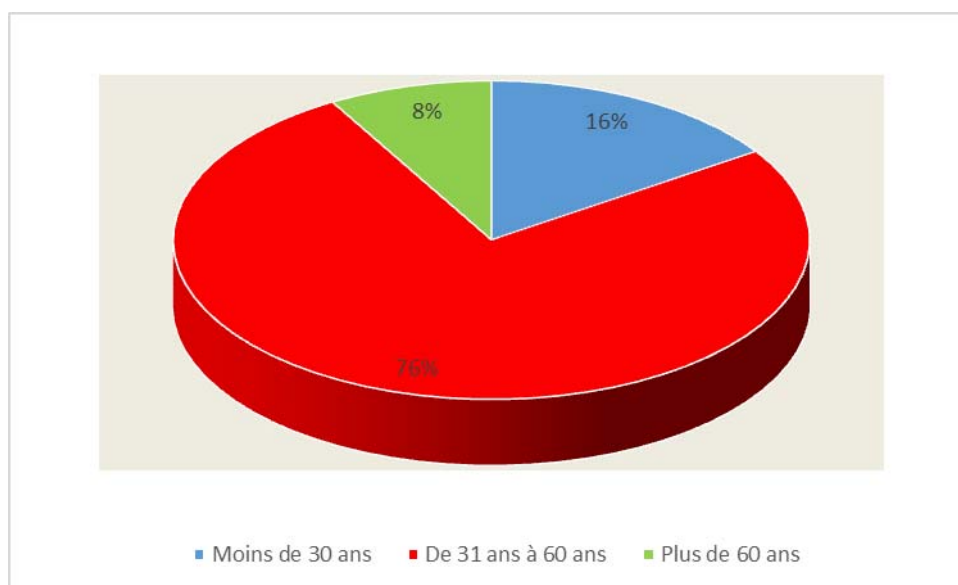
### Origine géographique des enfants à charge logés



73% des ménages logés ayant des enfants à charge étaient déjà domiciliés sur la commune d'Antibes



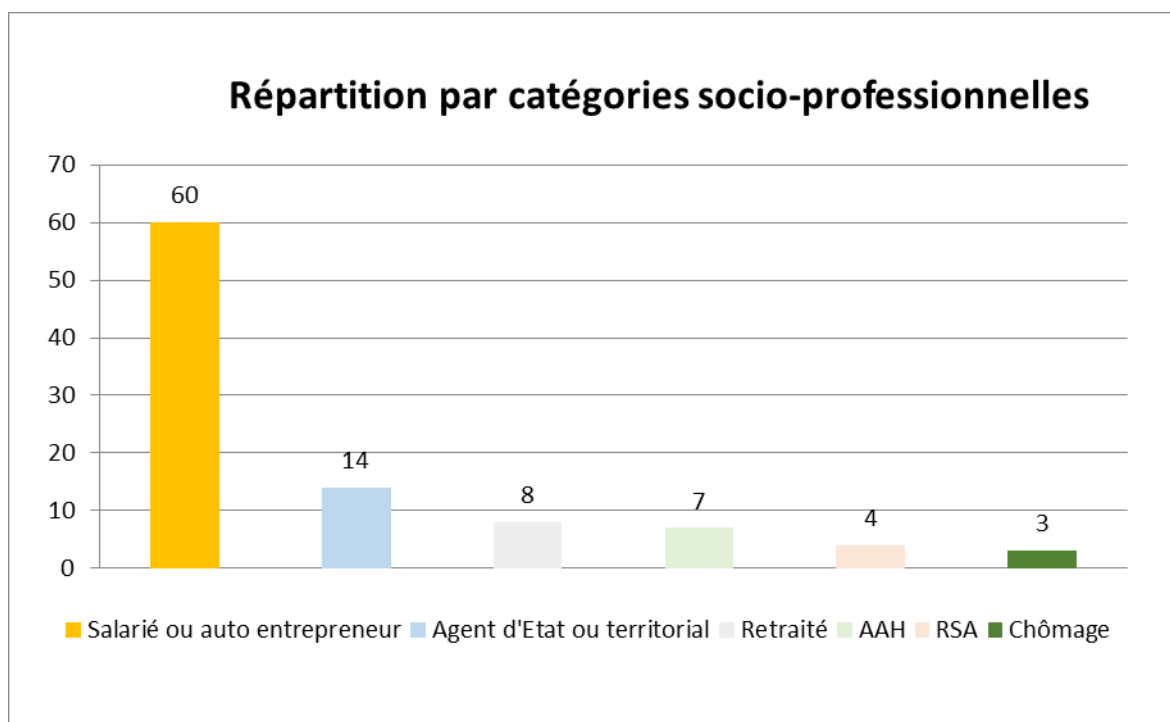
### Age des ménages logés



76% des ménages logés ont entre 31 et 60 ans et seulement 8% ont plus de 60 ans



### Catégories socio-professionnelles des ménages logés\*



\*étude effectuée sur le demandeur principal

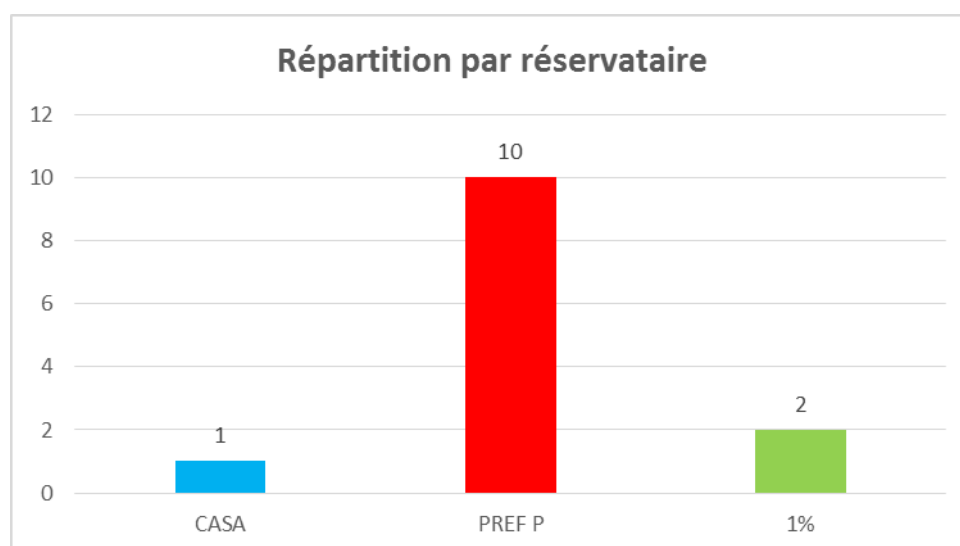
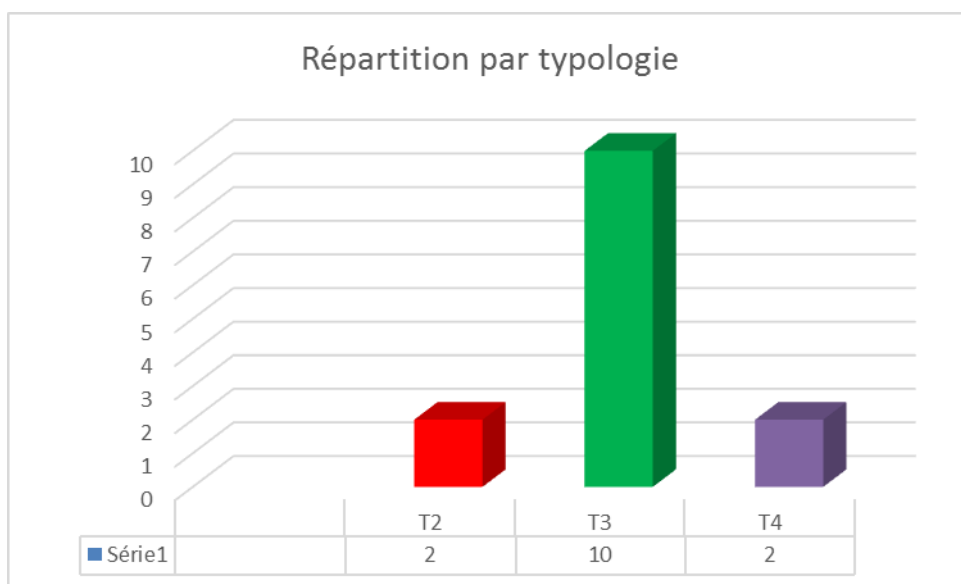
### Les accords collectifs et DALO

