

**CONVENTION PORTANT SUBVENTIONNEMENT
D'UNE OPÉRATION D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 69 bis rue de Vaugirard à Paris (75006), représentée par son directeur général en exercice, Monsieur Pierre SALLENAVE ;

ci-après désignée « l'Agence »

ET Habitat 76, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA SEINE-MARITIME – 17 rue de Malherbe – 2042 X – 76040 ROUEN CEDEX 1, représenté par son Directeur Général, Monsieur Bernard MARETTE ;

ci-après désigné « le maître de l'ouvrage »

ET LA VILLE DE ROUEN, représentée par son Maire en exercice, Madame Valérie FOURNEYRON, régulièrement habilitée à cet effet.

ci-après désignée « la collectivité porteuse du projet ».

PRÉAMBULE

Une convention pluriannuelle en date du 8 mars 2005 portant opération de rénovation urbaine a déterminé le programme de rénovation urbaine qui sera réalisé sur une période quinquennale, jusqu'au 8 mars 2010, sur le territoire de la Ville de ROUEN.

Le programme subventionné par l'Agence comporte la réalisation de logements en accession à la propriété.

Il a ainsi été prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements serait réalisée sur le territoire de la commune de Rouen, rue Jules Adeline, par habitat 76, et que cette opération peut bénéficier d'une subvention dans les limites de l'enveloppe fixée par le plan de financement annexé à la convention pluriannuelle portant rénovation urbaine, sans préjudice du respect des règles fixées par le règlement général de l'Agence qui définit les modalités et les conditions des concours financiers de l'établissement.

Compte tenu du projet présenté par le maître de l'ouvrage, l'Agence a décidé, conformément à son règlement général, d'accorder des subventions à la réalisation de ce projet, en conséquence de quoi, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de préciser les obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage au titre de la réalisation de l'opération d'accession à la propriété ci-après définie en contrepartie de l'attribution d'une subvention de l'Agence conformément au règlement général approuvé par arrêté ministériel, ainsi que les modalités de versement de ladite subvention.

Article 2 : Caractéristiques du projet du maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage s'engage à réaliser le projet de d'accession à la propriété mentionné à la convention pluriannuelle et selon le planning de réalisation.

Ce projet consiste dans la construction neuve de 23 logements collectifs rue Jules Adeline, îlot 72a, au cœur du quartier Grammont à Rouen, quartier faisant l'objet d'une rénovation urbaine avec subventions ANRU. Les 23 logements se répartissent comme suit, quatre T2, douze T3, six T4 et un T5 avec une surface habitable totale de 1 554 m² et 118 m² d'annexes.

Les documents graphiques (perspectives du projet) ainsi que les plans par typologie des logements représentant l'opération projetée sont annexés à la présente convention (annexe I).

Article 3 : Prix de réalisation des logements

Le prix de réalisation des logements sera au maximum de :

N° du type	Type d'habitat	Nb de pièces	Nb de logements Par type	Surface habitable	Surface Utile*	Prix de Réalisation € H.T.	Prix de Réalisation € TTC
				m ² /logt	m ² /logt	Prix/logt	Prix/logt
V03	T3	3	1	70.3	80.1	192 209	202 780
V04	T4	4	1	73.1	83.6	199 864	210 857
B01	T3	3	1	64	76.7	174 984	184 608
B02	T3	3	1	62.8	75.4	171 703	181 147
B11/B21	T4	4	2	79.8	94	218 183	230 183
B12/B22	T3	3	2	62.9	71	171 976	181 435
B31	T3	3	1	70.4	80.9	192 482	203 069
B32	T4	4	1	83.9	100.4	229 393	242 010
B33	T4	4	1	79.9	96.4	218 457	230 472
C01	T5	5	1	88	106.5	240 603	253 836
C02	T3	3	1	64.2	76.8	175 531	185 185
C11/C21/C3 1	T2	2	3	49.5	57.5	135 339	142 783
C12	T3	3	1	64.5	72.6	176 351	186 050
C13	T2	2	1	50.2	58	137 253	144 802
C22	T3	3	1	64.5	72.5	176 351	186 050
C23	T3	3	1	59.7	67.5	163 227	172 205
C32	T3	3	1	64.2	72.3	175 531	185 185
C33	T3	3	1	65.1	75.6	177 991	187 781
C34	T4	4	1	82.8	99.3	226 385	238 837

