

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Jeudi 15 Novembre 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, 1^{er} Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.3, 1.1.1, 0.2, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 9.1, 9.2

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h20.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 3.6) Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU (à partir du 1.1.1) Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à partir du 1.1.1), M. Thibaut BIZE (jusqu'au 1.1.5), M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (jusqu'au 3.2), M. Emile BRIOT, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Clément DELBENDE (à partir du 1.1.1), M. Cyril DEVESA (à partir du 0.2), Mme Myriam EL YASSA (à partir du 1.1.6), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. Philippe GONON (jusqu'au 2.2), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 1.1.1), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (à partir du 1.1.1), M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX (à partir du 1.1.1), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à partir du 1.1.6), M. Dominique SCHAUSS (à partir du 0.2), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (à partir du 1.1.1), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF Bonnay : M. Gilles ORY Brailly : M. Alain BLESSEMILLE (à partir du 1.1.1) Busy : M. Alain FELICE Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Yves BILLECARD Cussey-sur-l'Ognon : M. Jean-François MENESTRIER Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : Mme Françoise GILLET suppléante de M. Claude PREIONI Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirole : M. Daniel HUOT Marchaux-Chaufontaine : M. Jacky LOUISON (à partir du 1.1.1) Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 1.1.1) Noironte : M. Claude MAIRE Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilly-Français : M. Yves MAURICE Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : M. Michel LETHIER Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPERRIN (à partir du 1.1.1) Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET (jusqu'au 2.2), M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Yoran DELARUE Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : Mme Valérie MAILLARD Vesemes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY (à partir du 1.1.1) Vieilley : M. Franck RACLOT suppléant de Mme Christiane ZOBENBULLER

Étaient absents : Besançon : M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET, M. Pascal BONNET, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Myriam LEMERCIER, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Champoux : M. Philippe COURTOT Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET La Chevillotte : M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUNET Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Marchaux-Chaufontaine : M. Patrick CORNE Merrey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Nancray : M. Vincent FIETIER Novillars : M. Philippe BELUCHE Pouilly-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Vaire : M. Jean-Noël BESANCON Venise : M. Jean-Claude CONTINI Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Secrétaire de séance : M. Michel JASSEY

Procurations de vote :

Mandants : T. JAVAUX (à partir du 3.7), E. ALAUZET, T. BIZE (à partir du 1.1.6), P. BONNET, P. BONTEMPS (à partir du 3.3), C. CAULET, C. COMTE-DELEUZE (jusqu'au 2.2), M. DALPHIN (à partir du 1.1.1), D. DARD, C. DELBENDE (jusqu'au 0.3), C. DEVESA (jusqu'au 1.1.1), M. EL YASSA (jusqu'au 1.1.5), A. GHEZALI (à partir du 1.1.1), J. LEUBA (à partir du 0.2), C. MICHEL (jusqu'au 0.3), T. MORTON, R. REBRAB, K. ROCHDI (jusqu'au 1.1.5), M. SEBBAH, I. SUGNY (jusqu'au 0.3), D. PAINEAU (à partir du 1.1.1), B. GAVIGNET, P. CORNE (à partir du 1.1.1), P. BELUCHE (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 3.6), J.M. BOUSSET, J. KRIEGER (à partir du 1.1.1), A. JACQUEMET (à partir du 2.3).

Mandataires : A. AVIS (à partir du 3.7), C. THIEBAUT, C. LIME (à partir du 1.1.6), M. OMOURI, B. FALCINELLA (à partir du 3.3), F. PRESSE, P. GONON (jusqu'au 2.2), S. PESEUX (à partir du 1.1.1), P. CURIE, E. MAILLOT (jusqu'au 0.3), A. POULIN (jusqu'au 1.1.1), Y. POUJET (jusqu'au 1.1.5), S. BARATI-AYMONIER (à partir du 1.1.1), AS. ANDRIANTAVY (à partir du 0.2), N. BODIN (jusqu'au 0.3), M. ZEHAF, S. WANLIN, G. VAN HELLE (jusqu'au 1.1.5), C. WERTHE, M. LOYAT (jusqu'au 0.3), A. GROSPERRIN (à partir du 1.1.1), G. GAVIGNET, J. LOUISON (à partir du 1.1.1), T. JAVAUX (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 3.6), F. BAILLY, A. BLESSEMILLE (à partir du 1.1.1), P. ROUTHIER (à partir du 2.3)

Délibération n°2018/004455

Rapport n°5.1 - Programme de 12 logements en location accession réalisés par Néolia à Besançon site Les Montboucons rue Arago

Programme de 12 logements en location accession réalisés par Néolia à Besançon site Les Montboucons rue Arago

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 12 logements réalisés en location-accession par Néolia rue François Arago à Besançon site « les Montboucons ». 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'autorisations 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 15 agréments de type PSLA pour le territoire du 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'Etat 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 pendant 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 s'acquitte d'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 de 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 12 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 : construction de 12 logements de type PSLA par Néolia.

