

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

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 LE CHATELET immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Roubaix Tourcoing sous le numéro 501 675 342, représenté par M. Yann DOUBLIER directeur général, de la société Apollonia, domicilié à La Défense (92 919), 1 terrasse Bellini, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés ;

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 ».

PRÉAMBULE

Le comité national d'engagement du 2 avril 2009 réunit pour l'examen des demandes de financement au titre du plan de relance du département de Seine-Maritime a retenu l'opération d'accession sociale à la propriété, portée par la SCI Rouen le Chatelet, située sur le quartier du Châtelet, Hauts de Rouen.

Un avenant simplifié plan de relance en date du 29 mai 2009 a été signé entre le maître d'ouvrage, le délégué territorial de l'ANRU pour le département de Seine-Maritime, et le porteur de projet. 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 Châtelet et que cette opération peut bénéficier d'une subvention dans les limites de l'enveloppe fixée par le plan de financement annexé à l'avenant simplifié en date du 29 mai 2009, sans préjudice du respect des règles fixées par le règlement général de l'Agence qui définit les modalités et les concours financiers de l'Etablissement.

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 par l'avenant simplifié plan de relance en date du 29 mai 2009 selon le planning de réalisation suivant :

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

Localisation

Le projet est localisé à l'angle de la rue Charles Cros et de la rue Henri DUNANT quartier du Chatelet à ROUEN (cf annexe 1)

Nombre de logements :

Le programme compte un total de 100 logements dont 50 logements éligibles à la prime ANRU

Description du programme:

Ensemble immobilier dont l'architecture innovante intègre des immeubles d'habitation R+6 et des maisons de ville en cœur d'îlot, entourés par des espaces paysagés. (cf annexe 1)

Les stationnements des différents logements est prévu en sous sol sous l'ensemble immobilier.

La clientèle cible :

Résidence principale – mixité clientèle des Hauts de Rouen et d'autres quartiers

Planning prévisionnel : Début des travaux en octobre 2009 pour une livraison au 2T 2011

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 :

- Des primes ANRU de 10.000 € par logement

Les prix de vente sont fixés en moyenne à **2022 € TTC / m² Surface Utile**, TVA 5,5 % (après prise en compte des subventions ANRU et le cas échéant les participations d'une autre collectivité ou partenaire financier), 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 (le prix s'entend stationnement inclus avec un stationnement par logement) :