*La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si inférieurs aux plafonds PLS)

Ces prix ont été déterminés en fonction du bilan prévisionnel de l'opération qui retrace l'ensemble des coûts supportés par le maître de l'ouvrage selon le tableau joint en annexe (annexe II).

Les prix de réalisation HT pourront être actualisés à la marge selon les conditions définies dans l'article 5 de la présente convention.

Article 4 : Prix de vente des logements

Le prix de vente à l'acquéreur est calculé selon les modalités suivantes, après déduction de l'intégralité de la subvention de l'Agence, dont le maître de l'ouvrage ne pourra distraire aucune partie à son profit (et le cas échéant après déduction des subventions accordées notamment par une collectivité locale dans le cas dérogatoire prévu au règlement général de l'Agence).

Ce prix de vente est égal au prix de réalisation toutes taxes comprises du logement, diminué du montant de l'intégralité de la subvention de l'Agence et d'éventuelles autres subventions publiques.

Le prix de vente ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré (article R.443-34 du CCH).

Le prix de vente sera de :

N° du type	Habitat	Nb de logt par type	Surface habitable	Surface utile*	Prix de réalisation H.T	Prix de réalisation TTC**	Subvention ANRU	Prix vente après déduction des subventions
			<i>m²</i>	<i>m²</i>	€/logt	€/logt	€/logt	€/logt
V03	Coll.	1	70.3	80.1	192 209	202 780	10 000	192 780
V04	Coll.	1	73.1	83.6	199 864	210 857	10 000	200 857
B01	Coll.	1	64	76.7	174 984	184 608	10 000	174 608
B02	Coll.	1	62.8	75.4	171 703	181 147	10 000	171 147
B11/B21	Coll.	2	79.8	94	218 183	230 183	10 000	220 183
B12/B22	Coll.	2	62.9	71	171 976	181 435	10 000	171 435
B31	Coll.	1	70.4	80.9	192 482	203 069	10 000	193 069
B32	Coll.	1	83.9	100.4	229 393	242 010	10 000	232 010
B33	Coll.	1	79.9	96.4	218 457	230 472	10 000	220 472
C01	Coll.	1	88	106.5	240 603	253 836	10 000	243 836
C02	Coll.	1	64.2	76.8	175 531	185 185	10 000	175 185
C11/C21/C31	Coll.	3	49.5	57.5	135 339	142 783	10 000	132 783
C12	Coll.	1	64.5	72.6	176 351	186 050	10 000	176 050
C13	Coll.	1	50.2	58	137 253	144 802	10 000	134 802
C22	Coll.	1	64.5	72.5	176 351	186 050	10 000	176 050
C23	Coll.	1	59.7	67.5	163 227	172 205	10 000	162 205
C32	Coll.	1	64.2	72.3	175 531	185 185	10 000	175 185
C33	Coll.	1	65.1	75.6	177 991	187 781	10 000	177 781
C34	Coll.	1	82.8	99.3	226 385	238 837	10 000	228 837

*La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définie dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

**Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5%, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS)

Le prix de vente est non révisable sous réserve de l'application de l'article 5.

Tous les coûts supplémentaires qui seront exposés par le maître de l'ouvrage, à l'occasion de la réalisation de l'opération et pour quelque cause que ce soit, resteront à la charge du maître de l'ouvrage qui ne pourra pas les faire supporter par les accédants (à l'exception du coût des travaux modificatifs demandés expressément par les acquéreurs).

