

**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 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 SCI Rouen Grammont, société civile de construction / Vente, au capital de 1.000.000 €, dont le siège social est 13 rue Malherbe – 76100 Rouen (Saint-Sever), inscrite au registre du commerce des sociétés de Rouen sous le numéro 500 727 987, représentée par son associé majoritaire ICADE CAPRI, elle-même représentée par le Directeur de l'Agence de Normandie, Monsieur Bruno FUSCO. Elisant domicile au 13, rue de Malherbe – 76100 ROUEN (Saint Sever).

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
Modifiée par avenant en date du portant
opération de rénovation urbaine a déterminé le programme de rénovation urbaine qui sera réalisée sur la période
..... sur le territoire de la Ville de ROUEN, Quartier Grammont Rive Sud.

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 sur l'îlot 72b par la SCI Rouen 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 du selon le planning de réalisation.

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

Informations générales préalables :

La Ville de ROUEN et son aménageur la SEM Rouen Seine Aménagement en liaison avec le GIP-GPV et l'ANRU, ont lancé un concours pour réaliser un programme de logements intégrant une partie d'Accession Sociale à la Propriété, dans le cadre d'un lotissement.

Le groupement (SCI Rouen Grammont) constitué en 2006 d'ICADE CAPRI, de la marque ICADE Pierre Pour Tous, du promoteur Caennais INVESTIR IMMOBILIER également expérimenté en périmètre ANRU sur CAEN (14), et du cabinet d'architecture Hamonic + Masson, a donc été lauréat de ce concours sur les lots 72b et 82b, en concomitance avec une opération réalisée par NEXITY George V sur le lot 82a.

L'opération envisagée par ICADE et Investir Immobilier, mixte de l'accession sociale et de l'accession classique, sur deux terrains situés au cœur du quartier Grammont, objet d'un Projet de Rénovation Urbaine :

- 20 maisons de ville, en Accession Sociale à la Propriété sur l'îlot 72b (Le Hameau de Cassiopée)
- 31 à 39* appartements en accession classique sur l'îlot 82b (Les Terrasses d'Orion)

* Il faut noter une particularité pour l'îlot 82 B (Terrasses d'Orion) où une pré-commercialisation a privilégié les logements familiaux de 4 et 5 pièces, qui pourront être divisés en 2 pièces en cas d'absence d'acquéreurs.

Descriptif

Le programme que la SCI Rouen Grammont se propose de construire, se trouve au plein au cœur du quartier de Grammont, entre les rues Plantagenêt et Jules Adeline sur deux îlots du lotissement Grammont de R.S.A. les lots 72 b et 82 B.

Ils se font face et entourent une place verte, formant un espace urbain paysagé et piétonnier valorisant.

Juste à côté de l'îlot 72, se trouve le Centre social du Quartier qui crée l'animation et propose les services et les activités associatives.

Ces îlots sont libres de toute occupation, suite à la démolition d'immeubles d'habitation.

Le programme pour lequel la SCI Rouen Grammont sollicite une subvention ANRU est situé sur le lot 72b, dénommé « Le Hameau de Cassiopée ». Seul ce dernier fait l'objet de la présente convention.

Présentation du programme « Le Hameau de CASSIOPEE » de ROUEN Grammont (îlot 72 B) :
(Programme d'accession Sociale à la Propriété sous la marque « ICADE Pierre Pour Tous »

Il est conçu par le cabinet d'Architectes Gaëlle HAMONIC et Jean-Christophe MASSON.

Deux « bandes » sont constituées de maisons individuelles et logements intermédiaires en Accession Sociale à la Propriété.

- Une bande constituée de 9 maisons individuelles alignées sur la place publique. Elles comprennent des séjours en R+1 ouverts sur des terrasses orientées vers l'ouest.
- Une bande constituée d'un plots de trois maisons 5 pièces en RDC donnant sur des jardins en pleine terre privés et de deux plots constitués chacun de deux maisons 4 pièces donnant sur des jardins en pleine terre privés et deux appartements 3 pièces.

Le projet utilise trois couleurs : blanc, vert - marron foncé et vert tendre.

Il est composé de vingt maisons de ville, ou plus exactement, un ensemble architecturé de 16 maisons de villes de 4 pièces et 5 pièces, et de 4 appartements de 3 pièces empilés deux par deux, au cœur d'une venelle privée assurant sécurité et stationnement privatif.

D'architecture résolument contemporaine, cette résidence prévoit des terrasses, des balcons ou loggias et quelques jardins privatifs.