Ce programme d'une surface utile totale de 904m², se compose de 2 ensembles de 6 logements intermédiaires. Les 12 logements se situent rue François Arago à Besançon et sont localisés sur deux bâtiments en R+2.

Les 4 logements situés en rez-de-chaussée (lots n°9-10-11-12) bénéficient d'un jardin privatif clôturé orienté sud-est. Les 8 logements situés au premier et second étage disposent d'un balcon d'une vingtaine de m². Chaque logement dispose d'un garage privatif et les 4 premiers lots comprennent également une place de stationnement aérien.

Pour cette opération, le prix de revient total s'élève à 2 105 873,19 € TTC (TVA 5.5%) et se décompose de la manière suivante :

- Charge foncière : 497 416,00 € soit 24% du coût total et 550€/m²
- Construction : 1 182 036,24 € soit 56% du coût total et 1307€/m²
- Honoraires (maîtrise d'œuvre et assurances) 231 112,86 € soit 11% du coût total et 256 €/m²
- Frais financiers, frais de commercialisation et de gestion : 195 308,09 € soit 9% du coût total et 246 €/m².

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°	SH M ²	SA M ²	SU M ²	Type	Prix garage	Prix pk	Prix HT/m ² SU	Prix de vente HT	Prix de vente TTC	soit Prix TTC /m ² SU
1	63	31	78,5	T3	12 000 €	4 000 €	2 133 €	167 441 €	176 650 €	2250€
2	63	31	78,5	T3	12 000 €	4 000 €	2 133 €	167 441 €	176 650 €	2250 €
3	63	31	78,5	T3	12 000 €	4 000 €	2 133 €	167 441 €	176 650 €	2250 €
4	63	31	78,5	T3	12 000 €	4 000 €	2 133 €	167 441 €	176 650 €	2250 €
5	63	31	78,5	T3	12 000 €		2 085 €	163 673 €	176 650 €	2250 €
6	63	31	78,5	T3	12 000 €		2 085 €	163 673 €	176 650 €	2250 €
7	63	31	78,5	T3	12 000 €		2 085 €	163 673 €	176 650 €	2250 €
8	63	31	78,5	T3	12 000 €		2 085 €	163 673 €	176 650 €	2250 €
9	63	12	69	T3	12 000 €		2 372 €	163 668 €	172 650 €	2502 €
10	63	12	69	T3	12 000 €		2 372 €	163 668 €	172 650 €	2502 €
11	63	12	69	T3	12 000 €		2 372 €	163 668 €	172 650 €	2502 €
12	63	12	69	T3	12 000 €		2 372 €	163 668 €	172 650 €	2502 €

M. R. STEPOURJINE, conseiller intéressé, ne participe pas aux débats et ne prend pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur la demande d'agrément déposée par Néolia pour 12 logements en location-accession (PSLA),
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les 12 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 portant sur la sollicitation et la mise en œuvre de ces 12 agréments de type PSLA.

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 104

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 1

Préfecture du Doubs

Reçu le 27 NOV. 2018



Contrôle de légalité



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

Entre

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon délégataire de l'Etat, et, représentée par Monsieur Jean-Louis FOUSSERET, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, dûment habilité par la délibération du Bureau du 29 octobre 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 ou son délégataire 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 la CAGB et du vendeur. La CAGB 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 12 logements neufs situés à rue François Arago à BESANCON « Les Montboucons ».

NUMERO DE LOGEMENT	TYPE	SURFACE UTILE
1	T3	78,50
2	T3	78,50
3	T3	78,50
4	T3	78,50
5	T3	78,50
6	T3	78,50
7	T3	78,50
8	T3	78,50
9	T3	69,00
10	T3	69,00
11	T3	69,00
12	T3	69,00
TOTAL SURFACE UTILE		904.00 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 8.44€/m² de surface utile.

NUMERO DE LOGEMENT	TYPE	SURFACE UTILE	REDEVANCE
1	T3	78,50	662,54 €
2	T3	78,50	662,54 €
3	T3	78,50	662,54 €
4	T4	78,50	662,54 €
5	T3	78,50	662,54 €
6	T3	78,50	662,54 €
7	T3	78,50	662,54 €
8	T3	78,50	662,54 €
9	T3	69,00	582,36 €
10	T3	69,00	582,36 €
11	T3	69,00	582,36 €
12	T3	69,00	582,36 €

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	78,50	160 529,14 €	176 650,00 €
2	78,50	160 529,14 €	176 650,00 €
3	78,50	160 529,14 €	176 650,00 €
4	78,50	160 529,14 €	176 650,00 €
5	78,50	160 529,14 €	172 650,00 €
6	78,50	160 529,14 €	172 650,00 €
7	78,50	160 529,14 €	172 650,00 €
8	78,50	160 529,14 €	172 650,00 €
9	69,00	141 102,05 €	172 650,00 €
10	69,00	141 102,05 €	172 650,00 €
11	69,00	141 102,05 €	172 650,00 €
12	69,00	141 102,05 €	172 650,00 €

Soit un prix moyen, par mètre carré de surface utile de 2 309.51 € 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 de la CAGB 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