

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Jeudi 27 Septembre 2018

Conseillers communautaires en exercice : 128

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.2.1, 1.2.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 9.1, 9.2.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h10.

Etaient présents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX (à partir du 1.1.1) **Arguel :** M. André AVIS représenté par M. Claude GRESSET-BOURGEOIS **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU (jusqu'au 3.2) **Avanne-Aveney :** M. Alain PARIS représenté par Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon :** M. Eric ALAUZET (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.1.4), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Nicolas BODIN, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. Abdel GHEZALI (à partir du 1.1.1), M. Philippe GONON (à partir du 1.1.7), M. Jacques GROSPERRIN, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, M. Thierry MORTON (jusqu'au 3.8), M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX (à partir du 1.1.1), Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET (à partir du 1.1.1), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (à partir du 1.1.5), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (à partir du 1.1.7), Mme Catherine THIEBAUT (à partir du 1.1.7), M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF (à partir du 1.1.1) **Beure :** M. Philippe CHANEY représenté par Mme Chantal JARROT **Bonnay :** M. Gilles ORY **Brillans :** M. Alain BLESSEMILLE (à partir du 1.2.1) **Busy :** M. Alain FELICE (à partir du 1.2.1) **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT représenté par Mme Andrée ANTOINE **Chalèze :** M. Gilbert PACAUD **Champagney :** M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins :** M. Florent BAILLY **Chaucenne :** M. Bernard VOUGNON **Chevroz :** M. Yves BILLECARD **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON **Chemaudin et Vaux :** M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.1) **Cussey-sur-l'Ognon :** M. Jean-François MENESTRIER **Dannemarie-sur-Crète :** M. Gérard GALLIOT **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD **Devecey :** M. Michel JASSEY (à partir du 2.1) **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN **Fontain :** Mme Martine DONEY **Geneuille :** M. Jean-Claude PETITJEAN représenté par Mme Sandrine BOUTARD **Gennes :** Mme Thérèse ROBERT représentée par M. Christophe DEMESMAY **Grandfontaine :** M. François LOPEZ **Larnod :** M. Hugues TRUDET représenté par M. Sébastien CUINET (jusqu'au 3.2) **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER (jusqu'au 3.2) **Les Auxons :** M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI **Mamirolle :** M. Daniel HUOT **Marchaux-Chaufontaine :** M. Jacky LOUISON **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ (à partir du 2.1) **Montferrand-le-Château :** M. Pascal DUCHEZEAU **Nancray :** M. Vincent FIETIER **Noironte :** Claude MAIRE **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK **Palise :** Mme Daniel GAUTHEROT **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET **Pirey :** M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE **Pugey :** M. Frank LAIDIE (à partir du 7.6) **Rancenay :** M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER **Saint-Vit :** Mme Annick JACQUEMET (à partir du 5.1) **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU **Thise :** M. Alain LORIGUET **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** M. Denis JACQUIN **Vaire :** M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD (à partir du 1.1.1) **Vieilleley :** Mme Christiane ZOBENBULLER représentée par M. Franck RACLOT **Villars Saint-Georges :** M. Jean-Claude ZEISSER représenté par M. Pascal PETETIN **Vorges-les-Pins :** Mme Julie BAVEREL (à partir du 1.1.1)

Etaient absents : **Besançon :** M. Julien ACARD, M. Thibaut BIZE, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOU, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, Mme Myriam EL YASSA, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Carine MICHEL, M. Michel OMOURI, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE **Boussières :** M. Bertrand ASTRIC **Byans-sur-Doubs :** M. Didier PAINÉAU **Champoux :** M. Philippe COURTOT **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET **Francois :** M. Claude PREIONI **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK **La Vèze :** Mme Catherine CUINET **Marchaux-Chaufontaine :** M. Patrick CORNE **Merey-Vieilleley :** M. Philippe PERNOT **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA **Novillars :** M. Philippe BELUCHE **Pouilley-les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET **Roset-Fluans :** M. Arnaud GROSPERRIN **Saint-Vit :** M. Pascal ROUTHIER **Saône :** M. Yoran DELARUE **Tallenay :** M. Jean-Yves PRALON **Velesmes-Essarts :** M. Jean-Marc JOUFFROY **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI

