

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'État,

D'une part,

et

La Société dénommée DOMIAL ESH, société anonyme d'habitations à loyer modéré dont le siège social est à COLMAR CEDEX (68025) - 25 place du Capitaine Dreyfus, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR sous le numéro 945 651 149, représentée par **Monsieur Christian KIEFFER** agissant en sa qualité de Directeur Général en vertu, 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^{er} - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre de l'opération de location-accession projetée à WEYERSHEIM (67720) 143 Rue de la République, 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 15 logements neufs situé à 67720 WEYERSHEIM, 143 Rue de la République totalisant 1 184,97 m² de surface utile.

La répartition est la suivante :

- 4 logements de type 2 d'une surface utile moyenne de : 63,81 m²
- 6 logements de type 3 d'une surface utile moyenne de : 78,61 m²
- 5 logements de type 4 d'une surface utile moyenne de : 91,61 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 **7,94€ / m² en zone C.**

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 :

Niveau	N° de Lgts archi	Type	Surface Habitable	Surface Annexe	Surface Utile	Prix de vente HT	Prix de vente TTC
-	-		-	-			
<u>RDCH</u>	<u>101</u>	T3	67,20	23,69	79,05	174 057,09 €	183 630,23 €
<u>Bât A</u>	<u>102</u>	T4	88,00	14,60	95,30	209 850,60 €	221 392,38 €
-	<u>103</u>	T4	75,50	15,32	83,16	183 118,32 €	193 189,83 €
-	<u>104</u>	T3	68,70	23,73	80,57	177 404,13 €	187 161,36 €
-	<u>105</u>	T2	55,00	24,01	67,01	147 545,01 €	155 659,99 €
-							
-	<u>201</u>	T3	67,20	24,05	79,23	174 453,45 €	184 048,39 €
<u>1 er étage</u>	<u>202</u>	T4	88,00	28,53	102,27	225 187,53 €	237 572,84 €
<u>Bât A</u>	<u>203</u>	T4	75,50	19,60	85,30	187 830,60 €	198 161,28 €
-	<u>204</u>	T3	68,70	21,00	79,20	174 398,40 €	183 990,31 €
-	<u>205</u>	T2	55,00	21,00	65,50	144 231,00 €	152 163,71 €
-							
<u>2ème étage</u>	<u>301</u>	T2	56,00	21,00	66,50	146 433,00 €	154 486,82 €
<u>Bât A</u>	<u>302</u>	T4	81,50	21,00	92,00	202 584,00 €	213 726,12 €
-	<u>303</u>	T3	72,75	21,00	83,25	183 316,50 €	193 398,91 €
-	<u>304</u>	T3	61,40	18,00	70,40	155 020,80 €	163 546,94 €
-	<u>305</u>	T2	45,75	21,00	56,25	123 862,50 €	130 674,94 €
-							
			1 026,20	317,53	1 184,97	2 609 292,93 €	2 752 804,04 €

soit un prix moyen, par m² de surface utile, de 2 202,00€ HT soit 2 323.11€ TTC (TVA 5,5%).

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,
Le Directeur Général
de DOMIAL ESH

Christian KIEFFER

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

Anne HAUMESSER