

**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<sup>er</sup> - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

**TOTAL Surfaces Utiles : 876,94 m<sup>2</sup>**

## **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 € / m<sup>2</sup> **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 €/m<sup>2</sup>, 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
				<b>813,94</b>	<b>876,94</b>	<b>2 365 983</b>	<b>2 496 112</b>

soit un prix moyen, par m<sup>2</sup> 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