Secrétaire de séance : M. Anthony POULIN

Procurations de vote :

Mandants : F. GALLIOU (à partir du 3.3), J. ACARD, T. BIZE, P. BONNET, P. BONTEMPS, E. BRIOT, C. CAULET, P. CURIE (à partir du 1.1.7), Y.M. DAHOU (jusqu'au 3.8) D. DARD (à partir du 1.1.1), M. EL YASSA (à partir du 1.1.1), P. GONON (jusqu'au 1.1.6), M. LEMERCIER, C. LIME, C. MICHEL, T. MORTON (à partir du 3.9), M. OMOURI (à partir du 1.1.1), R. REBRAB (à partir du 1.1.1), D. SCHAUSS (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.1.4), C. WERTHE, G. GAVIGNET (à partir du 1.1.1), P. CORNE, P. CONTOZ (jusqu'au 8.13), J.M. BOUSSET, Y. DELARUE, J.Y. PRALON, J.M. JOUFFROY

Mandataires : B. VOUGNON (à partir du 3.3), P. MOUGIN, E. MAILLOT, J. GROSPERRIN, M. LOYAT, C. DELBENDE, F. PRESSE, C. THIEBAUT (à partir du 1.1.6), T. MORTON (jusqu'au 3.8), J.L. FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. ZEHAF (à partir du 1.1.1), C. BOTTERON (jusqu'au 1.1.7), B. FALCINELLA, P. DUCHEZEAU, N. BODIN, S. WANLIN (à partir du 3.9), S. PESEUX (à partir du 1.1.1), A. GHEZALI (à partir du 1.1.1), E. ALAUZET (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.1.4), L. FAGAUT, B. GAVIGNET (à partir du 1.1.1), J. LOUISON, D. HUOT (jusqu'au 8.13), F. BAILLY, J. KRIEGER, S. RUTKOWSKI, Y. MAURICE

Délibération n°2018/004375

Rapport n°5.4 - Programme de 15 logements en location accession réalisés par Néolia à Besançon site Planches-Relançons

Programme de 15 logements en location accession réalisés par Néolia à Besançon site Planches-Relançons

Rapporteur : Fabrice TAILLARD, Conseiller communautaire délégué

Commission : Habitat, politique de la ville et gens du voyage

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Le présent rapport propose l'inscription en programmation de droit commun 2018 d'une opération de 15 logements réalisés en location-accession par Néolia à Besançon site « Planches-Relançons ». Il s'agit d'un mécanisme d'accession à la propriété réservé aux plus modestes, offrant une sécurisation du parcours résidentiel, des prix de vente plafonnés ainsi que des avantages fiscaux. Ce type de montage nécessite la délivrance d'autorisation d'agrément pour un prêt social de location-accession (PSLA). Ce prêt est à l'origine consenti au bailleur puis transféré au ménage accédant à l'issue de la phase locative lui permettant d'affermir le projet d'acquisition du bien. Pour bénéficier de ce prêt, l'opérateur doit signer une convention avec le représentant de l'Etat dans le cadre de la gestion déléguée des aides à la pierre ; le projet de convention pour ce projet est annexé au présent rapport.

I. Cadre d'intervention du Grand Besançon en soutien aux opérations de location-accession

A/ Gestion des aides à la pierre déléguées de l'Etat

L'Etat a délégué à la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence d'une part pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, **de la location-accession**, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et d'autre part pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

La nouvelle convention de délégation de gestion des aides à la pierre, approuvée lors du conseil communautaire du 24 mai 2018, a pris effet à compter du 1^{er} janvier 2018 et s'achèvera le 31 décembre 2023. La dotation pour l'année 2018 prévoit ces 15 agréments de type PSLA pour le Grand Besançon.

