

**Convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la
Commune de Châteauneuf, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ERILIA et la SAS
BELLA VITA
Réalisation de 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)
« BELLA VITA » à Châteauneuf**

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ayant son siège à la mairie d'Antibes, cours Masséna, 06600 Antibes, représentée par Madame Sophie NASICA, Vice-Présidente agissant au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération et autorisé à signer la présente convention par délibération du Bureau Communautaire N°BC en date du 2 octobre 2023 ;

Ci-après dénommée la CASA ;

ET

La Commune de Châteauneuf, représentée par, Monsieur Emmanuel DELMOTTE, demeurant es qualité à l'hôtel de ville- Maire agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du ;

Ci-après dénommée Commune de Châteauneuf ;

ET

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ERILIA, hébergé au sein de la société dénommée **ERILIA**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 4.497.987 €, dont le siège est à MARSEILLE (13006), 72 bis, rue Perrin Solliers, identifiée au SIREN sous le numéro 058 811 670 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Ladite société a été agréée en qualité d'organisme de foncier solidaire (OFS) sur le territoire de la région PACA par arrêté préfectoral en date du 18.11.2020 publié au recueil des actes administratifs spécial n° R93-2020-161, le 27.11.2020.

Représentée par son Directeur Général Monsieur Frédéric LAVERGNE

Ci-après dénommée ERILIA ;

ET

La SAS BELLA VITA, Société par actions simplifiée, dont le siège est à Fréjus, représentée par son Président Monsieur Jean-Louis QUEYRAS.

Ci-après dénommée SAS BELLA VITA.

Préambule :

La Commune de Châteauneuf 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.

Par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2022, la CASA a défini les nouvelles modalités relatives à la mise en œuvre des dispositifs d'accession sociale et encadrée sur le territoire de la CASA et notamment celles du Bail Réel Solidaire.

Afin de développer une offre en accession abordable, la Commune de Châteauneuf, dans son Plan Local d'Urbanisme, a identifié des emplacements réservés sur lesquels un minimum de la surface de plancher du projet doit être affectée à du logement social.

Le projet sera réalisé selon le dispositif OFS/BRS. Il consiste en la réalisation par la SAS BELLA VITA sur un foncier appartenant à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) « ERILIA », d'un ensemble immobilier comprenant 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

La présente convention concerne l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 3 logements en BRS réalisés par la SAS BELLA VITA sous réserve de l'agrément donné par l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) « ERILIA ».

Ces 3 logements sont destinés à des personnes physiques, primo accédant (sauf cas exceptionnels définis dans l'article 4 de la présente convention), sous condition de plafonds de ressources et orientés vers des candidats qui vivent et ou travaillent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et dont les moyens financiers ne permettent pas d'acquérir de logements sur le marché libre.

Article 1 - Objet de la convention

Pour atteindre leurs objectifs, la CASA et la Commune de Châteauneuf ont décidé de collaborer avec la SAS BELLA VITA et l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) « ERILIA » dans les conditions définies par la présente convention qui a pour objet :

- De fixer les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de l'opération immobilière destinée à l'accession sociale à la propriété (BRS) ;
- 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.

Article 3 - Présentation de l'opération

Le programme collectif de 3 logements dédiés à l'accession sociale à la propriété (BRS) est labellisé « RE 2020 ».

La grille de prix des logements est établie comme suit :

Bâtiment	Etage	Typologie	N° de logement	Surface Habitable (SAHB)	Loggia	Jardin	Redevance en €/m² SHAB	redevance mensuelle en €	Prix de vente TTC (TVA 5,5 %)
B	RDC	T3	B07	61,53	10,84	85,01	1,94	119,37	196 896 €
B	1er	T3	B10	62,67	12,5		1,94	121,58	200 544 €
B	1er	T3	B14	61,89	10,84		1,94	120,07	198 048 €

A noter que le prix de vente moyen des logements n'excède pas **3 200 € TTC/m²** de surface habitable parking compris.

Le prix de la redevance correspondant au montant du loyer de la part foncière est établi à **1,94€/m² SHAB** à la date de la convention.

Les cessions seront consenties selon le dispositif anti-spéculatif prévu par le montage BRS à partir de la date de la signature du Bail Réel Solidaire et pour toute la durée dudit bail.

Article 4 - Critères impératifs à respecter par les candidats acquéreurs en accession sociale à la propriété (BRS)

- Le candidat acquéreur doit être une personne physique.

