

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

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

**Séance du 07 décembre 2020**

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
<b>25</b>	<b>22</b>	<b>3</b>

N° de la séance : 12

Objet de la délibération : Direction Habitat Logement - Antibes-Encadrement de la commercialisation et de l'occupation d'un programme de 2 logements en accession encadrée à la propriété- "O'CAP"- Convention de partenariat avec la société VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2020.164

Date de la convocation :

**Le 02/12/2020**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du

10 DEC. 2020

de la réception s/Préfecture  
en date du

10 DEC. 2020

Pour le Président,  
La Responsable de Service

  
Corinne SAINTE

L'an deux mil vingt et le 07 décembre 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, 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

**PROCURATION :**

René TRASTOUR à Alexis ARGENTI

**ABSENTS :**

Kevin LUCIANO, Frédéric POMA

**Madame NASICA,**

Conformément aux fiches actions n° 9 et n° 10 de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a souhaité maintenir et accentuer sa politique de développement en matière d'accession sociale et encadrée à la propriété, permettant une diversification de l'offre de logements et une fluidification du parcours résidentiel.

La commune d'Antibes mène une politique forte en faveur de l'accession à prix maîtrisés, afin de favoriser le parcours résidentiel de ses habitants.

En effet, dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune d'Antibes a identifié des périmètres sur lesquels les projets immobiliers devront consacrer 10 % de leur surface de plancher à du logement en accession sociale ou encadrée à la propriété répondant aux critères définis dans le cadre du PLH de la CASA.

Le projet immobilier réalisé par VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE, dénommé « O'CAP », est situé au 60-62 boulevard Raymond Poincaré à Juan Les Pins et s'inscrit dans cette volonté de proposer une réponse aux demandes en logements des actifs du territoire.

Le projet « O'CAP » est un programme immobilier mixte de 33 logements dont 13 logements locatifs sociaux et 2 logements en accession encadrée à la propriété, labélisés CASA.

La partie du programme, objet de la présente convention, concerne l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 2 logements T4 de 95,69 m<sup>2</sup> de surface habitable, en accession encadrée à la propriété labélisée CASA.

Ces 2 logements sont notamment destinés à des personnes physiques, primo accédant, sous condition de plafond de ressources et orientés vers des candidats qui vivent et / ou travaillent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dont les moyens financiers ne permettent pas d'acquérir de logements correspondants à leurs besoins dans les programmes libres, commercialisés dans ce secteur.

Le prix de vente des 2 logements sera au maximum de 3 600 € TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris.

Les ventes seront assorties d'une clause anti-spéculative à partir de la date de la signature du premier acte de vente et pour une durée courant sur une période de 15 ans après la livraison du logement.

La présente délibération a pour objet l'approbation de la convention de partenariat entre la CASA et la société VINCI IMMOBILIER fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession encadrée à la propriété et les critères d'évaluation du SCORING.

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

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

**Considérant** les objectifs de mixité du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ;

**Considérant** la volonté de la commune d'Antibes de favoriser la production de logements en accession encadrée destinés aux actifs locaux ayant des difficultés à devenir propriétaire sur le marché libre dans ce secteur ;

**Considérant** les obligations du PLU de la commune d'Antibes sur ce secteur ;

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

**Considérant** la volonté de la CASA de mettre en œuvre un partenariat avec la société VINCI IMMOBILIER afin de fixer les modalités spécifiques d'encadrement de l'opération immobilière pour la partie dédiée à l'accession encadrée à la propriété labélisée CASA, orientée vers les actifs locaux ;

**Considérant** le fait que les 2 logements proposés en accession encadrée à la propriété s'inscrivent dans les conditions d'encadrement définis dans le PLH de la CASA ;

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

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n° CC.2020.006 du 17 juillet 2020 déléguant au Bureau Communautaire, le soin d'approuver les conventions de partenariat pour la réalisation de logements en accession encadrée, accession sociale et en bail réel solidaire, avec les opérateurs publics ou privés, ainsi que leurs avenants ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la société VINCI IMMOBILIER fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de 2 logements en accession encadrée à la propriété au sein du projet « O'CAP », situé au 60-62 boulevard Raymond Poincaré à Juan Les Pins, ainsi que les critères d'évaluation du SCORING,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, telle qu'annexée à la délibération.

