

**CONVENTION DE SUBVENTION A LA PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE DE
LA FARLÈDE**

ENTRE

La Société dénommée **CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, au capital de 163.940.080,00 euros, dont le siège social est à PARIS (75013), 33 avenue Pierre MENDES FRANCE, identifiée au SIREN sous le numéro 552 046 484 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

représentée par

M. Pierre FOURNON, Directeur Interrégional, habilité à signer la présente convention par la délégation de pouvoirs conférés par M. Hervé SILBERSTEIN en qualité de Président du Directoire de CDC habitat Social, datée du 17 janvier 2019.

dénommée **la SOCIETE**.

d'une part,

ET

La Commune de La FARLEDE, représentée par M. ABRINES Raymond, son maire en exercice autorisé à la signature des présentes par une délibération N°2019/114 en date du 17 octobre 2019,

dénommée **la VILLE**.

d'autre part,

PRÉAMBULE

La SOCIETE, en partenariat avec l'opérateur NEXITY, souhaite s'engager dans la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur le secteur des Servés, classé en zone AUH2 du PLU de la commune et permettant la construction de 109 logements locatifs sociaux et 24 logements PSLA.

Les parcelles concernées apparaissent dans le tableau ci-dessous :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	114	LES SERVES	00 ha 23 a 85ca
	115		00 ha 24 a 13 ca
	255		00 ha 14 a 12 ca
	259		01 ha 90 a 50 ca
	339		00 ha 59 a 07 ca

Compte tenu :

- ✓ D'une part du souhait de **la VILLE** d'encourager la production de logements locatifs sociaux sur son territoire,
- ✓ D'autre part de la mise en œuvre d'une programmation ambitieuse permettant d'intégrer une telle opération dans le contexte urbain Farlédois et répondant aux besoins identifiés dans l'analyse des besoins sociaux, réalisés par la commune en 2019,

les parties aux présentes se sont rapprochées afin de définir les modalités d'une aide à la construction de logements locatifs sociaux, sous forme de subvention foncière apportée par **la VILLE** à **la SOCIETE** qui s'engage à acquérir sur ces parcelles un Ensemble Immobilier à caractère locatif social entrant dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

Article I - Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la participation financière de **la VILLE** en contre partie de la réservation de logements locatifs sociaux au profit de ladite Ville sur l'Ensemble immobilier, défini à l'article 2 ci-après, que **la SOCIETE**, souhaite acquérir en l'Etat futur d'Achèvement auprès du promoteur NEXITY IR PROGRAMMES PROVENCE sur le territoire de la commune.

Article II – Programme global

L'Ensemble Immobilier porte sur la réalisation de 109 logements locatifs sociaux et 24 logements PSLA représentant une surface de plancher d'environ 8 736 m² et répartis comme suit :

Nb logts	PLUS	PLAI	PSLA	Total
Total	76	33	24	133

Article III – Coût et Financement de l'opération

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est décomposé comme suit:

Pour les logements de type PLAI et PLUS :

1. Charge foncière	Base	Ratio/Masse	HT	TVA	TTC Financé
Calcul de la SDPC/SHON	7 173	92,00%	6 599		
	Terrain /m² SDPC/SHON		708,75		
	Prix VEFA HT Base : SH_Logts => 6 599		2 025		
Terrain	VEFA_HT=>13363967,3	35,0%	4 677 389	467 739	5 145 127
Frais d'acquisition	TerrainEtBatiment=>147	1,2%	176 404	35 281	211 685
				5 356 813	5 356 813
Total Charge foncière			4 853 793	503 020	5 356 813
2. Bâtiment					
Saisie globale	VEFA_HT=> 13363967	65,0%	8 686 579	868 658	9 555 237
Total Construction			8 686 579	868 658	9 555 237
4. Actualis., imprévus					
Enveloppe imprévus NLP	Base Révision	1,0%	86 866	17 373	104 239
Total Actualisation imprévus			86 866	17 373	104 239
Prix de revient technique			13 627 237		
Assiette de rémunération MOD			8 686 579		
6. Charges annexes					
Frais financiers	PRP Tech + AMO	0,75%	93 852	0	93 852
Maîtrise d'ouvrage interne	Equiv_Logt	1 200	130 800	0	130 800
Total Charges annexes			224 652	0	224 652
PRP TOTAL PREVISIONNEL			13 851 889	1 389 051	15 240 940