N° LOT	ETAT VENTE	Habitat	TYPE		Nombre de logements par type	SURF. HAB.	Surface utile ANRU	Prix de réalisation HT	Prix de réalisation TTC
4501			5Pdx	Duplex	1	111,00	121,50	236 967	250 000
2301			5Pdx	Duplex	1	99,60	110,10	215 166	227 000
2006			5Pdx	Duplex	1	96,40	106,90	212 322	224 000
2001			5Pdx	Maison de ville	1	94,40	104,90	210 427	222 000
2004			5Pdx	Maison de ville	1	94,40	104,90	211 374	223 000
2005			5Pdx	Maison de ville	1	94,40	104,90	210 427	222 000
2002			5Pdx	Maison de ville	1	93,80	104,30	210 427	222 000
2202	Réservé		5Pdx	Duplex	1	93,40	103,90	197 156	208 000
2003			5Pdx	Duplex	1	91,80	100,85	200 000	211 000
2015			5Pdx	Maison de ville	1	91,20	101,70	200 948	212 000
2016	Réservé		5Pdx	Maison de ville	1	90,90	101,40	193 365	204 000
2205			5Pdx	Duplex	1	88,20	98,70	192 417	203 000
2201	Réservé		5Pdx	Duplex	1	87,40	97,90	184 834	195 000
1601			4P	Simplex Patio	1	87,10	97,60	203 791	215 000
2206	Réservé		5Pdx	Duplex	1	86,70	97,20	184 834	195 000
4103			4Pdx	Duplex	1	86,00	96,50	189 573	200 000
4303			4Pdx	Duplex	1	86,00	96,50	192 417	203 000
4502			4P	Simplex	1	85,80	96,30	191 469	202 000
2009	Réservé		5Pdx	Duplex	1	85,00	95,45	189 573	200 000
4503			4P	Simplex	1	81,00	91,50	188 626	199 000
2008	Réservé		4Pdx	Duplex	1	75,40	85,65	163 033	172 000
4104			4P	Simplex	1	75,00	85,50	174 408	184 000
4304			4P	Simplex	1	75,00	85,50	175 355	185 000
2011	Réservé		4Pdx	Maison de ville	1	74,20	84,70	164 929	174 000
2019	Réservé		4Pdx	Maison de ville	1	74,20	82,65	163 981	173 000
2014			3Pdx	Duplex	1	70,10	78,30	167 773	177 000
2203	Réservé		3Pdx	Duplex	1	69,50	80,00	165 877	175 000
1202			3P	Simplex	1	68,50	79,00	164 929	174 000
1302			3P	Simplex	1	68,50	79,00	168 720	178 000
1402			3P	Simplex	1	68,50	79,00	169 668	179 000
1502			3P	Simplex	1	68,50	79,00	170 616	180 000
2018			3Pdx	Duplex	1	67,20	75,45	160 190	169 000
1203			3Pdx	Duplex	1	65,50	76,00	162 085	171 000
1403			3Pdx	Duplex	1	65,50	76,00	163 033	172 000
1001			3Pdx	Duplex	1	65,00	75,50	157 346	166 000
1602	Réservé		3Pdx	Duplex	1	65,00	75,50	163 981	173 000
4105	Réservé		3Pdx	Duplex	1	64,60	75,10	152 607	161 000
4305			3Pdx	Duplex	1	64,60	75,10	162 085	171 000
2101			3P	Simplex	1	64,30	74,80	155 450	164 000
2010			3P	Simplex	1	63,30	73,80	153 555	162 000
2012	Réservé		3Pdx	Maison de ville	1	61,80	70,15	145 024	153 000
4201	Réservé		3P	Simplex	1	60,70	71,20	146 919	155 000
4401	Réservé		3P	Simplex	1	60,70	71,20	147 867	156 000
4001			3P	Simplex	1	58,70	69,20	149 763	158 000
2204	Réservé		3P	Simplex	1	50,80	60,90	132 701	140 000
4003			2P	Simplex	1	50,60	56,60	120 379	127 000
1201			2P	Simplex	1	48,80	59,30	117 536	124 000
1301			2P	Simplex	1	48,80	59,30	118 483	125 000
1401			2P	Simplex	1	48,80	59,30	119 431	126 000
4004			2P	Simplex	1	48,40	58,90	113 744	120 000

* 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).

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 (le prix s'entend stationnement inclus avec un stationnement par logement) :