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

- d'approuver la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la société VINCI IMMOBILIER fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de 2 logements en accession encadrée à la propriété au sein du projet « O'CAP », situé au 60-62 boulevard Raymond Poincaré à Juan Les Pins, ainsi que les critères d'évaluation du SCORING,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, telle qu'annexée à la délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 07 décembre 2020  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

  
Jean LEONETTI

**Convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et  
VINCI-IMMOBILIER MEDITERRANEE  
Réalisation de 2 logements en accession encadrée à la propriété-Résidence « O'CAP »  
« 60/62 Boulevard Poincaré » à Antibes/Juan Les Pins**

**ENTRE**

**La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis** ayant son siège à la mairie d'Antibes, cours Masséna, 06600 Antibes, représentée par, Monsieur Jean LEONETTI, Président agissant au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération et autorisé à signer la présente convention par délibération du Bureau Communautaire en date du 7 décembre 2020 ;  
Ci-après dénommée la CASA.

**ET**

La Société dénommée **Vinci Immobilier Méditerranée**, Société en nom collectif au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts-de-Seine) 59 rue Yves Kermen identifiée sous le numéro SIREN 830854626 RCS NANTERRE ,  
Ci-après dénommée Promoteur.

**Préambule :**

La commune d'Antibes et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis mènent une politique forte en faveur de l'accession à prix maîtrisés.

La CASA, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2020- 2025 et ses fiches actions n° 9 et n°10, est acteur du développement de l'offre de logement en accession sociale et encadrée à la propriété, par une démarche d'accompagnement des communes et des opérateurs dans la pré-commercialisation des programmes et le suivi de l'occupation des logements.

Afin de développer une offre en accession abordable, la commune d'Antibes dans son Plan Local d'Urbanisme a identifié des périmètres, en complément de l'offre locative sociale, sur lesquels un minimum de 10 % de la surface de plancher du projet doit être affecté à du logement en accession sociale ou en accession encadrée à la propriété.

Le projet immobilier réalisé par VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE, dénommé « O'CAP », est situé au 60-62 boulevard Raymond Poincaré, à Juan Les Pins et s'inscrit dans cette volonté de proposer une réponse aux demandes en logements des actifs du territoire.

**Ce programme immobilier est composé de 33 logements dont 13 logements locatifs sociaux et 2 logements en accession encadrée à la propriété, labélisés CASA.**

La présente convention concerne l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 2 logements en accession encadrée à la propriété.

Ces 2 logements sont destinés à des personnes physiques, primo accédant, sous condition de plafond de ressources et orientés vers des candidats qui vivent et ou travaillent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dont les moyens financiers ne permettent pas d'acquérir de logements correspondants à leurs besoins dans les programmes libres, commercialisés dans ce secteur.

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

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

Considérant les objectifs de mixité du programme local de l'habitat 2020-2025 de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,

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

### **Article 1 - Objet de la convention**

Pour atteindre ses objectifs, **la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis** a décidé de collaborer et d'unir ses efforts avec **Vinci Immobilier Méditerranée** dans les conditions définies par la présente convention qui a pour objet :

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

### **Article 2 - Durée**

La présente convention entre en vigueur une fois signée et revêtue de son caractère exécutoire à sa signature et pour une durée courant sur une période de **15 ans** après la livraison du bâtiment.

### **Article 3 - Présentation de l'opération**

Le programme collectif labellisé «NF Habitat **RT2012** », dédié à l'accession encadrée à la propriété comporte **2** logements répartis de la manière suivante :

- **2** T4 de **95.69** m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le prix de vente des 2 logements sera de **3600 €** TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris).

Les ventes seront assorties d'une clause anti-spéculative à partir de la date de la signature du premier acte de vente et pour une durée courant sur une période de 15 ans après la livraison du logement.