Sur les 96 ménages logés en 2015, 14 dossiers sont reconnus prioritaires DALO et 13 relèvent des accords collectifs



### Droit au Logement Opposable

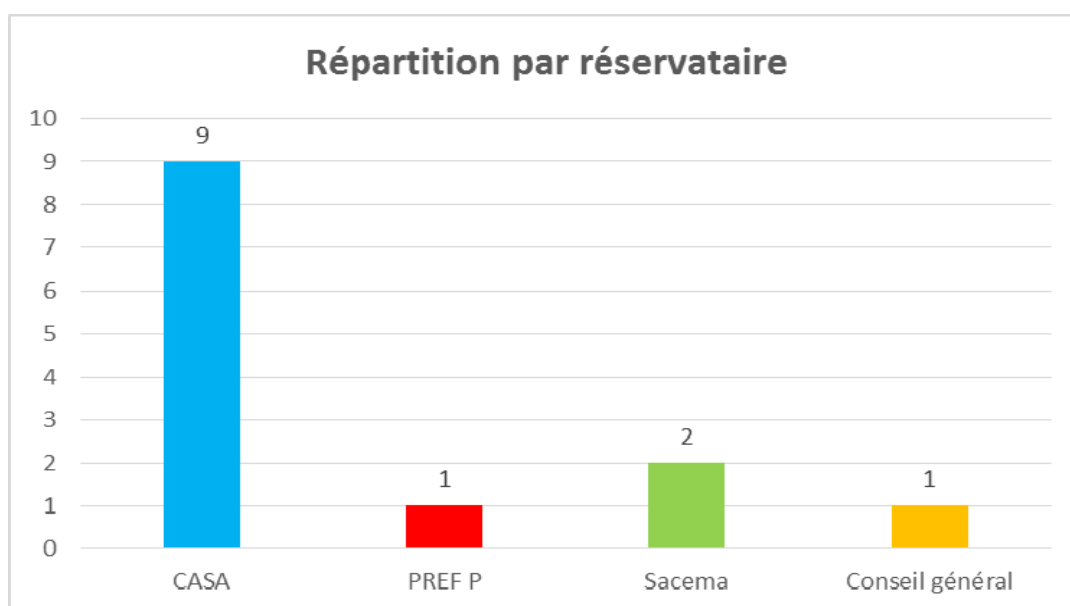
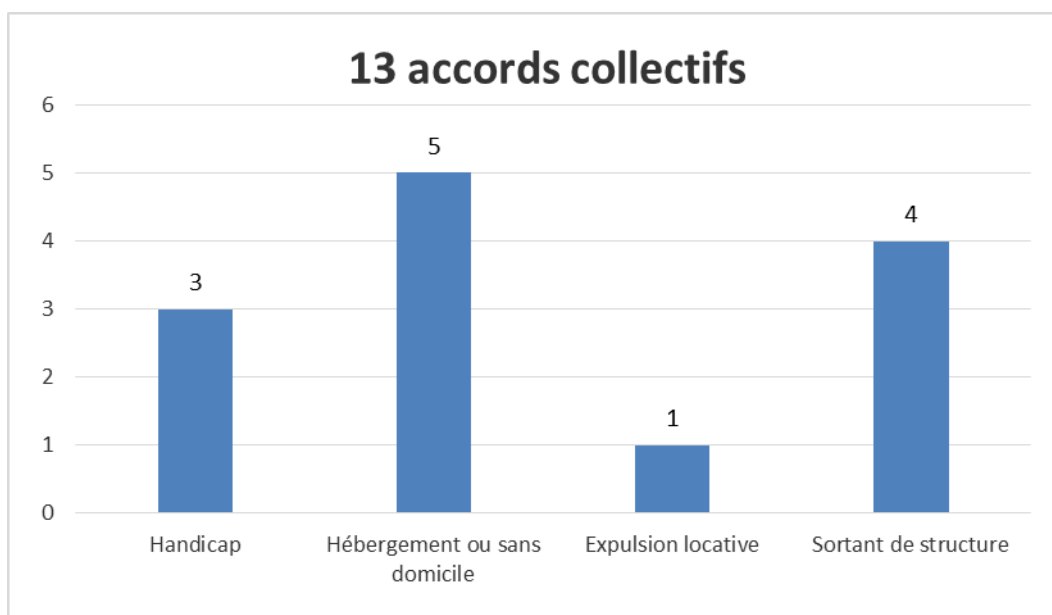




79% des dossiers reconnus prioritaires DALO étaient déjà domiciliés sur Antibes



*Accords collectifs : par motif*



**Prévention et traitement des impayés et des expulsions.**

La prévention des impayés et des expulsions est une préoccupation croissante pour notre organisme, confronté au quotidien aux difficultés budgétaires de certains de ses locataires. Dans un contexte de fragilisation grandissante de l'occupation sociale et alors que le pouvoir solvabilisateur de l'aide personnalisée au logement (APL) s'érode progressivement, cette question constitue un enjeu majeur pour notre organisme.

Aussi nous poursuivons notre effort pour limiter le développement des impayés et identifier le plus en amont possible les situations de fragilité des ménages. Une forte réactivité, la recherche de contacts, une politique renforcée de prévention, de traitement amiable via des plans d'apurement et d'accompagnement des familles nous ont permis de recouvrer une bonne partie des impayés et d'éviter l'engagement d'une procédure.

Chaque mois nous adressons aux locataires en impayés de nombreuses relances, auxquelles il convient d'ajouter les nombreux rendez-vous.

Nous avons signé 47 plans d'apurement amiable en 2015. Le nombre des plans signés, en hausse continue depuis quelques années, témoigne du renforcement de l'action de prévention menée par la Sacema.

Nous avons adapté nos procédures et notre organisation à la fragilité croissante des locataires.

Nous avons ainsi pu détecter des situations délicates et améliorer le traitement et le suivi des ménages rencontrant des difficultés.

Nous avons amélioré notre collaboration avec les services de la CAF à travers des échanges fructueux qui ont permis de normaliser des situations qui auraient pu dérapé.

Ce travail de mobilisation auprès des ménages se réalise tout au long de la procédure. Lorsque le bail est résilié nous proposons aux ménages un protocole de cohésion sociale, plan de la « dernière chance » qui permet aux ménages de continuer à bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

Dans certains cas, l'APL ne peut être malgré tout maintenu notamment pour des locataires ayant de plus en plus de difficultés, compte tenu de leurs faibles ressources, à assurer paiement du loyer et apurement de la dette.