- Le candidat acquéreur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années fiscales. Toutefois, afin de répondre aux parcours résidentiels spécifiques des ménages, des dérogations sont possibles en cas de décohabitation due à un accident de vie type séparation ou divorce notamment, ou dans le cadre de candidatures portées par des ménages vieillissants ;
- L'achat doit être destiné à être la résidence principale du candidat acquéreur pendant toute la durée du bail (Article L.255-1 du CCH) ;
- Conformément à l'article R.255-1 du CCH, les plafonds de ressources du ou des candidats acquéreurs (année N-2) ne doivent pas dépasser les plafonds BRS en vigueur à la signature de l'acte de réservation ou à la signature de l'acte de vente (en l'absence de contrat de réservation) et à la date de chaque cession de droits réels à un preneur ultérieur.

Pour rappel : Plafonds BRS en vigueur au 1^{er} janvier 2023

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafond revenu fiscal de référence du ménage en € (année N-2)
1 personne	35 515 €
2 personnes	49 720 €
3 personnes	56 825 €
4 personnes	64 638 €
5 personnes et +	73 732 €

Article 5 - Processus de recherche des candidats acquéreurs

La CASA informe les candidats issus de son fichier de demandeurs en accession à la propriété de la possibilité offerte d'acquérir sous certaines conditions des biens en accession sociale 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, la Commune de Châteauneuf, la SAS BELLA VITA, l'OFS ERILIA.

Les postulants font acte de candidature à l'accession en retirant un dossier de candidature 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 une période d'un mois suivant le lancement de la commercialisation des 3 logements en accession sociale (BRS), 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 la SAS BELLA VITA.

L'huissier missionné par la SAS BELLA VITA 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 sociale à la propriété selon les critères définis à l'article 4 de la présente convention.

La CASA établit la liste des candidats par ordre décroissant de nombre de points obtenus selon un scoring (cf. annexe n°1) prédéfini en fonction des priorités de la collectivité et validé en Commission Communautaire de Proposition de Candidatures (CCPC) avant le démarrage de la pré-commercialisation.

A l'issue du scoring, la Commission Consultative de Proposition des Candidats valide le classement des candidatures pour chaque logement ouvert à la vente.

Article 6 - Traitement Commercial des Candidats

La CASA adresse à la SAS BELLA VITA les 3 premiers dossiers de candidatures dans l'ordre commercial arrêté par la Commission Communautaire de Proposition de Candidatures (CCPC).

Les dossiers sont examinés par la SAS BELLA VITA, exclusivement dans l'ordre déterminé par la CCPC.

Le candidat est convoqué par la SAS BELLA VITA 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 et sous réserves de l'agrément de l'OFS.

A noter qu'en cas de défaut de réponse du candidat sous 7 jours après convocation par téléphone et par écrit de l'opérateur, l'opérateur est autorisé à examiner la candidature suivante.

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

A ce titre, l'opérateur est invité à compléter et à actualiser régulièrement l'annexé à la présente convention afin d'assurer un suivi transparent auprès de la CASA.

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.

En cas de désistement d'un acquéreur après signature des contrats de réservation, la SAS BELLA VITA informerait la CASA dans les meilleurs délais.

Article 7 - Obligations des parties

7-a la SAS BELLA VITA s'engage à :

- Mandater à ses frais un huissier de justice chargé d'enregistrer et de vérifier la complétude des dossiers de candidatures.
- Transmettre à la CASA les plans intérieurs de chaque logement commercialisé en BRS avant le démarrage de la procédure de pré-commercialisation.
- Remettre à la CASA les projets type des contrats de réservation puis des actes de vente des logements vendus en accession sociale, 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 en annexant aux contrats préliminaires une note d'informations sur le montage BRS
- Accompagner les candidats tout au long de leurs démarches.
- Respecter l'ordre de traitement commercial des candidatures communiquées par la CASA et validées par la CCPC.
- Signer des contrats de réservation de logement avec les ménages éligibles au BRS (critères détaillés à l'article 4 de la présente convention) et en respectant l'ordre de traitement commercial communiqué par la CASA et validé par la CCPC.
- Assurer un prix de vente maximum de **3 200 € TTC /m²** de surface habitable parking compris pour le BRS.

