

**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, représentée par son Délégué territorial pour le Département de la Seine Maritime, Monsieur Rémi CARON, dont le siège social est situé 69 bis rue de Vaugirard à Paris (75006) ;

Ci-après désignée « l'Agence »,

ET

La Société ROUEN RIVE GAUCHE, Société Civile de Construction Vente (SCCV), au capital de 200,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 522 014 992 R.C.S Paris, dont le siège social est à PARIS, 75008, 134 boulevard Haussmann.

Dont la société gérante est la société CONSTRUCTA PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 2.500.000 €, dont le siège social est à PARIS, 75008, 73 rue de Miromesnil, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 432 863 728,

Monsieur Benjamin STUTZMANN, demeurant à PARIS, 75008, 134 boulevard Haussmann, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la société CONSTRUCTA, a donné à Laurence COURTAIGNE pouvoir de représenter la SCCV ROUEN RIVE GAUCHE, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 10 juin 2010.

Ci-après désignée « le maître de l'ouvrage »,

ET

La Ville de ROUEN, représentée par son Député - Maire en exercice, Madame Valérie FOURNEYRON, régulièrement habilitée à cet effet ;

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

ET

La Société d'Economie Mixte d'Aménagement ROUEN Seine Aménagement représentée par son directeur Général Mr Thierry VERRIER en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, à compter du 13 juin 2008, par une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 juin 2008

Ci-après désignée « l'aménageur ».

PRÉAMBULE

Une convention pluriannuelle en date du 8 mars 2005 modifiée par avenant n° 1 du 3 novembre 2005, avenant n° 2 du 6 juillet 2009, avenant n° 9 du 29 juillet 2010 actant le changement de maîtrise d'ouvrage de l'opération et avenant n° 3 du 11 juillet 2011 portant opération de rénovation urbaine a déterminé le programme de rénovation urbaine qui sera réalisée sur la période 2004 à 2010 et prolongé par avenant n° 3 jusqu'au 31 décembre 2012 sur le territoire de la Ville de ROUEN, Quartier Grammont.

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 (76) Quartier Grammont. 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 d'accession à la propriété mentionné à la convention pluriannuelle modifiée par avenant N°1 du 3 novembre 2005, avenant N°2 du 6 juillet 2009 et avenant N°3 du 11 juillet 2011 selon le planning de réalisation.

Ce projet consiste dans la réalisation du programme tel que décrit ci-dessous :

- Localisation du projet :

A ROUEN, quartier Grammont, dans le lotissement délimité par les rues Jules Adeline, Jules Siegfried et Henri II Plantagenêt, construction de 12 appartements et 12 maisons sur l'îlot 72b, représentant respectivement une surface hors œuvre nette (SHON) de 1 989m².

- Description, nombre et typologie des logements :

Sur l'îlot 72b (lot numéro deux), 12 logements individuels (4 maisons T3, 5 maisons T4, 3 maisons T5), destinés à l'accession sociale à la propriété, ainsi que 12 appartements dans un immeuble collectif (2T4, 5 T3, 3 T2, 2T1).

Seuls 20 logements font l'objet du versement de la subvention ANRU et de celle de Rouen Seine Aménagement.

- Clientèle cible :

- Propriétaires occupants
- Primo accédant
- Locataires du parc social actuellement présents sur le quartier Grammont et les quartiers GPV de la ville de Rouen.

Planning prévisionnel :

Mai à Novembre 2010 : pré-commercialisation, études, consultations
Novembre 2010 : acquisition foncière, démarrage des travaux.
3ème trimestre 2012 : livraison des logements

Article 3 : Prix de réalisation des logements

Les logements en Accession Sociale à la Propriété bénéficient d'un prix de vente qui les rend accessibles à la clientèle cible retenue. Pour parvenir à cet objectif, des mesures spécifiques ont été intégrées dans le plan de financement de cette partie du programme, à savoir :

- Une charge foncière cédée par RSA réduite à 40€ HT / m² SHON, au lieu de 56 € HT pour la partie en Accession Libre
- Des primes ANRU de 10.000 € par logement
- Des primes de Rouen Seine Aménagement de 5.000 € TTC par logement dont les modalités d'attribution sont définies à l'article 8 de la présente convention

Les prix de vente sont fixés en moyenne à **1990.62 € TTC / m² Surface Utile**, TVA 5,5 % respectant les règles de l'ANRU qui plafonne le prix de vente tel que prévu à l'article R.443-34 du CCH. Cette moyenne pourra être modifiée à la marge en cohérence avec l'actualisation permise à l'article 5.