La mise en œuvre de procédures contentieuses s'accompagne de la recherche de solutions amiables permettant de résoudre des situations quelle que soit l'étape de la procédure.

Malgré toutes ces actions de prévention mises en œuvre par la Sacema, l'expulsion est parfois inévitable.

La question du surendettement est une préoccupation croissante pour notre organisme. Ces dernières années on observe une tendance à l'augmentation du volume des dettes effacées, et de la part des procédures de rétablissement personnel.

La prise en compte dans la gestion des impayés des ménages en situation de surendettement est complexe à gérer et très consommatrice de temps, compte tenu de la grande technicité que demande le suivi des dossiers, de la multiplicité des acteurs et des difficultés d'articulation entre les procédures.

Si les dettes de loyer ont été reconnues prioritaires par rapport aux dettes bancaires depuis la loi de cohésion sociale de 2005, nous sommes très souvent confrontés à des demandes d'abandon partiel ou en totalité de dettes de loyers. Par ailleurs certains locataires bénéficient parfois de manière rapprochée de plusieurs procédures et effacements.

La procédure de surendettement ne suspend pas la poursuite de celle d'expulsion, notamment lorsque le ménage ne reprend pas le paiement de son loyer courant.

Depuis deux ans nous avons amélioré notre gestion des impayés ce qui a permis d'obtenir une variation en 2015 du taux d'impayés en pourcentage du loyer à un niveau faible de -0.94% contre +0.28% en 2014.

#### **Variation des impayés locatifs**

Provisions créances douteuses 2015	215 450,63€
Créances irrécouvrables	42 582,54€
Reprises provisions créances douteuses	<u>-328 234,20€</u>
Total	- 70 201,03€

Quittancement 2015	7 485 649,36€
--------------------	---------------

Variation des impayés (-70 201.03/7 485 649,36) soit -0,94%

## **Echéances fournisseurs**

Erreur ! Liaison incorrecte.

## **ACTIVITE SUR LE PATRIMOINE LOCATIF ET ACCESSION** **AU COURS DE L'ANNEE ECOULEE**

### **PRODUCTION NOUVELLE**

#### **LIVRAISONS 2015**

La SACEMA a livré en 2015, deux opérations :

67	JARDINS DE LULLY	Ch de la Peyregoue - Antibes	Neuf	28	12	0	18	SACEMA	2013	2015
70	ALLIA GARDEN II	50 Chemin de la Parouquine - Antibes	Neuf	3	0	2	0	RIVAPRIM	2015	2015
sous-total 2015				31	12	2	18			
				45			18			

#### **📍 « Les Jardins de Lully » chemin de la Peyregoue à Antibes**

Programme élaboré en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis qui a cédé le foncier à la SACEMA pour la réalisation d'un programme mixte locatif social et accession à la propriété à coûts maîtrisés.

40 ménages demandeurs de logements sociaux sur la commune ont pu être relogés et sur les 18 ménages ayant accédé à la propriété, 50% étaient issus du parc social.

La résidence « Les Jardins de Lully » a ainsi pu répondre à l'objectif d'accompagnement des parcours résidentiels des ménages qui lui avait été demandé.

Ce programme a bénéficié d'une certification CERQUAL Habitat et Environnement – Profil A.

La livraison est intervenue en octobre 2015.

#### **📍 « Allia Garden II » 50 Chemin de la Parouquine à Antibes**

La SACEMA s'est portée acquéreur auprès de la société RIVAPRIM, de 5 logements supplémentaires dans cette résidence dans laquelle elle est déjà propriétaire de 22 logements.

Ces 5 logements ont été acquis sous forme d'usufruit locatif social pour une durée de 15 ans.

Ce programme a bénéficié d'une certification CERQUAL Qualitel – Option BBC Effinergie.



La livraison est intervenue en octobre 2015.

### **OPERATION EN COURS DE CHANTIER AU 31/12/15**

69	LA VILLA DES PINS	Angle Av. du Grand Pin/Bd R. Poincaré - Antibes	Neuf	0	10	0	0	SACEMA
71	RABIAC ESTAGNOL	Chemin de Rabiac Estagnol - Antibes	Neuf	6	3	1	0	SCCV RABIAC
75	PARC VAUBAN	55 avenue de Nice - Antibes	Neuf	19	14	0	0	ICADE
76	PARC VAUBAN ULS	55 avenue de Nice - Antibes	Neuf	15	0	0	0	ICADE / PERL
73	L'ARABESQUE	Angle Rue d'Alger / Rue Gouv. De Chavannes - Antibes	Neuf	21	10	0	0	SACEMA
77	LOFT AVENUE	1ère Avenue - Antibes	Neuf	40	18	0	0	BOWFONDS MAR
72	7 ALLEE DES SABLES	7 Allée des Sables - Antibes	AA	0	11	0	0	SACEMA
78	PATIO VERDE	Route de Saint Jean - Antibes	Neuf	21	9	0	0	SAGEC
<b>sous-total 2015</b>				<b>122</b>	<b>75</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	
				<b>198</b>			<b>0</b>	

#### **📍 « La Villa des Pins » Angle Avenue du Grand Pin/Bd Raymond Poincaré à Antibes**

La SACEMA a acquis auprès de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis un terrain cadastré CR247, situé 20 avenue du Grand Pin et 2 boulevard Raymond Poincaré à Antibes, d'une superficie de 1 138m².

Sur cette parcelle, la CASA souhaitait dans le cadre des objectifs décrits dans son PLH et pour répondre aux besoins de son territoire, confier à la SACEMA la réalisation d'une opération de logements permettant d'accueillir des ménages en grande difficulté d'accès au logement dont la gestion serait confiée à l'association API Provence.

Ce site bénéficie d'une situation favorable proche du centre-ville avec des accès facilités aux transports en commun, aux commerces de proximités et aux services publics.

Il est donc envisagé la construction d'une résidence sociale de 10 logements de type 1', type 2 et type 3.

Le permis de construire déposé le 06/06/14, a été obtenu le 17 novembre 2014.

Le programme bénéficie d'une démarche environnementale Bâtiment Durable Méditerranée, profil Argent.

Les travaux ont démarré le 02 mai 2015 et la livraison devrait intervenir en juillet 2016.

#### **📍 « Rabiac Estagnol » Chemin de Rabiac Estagnol à Antibes**

La S.A.C.E.M.A. s'est rapprochée de la SCCV Rabiac Estagnol afin d'acquérir pour son propre compte dans le cadre d'une VEFA, 10 logements PLUS, PLAI et PLS, Chemin Rabiac Estagnol à Antibes.

Le PC a été obtenu le 5 mars 2012.

Le chantier a démarré en juin 2014 et la livraison est prévue pour la fin du deuxième trimestre 2016

### 📍 « Le Parc Vauban » 55 Avenue de Nice à Antibes

La SACEMA s'est rapprochée de la Société ICADE PROMOTION LOGEMENT qui réalise à Antibes, 55 avenue de Nice, un programme de 46 logements collectifs répartis sur deux bâtiments R+2 et R+3 et 68 places de parking dont 40 en sous-sol et 2 villas.

La part consacrée aux logements locatifs sociaux représente, conformément aux exigences du PLU d'Antibes, 100% de la surface totale de plancher de l'opération, soit 3256,20 m<sup>2</sup> SDP et 3016,89 m<sup>2</sup> habitables.

Le programme comportera 48 logements PLUS/PLAI, 39 places de stationnement en sous-sol et 28 extérieures.

