

**CONVENTION CONCLUE ENTRE L'ETAT
et les personnes morales sollicitant une décision d'agrément, en vue de
la réalisation de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-
accession, en application des articles R.331-76-5-1 et suivants du Code
de la Construction et de l'Habitation (CCH)**

Le Président de la Collectivité européenne d'Alsace, agissant au nom de l'Etat,

D'une part,

et

La société dénommée « OIKOS S.A.S » Société par Actions Simplifiée à associé unique, au capital de 1 203 880,75 € dont le siège social est à STRASBOURG (67000), 11, rue du Marais Vert, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous n° 402 641 732.

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I - Dispositions générales

La présente convention est conclue en application des dispositions du II de l'article R.331-76-5-1 qui subordonne l'octroi de l'agrément à la passation d'une convention entre l'Etat et le vendeur en vue de la construction ou de l'acquisition, au moyen d'un prêt mentionné au I de l'article R.331-76-5-1, de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

L'opération concernée est réalisée sous le régime de contrats de location-accession répondant aux conditions de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et à celles de la présente convention.

Est qualifié de location-accession le contrat par lequel le vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, qualifiée de phase locative, la propriété d'un logement moyennant le paiement fractionné du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

Art. 1^{er} - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre de l'opération de location-accession projetée à BALDENHEIM 67 600, les engagements réciproques de l'Etat et du vendeur.

L'Etat s'engage à faire bénéficier le vendeur d'avantages fiscaux, sous réserve du respect par celui-ci des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le vendeur donne son adhésion à l'occasion de la réalisation de l'opération à des engagements définis par les dispositions des II et III ci-dessous.

Art. 2 - Nature de l'opération

L'opération porte sur un programme de construction de 9 maisons neuves situées Lieu-dit « Bruehli » à BALDENHEIM totalisant 876,94 m² de surfaces utiles :

Orientation	Type	N° Lot Maison	Surface hab	SURFACE UTILE
Triples expositions	4	1	96,06	103,06
Triples expositions	4	2	87,39	94,39
Triples expositions	4	3	87,37	94,37
Triples expositions	4	4	87,37	94,37
Triples expositions	4	5	87,37	94,37
Triples expositions	4	6	97,06	104,06
Triples expositions	4	7	86,57	93,57
Triples expositions	4	8	86,44	93,44
Triples expositions	4	9	98,31	105,31

TOTAL Surfaces habitables : 813,94 m²

TOTAL Surfaces Utiles : 876,94 m²

II - Engagements du vendeur en phase locative

Art. 3 - Conditions de ressources des locataires-accédants

Le vendeur s'engage à réserver les logements à des ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, les plafonds de ressources mentionnés à l'article R.331-66 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Art. 4 - Conditions relatives à la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement

Le vendeur s'engage à ce que la fraction de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement n'excède pas les plafonds de loyer prévus à l'annexe I de l'arrêté du 26 mars 2004.

Pour l'opération relevant de la présente convention, il s'agit de 8,78 € / m² en zone B2 (plafonds 2022).

III - Engagements du vendeur en phase d'accession

Art. 5 - Conditions de prix des logements

Les contrats de location-accession peuvent prévoir une ou plusieurs dates de levée d'option et définir, dans ce cas, les prix de vente correspondants. Le prix de vente doit être minoré au minimum de 1% par an, en application du II de l'article R.331-76-5-1.

Les prix de vente des logements avant minoration ne peuvent excéder les plafonds de prix maxima, définis en €/m², à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004.

Pour la présente opération, les prix de vente des logements avant minoration se décomposent de la manière suivante :

Orientation	Type	Niv	N° Lot	shab	SURFACE UTILE	Prix HT	Prix TTC TVA 5,5%
Triples expositions	4	Duplex	1	96,06	103,06	278 055	293 348
Triples expositions	4	Duplex	2	87,39	94,39	254 664	268 671
Triples expositions	4	Duplex	3	87,37	94,37	254 610	268 614
Triples expositions	4	Duplex	4	87,37	94,37	254 610	268 614
Triples expositions	4	Duplex	5	87,37	94,37	254 610	268 614
Triples expositions	4	Duplex	6	97,06	104,06	280 754	296 195
Triples expositions	4	Duplex	7	86,57	93,57	252 452	266 337
Triples expositions	4	Duplex	8	86,44	93,44	252 101	265 967
Triples expositions	4	Duplex	9	98,31	105,31	284 126	299 753
				813,94	876,94	2 365 983	2 496 112

soit un prix moyen, par m² de surface utile, **de 2 697,99€ HT.**

Ces prix de vente ne peuvent pas être indexés sur l'indice du coût de la construction.

Art. 6 - Offre de financement d'un établissement de crédit

Le vendeur certifie qu'il dispose de l'engagement d'un établissement de crédit prévu au II de l'article R.331-76-5-1.

Art. 7 - Dispositif de sécurisation de l'accédant pendant la phase d'accession

Le vendeur s'engage à faire bénéficier l'accédant des garanties de rachat du logement et de relogement prévues au II de l'article R.331-76-5-1 ; en outre, il s'engage à proposer au locataire-accédant, en cas de non-levée d'option, un logement locatif correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

IV - Dispositions de contrôle et d'application

Art. 8 - Suivi de l'opération

Le vendeur s'engage à fournir à tout moment à la demande du représentant de l'Etat toutes les informations et documents nécessaires à l'exercice de ce suivi.

Art. 9 - Contrôle

Les opérations sont soumises au contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social.

Art. 10 - Conséquences de l'inexécution des obligations

Si le vendeur ne respecte pas les conditions prévues par la réglementation, il s'expose à devoir restituer tout ou partie des avantages dont il aura bénéficié pour la réalisation de l'opération.

Art. 11 - Date d'effet de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les deux parties.

Fait en 2 exemplaires originaux, à Strasbourg le 18 NOV. 2022

Pour le vendeur,
Le Président
de la OIKOS SAS



Christophe GLOCK

**Le Président de la Collectivité
Européenne d'Alsace,
agissant au nom de l'Etat,**
Pour le Président
La directrice de l'Habitat et de
l'Innovation Urbaine



Anne HAUMESSER