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

• Prêts :	10 521 541 €
• Subventions :	848 200 €
AGIRC ARRCO	40 000 €
Etat	333 200 €
Ministère de la Justice	125 000 €
Ville	350 000 €
• Fonds propres :	3 871 199 €
Total Financement :	15 240 940 €

Pour les logements de type PSLA :

• Foncier :	1 635 085 € TTC
• Bâtiment :	3 036 587 € TTC
• Honoraires + divers :	607 973 € TTC

Total prix de revient prévisionnel : 5 279 645 € TTC (TVA 5,5%)

Article III – Engagement de mise à disposition de Logements locatifs sociaux

La **SOCIETE** s'engage à :

- réserver par priorité dans l'ensemble immobilier sus désigné
- et, selon des modalités à définir, des logements PLUS au bénéfice de toute personne que la Ville présentera à la commission d'attribution de la **SOCIETE** bailleuse, dans le respect des règles d'attributions du logement social et de la convention de conventionnement de l'Etat.

Article IV – Date de mise à disposition des logements

La **VILLE** dispose d'un droit de réservation dans la résidence à compter de la Livraison des logements prévisionnellement prévue pour le second semestre 2022.

Article V- Durée des réservations et de la convention

Les réservations consenties par la **SOCIETE** en droit de suite sont de quatorze (14) logements PLUS pour une durée de vingt (20) ans à la **VILLE** de La Farède en contrepartie de la subvention définie à l'article IV dans le cadre de la réalisation de la résidence.

Le montant et les conditions de versement sont définis aux articles suivants.

La durée du droit de suite s'applique à compter de la mise à disposition des logements.

Article IV- Participation financière de la ville

Une subvention foncière de **350.000,00 euros** (trois cent cinquante mille euros) est accordée par la **VILLE** à la **SOCIETE**.

Il est précisé que le montant de cette subvention foncière, en tant qu'apportée à un opérateur achetant une opération ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux, est intégralement déductible, au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune calculé sur la base des logements locatifs sociaux manquants.

Article V – Versement de la participation de la ville

Le Versement de la participation de la **VILLE** sera effectuée comme suit :

- 50 %, soit 175.000,00 € avant le 31 décembre 2019, sur production du récépissé de dépôt du permis de construire et d'un justificatif de dépôt de la demande d'agrément en DDTM du Var.
- 50 %, soit 175.000,00 € avant le 31 décembre 2020 après obtention du permis de construire purgé de tout recours.

Si la réalisation de l'opération n'est pas conforme à l'objet de la subvention décrit à l'article I de la présente convention ou si l'opération n'est pas menée à son terme, la **VILLE** exigera le reversement du montant de l'acompte ou de la subvention versée.

Article VI – Execution et délais

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de sa notification à la **SOCIETE**.

Le calendrier prévisionnel étant le suivant :

- Délivrance de l'agrément DDTM : 2019
- OS de démarrage des travaux : 2nd semestre 2020
- Livraison : 2^{ème} semestre 2022

Article VII - Contrôle

Les représentants de la ville auront accès à tout moment au chantier sur rendez vous et pourront se faire présenter tout document se rattachant à l'opération.

Article VIII - Résiliation

a) en cas de force majeure, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnités de part et d'autre,

b) En cas de manquement grave de l'une ou l'autre des parties dans l'exécution de la présente convention et après mise en demeure restée sans effet dans le délai de 1 mois, la résiliation du contrat aux torts et griefs de la partie fautive sera prononcée de plein droit.

Article IX - Litiges

En cas de litiges, la juridiction compétente est le tribunal administratif de TOULON.

Fait à LA FARLEDE en deux exemplaires, le

Pour la SOCIETE.

Pour la VILLE


CDC Habitat Social
Direction Interrégionale PACA et Corse
22 Allée Ray Grassi - CS 90030
13272 MARSEILLE Cedex 08
Tél. 04 96 20 20 20