Les 48 logements se répartiront de la façon suivante :

- 33 logements PLUS/PLAI acquis en VEFA par la SACEMA en pleine propriété auprès d'ICADE PROMOTION LOGEMENT ;
- 15 logements PLUS dont l'usufruit locatif social sera acquis pour 18 ans par la SACEMA auprès de la Société PERL.

Le permis de construire a été accordé le 4 juin 2013 et les travaux ont démarré en mai 2014.

L'opération a été livrée en mars 2016.

### 📍 « L'Arabesque » Angle Rue d'Alger/Rue du Gouverneur de Chavannes à Antibes

La commune d'Antibes Juan Les Pins et l'Etablissement Public Foncier PACA sont actuellement propriétaires de parcelles cadastrées BL 384, 342, 343 et 185 situées à l'angle de rue d'Alger et de la rue du Gouverneur de Chavannes à Antibes (2 bis et 4 rue d'Alger et du 5 et 7 rue du gouverneur de Chavannes).

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la commune d'Antibes et l'EPF PACA ont souhaité céder à la SACEMA ces parcelles faisant l'objet d'un emplacement réservé, référencé CA/192-44, pour la réalisation d'un programme dans lequel dès lors que la SHON sera inférieure à 3000 m<sup>2</sup>, les surfaces à usage d'habitation seront exclusivement affectées à du logement aidé par l'Etat, soit 70% de PLUS et 30% de PLAI.

C'est dans ce contexte que la SACEMA réalisera 31 logements locatifs sociaux dont 21 PLUS et 10 PLAI. La typologie des logements sera particulièrement adaptée aux demandeurs du centre-ville et présentera donc une part importante de petits logements (19 TI / II).

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pour ce projet est représentée par son mandataire l'Atelier Carosso. Le projet bénéficie d'une démarche Bâtiment Durable Méditerranéen.

La demande de permis de construire a été déposée le 22 janvier 2015. Les travaux ont démarré et s'achèveront fin du premier trimestre 2017.

### 📍 « Loft Avenue » 1<sup>ère</sup> Avenue à Antibes

La SACEMA s'est rapprochée de la société BOUWFONDS MARIGNAN qui réalise à Antibes, 1<sup>ère</sup> Avenue, un programme de 127 logements répartis sur 2 bâtiments en R+5 et R+6, ainsi que 206 places de stationnement.

Une servitude de mixité sociale impose à ce secteur l'obligation pour le promoteur de réserver 50% de la surface de plancher créée à du logement locatif social.

C'est dans ce contexte que le promoteur a proposé à la SACEMA, la vente de 58 logements représentant une surface habitable de 3512 m<sup>2</sup>.

A ce jour, le Permis de Construire référencé 06004 13 A 0127 obtenu en date du 23/05/14, est purgé du recours des tiers et les travaux devraient démarrer en mai 2015, à la libération du terrain par l'exploitant du bowling actuellement situé sur la parcelle et se terminer deuxième semestre 2017 (durée des travaux 24 mois).

Les 58 logements, 48 PLUS et 18 PLAI se répartiront selon la typologie suivante :

	PLUS	PLAI	TOTAL
T1	0	0	0
T2	18	8	26
T3	14	6	20
T4	8	4	12
T5	0	0	0
TOTAL	40	18	58

Les travaux en cours au 31/12/15, s'achèveront en 2017.

#### 📍 « Les Sables d'Argent » 7 Allée des Sables à Antibes

Dans le cadre des actions menées en faveur du logement social et conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat, notamment la résorption de l'habitat insalubre, la Communauté d'Agglomération a acquis par préemption un immeuble sis sur la commune d'Antibes 7, allée des Sables figurant au cadastre sous le n° CN 28 pour une contenance de 681 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un immeuble élevé sur rez de jardin, demi sous-sol, d'un rez de chaussée surélevé et d'un étage, avec un terrain autour en nature de jardin comprenant 11 logements dont 7 occupés. Les autres unités d'habitations étant libres de toutes locations ou occupation.

Il ressort des différents diagnostics que l'immeuble nécessite des travaux de remises aux normes.

La CASA ne pouvant assumer le rôle de bailleur social s'est rapprochée de la SACEMA pour assurer la gestion locative, réaliser les travaux d'urgence, procéder à la réhabilitation de l'immeuble et créer des logements destinés à un public « jeunes ».

En effet, situé entre Antibes et Juan les Pins avec une proximité immédiate des transports en commun (bus, Gares SNCF), cet emplacement semble idéal pour répondre aux problèmes de

mobilité que peuvent rencontrer les jeunes actifs, saisonniers ou stagiaires par rapport au bassin d'emploi situé majoritairement sur le littoral.

La CASA souhaite donc la réalisation de logements sociaux permettant d'offrir des loyers abordables et dont la gestion pourrait être confiée à API Provence et assurer ainsi la complémentarité avec la Villa Nador, résidence étudiante également implantée sur le secteur.

Au regard de l'urgence pour la CASA de céder ce bien, la SACEMA s'est portée acquéreur en date du 24/02/14 de cet immeuble moyennant la somme **583 118 euros HT et hors charges**.

Les relogements, en partenariat avec la Direction Habitat Logement de la CASA, des 3 locataires encore présents sur le site, ont été réalisés, ainsi que les études préalables aux travaux.

Les travaux d'amélioration sont en cours et l'opération pourra être livrée à API Provence au mois de juin 2016 pour une entrée dans les lieux des futurs résidents à la même époque.

#### ↳ « **Patio Verde** » **Route de Saint Jean à Antibes**

La SACEMA s'est portée acquéreur auprès de la Société SAGEC, sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, de 30 logements PLUS/PLAI et 30 places de stationnement à l'intérieur d'un programme de 148 logements situé à Antibes, 107, 131, 161, 165 Route de Saint Jean.

A ce jour, le permis de construire numéro 06 004 13 A0139 a été délivré par la Ville d'Antibes et est purgé de tous recours et les travaux ont pu commencer.

Le programme sera livré fin 2017.

## **PROGRAMMATION 2016**

---

La programmation 2016 regroupe provisoirement les projets suivants. Une présentation opération par opération sera effectuée au cours de l'année 2016 auprès du Conseil d'Administration.

Nom de l'opération	Adresse de l'opération	Commune	VEFA (O/N)	PROMOTEUR	Nombre de logements			AA / N (2)
					PLUS	PLAI	PLS	
LA BOURGADE	Passage de la Bourgade	BIOT	N	S.O	3	1	0	AA
4 CHEMINS	767 Ch des 4 Chemins	ANTIBES	O	PROMOGIM	28	12	0	N
RES AUTONOMIE ESTEREL COURBET	18 et 18 bis Avenue de l'Esterel et de 19 l'Amiral Courbet	ANTIBES	N	S.O	0	0	53	N
AXE PORT	Av Libération et 3 avenue du 11 Novembre	ANTIBES	O	NOVAXIA	10	3	0	N
PLATEAUX FLEURIS	167, 145 et 145 Bis Chemin des Plateaux Fleuris	ANTIBES	O	Kaufman&Broad	13	6	0	N
TANIT	Ch du Tanit	ANTIBES	O	Kaufman&Broad	14	6	0	N
ARISTIDE BRIAND	6 Av Aristide Briand	ANTIBES	O	TAMARIN DVT	5	2	0	N
DR LEFEBVRE	799 Av. du Dr Lefebvre	VILLENEUVE LOUBET	O	PROMOGIM	11	4	0	N
TRUCHE	Rue d'Alger	ANTIBES	N	S.O	11	5	0	N
LE DOMAINE DES ARTS	Cloteirol 2 - Route de Roquefort	VILLENEUVE LOUBET	O	AMETIS	27	11	0	N
VAL DE POME	avenue de VAUGRENIER	VILLENEUVE LOUBET	N	S.O	10	4	0	N
RAYON DE SOLEIL	Jaubert - Derigon	VALLAURIS	O	ICADE/VINCI	13	29	0	N
LA VACHERIE	Lieu dit la Grande Valette	VILLENEUVE LOUBET	o	AMETIS	32	13	0	N
					177	96	53	
					326			

Ces opérations feront l'objet d'une demande d'agrément auprès des services de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, délégataire des aides à la pierre au cours de l'année 2016.

