

**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 société Habitat de l'Ill, représentée par Laurent KOHLER, son Directeur Général, 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 Obernai (67210), 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 neuve de 10 logements en location-accession, résidence « Au Bord des Alédoas » à Obernai (67210).

4 logements de type 4 pièces d'une surface utile de :

- 101 : 90,50 m<sup>2</sup>.SU
- 111 : 94,80 m<sup>2</sup>.SU
- 121 : 94,80 m<sup>2</sup>.SU
- 131 : 90,10 m<sup>2</sup>.SU

6 logements de type 3 pièces d'une surface utile de :

- 102 : 74,90 m<sup>2</sup>.SU
- 103 : 74,90 m<sup>2</sup>.SU
- 112 : 75,95 m<sup>2</sup>.SU
- 113 : 75,95 m<sup>2</sup>.SU
- 122 : 75,95 m<sup>2</sup>.SU
- 123 : 75,95 m<sup>2</sup>.SU

## **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 **8,57 €/m<sup>2</sup>de SU**.

### **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 :

<b>Lots</b>	<b>Type</b>	<b>Surface habitable</b>	<b>Surfaces utiles</b>	<b>Prix total TTC</b>
<b>131</b>	4	79,60	90,10	193 000,00 €
<b>121</b>	4	80,30	94,80	190 600,00 €
<b>122</b>	3	64,20	75,95	149 700,00 €
<b>123</b>	3	64,20	75,95	149 700,00 €
<b>111</b>	4	80,30	94,80	184 200,00 €
<b>112</b>	3	64,20	75,95	146 300,00 €
<b>113</b>	3	64,20	75,95	144 600,00 €
<b>101</b>	4	80,00	90,50	185 600,00 €
<b>102</b>	3	64,40	74,90	154 000,00 €
<b>103</b>	3	64,40	74,90	150 600,00 €

soit un prix moyen, par m<sup>2</sup> de surface utile, de 2000,85 € / m<sup>2</sup>.SU

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  
d'Habitat de l'III

Pour le Département,  
Le Président du Conseil Général  
Pour le Président,  
Le Directeur Général Adjoint

Laurent KOHLER

Martial GERLINGER