La façade de neuf des 4 pièces traversants, donne à l'Est sur la place formée par l'allée Verte et à l'Ouest côté venelle.

Les 5 pièces bénéficient également d'une double orientation, avec jardin à l'Ouest.

Quatre 4 pièces bénéficient d'une double orientation et d'un jardin orienté Sud pour deux d'entre eux et Nord pour les deux autres. Les quatre 3 pièces ont au moins deux orientations.

Surfaces et stationnements

La surface du terrain est de : 1.819 m²

La surface de SHON permis de construire est de 1.989 m² H.O.N.

Surfaces habitables :

- 4 x 3 pièces en appartements de 59,50 m² à 61,50 m² habitables, soit de 67,85 m² à 69,60 m² de surface utile
- 13 x 4 pièces en maisons de villes accolées de 82,40 m² à 88,40 m² habitables, soit de 91,50 m² à 103,50 m² de surface utile
- 3 x 5 pièces en maisons de villes accolées de 93 m² à 94,20 m² habitables, soit de 100,40 m² à 101,65 m² de surface utile

Chaque logement bénéficie d'une à deux places de stationnement réservées et identifiées.

Douze maisons ont deux places de stationnement aérien dans la venelle privée sous bâtiment et quatre ont une place également privée, située en cœur d'îlot.

Les quatre logements 3 pièces ont un stationnement sous l'immeuble de la Résidence Les Terrasses d'ORION, à 30 m en face, compris dans leur prix .

Clientèle cible

La clientèle cible retenue pour le programme d'Accession Sociale à la Propriété s'inscrit dans les objectifs de l'ANRU exposés à l'article 5 de la présente convention.

Toutefois, afin de s'inscrire dans les objectifs de la Politique Locale de l'Habitat de l'agglomération, il a été convenu de mettre en œuvre une démarche commerciale permettant de donner la priorité à une clientèle au profil financier modeste et locataire du parc social.

Ainsi, durant une première période de 8 semaines, la vente a été réservée aux ménages qui réalisaient une première acquisition au titre de leur résidence principale, qui s'engageaient à occuper ce logement au titre de résidence principale durant une période de 5 ans, et qui justifiaient de revenus nets imposables sur l'année n-2 d'un montant inférieur ou égal aux plafonds retenus pour l'accès aux logements PLUS. Puis, durant une période complémentaire de 8 semaines, l'éligibilité a été étendue à des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds exigés pour l'attribution des logements PTZ ou PLS selon le cas le plus favorable.

Ces périodes de commercialisation se sont déroulées du 31/05/07 au 31/07/07 pour la première phase et du 01/08/07 au 30/10.2007 pour la seconde phase .

Par ailleurs, des moyens importants ont été mis en œuvre pour qu'une priorité de ces 20 logements soit commercialisés aux habitants du parc locatif social des quartiers GPV de Rouen, et plus particulièrement du quartier Grammont.

L'organisation de la vente est assurée par des vendeurs expérimentés dans la vente aux ménages ayant recours à des prêts aidés (PTZ, PAS ...etc), installés au cœur du quartier.

Particularités techniques générées par le site et prises en compte dans les budgets :

L'ensemble de ces deux opérations bénéficie d'un raccordement au chauffage urbain bois.

L'utilisation ancienne du site en sablière ballastière et son remblaiement ont généré une pollution diluée des sites, dont une partie constituée d'hydrocarbures. Une dépollution onéreuse est donc nécessaire.

Par ailleurs, le remblaiement important et disparate entraîne des surcoûts majeurs de fondations par des refus ponctuels lors du forage des pieux.

PLANNING PREVISIONNEL

Dépôt Permis de Construire	:	30 août 2006
Obtention du Permis de Construire	:	15 février 2007
Purge du recours des tiers	:	10 mai 2007
Mise en commercialisation	:	31 mai 2007 pour les 20 logements en Accession Sociale à la Propriété Octobre 2007 pour les logements en Accession classique
Ordre de service	:	2 ^{ème} trimestre 2008
Durée des travaux	:	20 mois
Livraison	:	1 ^{er} trimestre 2010