## **REHABILITATION**

Année de programmation	Nom de l'opération	Adresse de l'opération	Commune	Territoire de gestion (1)	VEFA (O/N)	Nombre de logements		
						PLUS	PLAI	PLS
2016	JONQUILLES	1 à 5 RUE PAUL ELUARD (haut) ET 6 à 10 rue André Breton (bas) à Antibes	ANTIBES	CASA	N	108	0	0
2016	SILENES	721 BD GUILLAUME APPOLINAIRE à Antibes	ANTIBES	CASA	N	33	0	0
2016	OLIVIERS	1045 route de St jean à Antibes.	ANTIBES	CASA	N	29	0	0
						170	0	0
						170		

La SACEMA s'est engagée depuis 2014 dans la réhabilitation des résidences Jonquilles, Silènes et Oliviers dont les travaux étaient prévus dans son Plan Stratégique de Patrimoine.

Afin d'accompagner la politique de réduction des charges pesant sur les locataires du parc social de la Communauté d'Agglomération tout en s'inscrivant dans le programme REHA2 de la Région, la SACEMA s'est orientée vers une réhabilitation énergétique des 170 logements que regroupent les trois résidences.

Les travaux énergétiques seront accompagnés de travaux d'amélioration du cadre de vie (parkings, résidentialisation) et d'adaptation PMR.

Une concertation avec les locataires et leurs représentants a été instaurée dès la fin de la réalisation des études préalables et se poursuivra jusqu'au démarrage des travaux. Le lien avec les résidents pendant la durée des travaux restera néanmoins un point de vigilance.

Les travaux démarreront au mois de juin 2016 et se termineront fin du premier trimestre 2017.

### **Le Conseil d'Administration.**



## SYNTHESE DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU RAPPORT

**OBJET : SACEMA (SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION D'ECONOMIE MIXTE D'ANTIBES) – RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES DE LA CASA SIEGEANT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION – EXERCICE 2015.**

### **1/ - Evolution juridique et structurelle**

Le rapport des mandataires relatif à l'exercice 2015 a été transmis à la CASA le 29 septembre 2016. Le bilan et les comptes arrêtés au 31 décembre 2015, ont été soumis à l'Assemblée Générale des actionnaires du 21 juin 2016.

La SACEMA a procédé, en 2015 à une nouvelle augmentation de capital d'un montant de 1 499 999,94 €, prime d'émission incluse. Le nouveau capital a été ainsi porté à la somme de 315 570,23 €, par l'addition des 900 nouvelles actions d'un montant nominal de 15,2449 €. La prime d'émission se monte également à 1 486 279,53 €.

Les actionnaires réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire) le 09 juin 2015 ont décidé :

- de déléguer au conseil d'administration, pour une durée maximum de 18 mois à compter de la date de cette assemblée, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, d'augmenter le capital social par apport en numéraire, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'action ordinaires de la société, à libérer en espèces, sous réserve de la suppression du droit préférentiel de souscription en faveur de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.

L'Assemblée Générale a fixé le plafond global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation à un montant maximal de 3 000 000 €.

Dans le cadre de cette délégation le Conseil d'Administration de la Sacema réuni en séance le 27 octobre 2015 a décidé de procéder à une augmentation de capital de 1 499 855,02 €, prime d'émission incluse, par l'émission de 786 actions nouvelles de numéraire d'un montant nominal de 15,2449 € dont l'émission est réservée à la CASA.

Le 2 décembre 2015, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a souscrit à l'intégralité des 786 actions nouvelles émises.

Les fonds relatifs à la souscription de ces 786 nouvelles actions émises ont été déposés par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis le 9 décembre 2015.

Le capital social a été ainsi porté à la somme de 327 552,72 € divisé en 21 486 actions.

### **2/ - Décomposition du patrimoine locatif**

Le patrimoine locatif se décompose de la façon suivante au 31/12/2015 :

- Logement PLUS / PLAI / PLS :	1154 logements
- Foyer Jeunes Travailleurs	39 logements (48 lits)
- Foyer Logement d'Urgence	16 logements
- Résidence Sociale	50 logements
	-----
	1259 logements

### **3/ - Bilan des attributions de logements**

La Commission d'Attribution des logements s'est réunie à 17 reprises durant l'année 2015.

Toutes les attributions de logements se sont faites dans le respect de la loi et conformément au règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements.

La politique d'attribution des logements mise en œuvre par la Commission d'Attribution des Logements est conforme aux principes édictés par le Conseil d'Administration.

113 logements ont été présentés (un même logement peut être présenté plusieurs fois en CAL).

La Commission d'Attribution des Logements a étudié 304 candidatures.

Près de 50% des logements attribués sont de type T3. 22% des logements attribués sont de type T1/T2 et 28% sont de type T4/T5.

96 baux d'appartements ont été signés en 2015 dont :

- 6 issus de dossiers retenus lors des CAL de 2014
- 90 issus de dossiers retenus lors des CAL [de 2015](#)

Sur les 96 ménages logés en 2015, 14 dossiers sont reconnus prioritaires DALO et 13 relèvent des accords collectifs.

27 logements ont été attribués à des personnes seules ou en couple sans enfant à charge. 69 logements ont été attribués à des familles avec enfants dont 57% à des familles monoparentales.

#### **4/ - Politique d'évolution des loyers**

La SACEMA applique, pour l'évolution de ses loyers l'indice « IRL ».

Année	Hausse de l'indice	Hausse appliquée par la SACEMA
2011	0,67 %	0,67 %
2012	1,90 %	1,90 %
2013	2,15 %	2,15 %
2014	0,90 %	0,90 %
2015	0,57 %	0,57 %

#### **5/ - Vente de logements**

Nous avons livré au cours de l'exercice 2015, 18 logements en accession à coût maîtrisé situés dans notre programme immobilier « Les Jardins de Lully », 7 chemin de la Peyregoue à Antibes.

#### **6/ - Activité construction**

##### **6.1 - Livraisons effectués en 2015**

La SACEMA a livré en 2015, deux opérations :

67	JARDINS DE LULLY	Ch de la Peyregoue - Antibes	Neuf	28	12	0	18	SACEMA	2013	2015
70	ALLIA GARDEN II	50 Chemin de la Parouquine - Antibes	Neuf	3	0	2	0	RIVAPRIM	2015	2015
sous-total 2015				31	12	2	18			
				45			18			

#### ↳ « Les Jardins de Lully » chemin de la Peyregoue à Antibes

Programme élaboré en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis qui a cédé le foncier à la SACEMA pour la réalisation d'un programme mixte locatif social et accession à la propriété à coûts maîtrisés.

40 ménages demandeurs de logements sociaux sur la commune ont pu être relogés et sur les 18 ménages ayant accédé à la propriété, 50% étaient issus du parc social.