#### **Article 4 - Critères impératifs à respecter par les candidats acquéreurs en accession encadrée à la propriété**

- Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales,
- L'achat doit être destiné à être la résidence principale de l'acquéreur pendant 15 ans à compter de la livraison du logement,
- Le revenu fiscal de référence du candidat doit être sous plafond de ressources PLS +30% (année N-2),
- L'acquéreur doit être une personne physique.

#### **Article 5 - Processus de recherche des candidats acquéreurs**

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

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

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

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

Pendant un période d'un mois suivant le lancement de la commercialisation des 2 logements en accession encadrée, les candidats pourront retirer et remettre par recommandé avec accusé de réception, leur dossier rempli, signé et accompagné des pièces justificatives demandées, à un huissier de justice missionné par **Vinci Immobilier Méditerranée**.

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

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

La **CASA** établit la liste des candidats par ordre décroissant de nombre de points obtenus selon un scoring (cf. fiche jointe en annexe n°1) prédéfini en fonction des priorités de la collectivité, prenant en compte :

- Le n° d'enregistrement délivré par l'huissier de justice
- L'équilibre générationnel
- Le lieu de résidence (Commune /CASA)
- La nature du logement (Social sur CASA - décohabitation parents / enfants Commune)

- Le lieu de travail (Commune/CASA)
- Les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS)
- L'adéquation de la taille du foyer à la typologie du logement demandé

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

### **Article 6 - Traitement Commercial des Candidats**

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

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

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

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

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

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

### **Article 7 - Obligations des parties**

#### **7-a Le promoteur s'engage à :**

- Remettre à la **CASA** le projet type des contrats de réservation puis les actes de vente en état futur d'achèvement des logements vendus en accession encadrée, les projets cadre de contrat de réservation et acte de vente devant être validés en concertation avec la **CASA**.
- Veiller à ce que leurs conseillers commerciaux disposent des renseignements nécessaires et d'une formation suffisante pour garantir une bonne information aux ménages.
- Accompagner les candidats tout au long de leurs démarches.
- Mandater à ses frais un huissier de justice chargé d'enregistrer et de vérifier la complétude des dossiers de candidatures.

- Respecter l'ordre de traitement commercial des candidatures communiquées par la CASA et validées par la CCPC.
- Signer des contrats de réservation de logements avec les ménages éligibles au dispositif (critères rappelés ci-dessous) en accession encadrée CASA et en respectant l'ordre de traitement commercial communiqué par la CASA et validé par la CCPC.
  - ✓ L'acquéreur doit être uniquement une personne physique ;
  - ✓ L'achat doit être destiné à la résidence principale de l'acquéreur ;
  - ✓ Le candidat doit être sous plafond PLS + 30 % pour l'année N-2 à la date de la signature du contrat préliminaire pour l'accession encadrée à la propriété.
  - ✓ Le candidat ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales
- Assurer un prix de vente maximum de **3600 €** TTC /m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris pour l'accession encadrée.
- Assortir les ventes d'une clause anti-spéculative d'une durée de 15 ans.

#### **7-b La CASA s'engage à :**

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

### **Article 8 - Affectation du logement**

#### **Article 8-a Cas général**

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

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

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

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

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

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

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

**Vinci Immobilier Méditerranée** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation, contrats de location accession et actes de vente.

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

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

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

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

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

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

Dans ces hypothèses de location, et pendant un délai de 15 ans à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement, le loyer ne devra en tout état de cause pas excéder celui qui serait dû dans le cadre de la réglementation PLS, soit - ou au cas où cette référence viendrait à disparaître, la somme de **10.44 €** (valeur 2020) le mètre carré de surface utile indexée sur l'indice de référence des loyers.

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

**Vinci Immobilier Méditerranée** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

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

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

### **Article 9- a Cas général**

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

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

Et

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

**Vinci Immobilier Méditerranée** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

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

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

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

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

Et

Le non-respect des conditions particulières de mise en location, de même que la non-transmission des justificatifs demandés, entraîneront l'application automatique d'une pénalité annuelle de 200 €

par mètre carré de surface habitable au profit de la CASA, sans préjudice de l'exercice par le vendeur d'une action en résolution de la vente.