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 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 **1.738,20 €uros TTC / m² Surface Utile**, TVA 5,5 % (après prise en compte des subventions ANRU et R.S.A.), 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 par type	Surface Habitable	Surface utile ANRU	prix de réalisation HT	prix de réalisation TTC	
				m ²	m ²			
T4/5M1	maison de ville	4	1	88,4	94,4	164 171	173 200	(1)
T4/5M2	maison de ville	4	1	88,4	94,4	168 341	177 600	(1)
T3M3	intermédiaire	3	1	60,9	69,25	113 649	119 900	(1)
T3M4	intermédiaire	3	1	61,5	69,6	115 355	121 700	(1)
T4M5	maison de ville	4	1	88,5	103,5	191469	202 000	
T4M6	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	
T4M7	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	
T4M8	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	
T4M9	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	
T4M10	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	(1)
T4M11	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	(1)

T4M12	maison ville	de	4	1	82,4	97,4	171 943	181400	(1)	
T4M13	maison ville	de	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	(1)	
T3M14	intermédiaire		3	1	59,5	67,85	112 133	118 300	(1)	
T3M15	intermédiaire		3	1	59,9	68,25	120 379	127 000	(1)	
T4M16	maison ville	de	4	1	85,5	91,5	159 810	168 600	(1)	
T4M17	maison ville	de	4	1	85,5	91,5	159 810	168 600	(1)	
T5M18	maison ville	de	5	1	94,2	101,65	186 635	196 900		
T5M19	maison ville	de	5	1	94,2	101,6	190 047	200 500	(1)	
T5M20	maison ville	de	5	1	93	100,4	184 171	194 300	(1)	
							1.618,70	1.833,70	3.304.549 €	3.486.300 €

* 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 31 mars 2008

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'accèsion des organismes à loyer modéré (article R.443-34 du CCH).

Le prix de vente sera de :

N° du plan type	Habitat	Typologie	Nb de logements par type	Surface Habitable	Surface utile ANRU*	prix de réalisation HT	prix de réalisation TTC**	Subvention ANRU	Autre subvention RSA TTC***	Prix vente TTC après déduction des subventions	
				m ²	m ²			€/logt	€/logt	€/logt	
T4/5M1	maison de ville	4	1	88,4	94,4	164 171	173 200	10 000	5 000	158 200	(1)
T4/5M2	maison de ville	4	1	88,4	94,4	168 341	177 600	10 000	5 000	162 600	(1)
T3M3	intermédiaire	3	1	60,9	69,25	113 649	119 900	10 000	5 000	104 900	(1)
T3M4	intermédiaire	3	1	61,5	69,6	115 355	121 700	10 000	5 000	106 700	(1)
T4M5	maison de ville	4	1	88,5	103,5	191469	202 000	10 000	5 000	187 000	
T4M6	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	10 000	5 000	175 900	
T4M7	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	10 000	5 000	175 900	

T4M8	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	10 000	5 000	175 900	
T4M9	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	10 000	5 000	175 900	
T4M10	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	10 000	5 000	175 900	(1)
T4M11	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	10 000	5 000	175 900	(1)
T4M12	maison de ville	4	1	82,4	97,4	171 943	181400	10 000	5 000	166 400	(1)
T4M13	maison de ville	4	1	82,4	97,4	180 948	190 900	10 000	5 000	175 900	(1)
T3M14	intermédiaire	3	1	59,5	67,85	112 133	118 300	10 000	5 000	103 300	(1)
T3M15	intermédiaire	3	1	59,9	68,25	120 379	127 000	10 000	5 000	112 000	(1)
T4M16	maison de ville	4	1	85,5	91,5	159 810	168 600	10 000	5 000	153 600	(1)
T4M17	maison de ville	4	1	85,5	91,5	159 810	168 600	10 000	5 000	153 600	(1)
T5M18	maison de ville	5	1	94,2	101,65	186 635	196 900	10 000	5 000	181 900	
T5M19	maison de ville	5	1	94,2	101,6	190 047	200 500	10 000	5 000	185 500	(1)
T5M20	maison de ville	5	1	93	100,4	184 171	194 300	10 000	5 000	179 300	(1)

20

1618,70 m ² hab	1833,10 m ² utiles	3.304.549 € HT / TTC TVA 5,5	3.486.300 € TTC TVA 5,5%	200 000 T.T.C.	100 000 T.T.C.	3.186.300 € TTC TVA 5,5 %
-------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	-------------------	-------------------	---------------------------------

* 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 dispositif de prime complémentaire de 5.000 € par logement assuré par R.S.A. en vue de compenser les surcoûts engendrés par la nature du sous-sol (remblai nécessitant des fondations profondes, pollution des sols nécessitant des coûts de travaux supplémentaires, est lié à la fois à une méthodologie rigoureuse de commercialisation de l'opérateur mais également à un objectif « d'accession sociale ». Pour le cas où le taux réduit de 5,5 % ne pourrait s'appliquer à un logement, son prix de vente (TTC TVA 19,60%) ne pourra bénéficier de la réduction de cette subvention complémentaire.