La résidence « Les Jardins de Lully » a ainsi pu répondre à l'objectif d'accompagnement des parcours résidentiels des ménages qui lui avait été demandé.

Ce programme a bénéficié d'une certification CERQUAL Habitat et Environnement – Profil A.

La livraison est intervenue en octobre 2015.

#### ↳ « Allia Garden II » 50 Chemin de la Parouquine à Antibes

La SACEMA s'est portée acquéreur auprès de la société RIVAPRIM, de 5 logements supplémentaires dans cette résidence dans laquelle elle est déjà propriétaire de 22 logements.

Ces 5 logements ont été acquis sous forme d'usufruit locatif social pour une durée de 15 ans.

Ce programme a bénéficié d'une certification CERQUAL Qualitel – Option BBC Effinergie.

La livraison est intervenue en octobre 2015.

### 6.2 - Opérations en cours de chantier au 31 12 15

69	LA VILLA DES PINS	Angle Av. du Grand Pin/Bd R. Poincaré - Antibes	Neuf	0	10	0	0	SACEMA
71	RABIAC ESTAGNOL	Chemin de Rabiac Estagnol - Antibes	Neuf	6	3	1	0	SCCV RABIAC
75	PARC VAUBAN	55 avenue de Nice - Antibes	Neuf	19	14	0	0	ICADE
76	PARC VAUBAN ULS	55 avenue de Nice - Antibes	Neuf	15	0	0	0	ICADE / PERL
73	L'ARABESQUE	Angle Rue d'Alger / Rue Gouv. De Chavannes - Antibes	Neuf	21	10	0	0	SACEMA
77	LOFT AVENUE	1ère Avenue - Antibes	Neuf	40	18	0	0	BOWFONDS MAR
72	7 ALLEE DES SABLES	7 Allée des Sables - Antibes	AA	0	11	0	0	SACEMA
78	PATIO VERDE	Route de Saint Jean - Antibes	Neuf	21	9	0	0	SAGEC
sous-total 2015				122	75	1	0	
				198			0	

#### ↳ « La Villa des Pins » Angle Avenue du Grand Pin/Bd Raymond Poincaré à Antibes

La SACEMA a acquis auprès de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis un terrain cadastré CR247, situé 20 avenue du Grand Pin et 2 boulevard Raymond Poincaré à Antibes, d'une superficie de 1 138m<sup>2</sup>.

Sur cette parcelle, la CASA souhaitait dans le cadre des objectifs décrits dans son PLH et pour répondre aux besoins de son territoire, confier à la SACEMA la réalisation d'une opération de logements permettant d'accueillir des ménages en grande difficulté d'accès au logement dont la gestion serait confiée à l'association API Provence.

Ce site bénéficie d'une situation favorable proche du centre-ville avec des accès facilités aux transports en commun, aux commerces de proximités et aux services publics.

Il est donc envisagé la construction d'une résidence sociale de 10 logements de type 1', type 2 et type 3.

Le permis de construire déposé le 06/06/14, a été obtenu le 17 novembre 2014.

Le programme bénéficie d'une démarche environnementale Bâtiment Durable Méditerranée, profil Argent.

Les travaux ont démarré le 02 mai 2015 et la livraison devrait intervenir en mai 2016.

#### 📍 « Rabiac Estagnol » Chemin de Rabiac Estagnol à Antibes

La S.A.C.E.M.A. s'est rapprochée de la SCCV Rabiac Estagnol afin d'acquérir pour son propre compte dans le cadre d'une VEFA, 10 logements PLUS, PLAI et PLS, Chemin Rabiac Estagnol à Antibes.

Le PC a été obtenu le 5 mars 2012.

Le chantier a démarré en juin 2014 et la livraison est prévue pour la fin du deuxième trimestre 2016

#### 📍 « Le Parc Vauban » 55 Avenue de Nice à Antibes

La SACEMA s'est rapprochée de la Société ICADE PROMOTION LOGEMENT qui réalise à Antibes, 55 avenue de Nice, un programme de 46 logements collectifs répartis sur deux bâtiments R+2 et R+3 et 68 places de parking dont 40 en sous-sol et 2 villas.

La part consacrée aux logements locatifs sociaux représente, conformément aux exigences du PLU d'Antibes, 100% de la surface totale de plancher de l'opération, soit 3256,20 m<sup>2</sup> SDP et 3016,89 m<sup>2</sup> habitables.

Le programme comportera 48 logements PLUS/PLAI, 39 places de stationnement en sous-sol et 28 extérieures.

Les 48 logements se répartiront de la façon suivante :

- 33 logements PLUS/PLAI acquis en VEFA par la SACEMA en pleine propriété auprès d'ICADE PROMOTION LOGEMENT ;
- 15 logements PLUS dont l'usufruit locatif social sera acquis pour 18 ans par la SACEMA auprès de la Société PERL.

Le permis de construire a été accordé le 4 juin 2013 et les travaux ont démarré en mai 2014.

L'opération a été livrée en mars 2016.

#### 📍 « L'Arabesque » Angle Rue d'Alger/Rue du Gouverneur de Chavannes à Antibes

La commune d'Antibes Juan Les Pins et l'Etablissement Public Foncier PACA sont actuellement propriétaires de parcelles cadastrées BL 384, 342, 343 et 185 situées à l'angle de rue d'Alger et de la rue du Gouverneur de Chavannes à Antibes (2 bis et 4 rue d'Alger et du 5 et 7 rue du gouverneur de Chavannes).

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la commune d'Antibes et l'EPF PACA ont souhaité céder à la SACEMA ces parcelles faisant l'objet d'un emplacement réservé, référencé CA/192-44, pour la réalisation d'un programme dans lequel dès lors que la SHON sera inférieure à 3000 m<sup>2</sup>, les surfaces à usage d'habitation seront exclusivement affectées à du logement aidé par l'Etat, soit 70% de PLUS et 30% de PLAI.

C'est dans ce contexte que la SACEMA réalisera 31 logements locatifs sociaux dont 21 PLUS et 10 PLAI. La typologie des logements sera particulièrement adaptée aux demandeurs du centre-ville et présentera donc une part importante de petits logements (19 T1 / II).

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pour ce projet est représentée par son mandataire l'Atelier Carosso. Le projet bénéficie d'une démarche Bâtiment Durable Méditerranéen.

La demande de permis de construire a été déposée le 22 janvier 2015. Les travaux ont démarré et s'achèveront fin du premier trimestre 2017.

#### 📍 « Loft Avenue » 1<sup>ère</sup> Avenue à Antibes

La SACEMA s'est rapprochée de la société BOUWFONDS MARIGNAN qui réalise à Antibes, 1<sup>ère</sup> Avenue, un programme de 127 logements répartis sur 2 bâtiments en R+5 et R+6, ainsi que 206 places de stationnement.

Une servitude de mixité sociale impose à ce secteur l'obligation pour le promoteur de réserver 50% de la surface de plancher créée à du logement locatif social.

C'est dans ce contexte que le promoteur a proposé à la SACEMA, la vente de 58 logements représentant une surface habitable de 3512 m<sup>2</sup>.

A ce jour, le Permis de Construire référencé 06004 13 A 0127 obtenu en date du 23/05/14, est purgé du recours des tiers et les travaux devraient démarrer en mai 2015, à la libération du terrain par l'exploitant du bowling actuellement situé sur la parcelle et se terminer deuxième semestre 2017 (durée des travaux 24 mois).