Les documents graphiques (plan de masse, plans des logements, esquisse) représentant l'opération projetée sont annexés aux présentes (annexe I).

Le prix de réalisation des logements sera de :

N° du plan type	Habitat	Typologie	Nbre de logements type	Surface Habitable	Surface utile	Prix de réalisation	Prix de réalisation TTC TVA 3
				m ²	m ²		
G11	Appart	4P	1	70,24	91,76	168 553	177 823
G22	Appart	2P	1	44,51	52	107 926	113 861
G21	Appart	1P	1	21,68	28,6	68 883	72 672
H11	Appart	2P	1	47,27	58,9	108 689	114 667
H12	Appart	4P	1	69,74	92	167 353	176 557
H21	Appart	3P	1	52,49	64,56	142 000	149 810
H22	Appart	3P	1	59,38	73,35	155 000	163 525
I11	Appart	3P	1	54,74	68,05	146 462	154 517
I12	Appart	1P	1	24,7	30,7	72 283	76 258
I13	Appart	2P	1	36,67	51,06	91 982	97 041
I21	Appart	3P	1	52,5	64,8	147 053	155 141
I22	Appart	3P	1	59,38	72,56	151 925	160 281
M1	Maison	4P	1	88,4	100,4	202 844	214 000
M2	Maison	4P	1	88,4	100,4	198 105	209 000
M3	Maison	3P	1	60,9	69,25	150 711	159 000
M4	Maison	3P	1	61,5	69,85	145 972	154 000
M5	Maison	4P	1	88,5	103	198 996	209 941
M14	Maison	3P	1	59,5	67,85	150 711	159 000
M15	Maison	3P	1	59,5	67,85	145 972	154 000
M16	Maison	4P	1	85,5	91,5	198 997	209 941
M17	Maison	4P	1	85,5	91,5	198 997	209 941
M18	Maison	5P	1	94,2	107,65	216 114	228 000
M19	Maison	5P	1	94,2	107,65	211 375	223 000
M20	Maison	5P	1	93,2	106,6	216 114	228 000
Totaux				1553	1832	3763016	3969976

* 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 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).

(1) Logements déjà réservés au

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° Lot	Habitat	Typologie	Surface Habitable	Surface utile	Prix de réalisation HT	Prix de réalisation TTC TVA 5,5%	Subvention ANRU	Subvention RSA	Prix de vente TTC (TVA 5,5%) - sub. Déduite	Prix au M² utile
G11	Appart	4P	70,24	91,765	168 553	177 823	10 000	5 000	162 823	1 774
G22	Appart	2P	44,51	52,02	107 926	113 861	10 000	5 000	98 861	1 900
G21	Appart	1P	21,68	28,6	68 883	72 672	-	-	72 672	2 538
H11	Appart	2P	47,27	58,925	108 689	114 667	10 000	5 000	99 667	1 691
H12	Appart	4P	69,74	92,095	167 353	176 557	10 000	5 000	161 557	1 754
H21	Appart	3P	52,49	64,56	142 000	149 810	-	-	149 810	2 320
H22	Appart	3P	59,38	73,355	155 000	163 525	10 000	5 000	148 525	2 025
I11	Appart	3P	54,74	68,035	146 462	154 517	10 000	5 000	139 517	2 051
I12	Appart	1P	24,7	30,7	72 283	76 258	-	-	76 258	2 484
I13	Appart	2P	36,67	51,075	91 982	97 041	-	-	97 041	1 900
I21	Appart	3P	52,5	64,825	147 053	155 141	10 000	5 000	140 141	2 162
I22	Appart	3P	59,38	72,565	151 925	160 281	10 000	5 000	145 281	2 002
M1	Maison	4P	88,4	100,4	202 844	214 000	10 000	5 000	199 000	1 982
M2	Maison	4P	88,4	100,4	198 105	209 000	10 000	5 000	194 000	1 932
M3	Appart	3P	60,9	69,25	150 711	159 000	10 000	5 000	144 000	2 079
M4	Appart	3P	61,5	69,85	145 972	154 000	10 000	5 000	139 000	1 990
M5	Maison	4P	88,5	103	198 996	209 941	10 000	5 000	194 941	1 893
M14	Appart	3P	59,5	67,75	150 711	159 000	10 000	5 000	144 000	2 125
M15	Appart	3P	59,5	67,85	145 972	154 000	10 000	5 000	139 000	2 049
M16	Maison	4P	85,5	91,5	198 997	209 941	10 000	5 000	194 941	2 131
M17	Maison	4P	85,5	91,5	198 997	209 941	10 000	5 000	194 941	2 131
M18	Maison	5P	94,2	107,65	216 114	228 000	10 000	5 000	213 000	1 979
M19	Maison	5P	94,2	107,65	211 375	223 000	10 000	5 000	208 000	1 932
M20	Maison	5P	93,2	106,6	216 114	228 000	10 000	5 000	213 000	1 998