Article 5 : Actualisations mineures

Le maître d'ouvrage a la faculté d'actualiser à la marge les prix de réalisation HT et les prix de vente avant la demande de versement de la subvention dans les conditions suivantes :

1. Une actualisation des prix de réalisation HT des logements est autorisée à la baisse en ajustant la marge brute afin d'adapter les prix indiqués dans la présente convention à d'éventuelles contraintes de commercialisation

2. Si le maître d'ouvrage ne pouvait bénéficier de la subvention prévue par une autre collectivité ou partenaire financier, il possède la faculté de répercuter sur le prix de vente des logements concernés, la subvention non attribuée. A charge pour lui de respecter les plafonds par M2 /SU autorisés par l'Agence à la date de l'élaboration de la présente convention. Ces plafonds sont indiqués ci-dessous.

Ainsi, si le maître d'ouvrage n'était plus éligible aux aides d'une autre collectivité ou d'un autre partenaire financier, la subvention de l'Agence pourra être attribuée sous réserve du respect des conditions fixées aux articles 3, 4, 6,8 et 9 de la présente convention. Dans ces conditions, le maître d'ouvrage devra indiquer pour chaque logement la fiscalité applicable.

Une modification de l'équilibre général des prix indiqués dans la présente convention n'est pas autorisée.

Les plafonds appliqués par m2/SU à la date de l'élaboration de la présente convention sont les suivants (année 2009) :

Euros/m2 SU	Zone B1 – arrêté du 05/09/07
Accession en TVA à 19,6%	3 087 euros
Accession en TVA à 5,5%	2 723 euros

Afin de procéder à cette actualisation, le maître d'ouvrage devra compléter le document produit en annexe III. Ce document devra faire l'objet d'une validation des partenaires de la présente convention. A charge pour lui de vérifier la cohérence de ce document avec les pièces justificatives exigées pour procéder au versement. La liste de ces pièces est indiquée à l'article 9 de la présente convention.

Article 6 : Condition liée à la situation et aux engagements de l'acquéreur

La subvention de l'Agence étant destinée à faciliter l'accession à la propriété, son octroi est subordonné à la condition déterminante de l'occupation du logement par l'acquéreur, à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans à compter de la livraison dudit logement.

En conséquence, le maître de l'ouvrage s'engage à faire inscrire dans l'acte de vente de chacun des logements de l'opération une clause particulière :

- qui rappelle de manière précise que la vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'ANRU dans le but de faciliter l'accession à la propriété et que la subvention de l'ANRU est attribuée à la condition déterminante que l'acquéreur occupe le logement à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans, à compter de la livraison dudit logement ;
- qui en conséquence, fait interdiction à l'acquéreur de céder ou de le louer le logement avant l'expiration d'un délai d'au moins 5 ans à compter de la date de livraison dudit logement, sauf cas de force majeure, le cas de force majeure s'entendant notamment de tout fait contraignant l'accédant à louer ou à vendre le logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 Km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité, invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'ANPE, ...), à charge pour lui d'informer l'Agence par lettre recommandée avec avis de réception de l'intervention de tout élément justifiant la location ou la vente avant l'expiration dudit délai ;
- que la violation de cette interdiction implique l'obligation de rembourser spontanément à l'Agence le montant de la subvention, l'acquéreur étant informé de la faculté donnée à l'Agence de recouvrer par voie d'état exécutoire le montant de la subvention.

Article 7 : Subvention

En contrepartie des obligations imposées au maître de l'ouvrage, du respect des conditions présidant à l'octroi de la subvention, et sous réserve que l'opération telle qu'elle est définie à l'article 2 soit effectivement réalisée, l'Agence s'engage à lui verser les subventions pour la réalisation des logements désignés à l'article 2 dont le montant est précisé sur le tableau mentionné à l'article 4.

Article 8 : Modalités de versement

La subvention sera versée à la livraison des logements.