B/ Cadre d'intervention du Grand Besançon en faveur de la production de logements en location-accession

Dans le cadre de la fiche action 2.2 du nouveau Programme Local de l'Habitat, « favoriser l'accession à la propriété », le Grand Besançon s'est engagé à favoriser une accession à la propriété sécurisée et de qualité.

II. Présentation du dispositif de location-accession

- **Objet du prêt conventionné entre l'état et l'opérateur**

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur organisme public ou privé pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Le montant du PSLA peut couvrir jusqu'à 100 % du montant de l'opération. Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui pourra être transféré au ménage en cas de levée d'option.

Ce type de prêt permet de bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5 % en livraison à soi-même et d'une exonération de TFPB de 15 ans.

Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément. Si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession à la fin de la période de commercialisation de 18 mois, le logement pourra être conventionné au loyer PLS et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA.

- Étapes de la location-accession

Le PSLA, se base sur le mécanisme de la location-accession et permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir leur résidence principale avec un statut préalable de locataire-propriétaire.

Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif PSLA comportent deux phases.

- **une phase locative** : l'accédant qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne (la "part acquisitive"). Il est responsable de l'entretien de son logement et, en cas de copropriété, il a la qualité de propriétaire et participe aux délibérations de la copropriété.
- **une phase d'accession** qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine. À l'issue de cette première phase du dispositif PSLA, dont la durée peut être variable (de 1 à 4 ans), le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. L'épargne constituée lors de la phase locative participe ainsi à son apport personnel.
Dans ce dernier cas, le prix de cession du logement correspond au prix fixé dans le contrat de Location-Accession minoré, à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux, d'au moins 1 %.

L'établissement de crédit sera amené à vérifier que le ménage accédant présente des garanties de solvabilité suffisantes au moment de la levée d'option.

Les avantages fiscaux (TVA à 5,5 % et exonération de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties pour 15 ans) sont maintenus. Le ménage bénéficie ainsi dans le cadre de ce dispositif, de conditions financières nettement plus avantageuses qu'en accession directe.

- Plafonds de loyer et de prix

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente initial, hors taxe sur la valeur ajoutée, sont plafonnés à des niveaux donnés par le tableau ci-après :

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de loyers	13,29 €/m ²	10,22 €/m ²	8,80 €/m ²	8,38 €/m²	7,84 €/m ²
Plafonds de prix (Hors TVA) par m ² de Surface Utile	4 656 €/m ²	3 528 €/m ²	2 826 €/m ²	2 466 €/m²	2 157 €/m ²

La loi finances 2018 a supprimé l'aide personnalisée au logement « accession » qui bénéficiait aux accédants à des logements neufs.

- Plafonds de ressources

Durant la phase de commercialisation des logements, l'opérateur doit positionner sur les logements en location accession, des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PSLA repris dans le tableau ci-après :

Nombre de personnes composant le ménage	Zones B
1	24 124 €
2	32 169 €
3	37 210 €
4	41 232 €
5 et plus	45 243 €

Ces plafonds de ressources sont étudiés au titre de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat préliminaire, ou à défaut, du contrat de location-accession (année N-2).

- Sécurisation du parcours résidentiel pour le ménage accédant

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement. Ces garanties sont mises en jeu, sur demande du ménage, dans un délai d'un an suivant la survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS.

Pour la mise en œuvre de la garantie de rachat, le prix de rachat garanti par l'opérateur est, pendant les 5 ans suivant le transfert de propriété, égal au prix de vente du logement au moment de la levée d'option. Pendant les 10 années suivantes, le prix de rachat garanti est minoré de 2,5 % par année écoulée.

Pour la mise en œuvre de la garantie de relogement, si les ressources du ménage n'excèdent pas les plafonds PLUS au moment de la demande de mise en jeu de la garantie, l'opérateur est tenu de lui proposer trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, au plus tard dans les six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie.

En cas de non-levée d'option le ménage dispose également d'une garantie de relogement, dans les mêmes conditions.