* 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 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 P.L.S.).

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 acquéreurs (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 :

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

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 (– Données en vigueur au 1er janvier 2010, en euros au m² de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 *) :

Euros/m ² SU	Zone B1 –
Accession en TVA à 19,6%	2 960 €
Accession en TVA à 5,5%	2 637 €

Afin de procéder à cette actualisation, le maître d'ouvrage devra compléter le document produit en annexe IV. 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 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'acquéreur 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 (dont le siège social est) 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: Subvention complémentaire accordée par une collectivité territoriale ou un EPCI

La SEM d'Aménagement ROUEN Seine Aménagement dans le cadre des négociations qu'elle a pu avoir avec la SCCV ROUEN RIVE GAUCHE, s'est engagée, pour le compte de la Ville, à verser à ce maître de l'ouvrage une prime d'un montant de 5.000 € par logement pour la réalisation de l'opération mentionnée à l'article 2, afin de compenser les surcoûts liés à la nature du sous-sol du quartier de Grammont, composés de remblais hétérogènes, résultant de son origine (ancienne sablière exploitée en eau et remblayée) et les surcoûts liés à une dépollution du site, sous réserve que le maître de l'ouvrage :

1er) Réserve les 20 logements concernés par la prime de 5 000 € aux acquéreurs respectant les conditions de ressources permettant de bénéficier du taux de T.V.A. réduit (plafond de ressources PLS).

2ème) Satisfasse à une méthodologie rigoureuse de commercialisation, par périodes successives et dans le respect de plafonds de ressources progressifs (PLUS, PTZ, PLS)

Dans le cadre de la convention d'aménagement entre la Ville de ROUEN et son aménageur, ROUEN Seine Aménagement, a consentie une minoration foncière à la S.C.C.V. ROUEN RIVE GAUCHE, opérateur, pour son opération en accession à la propriété à prix maîtrisés. Le prix de cession du foncier passant alors de 56 € le m² HON H.T. à 40 € le m² HON H.T. L'attribution de cette minoration est liée au respect des deux règles précédemment mentionnées.

Chaque logement vendu entrant dans le champ d'application de ces plafonds de ressources et de la T.V.A. à taux réduit déclenchera une prime de 5.000 € qui sera versée au maître d'ouvrage selon des modalités suivantes :

Il est prévu dans l'article ... de l'acte de vente que Rouen Seine Aménagement s'engage à reverser la somme de 5 000 € au maître d'ouvrage, pour participation aux travaux de dépollution et réalisation de fondations profondes, sur justificatifs certifiés par notaire que les logements ont été vendus à la clientèle définie à l'article 2 de la présente convention. L'envoi, par le maître d'ouvrage de ce justificatif à Rouen Seine Aménagement déclenchera l'édition d'un mémoire d'un montant de 5 000 € multiplié par le nombre de logement concernés sans excéder le nombre de 20 prévu dans la présente convention.

Article 9 : Modalités de versement

La subvention de l'AGENCE 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 de Rouen Seine Aménagement spécifiant pour chaque logement conventionné l'attribution des subventions mentionnées aux articles 4, 5 et 8.
- le cas échéant, une attestation de Rouen Seine Aménagement spécifiant les logements qui n'ont pu bénéficier de ses aides.
- 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, Rouen Seine Aménagement et le maître d'ouvrage

NB : Le permis de construire ayant été déposé avant le 31 août 2006, ce programme n'est pas soumis à la RT 2005 ;

Néanmoins, et afin d'améliorer la qualité de son projet, la **SCCV ROUEN RIVE GAUCHE** a indiqué s'être engagé dans une démarche de renforcement des prestations d'isolation et viser l'obtention du label **Haute Performance Energétique (HPE), par rapport à la réglementation RT 2005.**

Article 10 : 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 11 : 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 Paris, le 17 Janvier 2012.

