

PROJET

**CONVENTION PORTANT SUBVENTIONNEMENT
D'UNE OPÉRATION D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE
(Selon modèle ANRU N°1 « Opération d'accession »)**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

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

ci-après désignée « l'Agence »,

ET la Société Civile Immobilière ROUEN PLANTAGENET, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'immatriculation 493 422 588, représentée par son représentant permanent, Monsieur Alain MEILHAC, dont le siège social est situé 5 avenue Louis Pluquet – 59100 ROUBAIX,

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

ET

La Commune de Rouen, représentée par son Maire en exercice, Mr Pierre ALBERTINI, régulièrement habilité à cet effet.

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



PRÉAMBULE

Une convention pluriannuelle en date du _____
modifiée par avenant en date du _____ portant opération de rénovation urbaine a
déterminé le programme de rénovation urbaine qui sera réalisé sur la période _____, sur le
territoire de la Commune 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) par la SCI ROUEN PLANTAGENET c/o NEXITY GEORGE V 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 en date du _____ et selon le planning de réalisation.

Ce projet consiste dans la réalisation :

- localisation géographique précise ; Rue Henri II Plantagenet, quartier Grammont, Commune de Rouen
- le nombre de logements ; 52 logements collectifs en accession (dont 10 logements T5 aidés)
- la taille de chacun des logements et le nombre de pièces : cf tableau ci-dessous
- le cas échéant, les autres caractéristiques pouvant définir quantitativement ou qualitativement l'opération : PC n° 76 540 06 5 9518 obtenu le 10/05/07 et PC Modificatif obtenu le 23/10/07.

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

Article 3 : Prix de réalisation des logements

Le prix de réalisation des logements sera au maximum de :

Numéro du type	Habitat	Numéro de lot commercial	Nombre de logement par type	Surface habitable	Surface utile*	Prix de réalisation H.T.	Prix de réalisation TTC**
				m ²	m ²	€/logt.	€/logt.
2	Collectif	Moyenne	6 x T2	46,67	56,67	118 483,41 €	125 000 €
2	Collectif	Moyenne	17 x T3	68,18	78,18	165 876,78 €	175 000 €
2	Collectif	Moyenne	19 x T4	76,36	86,36	184 834,12 €	195 000 €
2	Collectif	Moyenne	10 x T5	94,62	104,93	176 445,50 €	186 150 €
	Dont	101	dont 1 x T5	93,54	99,54	174 407,58 €	184 000 €
	Dont	103	dont 1 x T5	96,00	106,74	178 672,99 €	188 500 €
	Dont	104	dont 1 x T5***	95,75	107,69	178 199,05 €	188 000 €
	Dont	121	dont 1 x T5	93,54	99,54	174 407,58 €	184 000 €
	Dont	123	dont 1 x T5***	95,75	106,55	178 672,99 €	188 500 €
	Dont	124	dont 1 x T5***	95,75	107,59	178 199,05 €	188 000 €
	Dont	202	dont 1 x T5***	93,92	105,05	175 355,45 €	185 000 €
	Dont	205	dont 1 x T5***	94,45	106,45	174 881,52 €	184 500 €
	Dont	222	dont 1 x T5***	93,56	106,15	175 355,45 €	185 000 €
	Dont	225	dont 1 x T5***	93,97	103,97	176 303,32 €	186 000 €

* 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).

*** Logements réservés du lancement commercial au 05 Novembre 2007.

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).

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 :