Les 58 logements, 48 PLUS et 18 PLAI se répartiront selon la typologie suivante :

	PLUS	PLAI	TOTAL
T1	0	0	0
T2	18	8	26
T3	14	6	20
T4	8	4	12
T5	0	0	0
TOTAL	40	18	58

Les travaux en cours au 31/12/15, s'achèveront en 2017.

#### 📍 « Les Sables d'Argent » 7 Allée des Sables à Antibes

Dans le cadre des actions menées en faveur du logement social et conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat, notamment la résorption de l'habitat insalubre, la Communauté d'Agglomération a acquis par préemption un immeuble sis sur la commune d'Antibes 7, allée des Sables figurant au cadastre sous le n° CN 28 pour une contenance de 681 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un immeuble élevé sur rez de jardin, demi sous-sol, d'un rez de chaussée surélevé et d'un étage, avec un terrain autour en nature de jardin comprenant 11 logements dont 7 occupés. Les autres unités d'habitations étant libres de toutes locations ou occupation.

Il ressort des différents diagnostics que l'immeuble nécessite des travaux de remises aux normes.

La CASA ne pouvant assumer le rôle de bailleur social s'est rapprochée de la SACEMA pour assurer la gestion locative, réaliser les travaux d'urgence, procéder à la réhabilitation de l'immeuble et créer des logements destinés à un public « jeunes ».

En effet, situé entre Antibes et Juan les Pins avec une proximité immédiate des transports en commun (bus, Gares SNCF), cet emplacement semble idéal pour répondre aux problèmes de mobilité que peuvent rencontrer les jeunes actifs, saisonniers ou stagiaires par rapport au bassin d'emploi situé majoritairement sur le littoral.

La CASA souhaite donc la réalisation de logements sociaux permettant d'offrir des loyers abordables et dont la gestion pourrait être confiée à API Provence et assurer ainsi la complémentarité avec la Villa Nador, résidence étudiante également implantée sur le secteur.

Au regard de l'urgence pour la CASA de céder ce bien, la SACEMA s'est portée acquéreur en date du 24/02/14 de cet immeuble moyennant la somme **583 118 euros HT et hors charges**.

Les relogements, en partenariat avec la Direction Habitat Logement de la CASA, des 3 locataires encore présents sur le site, ont été réalisés, ainsi que les études préalables aux travaux.

Les travaux d'amélioration sont en cours et l'opération pourra être livrée à API Provence au mois de juin 2016 pour une entrée dans les lieux des futurs résidents à la même époque.

#### 📍 « Patio Verde » Route de Saint Jean à Antibes

La SACEMA s'est portée acquéreur auprès de la Société SAGEC, sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, de 30 logements PLUS/PLAI et 30 places de stationnement à l'intérieur d'un programme de 148 logements situé à Antibes, 107, 131, 161, 165 Route de Saint Jean.

A ce jour, le permis de construire numéro 06 004 13 A0139 a été délivré par la Ville d'Antibes et est purgé de tous recours et les travaux ont pu commencer.

Le programme sera livré fin 2017.

### **7/ - Programmation 2016**

La programmation 2016 regroupe provisoirement les projets suivants. Une présentation opération par opération sera effectuée au cours de l'année 2016 auprès du Conseil d'Administration.

Nom de l'opération	Adresse de l'opération	Commune	VEFA (O/N)	PROMOTEUR	Nombre de logements			AA / N (2)
					PLUS	PLAI	PLS	
LA BOURGADE	Passage de la Bourgade	BIOT	N	S.O	3	1	0	AA
4 CHEMINS	767 Ch des 4 Chemins	ANTIBES	O	PROMOGIM	28	12	0	N
RES AUTONOMIE ESTEREL COURBET	18 et 18 bis Avenue de l'Esterel et de 19 l'Amiral Courbet	ANTIBES	N	S.O	0	0	53	N
AXE PORT	Av Libération et 3 avenue du 11 Novembre	ANTIBES	O	NOVAXIA	10	3	0	N
PLATEAUX FLEURIS	167, 145 et 145 Bis Chemin des Plateaux Fleuris	ANTIBES	O	Kaufman&Broad	13	6	0	N
TANIT	Ch du Tanit	ANTIBES	O	Kaufman&Broad	14	6	0	N
ARISTIDE BRIAND	6 Av Aristide Briand	ANTIBES	O	TAMARIN DVT	5	2	0	N
DR LEFEBVRE	799 Av. du Dr Lefebvre	VILLENEUVE LOUBET	O	PROMOGIM	11	4	0	N
TRUCHE	Rue d'Alger	ANTIBES	N	S.O	11	5	0	N
LE DOMAINE DES ARTS	Cloteirol 2 - Route de Roquefort	VILLENEUVE LOUBET	O	AMETIS	27	11	0	N
VAL DE POME	avenue de VAUGRENIER	VILLENEUVE LOUBET	N	S.O	10	4	0	N
RAYON DE SOLEIL	Jaubert - Derigon	VALLAURIS	O	ICADE/VINCI	13	29	0	N
LA VACHERIE	Lieu dit la Grande Valette	VILLENEUVE LOUBET	o	AMETIS	32	13	0	N
					177	96	53	
					326			

Ces opérations feront l'objet d'une demande d'agrément auprès des services de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, délégataire des aides à la pierre au cours de l'année 2016.

**8/ - Travaux de réhabilitation sur le patrimoine de la Sacema**

Année de programmation	Nom de l'opération	Adresse de l'opération	Commune	Territoire de gestion (1)	VEFA (O/N)	Nombre de logements		
						PLUS	PLAI	PLS
2016	JONQUILLES	1 à 5 RUE PAUL ELUARD (haut) ET 6 à 10 rue André Breton (bas) à Antibes	ANTIBES	CASA	N	108	0	0
2016	SILENES	721 BD GUILLAUME APPOLINAIRE à Antibes	ANTIBES	CASA	N	33	0	0
2016	OLIVIERS	1045 route de St jean à Antibes.	ANTIBES	CASA	N	29	0	0
						170	0	0
						170		

La SACEMA s'est engagée depuis 2014 dans la réhabilitation des résidences Jonquilles, Silènes et Oliviers dont les travaux étaient prévus dans son Plan Stratégique de Patrimoine.

Afin d'accompagner la politique de réduction des charges pesant sur les locataires du parc social de la Communauté d'Agglomération tout en s'inscrivant dans le programme REHA2 de la Région, la SACEMA s'est orientée vers une réhabilitation énergétique des 170 logements que regroupent les trois résidences.

Les travaux énergétiques seront accompagnés de travaux d'amélioration du cadre de vie (parkings, résidentialisation) et d'adaptation PMR.

Une concertation avec les locataires et leurs représentants a été instaurée dès la fin de la réalisation des études préalables et se poursuivra jusqu'au démarrage des travaux. Le lien avec les résidents pendant la durée des travaux restera néanmoins un point de vigilance.

Les travaux démarreront au mois de juin 2016 et se termineront fin du premier trimestre 2017.