(1) Logements déjà réservés au 31 mars 2008

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 :

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 de Rouen Seine Aménagement de 5000 euros par logement, 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.
3. Si le maître d'ouvrage ne pouvait bénéficier de la minoration du foncier, dont les conditions d'attribution sont précisées à l'article 8 de la présente convention, il possède la faculté de répercuter sur le prix de réalisation HT des logements concernés une augmentation de 16 euros par m² SHON HT. A charge pour lui de fournir pour les logements concernés la SHON HT et 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 de Rouen Seine Aménagement, 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 2007) :

Euros/m ² SU	Zone B1 – arrêté du 05/09/07
-------------------------	------------------------------

Accession en TVA à 19,6%	2836 euros
Accession en TVA à 5,5%	2502 euros

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:Prime 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 SCI ROUEN Plantagenet Nexity Georges V, s'est engagée 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 :

1°) Satisfasse à une méthodologie rigoureuse de commercialisation, par périodes successives et dans le respect de plafonds de ressources progressifs (PLUS, PTZ, PLS)

2°) Privilégie l'accession sociale à la propriété permettant aux acquéreurs cibles de bénéficier en conséquence du taux de T.V.A. réduit à 5,5 %.

Dans le cadre de la convention d'aménagement entre la Ville de ROUEN et son aménageur, ROUEN Seine Aménagement, a été consentie une minoration foncière à la S.C.I. ROUEN Plantagenet, 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 10 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 primes 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

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 , le

Le Directeur Général de l'Agence

Madame la Député – Maire

Le Maître de l'ouvrage
SCI ROUEN Grammont

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).

- Rappel des m² de surface habitable totale de l'opération : **1 618,70** m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : **1 833,10** m² SU
- Rappel de la SHON de l'opération : **1.989,00** m² HON

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT :	231 460	100%
- foncier et frais d'acquisition ***	80 800	34,91%
- taxes et participation	43 600	18,84 %
- travaux fonciers VRD	105 400	45,54 %
- aléas	1 660	0,72 %
COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT	2 275 483	100%
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :	265 300	100%
- architecte	132 750	50,04 %
- bureaux d'études	33 380	12,58 %
- bureau de contrôle	12 300	4,64 %
- coordonnateur de sécurité	6 330	2,39 %
- assurances RC DO CNR	72 840	27,46 %
- autres assurances		0%
- aléas	7 700	2,90 %
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION	70 000	
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	127 450	
FRAIS DE GESTION	191 000	
FRAIS FINANCIERS	65 000	
MARGE BRUTE	78 856	
PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT	3 304 549	
PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC (TVA 5,5%)	3 486 300	

Soit coût total HT € / m² shab - **2 041,48 €**

Soit coût total HT € / m² s utile - **1 802,71 €**

* 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 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 sera majoré de 16 € x m² HON du logement correspondant concerné.

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'accession à la propriété sur le quartier de Grammont, la SCI Rouen Grammont 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 entrainera la caducité de ce document. Ce document doit être joint à la convention avant la demande de versement de la subvention de l'Agence.

La SCI Rouen Grammont procède à l'actualisation suivante et atteste de l'exactitude des renseignements donnés :

Actualisation de l'article 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 : **1 618,70 m2 SHAB**
- Rappel des m2 de surface utile* totale de l'opération : **1 833,10 m2 SU**
- Rappel de la SHON de l'opération :**1.989,00 m² HON**

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT :		
- foncier et frais d'acquisition ***		
- taxes et participation	43 600	
- travaux fonciers VRD	105 400	
- aléas	1 660	
COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT	2 275 483	100%
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :		
- architecte	265 300	
- bureaux d'études	132 750	
- bureau de contrôle	33 380	
- bureau de contrôle	12 300	
- coordonnateur de sécurité	6 330	
- assurances RC DO CNR	72 840	
- autres assurances		
- aléas	7 700	
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION	70 000	
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	127 450	
FRAIS DE GESTION	191 000	
FRAIS FINANCIERS	65 000	
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 , le

Le Délégué Territorial Adjoint de l'Agence

Madame la Député – Maire

Le Maître de l'ouvrage
SCI ROUEN Grammont

ROUEN Seine Aménagement