

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

Ci-après désignée « l'Agence »,

ET

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

Dont la société gérante est la société CONSTRUCTA PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 1.700.000 €, dont le siège social est à PARIS, 75008, 73 rue de Miromesnil, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 432 863 728,

Dont la société Présidente est la société CONSTRUCTA, société anonyme au capital de 1.540.000 €, dont le siège est à PARIS, 75008, 73 rue de Miromesnil, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 347 461 246.

Monsieur Philippe COUTURIER, demeurant à PARIS, 75008, 134 boulevard Haussmann, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la société CONSTRUCTA, a donné à Arnaud REVEL, Directeur Régional de CONSTRUCTA PROMOTION, pouvoir de représenter la SCCV ROUEN RIVE GAUCHE, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du ...

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

ET

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

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

ET

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

Ci-après désignée « l'aménageur ».

PRÉAMBULE

Une convention pluriannuelle en date du 8 mars 2005 modifiée par avenant N°1 du 3 novembre 2005 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 Grammont.

La présente convention est signée par anticipation à la signature de l'avenant local N°9, Article B3 conformément à la décision de l'ANRU à l'occasion de la revue de projet et ci-dessous rappelé :

B3 - Famille habitat privé » Opération : Grammont 72b (Changement de maître d'ouvrage)

L'opération a été engagée par la société ICADE représentant la SCI Rouen Grammont désignée comme maître d'ouvrage dans le tableau financier de l'avenant N°2 à la convention. Suite à des difficultés d'ordre administratif et technique, en contexte de crise économique, le porteur du projet a souhaité dans un premier temps différer puis transférer cette opération à un autre promoteur.

L'avenant formalise donc le changement de maître d'ouvrage (articles 4.3 et 8 de la convention et de ses avenants sus-visés et son annexe 2 - tableau financier), la Société Civile de Construction Vente dénommée SCCV Rouen Rive Gauche au capital de 200,00 € ayant son siège social à PARIS 75008 C/O CONSTRUCTA PROMOTION, 134 boulevard Hausmann , identifiée sous le numéro SIREN 522 014 992 RCS PARIS, est désignée comme nouveau maître d'ouvrage pour cette opération d'habitat privé.

A l'occasion de la revue de projet, ce transfert de maître d'ouvrage a été validé par les partenaires concernés et il a été convenu que la convention spécifique sur la base de celle contractualisée avec la société ICADE serai élaborée et signée par anticipation à la conclusion de l'avenant officialisant ce transfert.

Pour des raisons de traçabilité des opérations (numérotation), il est proposé de supprimer l'opération à maîtrise d'ouvrage SCI Rouen Grammont, et de créer une nouvelle opération à maîtrise d'ouvrage SCCV Rouen Rive Gauche dont l'échéancier opérationnel est réajusté dans le nouveau délai de la convention. Le démarrage de l'opération est programmé au cours du premier semestre 2010 pour une durée de réalisation de 2 ans.

Le programme subventionné par l'Agence comporte la réalisation de logements en accession à la propriété.

Cette opération peut bénéficier d'une subvention dans les limites de l'enveloppe fixée par le plan de financement annexé à la convention pluriannuelle et ses avenants 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 et par anticipation à l'avenant local N°9 selon le planning de réalisation.

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

- Localisation du projet :

A ROUEN, quartier Grammont, dans le lotissement délimité par les rues Jules Adeline, Jules Siegfried et Henri II Plantagenet, construction de 20 maisons sur l'îlot 72b et 39 appartements sur l'îlot 82b, représentant respectivement une surface hors œuvre nette (SHON) de 1 989m² et 2 587m².

- Description, nombre et typologie des logements :

Sur l'îlot 72b (lot numéro deux), 20 logements individuels (4 T3, 13 T4, 3 T5), destinés à l'accession sociale à la propriété.

Sur l'îlot 82b (lot numéro quatre), 39 logements (18 T2, 15 T3, 6 T4).

- Clientèle cible :

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

- Planning prévisionnel :

