

**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 Civile de Construction Vente « La Petite Mare »** domiciliée 29, place Saint Sauveur – 14000 CAEN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le n° 521 435 347, représentée par son gérant, la Société **INVESTIR IMMOBILIER, Société à Responsabilité Limitée au capital de 4 700 000 €**, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 487 694 341, domiciliée 29, place Saint Sauveur - 14000 Caen, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Roger WEBRE, domicilié 29 place Saint Sauveur 14005 Caen CEDEX.

*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

Une convention pluriannuelle en date du 8 mars 2005 modifiée par avenant N°1 du 3 novembre 2005 et avenant N°2 du 6 juillet 2009 portant opération de rénovation urbaine a déterminé le programme de rénovation urbaine qui sera réalisée sur la période 2004 à 2010 sur le territoire de la Ville de ROUEN, Quartier de la Grand Mare.

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 de la Grand Mare. 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 et avenant N°2 du 6 juillet 2009 selon le planning de réalisation.

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

- localisation précise du projet : Ilot Falstaff – Quartier de la Grand Mare 76000 ROUEN
- nombre total de logements du programme : 20
- la description du programme: Immeuble collectif R+4, avec parking privatisé extérieur.
- la clientèle cible : primo-accédants à la propriété et accédants
- planning prévisionnel :
  - *Dépôt du permis de construire : 30 mai 2010*
  - *Obtention du permis de construire : 30 août 2010*
  - *Lancement commercial : 15 juin 2010*
  - *Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2011*
  - *Livraison des logements : 3<sup>ème</sup> trimestre 2012*

### **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 **2 430 € TTC / m<sup>2</sup> 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 par type	Surface Habitable	Surface utile ANRU	prix de réalisation	
						de réalisation HT	de réalisation TTC
5-8-9-12	collectif	T2	4	42,25 m <sup>2</sup>	45,50 m <sup>2</sup>	113 744 €	120 000 €
1-4	collectif	T2	2	42,25 m <sup>2</sup>	52,20 m <sup>2</sup>	121 327 €	128 000 €
13-16	collectif	T2	2	42,25 m <sup>2</sup>	51,50 m <sup>2</sup>	122 275 €	129 000 €
17-20	collectif	T2	2	42,25 m <sup>2</sup>	51,50 m <sup>2</sup>	122 275 €	129 000 €

2-3-6-7-10-11-14-15-18-19	collectif	T3	10	62,80 m2	72,38 m2	162 085 €	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).

(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° 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	Prix vente TTC après déduction des subventions
5-8-9-12	collectif	T2	4	42,25 m2	45,50 m2	113 744 €	120 000 €		120 000 €
1-4	collectif	T2	2	42,25 m2	52,20 m2	121 327 €	128 000 €		128 000 €
13-16	collectif	T2	2	42,25 m2	51,50 m2	122 275 €	129 000 €		129 000 €
17-20	collectif	T2	2	42,25 m2	51,50 m2	122 275 €	129 000 €	10 000 €	119 000 €
2-3-6-7-10-11-14-15-18-19	collectif	T3	10	62,80 m2	72,38 m2	162 085 €	171 000 €	10 000 €	161 000 €

\* 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.).

(1) Logements déjà réservés au

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

Tous 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 m<sup>2</sup> de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 \*) :

Euros/m2 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**

Sans objet.

#### **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.
- l'annexe 3 de la présente convention actualisée dans les conditions fixées par l'article 5 de la présente convention et signée par le Délégué Territorial Adjoint de l'Agence, la Ville de Rouen, et le maître d'ouvrage

**Article 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 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 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

**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 m<sup>2</sup> de surface habitable totale de l'opération : 1 050 m<sup>2</sup> SHAB
- Rappel des m<sup>2</sup> de surface utile\* totale de l'opération : 1 216 m<sup>2</sup> SU
- Rappel de la SHON de l'opération : 1 300 m<sup>2</sup> SHON

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
<b>TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT :</b>		
- foncier et frais d'acquisition ***	106 803 €	
- taxes et participation	41 566 €	
- travaux fonciers VRD	160 000 €	
- aléas		
<b>COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT</b>	<b>1 501 500 €</b>	
<b>HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :</b>		
- architecte	151 338 €	
- bureaux d'études	11 583 €	
- bureau de contrôle	11 061 €	
- coordonnateur de sécurité	2 652 €	
- assurances RC DO CNR	44 170 €	
- autres assurances	15 315 €	
- aléas	41 234 €	
<b>PUBLICITÉ ET COMMUNICATION</b>	<b>53 621 €</b>	
<b>HONORAIRES DE COMMERCIALISATION</b>	<b>187 674 €</b>	
<b>FRAIS DE GESTION</b>	<b>140 053 €</b>	
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>107 946 €</b>	
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>224 542</b>	
<b>PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT</b>	<b>2 801 056 €</b>	
<b>PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC (TVA 5,5%)</b>	<b>2 955 114 €</b>	

Soit coût total HT € / m<sup>2</sup> shab : 2 667 € / m<sup>2</sup>

Soit coût total HT € / m<sup>2</sup> s. utile : 2 303 € / m<sup>2</sup>

\* 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 m<sup>2</sup>, 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.



\* 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		
<b>COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT</b>		
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		
<b>PUBLICITÉ ET COMMUNICATION</b>		
<b>HONORAIRES DE COMMERCIALISATION</b>		
<b>FRAIS DE GESTION</b>		
<b>FRAIS FINANCIERS</b>		
<b>MARGE BRUTE</b>		
<b>PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT</b>		
<b>PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC (TVA 5,5%)</b>		

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 m<sup>2</sup> SHON H.T. à 40 € le m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> HON du logement correspondant concerné..

Fait à ..... , le

Le Délégué Territorial Adjoint de l'Agence

Madame la Député – Maire

Le Maître de l'ouvrage