Numéro du type	Habitat	Numéro de lot commercial	Nombre de logement par type	Surface habitable	Surface utile*	Prix de réalisation H.T.	Prix de réalisation TTC**	Subvention ANRU	Autres subventions RSA	Prix de vente après déduction des subventions
				m²	m²	€/logt.	€/logt.	€/logt.	€/logt.	€/logt.
2	Collectif	Moyenne	6 x T2	46,67	56,67	118 483,41 €	125 000 €			Sans objet
2	Collectif	Moyenne	17 x T3	68,18	78,18	165 876,78 €	175 000 €			Sans objet
2	Collectif	Moyenne	19 x T4	76,36	86,36	184 834,12 €	195 000 €			Sans objet
2	Collectif	Moyenne	10 x T5	94,62	104,93	176 445,50 €	186 150 €	10 000 €	5 000 €	171 150 €
	Dont	101	dont 1 x T5	93,54	99,54	174 407,58 €	184 000 €	10 000 €	5 000 €	169 000 €
	Dont	103	dont 1 x T5	96,00	106,74	178 672,99 €	188 500 €	10 000 €	5 000 €	173 500 €
	Dont	104	dont 1 x T5***	95,75	107,69	178 199,05 €	188 000 €	10 000 €	5 000 €	173 000 €
	Dont	121	dont 1 x T5	93,54	99,54	174 407,58 €	184 000 €	10 000 €	5 000 €	169 000 €
	Dont	123	dont 1 x T5***	95,75	106,55	178 672,99 €	188 500 €	10 000 €	5 000 €	173 500 €
	Dont	124	dont 1 x T5***	95,75	107,59	178 199,05 €	188 000 €	10 000 €	5 000 €	173 000 €
	Dont	202	dont 1 x T5***	93,92	105,05	175 355,45 €	185 000 €	10 000 €	5 000 €	170 000 €
	Dont	205	dont 1 x T5***	94,45	106,45	174 881,52 €	184 500 €	10 000 €	5 000 €	169 500 €
	Dont	222	dont 1 x T5***	93,56	106,15	175 355,45 €	185 000 €	10 000 €	5 000 €	170 000 €
	Dont	225	dont 1 x T5***	93,97	103,97	176 303,32 €	186 000 €	10 000 €	5 000 €	171 000 €

* 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).

*** Logements réservés du lancement commercial au 05 Novembre 2007.

Le prix de vente est non révisable.

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

La subvention de l'Agence étant destinée à faciliter l'accès 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'accès 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 6 : 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 7 : 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 5 précité.

Article 8 : 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 9 : 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 19 Novembre 2007

**Le directeur général de
l'Agence**

Le maître de l'ouvrage

Le maire


SCI ROUEN PLANTAGENET
5, av. Louis Fluquet
B.P. 37
59051 ROUBAIX CEDEX 1
SIRET n° 493 422 588 00019

ANNEXES

ANNEXE I : documents graphiques de l'opération projetée (cf pièces couleurs ci-jointes) : plan masse, façades, plans de logements

ANNEXE II : Tableau financier ci-dessous de l'opération (ensemble du programme subventionné par l'Agence).

- Rappel des m² de surface habitable totale de l'opération : 3 836,15 m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : 4 359,17 m² SU

POSTE DE DEPENSES	TOTAL HT	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIERE		
- Frais d'acquisition ***	189 000,00	2,15%
- Taxes et Participations	82 000,00	0,93%
- Travaux Fonciers - VRD	160 000,00	1,82%
- Aléas	5 000,00	0,06%
COUT DE REALISATION DU BATIMENT	6 400 000,00	72,67%
HONORAIRES LIES A LA REALISATION DU BATIMENT ET AUTRES, DONT :		
- Architecte	260 000,00	2,95%
- Bureau d'Etudes	218 000,00	2,48%
- Bureau de Contrôle	28 000,00	0,32%
- Coordinateur de Sécurité	12 000,00	0,14%
- Assurance RC, DO, CNR	105 000,00	1,19%
- Juridique et Divers	28 000,00	0,32%
- Aléas	10 000,00	0,11%
PUBLICITE ET COMMUNICATION	119 000,00	1,35%
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	273 000,00	3,10%
FRAIS DE GESTION	245 109,00	2,78%
FRAIS FINANCIERS	153 000,00	1,74%
MARGE BRUTE	520 000,00	5,90%
PRIX DE REALISATION TOTAL (HT)	8 807 109,00	100,00%
Prix de réalisation TOTAL TTC **	9 291 500,00	

- Soit coût total HT € / m² de surface habitable : 2 295.82 € (HT) / m² hab.
- Soit coût total HT € / m² de surface utile* : 2 020.36 € (HT) / m² 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 pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

*** Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement entre la Ville de Rouen et son aménageur (ROUEN SEINE AMENAGEMENT) une minoration du foncier a été consentie réduisant le prix du foncier aménagé de 56 € HT / m² SHON à 40 € HT / m² SHON

ANNEXE III : copies pages 2 / 4 / 5 / 13 du compromis de vente signé entre la SCI ROUEN PLANTAGENET et ROUEN SEINE AMENAGEMENT, le 25/05/07

ANNEXE IV : plans des 10 T5 aidés au format A3 (Nota : certains plans font l'objet de 2 planches A3)