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

Article 3 : Prix de réalisation des logements

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

- Une charge foncière 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 **1 990,62 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 |
|-----------------|-----------------|-----------|----------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| | | | | m2 | m2 | | |
| T4/5M1 | maison de ville | 4 | 1 | 88,4 | 94,4 | 202 844 | 214 000 |
| T4/5M2 | maison de ville | 4 | 1 | 88,4 | 94,4 | 198 104 | 209 000 |
| T3M3 | intermédiaire | 3 | 1 | 60,9 | 69,25 | 150 711 | 159 000 |
| T3M4 | intermédiaire | 3 | 1 | 61,5 | 69,6 | 145 972 | 154 000 |
| T4M5 | maison de ville | 4 | 1 | 88,5 | 103,5 | 193 365 | 204 000 |
| T4M6 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 |
| T4M7 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 |
| T4M8 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 |
| T4M9 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 |
| T4M10 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 |
| T4M11 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 |
| T4M12 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 |
| T4M13 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 |
| T3M14 | intermédiaire | 3 | 1 | 59,5 | 67,85 | 150 711 | 159 000 |
| T3M15 | intermédiaire | 3 | 1 | 59,9 | 68,25 | 145 972 | 154 000 |
| T4M16 | maison de ville | 4 | 1 | 85,5 | 91,5 | 207 583 | 219 000 |
| T4M17 | maison de ville | 4 | 1 | 85,5 | 91,5 | 202 844 | 214 000 |
| T5M18 | maison de ville | 5 | 1 | 94,2 | 101,65 | 216 114 | 228 000 |
| T5M19 | maison de ville | 5 | 1 | 94,2 | 101,6 | 211 374 | 223 000 |
| T5M20 | maison de ville | 5 | 1 | 93 | 100,4 | 216 114 | 228 000 |
| | | | | 1.618,70 | 1.833,70 | 3.743.128 € | 3.949.000 € |

* 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 :

| 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 |
|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--|
| | | | | m2 | m2 | | | €/logt | €/logt | €/logt |
| T4/5M1 | maison de ville | 4 | 1 | 88,4 | 94,4 | 202 844 | 214 000 | 10 000 | 5 000 | 199 000 |
| T4/5M2 | maison de ville | 4 | 1 | 88,4 | 94,4 | 198 104 | 209 000 | 10 000 | 5 000 | 194 000 |
| T3M3 | intermédiaire | 3 | 1 | 60,9 | 69,25 | 150 711 | 159 000 | 10 000 | 5 000 | 144 000 |
| T3M4 | intermédiaire | 3 | 1 | 61,5 | 69,6 | 145 972 | 154 000 | 10 000 | 5 000 | 139 000 |
| T4M5 | maison de ville | 4 | 1 | 88,5 | 103,5 | 193 365 | 204 000 | 10 000 | 5 000 | 189 000 |
| T4M6 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 | 10 000 | 5 000 | 183 000 |
| T4M7 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 | 10 000 | 5 000 | 183 000 |
| T4M8 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 | 10 000 | 5 000 | 183 000 |
| T4M9 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 | 10 000 | 5 000 | 183 000 |
| T4M10 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 | 10 000 | 5 000 | 183 000 |
| T4M11 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 | 10 000 | 5 000 | 183 000 |
| T4M12 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 | 10 000 | 5 000 | 183 000 |
| T4M13 | maison de ville | 4 | 1 | 82,4 | 97,4 | 187 678 | 198 000 | 10 000 | 5 000 | 183 000 |
| T3M14 | intermédiaire | 3 | 1 | 59,5 | 67,85 | 150 711 | 159 000 | 10 000 | 5 000 | 144 000 |
| T3M15 | intermédiaire | 3 | 1 | 59,9 | 68,25 | 145 972 | 154 000 | 10 000 | 5 000 | 139 000 |
| T4M16 | maison de ville | 4 | 1 | 85,5 | 91,5 | 207 583 | 219 000 | 10 000 | 5 000 | 204 000 |
| T4M17 | maison de ville | 4 | 1 | 85,5 | 91,5 | 202 844 | 214 000 | 10 000 | 5 000 | 199 000 |
| T5M18 | maison de ville | 5 | 1 | 94,2 | 101,65 | 216 114 | 228 000 | 10 000 | 5 000 | 213 000 |
| T5M19 | maison de ville | 5 | 1 | 94,2 | 101,6 | 211 374 | 223 000 | 10 000 | 5 000 | 208 000 |
| T5M20 | maison de ville | 5 | 1 | 93 | 100,4 | 216 114 | 228 000 | 10 000 | 5 000 | 213 000 |
| 20 | | | | 1618,70 m² hab | 1833,10 m² utiles | 3.743.128 € HT / TTC TVA 5,5 | 3.949.000 € TTC TVA 5,5% | 200 000 T.T.C. | 100 000 T.T.C. | 3.649.000 € 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 subvention 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.

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 (arrêté du 7 avril 2009) :

| Euros/m2 SU | Zone B1 |
|--------------|-------------|
| Accession HT | 2 750 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: Subvention complémentaire accordée par une collectivité territoriale ou un EPCI

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

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

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

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

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

Il est prévu dans l'article ... de l'acte de vente que Rouen Seine Aménagement s'engage à reverser la somme de 5 000 € au maître d'ouvrage, pour participation aux travaux de dépollution et réalisation de fondations profondes, sur justificatifs certifiés par notaire que les logements ont été vendus à la clientèle définie à l'article 2 de la présente convention. L'envoi, par le maître d'ouvrage de ce justificatif à Rouen Seine Aménagement déclenchera l'édition d'un mémoire d'un montant de 5 000 € multiplié par le nombre de logement concernés sans excéder le nombre de 10 prévu dans la présente convention.