II. Présentation de l'opération de Néolia de 15 logements de location-accession

Conformément au cadre d'intervention précité et sous réserve d'un retour d'instruction favorable de la part des services de l'Etat, le dossier suivant de demande d'agrément est proposé dans le cadre de la programmation 2018 de droit commun :

A/ Contexte opérationnel

Le secteur des Planches-Relançons (65 hectares) est identifié comme une zone d'urbanisation future, devant notamment participer au rééquilibrage Est-Ouest du développement de Besançon.

La première tranche de ce projet d'urbanisation est sous maîtrise foncière de la Ville. Il s'agit du secteur Montarmots qui présente une capacité de 45 à 50 logements. La Ville de Besançon a défini une programmation habitat sur la base de laquelle des opérateurs ont été consultés en 2016 en vue de la cession de tènements fonciers permettant la construction de logements destinés prioritairement aux familles et aux primo-accédants.

Dans un objectif de lutte contre l'évasion résidentielle constatée chez les ménages primo-accédants, ce site répond à la volonté de promouvoir l'accession à prix abordable en destinant la majorité de l'offre à cet effet.

Par conséquent, une programmation habitat mixte a été retenue pour ce projet, aussi bien en termes de formes urbaines (logements collectifs, individuels et intermédiaires) que de types de produits (locatif public, location-accession, accession libre).

Ainsi, le permis d'aménager, déposé par la Ville en août 2017, comprend les lots suivants :

- Lots n° 1 et n° 2 : 15 logements intermédiaires et individuels en location-accession réalisés par Néolia et objet du présent rapport)
- Lot n° 3 : 4 logements individuels en accession libre (BDP Maison Concept Comtoise)
- Lot n° 4 : 6 logements locatifs publics (Habitat 2 programmation de droit commun 2018)
- Lot n° 5 : 3 logements participatifs avec espaces communs et un logement « aidant » portés par l'association ECORÉVE 25
- Lot n° 6 : 8 logements individuels en accession libre (Moyse promotion)
- Lot n° 7 : 4 logements individuels en accession libre (BDP Maison Concept Comtoise)

B/ Présentation des 15 logements en location-accession de Néolia

Ce programme de 15 logements se compose de 2 ensembles répartis selon la déclivité du terrain, soit 9 logements de plain-pied et 6 logements en R+1. Chaque logement bénéficie d'un espace privatif clôturé orienté au sud.

Néolia a prévu la levée d'option par les accédants à compter de 6 mois après la signature du contrat de location-accession et avec un délai de 18 mois maximum.

Les typologies et prix de vente des logements sont repris ci-après :

N° de lot	SU	Typologie	Loyer	soit par m ² /SU	Prix de vente TTC	soit /m ² SU
1	72,70	T3	609,23 €	8,38 €	174 278,60 €	2 397,23 €
2	72,70	T3	609,23 €	8,38 €	174 278,60 €	2 397,23 €
3	72,70	T3	609,23 €	8,38 €	174 278,60 €	2 397,23 €
4	86,30	T4	723,19 €	8,38 €	206 347,40 €	2 391,05 €
5	72,70	T3	609,23 €	8,38 €	174 278,60 €	2 397,23 €
6	86,30	T4	723,19 €	8,38 €	206 347,40 €	2 391,05 €
7	51,60	T2	432,41 €	8,38 €	124 524,80 €	2 413,27 €
8	72,30	T3	605,87 €	8,38 €	173 335,40 €	2 397,45 €
9	72,40	T3	606,71 €	8,38 €	173 571,20 €	2 397,39 €
10	73,20	T3	613,42 €	8,38 €	175 457,60 €	2 396,96 €
11	73,10	T3	612,58 €	8,38 €	175 221,80 €	2 397,02 €
12	73,20	T3	613,42 €	8,38 €	175 457,60 €	2 396,96 €
13	73,50	T3	615,93 €	8,38 €	176 165,00 €	2 396,80 €
14	51,50	T2	431,57 €	8,38 €	124 289,00 €	2 413,38 €
15	51,50	T2	431,57 €	8,38 €	124 289,00 €	2 413,38 €

MM. B. GAVIGNET(2) et R. STEPOURJINE, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur la demande d'agrément déposée par Néolia pour ces 15 logements en location-accession (PSLA),
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les 15 décisions de réservation d'agréments pour l'obtention d'un prêt de location-accession (PSLA),
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention avec Néolia portants sur la sollicitation et la mise en œuvre de ces 15 agréments de type PSLA.