Le Directeur Général de l'Agence

Madame la Député – Maire

Le Maître de l'ouvrage

ROUEN Seine Aménagement

ANNEXES :**ANNEXE I : documents graphiques de l'opération projetée.****ANNEXE II : Tableau financier de l'opération (ensemble du programme subventionné par l'Agence, soit 20 logements).**

- Rappel des m² de surface habitable totale de l'opération : 1417.06 m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : 1656.84 m² SU
- Rappel de la SHON de l'opération : 1989 m² SHON

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT :	239 030.14	6.39 %
- foncier et frais d'acquisition ***	85 924.80	2.30 %
- taxes et participation	43 288.70	1.16 %
- travaux fonciers VRD	106 618.10	2.85 %
- aléas	3 198.54	0.09 %
COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT	2 536 598.71	67.77%
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :	330 415.51	8.83%
- architecte	132750.00	3.55%
- bureaux d'études	58380.00	1.56%
- bureau de contrôle	12300.00	0.33%
- coordonnateur de sécurité	6330.00	0.17%
- assurances RC DO CNR	74536.00	1.99%
- autres assurances		
- aléas	46119.51	1.23%
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION	142 000.00	
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	17 1457.00	
FRAIS DE GESTION	20 5489.00	
FRAIS FINANCIERS	72 983.00	
MARGE BRUTE	45 154.63	
PRIX DE RÉALISATION HT / 20 logements	3 387 869 €	
PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC (TVA 5,5%) / 20 logements	3 574 195 €	

Soit coût total HT € / m2 shab : 2 390 € / m²

Soit coût total HT € / m2 s. utile : 2157.23 € / m²

* 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).

Les prix de réalisation TTC sont calculés sur la base du prix de réalisation HT tel que décrit ci-dessus, avec application du taux de TVA 5,5%. Ce document pourra faire l'objet d'une actualisation dans les conditions définies à l'article 5 de la présente convention.

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, la SCI Rouen RIVE GAUCHE est autorisée 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.

Actualisation de l'article 3 :

Le prix de réalisation des logements sera de :

N° du plan type	Habitat	Typologie	Nombre de logements par type	Surface Habitable m2	Surface utile m2	SHON le cas échéant	Prix de réalisation HT	Prix réalisation TVA 5,5%	Prix de réalisation de TTC	Prix réalisation de TVA 19,6%	Prix de réalisation de TTC

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 plan type	Habitat	Typologie	Nombre de logements par type	Surface Habitable m2	Surface utile m2	SHON le cas échéant	Prix de réalisation HT	Prix de réalisation de TTC 5,5%	Prix de réalisation de TVA	Prix de réalisation de TVA 19,6 %	Subvention ANRU	Prix de vente *

* 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
- Rappel de la SHON de l'opération :SHON

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT : - foncier et frais d'acquisition *** - taxes et participation - travaux fonciers VRD - aléas		
COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT		
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT : - architecte - bureaux d'études - bureau de contrôle - coordonnateur de sécurité - assurances RC DO CNR - autres assurances - aléas		
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION		
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
FRAIS DE GESTION		
FRAIS FINANCIERS		
MARGE BRUTE		
PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT		
PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC (TVA 5,5%)		

Soit coût total HT € / m2 shab -

Soit coût total HT € / m2 s utile -

* 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).

*** Dans le cadre de la convention d'aménagement entre la Ville de ROUEN et son aménageur, ROUEN Seine Aménagement, une minoration foncière est consentie pour les opérations en accession à la propriété à prix maîtrisés, passant de 56 € le m² SHON H.T. à 40 € le m² HON H.T. En cas de cession d'un logement hors accession à prix maîtrisé (sans le bénéfice de la T.V.A. au taux réduit à 5,5%) le prix de vente du terrain peut être majoré de 16 € x m² HON du logement correspondant concerné..

Fait à Paris , le 22 décembre 2011

Le Délégué Territorial Adjoint de l'Agence

Madame la Député – Maire

Le Maître de l'ouvrage

ROUEN Seine Aménagement