N° LOT	ETAT VENTE	Habitat	TYPE	Nombre de logements par type	SURF. HAB.	Surface utile ANRU	Prix de réalisation HT	Prix de réalisation TTC	Subvention ANRU	Autre subvention	Prix de vente TTC après déduction des subventions
4 501			5Pdx Duplex	1	111,00	121,50	236 967	250 000	10 000	0	240 000
2 301			5Pdx Duplex	1	99,60	110,10	215 166	227 000	10 000	0	217 000
2 006			5Pdx Duplex	1	96,40	106,90	212 322	224 000	10 000	0	214 000
2 001			5Pdx Maison de ville	1	94,40	104,90	210 427	222 000	10 000	0	212 000
2 004			5Pdx Maison de ville	1	94,40	104,90	211 374	223 000	10 000	0	213 000
2 005			5Pdx Maison de ville	1	94,40	104,90	210 427	222 000	10 000	0	212 000
2 002			5Pdx Maison de ville	1	93,80	104,30	210 427	222 000	10 000	0	212 000
2 202	Réservé		5Pdx Duplex	1	93,40	103,90	197 156	208 000	10 000	0	198 000
2 003			5Pdx Duplex	1	91,80	100,85	200 000	211 000	10 000	0	201 000
2 015			5Pdx Maison de ville	1	91,20	101,70	200 948	212 000	10 000	0	202 000
2 016	Réservé		5Pdx Maison de ville	1	90,90	101,40	193 365	204 000	10 000	0	194 000
2 205			5Pdx Duplex	1	88,20	98,70	192 417	203 000	10 000	0	193 000
2 201	Réservé		5Pdx Duplex	1	87,40	97,90	184 834	195 000	10 000	0	185 000
1 601			4P Simplex Patio	1	87,10	97,60	203 791	215 000	10 000	0	205 000
2 206	Réservé		5Pdx Duplex	1	86,70	97,20	184 834	195 000	10 000	0	185 000
4 103			4Pdx Duplex	1	86,00	96,50	189 573	200 000	10 000	0	190 000
4 303			4Pdx Duplex	1	86,00	96,50	192 417	203 000	10 000	0	193 000
4 502			4P Simplex	1	85,80	96,30	191 469	202 000	10 000	0	192 000
2 009	Réservé		5Pdx Duplex	1	85,00	95,45	189 573	200 000	10 000	0	190 000
4 503			4P Simplex	1	81,00	91,50	188 626	199 000	10 000	0	189 000
2 008	Réservé		4Pdx Duplex	1	75,40	85,65	163 033	172 000	10 000	0	162 000
4 104			4P Simplex	1	75,00	85,50	174 408	184 000	10 000	0	174 000
4 304			4P Simplex	1	75,00	85,50	175 355	185 000	10 000	0	175 000
2 011	Réservé		4Pdx Maison de ville	1	74,20	84,70	164 929	174 000	10 000	0	164 000
2 019	Réservé		4Pdx Maison de ville	1	74,20	82,65	163 981	173 000	10 000	0	163 000
2			3Pdx Duplex	1	70,10	78,30	167 773	177 000	10 000	0	167 000

014												
2	Réser- vé		3Pdx	Duplex	1	69,50	80,00	165 877	175 000	10 000	0	165 000
203			3P	Simplex	1	68,50	79,00	164 929	174 000	10 000	0	164 000
1			3P	Simplex	1	68,50	79,00	168 720	178 000	10 000	0	168 000
202			3P	Simplex	1	68,50	79,00	169 668	179 000	10 000	0	169 000
1			3P	Simplex	1	68,50	79,00	170 616	180 000	10 000	0	170 000
402			3Pdx	Duplex	1	67,20	75,45	160 190	169 000	10 000	0	159 000
1			3Pdx	Duplex	1	65,50	76,00	162 085	171 000	10 000	0	161 000
203			3Pdx	Duplex	1	65,50	76,00	163 033	172 000	10 000	0	162 000
1			3Pdx	Duplex	1	65,00	75,50	157 346	166 000	10 000	0	156 000
403			3Pdx	Duplex	1	65,00	75,50	163 981	173 000	10 000	0	163 000
1	Réser- vé		3Pdx	Duplex	1	65,00	75,50	163 981	173 000	10 000	0	163 000
602	Réser- vé		3Pdx	Duplex	1	64,60	75,10	152 607	161 000	10 000	0	151 000
4			3Pdx	Duplex	1	64,60	75,10	162 085	171 000	10 000	0	161 000
105			3P	Simplex	1	64,30	74,80	155 450	164 000	10 000	0	154 000
4			3P	Simplex	1	63,30	73,80	153 555	162 000	10 000	0	152 000
305			3Pdx	Maison de ville	1	61,80	70,15	145 024	153 000	10 000	0	143 000
2	Réser- vé		3Pdx	Maison de ville	1	61,80	70,15	145 024	153 000	10 000	0	143 000
101			3P	Simplex	1	60,70	71,20	146 919	155 000	10 000	0	145 000
201	Réser- vé		3P	Simplex	1	60,70	71,20	147 867	156 000	10 000	0	146 000
4	Réser- vé		3P	Simplex	1	60,70	71,20	147 867	156 000	10 000	0	146 000
401			3P	Simplex	1	58,70	69,20	149 763	158 000	10 000	0	148 000
4			3P	Simplex	1	58,70	69,20	149 763	158 000	10 000	0	148 000
001	Réser- vé		3P	Simplex	1	50,80	60,90	132 701	140 000	10 000	0	130 000
2			2P	Simplex	1	50,60	56,60	120 379	127 000	10 000	0	117 000
204			2P	Simplex	1	50,60	56,60	120 379	127 000	10 000	0	117 000
4			2P	Simplex	1	48,80	59,30	117 536	124 000	10 000	0	114 000
003			2P	Simplex	1	48,80	59,30	118 483	125 000	10 000	0	115 000
1			2P	Simplex	1	48,80	59,30	119 431	126 000	10 000	0	116 000
201			2P	Simplex	1	48,80	59,30	119 431	126 000	10 000	0	116 000
1			2P	Simplex	1	48,80	59,30	119 431	126 000	10 000	0	116 000
301			2P	Simplex	1	48,80	59,30	119 431	126 000	10 000	0	116 000
401			2P	Simplex	1	48,80	59,30	119 431	126 000	10 000	0	116 000
1			2P	Simplex	1	48,40	58,90	113 744	120 000	10 000	0	110 000
404			2P	Simplex	1	48,40	58,90	113 744	120 000	10 000	0	110 000

