

**CONVENTION CONCLUE ENTRE LE  
CONSEIL GENERAL 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 Général du Bas-Rhin**, agissant au nom de l'Etat,

D'une part,

et

**La SOCIETE COOPERATIVE DE PROMOTION IMMOBILIERE DU BAS-RHIN  
(S.C.P.I.B.R.)**

société anonyme Coopérative de Production d'HLM, à capital variable  
dont le siège social est 11 rue du Marais Vert à 67084 STRASBOURG CEDEX,  
immatriculée au RCS de Strasbourg sous le numéro TI 568 501 191 00023

représentée par M. Jean-Luc LIPS agissant en qualité de Directeur Général  
dûment habilité 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 67170 GEUDERTHEIM, 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 d'un petit collectif de 12 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES BBC à GEUDERTHEIM :

Appartement	Type	Surfaces utiles en m <sup>2</sup>
A01-RDC-	T2	66,7
A02-RDC-	T3	81,9
A03-ET-	T2	66,9
A04-ET-	T3	81,1
B01-RDC-	T4	104,0
B02-DUPL- est	T3	86,0
B03-DUPL- ouest	T3	86,8
C01-RDC-	T4	107,1
C02-DUPL- est	T3	88,3
C03-DUPL- ouest	T3	87,5
D01-RDC-	T4	101,3
D01-ET-	T4	101,4

## **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 7,48 € / 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 :

Appartement	Type	Prix de vente TTC (tva 7%) en Euro
A01-RDC-	T2	144 700
A02-RDC-	T3	177 700
A03-ET-	T2	145 200
A04-ET-	T3	175 900
B01-RDC-	T4	225 600
B02-DUPL- est	T3	186 500
B03-DUPL- ouest	T3	188 300
C01-RDC-	T4	232 300
C02-DUPL- est	T3	191 600
C03-DUPL- ouest	T3	189 900
D01-RDC-	T4	219 900
D01-ET-	T4	219 900

soit un prix moyen, par m<sup>2</sup> de surface utile, de **2169,42 €**.

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 4 exemplaires originaux, à Strasbourg le

Pour le vendeur,  
Le Directeur Général  
de la Société Coopérative de  
Promotion Immobilière  
du Bas-Rhin

Pour le Département,  
Le Président du Conseil  
Général

Jean-Luc LIPS