7-b L'OFS ERILIA s'engage à :

- Remettre à la CASA les projets type des Baux Réels Solidaires en accession sociale, les projets cadre de contrat de réservation et acte de vente devant être validés en concertation avec la CASA.
- Accompagner les candidats tout au long de leurs démarches.
- S'assurer que le montant de la redevance mensuelle correspondant au montant du loyer de la part foncière soit de 1,94 €/m² SHAB.
Conformément à l'article L.255-8 du CCH, à défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié, après indemnisation de la valeur des droits immobiliers tenant compte du manquement ayant entraîné la résiliation du bail, selon les modalités prévues au contrat.
- Contrôler le respect de l'affectation du logement à la résidence principale imposée par le dispositif en BRS.
- S'assurer que les plafonds de ressources soient bien respectés
- Agréer les candidats dès lors que tous les critères cités ci-dessus sont respectés

7-c 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 BRS au moment de leur candidature.

Article 8 - Affectation du logement

Conformément à l'article L255-1 du CCH, l'acquéreur devra occuper le logement à titre de résidence principale à compter de la première remise des clefs qui sera faite lors de la livraison initiale du logement.

En conséquence, l'acquéreur ne pourra pas louer le bien, y compris en location saisonnière de courte durée.

Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre dans les conditions définies dans le contrat de BRS.

Cette obligation d'occupation s'impose également à tous les propriétaires successifs du bien.

La SAS BELLA VITA s'engage à reprendre cet article dans les contrats de réservation, acte de vente et baux réels solidaires, validés par l'OFS.

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

Article 9 - Contrôle de la résidence principale

Selon l'article L255-1 du CCH, les logements objets du BRS sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale.

Afin de procéder au contrôle de ce dispositif, l'OFS « ERILIA » a la possibilité de demander annuellement la transmission par le preneur d'une copie de tout document susceptible de justifier de cette résidence principale.

L'OFS « ERILIA » devra informer la CASA de tout manquement à cette obligation des preneurs.

Article 10- Revente du logement

Afin que le logement conserve son caractère social pendant toute la durée des baux, les reventes devront respecter la procédure suivante :

Article 10-a Plafonnement du prix de revente

Pour toute la durée du BRS pour que puisse être agréée la cession des droits réels immobiliers par le preneur à un acquéreur répondant aux critères d'éligibilité prévus par la loi et les règlements, il est convenu que le prix de cession sera limité en application de l'article R.255-3 du CCH, à la valeur initiale d'acquisition, le cas échéant, diminuée de l'indemnité effectivement encaissée pour non-respect de la tolérance et actualisée par application de la variation de l'indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de la Cession des Droits Réels Immobiliers, l'indice de révision étant le dernier publié au jour de l'émission de l'offre visée par l'article L.255-10 CCH (En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable), majorée le cas échéant de la valorisation de travaux supplémentaires effectués à la demande du Preneur avant la livraison ou des travaux effectués par ce dernier après la livraison, le tout dans la limite de 15% du prix initial d'acquisition.

La valorisation des travaux sera réalisée sur la base de factures acquittées au nom du Preneur, présentées en bonne et due forme par le Preneur, dans la mesure où les travaux constituent une plus-value pour les Biens, hors travaux d'entretien ou de réparation dont le Preneur a la charge en application des Présentes. Une décote forfaitaire de 10% par année pleine écoulée depuis l'achèvement des travaux sera appliquée sur le montant des travaux pour tenir compte de la vétusté et le montant total de la valorisation sera plafonné à 15% du prix initial d'acquisition.

Le prix de cession ainsi convenu ne pourra pas excéder le plafond fixé en application de l'article R.255-1 du CCH.

La SAS BELLA VITA 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 BRS.

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 toute la durée du BRS.

En tout état de cause le preneur devra être agréé par l'OFS.

La SAS BELLA VITA 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

La SAS BELLA VITA 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 3 mois à compter du lancement de la commercialisation et sous réserve que l'ensemble des candidatures issues du scoring aient été traitées par logement, 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'éligibilité initiales restent inchangées telles que rappelées à l'article 4 de la présente convention.

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

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

Article 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 1^{er}

Article 13 – Modalités de traitement des données RPD

Dans le cadre de leurs relations, les parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel et en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018.

Fait à Sophia Antipolis le

en 4 exemplaires,

Pour l'OFS
Le Directeur Général

Pour la Communauté
d'Agglomération Sophia
Antipolis
La Vice-Présidente

Pour la Commune de
Châteauneuf
Le Maire

Frédéric LAVERGNE

Sophie NASICA

Emmanuel DELMOTTE

Pour la SAS BELLA VITA
Le Président

Jean-Louis QUEYRAS