* 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 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 :

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 2007) :

Euros/m ² SU	Zone B1
Accession en TVA à 19,6%	3087 euros
Accession en TVA à 5,5%	2723 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 : Modalités d'engagement et de versement

Pour obtenir l'engagement de la subvention de l'Agence, le maître d'ouvrage s'engage à respecter les conditions fixées par l'avenant simplifié plan de relance en date du 29 mai 2009. Le financement de l'Agence et le paiement des subventions se font dans le respect du règlement général, du règlement comptable et financier ainsi que des textes législatifs et réglementaires qui régissent l'ANRU.

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 l'autre collectivité ou partenaire financier spécifiant pour chaque logement conventionné l'attribution des subventions mentionnées aux articles 4, 5 et 8.

- le cas échéant, une attestation de l'autre collectivité ou partenaire financier spécifiant les logements qui n'ont pu bénéficier de ses aides.
- 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, le maître d'ouvrage et le cas échéant l'autre collectivité concernée ou partenaire financier.
- une attestation relative au label HPE en lien avec la réglementation thermique en vigueur « RT 2005 » (pour les opérations validées par le comité d'engagement de l'ANRU après le 1^{er} janvier 2007).

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 évènements 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 , le

Le Directeur Général de l'Agence
et par délégation le délégué territorial
du département de la Seine-Maritime

Madame la Député – Maire

Le Maître de l'ouvrage

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 : 3735 m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : 4244.60 m² SU
- Rappel de la SHON de l'opération :4394 m² SHON

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT :		
- foncier et frais d'acquisition ***	350 000	4,11%
- taxes et participation	109 000	1,28%
- travaux fonciers VRD	290 000	3,41%
- aléas		
COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT	5 435 000	63.85%
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :		
- architecte	440 000	5,17%
- bureaux d'études	150 000	1,76%
- bureau de contrôle	42 000	0,49%
- coordonnateur de sécurité	49 000	0,58%
- assurances RC DO CNR	103 000	1,21%
- autres assurances	21 000	0,25%
- aléas	46 000	0,54%
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION	450 000	5,29%
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	210 000	2,47%
FRAIS DE GESTION	550 000	6,46%
FRAIS FINANCIERS	267 000	3,14%
MARGE BRUTE	122 000	1.41%
PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT	8 512 000	
PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC (TVA 5,5%)	8 980 160	

Soit coût total HT € / m² shab -

2279 €

Soit coût total HT € / m² s utile -

2005.4 €

* 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).

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

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 du Chatelet, la SCI Rouen Le Chatelet 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.

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 :

* 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).

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

Fait à , le

Le Délégué Territorial Adjoint de l'Agence

Madame la Député – Maire

Le Maître de l'ouvrage