**Vinci Immobilier Méditerranée** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

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

### **Article 10- Revente du logement**

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

#### **Article 10-a Plafonnement du prix de revente**

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

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

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

#### **Article 10-b Revente du logement**

Si le propriétaire l'autorise la **CASA** propose la recherche d'un acquéreur répondant aux critères ci-dessous :

- ✓ Personne physique
- ✓ Sous conditions de plafonds de ressources PLS+30% pour l'accession encadrée.

Néanmoins, dans le cas où aucun candidat acquéreur répondant aux critères ci-dessus ne serait trouvé dans un délai de **trois mois** à partir de la date de mise en publicité de l'annonce de revente du logement par la CASA, le propriétaire pourra vendre son logement à un tiers répondant aux critères ci-dessus, au prix de vente déterminé à l'article 10-a-plafonnement du prix de revente.

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

**Vinci Immobilier Méditerranée** s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation et actes de vente.

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

## **Article 11 - Modalités de suivi de la convention**

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

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

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

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

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

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

L

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

## **Article 12 - Avenants**

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

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

Fait à Sophia Antipolis le

en 2 exemplaires,

Pour l'Opérateur  
Vinci Immobilier  
Méditerranée  
Le Directeur

Pour la Communauté  
d'Agglomération Sophia Antipolis  
Le Président

**Philippe VIGNON**

**Jean LEONETTI**

## **Annexe n°1**

### **Critères de Scoring Accession Encadrée à la Propriété « O'CAP » à Antibes Juan les Pins**

#### **Réactivité au dépôt de dossier de candidature (n° du dossier enregistré par l'huissier de justice) :**

- Du dossier n°1 enregistré par l'huissier au dossier n° 2 : 4 points
- Du dossier n°3 enregistré par l'huissier au dossier n° 4 : 3 points
- Du dossier n°5 enregistré par l'huissier au dossier 6 : 2 points

(Au-delà pas de point)

#### **Nature de l'occupation du logement actuel du candidat (Social/ cohabitation parents/enfants)**

- Social Antibes : 8 points
- Social CASA Hors Antibes : 4 points
- Cohabitation Parents/enfants sur Antibes: 2 points

(Hors CASA pas de point)

#### **Lieu et ancienneté de la résidence actuelle du candidat**

Antibes : 10 points (+6 points si depuis plus de 3 ans)

CASA : 5 points (+ 3 points si depuis plus de 3 ans)

(Hors CASA : pas de point)

#### **Développement Durable (rapprochement lieu de travail/lieu de résidence) - Nombre de contrat de travail**

Pour un couple :

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

(Hors CASA pas de point)

Pour un célibataire ou une famille monoparentale

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

(Hors CASA pas de point)

#### **Adéquation composition familiale / Logement**

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

*En cas d'égalité en nombre de point obtenu entre des candidats, il est proposé que ce soit le numéro de dossier le plus petit qui l'emporte favorisant le ménage qui a déposé le dossier de candidature le plus rapidement.*

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 07/12/2020  
Numéro : BC\_2020\_164  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Antibes-Encadrement de la commercialisation et de l'occupation d'un programme de 2 logements en accession encadrée à la propriété- "O'CAP"-Convention de partenariat avec la société VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : VINCENT Laurence

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

Identifiant : V6UqvMs

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 10/12/2020  
Identifiant : 006-240600585-20201207-BC\_2020\_164-DE

**Acte reçu**

Date : 07/12/2020  
Numéro interne : BC\_2020\_164  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Antibes-Encadrement de la commercialisation et de l'occupation d'un programme de 2 logements en accession encadrée à la propriété- "O'CAP"-Convention de partenariat avec la société VINCI IMMOBILIER MEDITERRANEE  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20201207-BC\_2020\_164-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 2  
99\_SE-006-240600585-20201207-BC\_2020\_164-DE-1-1\_2.PDF  
99\_SE-006-240600585-20201207-BC\_2020\_164-DE-1-1\_3.PDF

N