

ALSACE



PRÉFET DU BAS-RHIN

**CONVENTION CONCLUE ENTRE LE  
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU BAS-RHIN  
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 du Conseil Départemental du Bas-Rhin**, agissant au nom de l'Etat,

D'une part,

et

**La SOCIETE BATIGERE MAISON FAMILIALE**

société anonyme Coopérative de production d'HLM, à capital variable dont le siège social est 6, avenue André Malraux à 57 000 METZ, immatriculée au RCS de Metz sous le numéro B 357 802 032

représentée par Mme Cécile ROUSSEL agissant en qualité de Directrice, dûment habilitée aux fins des présentes, qui sera dénommée « **le vendeur** »

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 Haguenau (**67500**), 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 17 logements neufs individuels de type T4 et T5 situés rue de l'Apothicaire à HAGUENAU totalisant 1698,58 m<sup>2</sup> de surfaces utiles (4 logements T4 de 91,65 m<sup>2</sup>, 13 logements T5 de 102,46 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 **8,55 € / m<sup>2</sup>**.

### **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 :

4 logements	F4	au prix de vente	204 234 € TTC
13 logements	F5	au prix de vente	230 745 € TTC

soit un prix moyen, par m<sup>2</sup> de surface utile, de 2.252,05 € TTC.

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

Pour le vendeur,  
La Directrice  
de BATIGERE MAISON FAMILIALE

Pour le Département,  
Le Président du Conseil Départemental  
Pour le Président,  
La Directrice du Secteur  
Habitat et Logement

Cécile ROUSSEL

Anne HAUMESSER