Pour extrait conforme,
Le Vice-Président suppléant,
Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 107
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prennent pas part au vote : 3



Convention d'agrément, en vue de la réalisation de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur Jean-Louis FOUSSERET, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, dûment habilité par la délibération du Conseil communautaire du 27 septembre 2018,

D'une part,

et

NEOLIA représentée par Monsieur Dan STEINFELD, Directeur Territorial du Développement Sud Franche-Comté, ci-après dénommée « le vendeur »

D'autre part,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-5-1 et R. 331-76-1;

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la convention de délégation de compétence accordée à la Communauté d'agglomération du Grand Besançon par l'Etat,

Il est convenu 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 du code de la construction et de l'habitation 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 Besançon (25), 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 15 logements neufs situés à BESANCON « Les Planches Relançons ».

NUMERO DE LOGEMENT	TYPE	SURFACE UTILE
1	T3	72,70
2	T3	72,70
3	T3	72,70
4	T4	86,30
5	T3	72,70
6	T4	86,30
7	T2	51,60
8	T3	72,30
9	T3	72,40
10	T3	73,20
11	T3	73,10
12	T3	73,20
13	T3	73,50
14	T2	51,50
15	T2	51,50
TOTAL SURFACE UTILE		1 055.70 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 8.38 €/m² de surface utile.

NUMERO DE LOGEMENT	TYPE	SURFACE UTILE	REDEVANCE
1	T3	72,70	609,23 €
2	T3	72,70	609,23 €
3	T3	72,70	609,23 €
4	T4	86,30	723,19 €
5	T3	72,70	609,23 €
6	T4	86,30	723,19 €
7	T2	51,60	432,41 €
8	T3	72,30	605,87 €
9	T3	72,40	606,71 €
10	T3	73,20	613,42 €
11	T3	73,10	612,58 €
12	T3	73,20	613,42 €
13	T3	73,50	615,93 €
14	T2	51,50	431,57 €
15	T2	51,50	431,57 €

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 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 :

NUMERO DE LOGEMENT	SURFACE UTILE	PRIX DE REVIENT HT	PRIX DE VENTE TTC
1	72,70	154 751,08 €	174 278,60
2	72,70	154 751,08 €	174 278,60
3	72,70	154 751,08 €	174 278,60
4	86,30	183 700,39 €	206 347,40
5	72,70	154 751,08 €	174 278,60
6	86,30	183 700,39 €	206 347,40
7	51,60	109 837,08 €	124 524,80
8	72,30	153 899,63 €	173 335,40
9	72,40	154 112,49 €	173 571,20
10	73,20	155 815,39 €	175 457,60
11	73,10	155 602,53 €	175 221,80
12	73,20	155 815,39 €	175 457,60
13	73,50	156 453,98 €	176 165,00
14	51,50	109 624,22 €	124 289,00
15	51,50	109 624,22 €	124 289,00

Soit un prix moyen, par mètre carré de surface utile de 2 399 € TTC, parking compris.

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. Le cas échéant des avenants à la présente convention pourront être conclus pour formaliser les modifications apportées au projet.

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.

Art. 12 – Résiliation de la convention

La convention est résiliée de plein droit en cas de violation ou d'inexécution par l'une des parties des obligations prévues à la présente convention, 15 jours après réception de la mise en demeure, de l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse.

Fait à BESANCON, le

En deux exemplaires originaux.

Monsieur Jean-Louis FOUSSERET
Président de la Communauté
d'Agglomération du Grand Besançon

M. STEINFELD
Directeur Territorial Développement Sud
Franche-Comté NEOLIA

M. STEINFELD
Directeur Territorial Développement Sud
Franche-Comté NEOLIA