## 9/ Evolution financière

### 9.1 - Compte d'exploitation

Compte d'exploitation	2015	2014	2013	Variation 2014-2015	
Charges d'exploitation	10 134 744,03	5 693 070,21	4 724 447,86	4 441 673,82	78,02%
Charges financières	1 274 971,05	1 312 758,55	1 342 903,33	- 37 787,50	-2,88%
Charges exceptionnelles	102 033,34	998 793,16	1 074,00	-896 759,82	-89,78%
Impôts sur les bénéfices	190 719,00	645 930,90	0	-455 211,90	-70,47%
<b>Total des charges</b>	<b>11 702 467,42</b>	<b>8 650 552,82</b>	<b>6 068 425,19</b>	3 051 914,60	35,28%
Produits d'exploitation	11 854 675,65	7 674 937,81	6 355 263,59	4 179 737,84	54,46%
Produits financiers	83 279,67	14 530,85	- 115 704,68	68 748,82	473,12%
Produits exceptionnels	1 081 430,39	3 570 294,53	902 515,44	-2 488 864,14	-69,71%
<b>Total des Produits</b>	<b>13 019 385,71</b>	<b>11 259 763,19</b>	<b>7 142 074,35</b>	1 759 622,52	15,63%
<b>RESULTAT</b>	<b>1 316 918,29</b>	<b>2 609 210,37</b>	<b>1 073 649,16</b>	<b>-1 292 292,08</b>	<b>-49,53%</b>

Les charges supportées par la SACEMA ont augmenté en 2015 (35,28%, par rapport à 2014) pour se situer à un montant de 11 702 467,42€. Cette augmentation est principalement due aux charges liées à l'opération en accession à la propriété sur la résidence Jardins des Lully dont les coûts de construction sont comptabilisés dans les charges d'exploitation.

Dans le même temps, le total des produits, avec un montant de 13 019 385,71€ enregistre une hausse de 15,63 % entre 2014 et 2015. Cette augmentation provient de la cession des logements en accession qui impacte fortement les produits d'exploitation.

Le résultat net se fixe à 1 316 918,29€ soit une baisse de 49,53 due notamment à la cession du terrain du Lérina pour 2 650K€ en 2014, opération qui ne s'est pas reproduite en 2015.

### 9.2. - Indicateurs financiers

	2015	2014	2013
Année			N
Chiffre d'affaires	10 979 099,36	6 976 247,75	6 244 236,44
Résultats	1 316 918,29	2 609 210,37	1 073 649,16

### 9.3 - Engagements financiers

Conformément à la législation la commune et la C.A.S.A. ont accordé leurs garanties aux emprunts contractés par la SACEMA pour la réalisation de logements sociaux pour un montant restant dû au 31 décembre 2015 de 66 861 442,60 € dont 66 168 766,66€ d'emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, 371 824,88€ d'emprunts souscrits auprès de DEXIA, 169 314,39€ auprès de la Caisse d'Epargne et 151 536,67€ auprès des organismes Action Logement.

## ANNEXE 1 FICHE SIGNALÉTIQUE DE LA SEM

<b>Dénomination sociale de la Sem :</b> <i>Société Anonyme de Construction d'Economie Mixte d'Antibes/Juan-les-Pins.</i>
<b>Sigle :</b> <i>S.A.C.E.M.A.</i>
<b>Date de création :</b> <i>1973</i>
<b>Secteur d'activité :</b> <i>Antibes/Juan-les-Pins</i>
<b>RCS :</b> <i>Antibes 74 B 137 – Siret 305 082 836 00027</i>
<b>Siège social :</b> <i>Hôtel de Ville à Antibes</i>
<b>Téléphone :</b> <i>04.93.33.24.04</i> <b>Fax :</b> <i>04.93.33.36.21.</i> <b>E-mail :</b> <i>contact@sacema.fr</i>
<b>Objet social :</b> <i>Construction et gestion de logements sociaux</i>
<b>Capital social :</b> <i>327 552,72 €uros (au 31/12/2015)</i>
<b>Parts de capital détenues :</b> Commune d'Antibes : 14 399 (au 31/12/2015) CASA : 3 487 (au 31/12/2015) Privés : 3 600 (au 31/12/2015)
<b>Nombre d'administrateurs ou représentants :</b> <i>Commune d'Antibes : 6 CASA : 1 Administrateurs privés : 2</i> <i>Administrateur représentant des locataires : 2</i>
<b>Nombre total d'administrateurs :</b> 11 <b>Commissaire aux comptes :</b> <i>1 titulaire + 1 suppléant</i>
<b>Présidente de la Sem :</b> <i>Madame Marguerite BLAZY</i> <b>Directrice de la Sem :</b> <i>Madame Marie-Claude Roulet</i>
<b>Salariés :</b> <i>13</i>
<b>Garantie d'emprunt sur les capitaux restants dûs au 31/12/2015 :</b> 66 885 587,06€ dont 52 777 877,24€ pour la CASA, 14 083 565,36€ pour la Ville et 24 144,26€ Crédit Coopératif.

## ANNEXE 2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

CHARGES HORS TAXES	2015	2014
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
- Achats matières et fournitures	2 917 606,10	4 079,02
- Autres achats extérieurs et charges externes	2 088 778,60	1 907 367,57
- Impôts et taxes	577 216,38	503 618,39
- Charges de personnel	869 932,90	714 330,71
- Dotations aux amortissements	2 364 177,72	2 195 823,58
- Dotations aux provisions	1 274 090,63	243 905,11
- Autres charges	42 941,70	123 945,83
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>10 134 744,03</b>	<b>5 693 070,21</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
- SACEMA		0,00
- ACCESSION		
- LOCATIF	1 274 971,05	1 312 758,55
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (2)</b>	<b>1 274 971,05</b>	<b>1 312 758,55</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES (3)</b>	<b>102 033,34</b>	<b>998 793,16</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>	<b>190 719,00</b>	<b>645 930,90</b>
<b>TOTAL CHARGES (1 + 2 + 3)</b>	<b>11 702 467,42</b>	<b>8 650 552,82</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
- Prestations de services	9 924 184,62	6 013 767,47
- Produits de gestion locative	1 054 914,74	962 480,28
- Autres produits, reprise, transfert et subvention		
- Production immobilisé	445 836,32	468 292,14
- Reprise de provisions	336 161,20	229 749,73
- Autres produits	93 578,77	648,19
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>11 854 675,65</b>	<b>7 674 937,81</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
<u>Placement</u>		
- sur SICAV	34 912,68	0,00
- sur compte à terme	48 366,99	107 936,45
- sur participations		
sous-total	<b>83 279,67</b>	<b>107 936,45</b>
<u>Autres produits</u>		
- Transfert charges financières		-93 405,60
- Récupérations diverses/locataires		
- Récupérations charges/acquéreurs		
- Pénalités		
sous-total		<b>-93 405,60</b>
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (2)</b>	<b>83 279,67</b>	<b>14 530,85</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1 081 430,39</b>	<b>3 570 294,53</b>
<b>TOTAL PRODUITS (1 + 2 + 3)</b>	<b>13 019 385,71</b>	<b>11 259 763,19</b>
<b>RESULTATS</b>	<b>1 316 918,29</b>	<b>2 609 210,37</b>

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 19/12/2016  
Numéro : CC\_2016\_203  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : SACEMA - Rapport annuel 2015 des administrateurs à la  
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : LE GRATIET Véronique

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : 9Dus7Lr

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 28/12/2016  
Identifiant : 006-240600585-20161219-CC\_2016\_203-DE

**Acte reçu**

Date : 19/12/2016  
Numéro interne : CC\_2016\_203  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : SACEMA - Rapport annuel 2015 des administrateurs ? la Communaut? d'Agglom?ration Sophia Antipolis  
Classification utilisée : 01/04/2004  
Document : 006-240600585-20161219-CC\_2016\_203-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 2  
006-240600585-20161219-CC\_2016\_203-DE-1-1\_2.PDF  
006-240600585-20161219-CC\_2016\_203-DE-1-1\_3.PDF