Pour obtenir le versement de la subvention, le maître de l'ouvrage devra justifier du respect intégral des obligations mises à sa charge.

A cet effet, il adressera au délégué territorial de l'Agence les pièces suivantes :

- une attestation établie par les parties au contrat certifiant l'achèvement et la livraison des logements ;
- une attestation du notaire ayant réalisé la vente précisant notamment le prix de vente et les caractéristiques principales du bien vendu et reproduisant intégralement la clause exigée en application de l'article 6 précité.
- une attestation relative au label THPE en lien avec la réglementation thermique en vigueur « RT 2005 » (pour les opérations validées par le comité d'engagement de l'ANRU après le 1er janvier 2007)
- le cas échéant, l'annexe 3 de la présente convention actualisée dans les conditions fixées par l'article 5 de la présente convention et signée par le Délégué Territorial Adjoint de l'Agence, la Ville de Rouen et le maître d'ouvrage

Article 9 : Information de l'Agence

Le maître de l'ouvrage s'engage à informer, sans délai, le délégué territorial de l'Agence de tous les événements qui seraient susceptibles d'affecter la consistance ou les caractéristiques de l'opération et d'avoir une incidence sur le bénéfice de la subvention prévue à l'article 6.

Article 10 : Dispositions générales

Les parties restent soumises aux dispositions générales de la convention pluriannuelle pour toutes celles de ses dispositions qui ne sont pas contraires à la présente convention.

Fait à ROUEN, le

Le Directeur Général de l'Agence,
et par délégation le délégué territorial
pour le Département de Seine-Maritime

Le Maire de la Ville de ROUEN

Le Directeur Général d'habitat 76,

ANNEXES :

Annexes I : documents graphiques de l'opération projetée

- Perspective n°1



Perspective n°2



- **Plans des logements**

Annexe II : Tableau financier de l'opération (ensemble du programme subventionné par l'Agence).

- Rappel des m² de surface habitable total de l'opération : 1 299.8 m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : 1 517.1 m² SU

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T.	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIERE DONT :	218 495 €	
- frais d'acquisition	100 744	5.19
- frais d'arpentage	1 821	
- taxes (TLE - TRE – CAUE)	32 292	
- Démolition	83 638	
COÛT DE RÉALISATION DU BÂTIMENT	2 997 894 €	71.13
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :	344 110 €	
- Maîtrise d'œuvre PC	258 394	
- Géomètre	6 070	8.17
- O.P.C	9 184	
- coordonnateur de sécurité	5 342	
- assurances RC DO CNR	44 822	
- sondage	10 501	
- Contrôle technique	9 797	
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION	12 140 €	0.29
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	6 900 €	0.16
FRAIS DE GESTION	279 522 €	6.63
FRAIS FINANCIERS	76 068 €	1.8
MARGE BRUTE	279 522 €	6.63
PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT	4 214 651 €	100
PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC**	4 225 286 €	

- Soit coût total HT €/m² de surface habitable : 3 243 €
- Soit coût total HT €/m² de surface utile* : 2 778 €

**La surface utile prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m² de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.*

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5%, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).*

ANNEXE III : Fiche d'actualisation de la convention spécifique (article 5)

En application de l'article 5 de la convention portant subventionnement d'une opération d'accèsion à la propriété sur le quartier de Grammont, Habitat 76 est autorisé à procéder à l'actualisation des articles 3 et 4 ainsi que de l'annexe II. L'actualisation doit être effectuée dans le respect des conditions énoncées à l'article 5 de la convention. Le non respect de ces conditions entraînera la caducité de ce document. Ce document doit être joint à la convention avant la demande de versement de la subvention de l'Agence.