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 la SEM d'Aménagement Rouen Seine Aménagement et pour le compte de la Ville de Rouen dans le but de faciliter l'accession sociale à la propriété et que la subvention 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 la Ville de Rouen par lettre recommandée avec avis de réception 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 la Ville de Rouen le montant de la subvention, l'acquéreur étant informé de la faculté donnée à la Ville de recouvrer par voie d'état exécutoire le montant de la subvention.

Article 9 : Modalités de versement

La subvention de l'AGENCE sera versée à la livraison des logements.

Pour obtenir le versement de la subvention, le maître de l'ouvrage devra justifier du respect intégral des obligations mises à sa charge.

A cet effet, il adressera au délégué territorial de l'Agence les pièces suivantes :

- une attestation établie par les parties au contrat certifiant l'achèvement et la livraison des logements ;
- une attestation du notaire ayant réalisé la vente précisant notamment le prix de vente et les caractéristiques principales du bien vendu et reproduisant intégralement la clause exigée en application de l'article 6 précité.
- une attestation de Rouen Seine Aménagement spécifiant pour chaque logement conventionné l'attribution des subventions mentionnées aux articles 4, 5 et 8.
- le cas échéant, une attestation de Rouen Seine Aménagement spécifiant les logements qui n'ont pu bénéficier de ses aides.
- l'annexe 3 de la présente convention actualisée dans les conditions fixées par l'article 5 de la présente convention et signée par le Délégué Territorial Adjoint de l'Agence, la Ville de Rouen, Rouen Seine Aménagement et le maître d'ouvrage

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

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

Article 10 : Information de l'Agence

Le maître de l'ouvrage s'engage à informer, sans délai, le délégué territorial de l'Agence de tous les événements qui seraient susceptibles d'affecter la consistance ou les caractéristiques de l'opération et d'avoir une incidence sur le bénéfice de la subvention prévue à l'article 6.

Article 11 : Dispositions générales

Les parties restent soumises aux dispositions générales de la convention pluriannuelle pour toutes celles de ses dispositions qui ne sont pas contraires à la présente convention.

Fait à , le

Le Directeur Général de l'Agence

Madame la Député – Maire

Le Maître de l'ouvrage

ROUEN Seine Aménagement

ANNEXES :

ANNEXE I : documents graphiques de l'opération projetée.

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

- Rappel des m² de surface habitable totale de l'opération : 1618,70. m² **SHAB**
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : 1833,10 m² **SU**
- Rappel de la SHON de l'opération : 1989,00 m² **SHON**

| POSTES DES DÉPENSES | TOTAL H.T | % |
|---|---------------------|---------------|
| TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT : | 239 030,14 | 6,39% |
| - foncier et frais d'acquisition *** | 85 924,80 | 2,30% |
| - taxes et participations | 43 288,70 | 1,16% |
| - travaux fonciers VRD | 106 618,10 | 2,85% |
| - aléas | 3 198,54 | 0,09% |
| COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT | 2 536 598,71 | 67,77% |
| HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT : | 330 415,51 | 8,83% |
| - architecte | 132 750,00 | 3,55% |
| - bureaux d'études | 58 380,00 | 1,56% |
| - bureau de contrôle | 12 300,00 | 0,33% |
| - coordonnateur de sécurité | 6 330,00 | 0,17% |
| - assurances RC DO CNR | 74 536,00 | 1,99% |
| - autres assurances | | 0,00% |
| - aléas | 46 119,51 | 1,23% |
| PUBLICITÉ ET COMMUNICATION | 142 000,00 | 3,79% |
| HONORAIRES DE COMMERCIALISATION | 171 457,00 | 4,58% |
| FRAIS DE GESTION | 205 489,00 | 5,49% |
| FRAIS FINANCIERS | 72 983,00 | 1,95% |
| MARGE BRUTE | 45 154,63 | 1,21% |
| PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT | 3 743 128,00 | 100,00% |
| PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC (TVA 5,5%) | 3 949 000,04 | |
| Soit coût total HT € / m2 shab - | 2312,43 | |
| Soit coût total HT € / m2 s utile - | 2041,97 | |

* 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 RIVE GAUCHE est autorisée à procéder à l'actualisation des articles 3 et 4 ainsi que de l'annexe II. L'actualisation doit être effectuée dans le respect des conditions énoncées à l'article 5 de la convention. Le non respect de ces conditions 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 SCCV ROUEN RIVE GAUCHE procède à l'actualisation suivante et atteste de l'exactitude des renseignements donnés :

* 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

ROUEN Seine Aménagement