Le maître d'ouvrage procède à l'actualisation suivante et atteste de l'exactitude des renseignements donnés :

Actualisation de l'article 3 :

Le prix de réalisation des logements sera de :

N° du type	Type d'habitat	Nb de pièces	Nb de logements Par type	Surface habitable	Surface Utile*	Prix de Réalisation € H.T.	Prix de Réalisation € TTC
				<i>m²/logt</i>	<i>m²/logt</i>	<i>Prix/logt</i>	<i>Prix/logt</i>
V03	T3	3	1				
V04	T4	4	1				
B01	T3	3	1				
B02	T3	3	1				
B11/B21	T4	4	2				
B12/B22	T3	3	2				
B31	T3	3	1				
B32	T4	4	1				
B33	T4	4	1				
C01	T5	5	1				
C02	T3	3	1				
C11/C21/C3 1	T2	2	3				
C12	T3	3	1				
C13	T2	2	1				
C22	T3	3	1				
C23	T3	3	1				
C32	T3	3	1				
C33	T3	3	1				
C34	T4	4	1				

Actualisation de l'article 4 :

Le prix de vente à l'acquéreur est calculé selon les modalités suivantes, après déduction de l'intégralité de la subvention de l'Agence, dont le maître de l'ouvrage ne pourra distraire aucune partie à son profit *(et le cas échéant après déduction des subventions accordées notamment par une collectivité locale dans le cas dérogatoire prévu au règlement général de l'Agence)*.

Ce prix de vente est égal au prix de réalisation toutes taxes comprises du logement, diminué du montant de l'intégralité de la subvention de l'Agence et d'éventuelles autres subventions publiques.

Le prix de vente ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accèsion des organismes à loyer modéré (article R.443-34 du CCH).

Le prix de vente sera de :

N° du type	Habitat	Nb de logt par type	Surface habitable	Surface utile*	Prix de réalisation H.T	Prix de réalisation TTC**	Subvention de la Ville de Rouen	Subvention ANRU	Prix vente après déduction des subventions
			<i>m²</i>	<i>m²</i>	€/logt	€/logt	€/logt	€/logt	€/logt
V03	Coll.	1	70.3	80.1					
V04	Coll.	1	73.1	83.6					
B01	Coll.	1	64	76.7					
B02	Coll.	1	62.8	75.4					
B11/B21	Coll.	2	79.8	94					
B12/B22	Coll.	2	62.9	71					
B31	Coll.	1	70.4	80.9					
B32	Coll.	1	83.9	100.4					
B33	Coll.	1	79.9	96.4					
C01	Coll.	1	88	106.5					
C02	Coll.	1	64.2	76.8					
C11/C21/C31	Coll.	3	49.5	57.5					
C12	Coll.	1	64.5	72.6					
C13	Coll.	1	50.2	58					
C22	Coll.	1	64.5	72.5					
C23	Coll.	1	59.7	67.5					
C32	Coll.	1	64.2	72.3					
C33	Coll.	1	65.1	75.6					
C34	Coll.	1	82.8	99.3					

* Le prix de vente de chaque logement doit être cohérent avec les documents justificatifs demandés au titre de l'article 8 de la convention spécifique.

Actualisation de l'Annexe II : Tableau financier de l'opération (ensemble du programme subventionné par l'Agence).

- Rappel des m² de surface habitable totale de l'opération : m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération :m² SU

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T.	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIERE DONT : - frais d'acquisition - frais d'arpentage - taxes (TLE - TRE – CAUE) - Démolition		
COÛT DE RÉALISATION DU BÂTIMENT		
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT : - Maîtrise d'œuvre PC - Géomètre - O.P.C - coordonnateur de sécurité - assurances RC DO CNR - sondage - Contrôle technique		
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION		
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
FRAIS DE GESTION		
FRAIS FINANCIERS		
MARGE BRUTE		
PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT		
PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC**		

** La surface utile prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m2, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.*

*** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5%, mais les acquéreurs peuvent se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).*

**** Décrire le cas échéant le dispositif de minoration foncière*

Fait à , le

Le Délégué Territorial Adjoint de l'Agence,

Le Maire de la Ville de ROUEN,

Le Directeur Général d'habitat 76,