

Le Directeur Général

Paris, le 18 DEC. 2006

Mesdames et Messieurs
Les Délégués Territoriaux de l'ANRU

et

Délégués Territoriaux adjoints de l'ANRU

Objet : accession à la propriété dans les projets de rénovation urbaine

Le développement d'une offre en accession à la propriété représente une opportunité pour diversifier l'offre de logements et promouvoir une mixité sociale dans les territoires d'intervention prioritaire de l'ANRU. Cette nouvelle offre contribue à la réussite et à la pérennisation des investissements engagés dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

Participant à la diversification de l'offre de logements, la réalisation de logements en accession favorise le parcours résidentiel de ménages résidents sur ces quartiers et permet l'accueil de nouveaux ménages.

C'est la raison pour laquelle l'Agence conformément à son règlement général peut apporter une aide aux opérations d'accession dans les projets de rénovation urbaine conduites par des maîtres d'ouvrage tels que des promoteurs privés, SEM ou organismes d'HLM.

L'objectif majeur de l'intervention financière de l'Agence est de favoriser la mixité sociale en améliorant, pour l'accédant, les conditions économiques d'acquisition de son logement tout en favorisant la réalisation de logement de qualité, aussi aucun plafond de ressources n'est fixé.

L'intégralité des subventions publiques, et en particulier celle de l'Agence, doit venir en déduction du prix d'acquisition.

Le cumul de l'aide de l'Agence avec d'autres aides publiques (prêt à l'accession sociale, prêt à 0 %, PSLA, ...) est possible.

Notons que désormais les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU peuvent bénéficier sous certaines conditions d'un taux réduit de TVA à 5,5 %. Cette nouvelle mesure est inscrite dans la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (Loi ENL) et est d'application immédiate. Cette TVA à taux réduit s'applique aux « logements construits dans les quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU, ou entièrement situés à moins de 500 mètres de ces quartiers ». La TVA à taux réduit concerne les opérations d'accession à destination des ménages sous plafond de ressources PLS (Prêt Locatif Social).

Aussi, dans ce nouveau contexte législatif et réglementaire encourageant très sensiblement la réalisation d'opérations d'accession tout particulièrement dans nos quartiers de rénovation urbaine, il convient d'être particulièrement exigeant quant à la qualité des programmes d'accession présentée à l'Agence pour être subventionnés et au niveau de subvention sollicité.

Les 10 000 Euros de subvention par logement indiqués dans le règlement général constituant un maximum, le Comité d'Engagement de l'Agence ne devrait ainsi intervenir que sur les programmes d'accession répondant à des critères de qualités bien précis :

- opérations d'accession localisées au cœur de quartier du projet de rénovation urbaine ;
- typologie (individuels ou collectifs) et surface des logements ;
- qualité des réalisations et des prestations. Une attention particulière doit être apportée à la qualité résidentielle des opérations ainsi qu'aux choix des matériaux de constructions et des équipements (dispositif de chauffage, ...). Les opérations devront notamment atteindre les objectifs de performances énergétiques correspondant aux labels HPE en lien avec la réglementation thermique en vigueur (RT 2005).


Enfin, au delà des éléments indiqués dans la convention pluriannuelle signée avec la collectivité locale porteuse du projet de rénovation urbaine, l'octroi de la subvention de l'Agence est soumis à la signature d'une convention spécifique liant l'ANRU le maître d'ouvrage de l'opération d'accession (promoteur, SEM...) et la collectivité locale. Cette convention précise les caractéristiques physiques, économiques et financières de l'opération ainsi que les modalités de versement de la subvention de l'Agence.

Afin d'apporter les éléments utiles à la mise en œuvre des opérations d'accession financées par l'Agence dans le cadre des projets de rénovation urbaine vous trouverez en accompagnement de ce courrier :

- un « mémento accession » présentant les principales caractéristiques et règles ANRU à respecter pour réaliser ces opérations d'accession à la propriété
- les modèles de convention spécifiques liant l'ANRU, le maître d'ouvrage de l'opération d'accession et la collectivité locale porteuse de projet ;

L'ensemble de ces éléments devrait ainsi vous permettre d'apporter appui et conseils aux différents porteurs de projet et maîtres d'ouvrage concernés.

Nous allons mettre à votre disposition l'ensemble de ces éléments en téléchargement sur l'extranet de l'agence dédié aux acteurs de la rénovation urbaine (www.renovation-urbaine.fr).



Philippe VAN DE MAELE

**POUR LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
LE DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
CLAUDE DOUSSET**

ACCESSION A LA PROPRIETE DANS UN PROJET DE RENOVATION URBAINE : REGLES ANRU ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE (décembre 2006)

1. Les opérations de logements en accession menées par des personnes morales doivent faire l'objet d'une convention spécifique

L'ANRU « accorde des subventions à des opérations d'accession menées par des personnes morales qui réalisent des logements en accession pour les céder à des personnes physiques » (RGA¹).

Les personnes morales peuvent être des promoteurs privés ou publics ; les promoteurs publics sont des opérateurs tels que des organismes d'HLM, des SEM,.... Un particulier en direct ne peut bénéficier de l'aide de l'Agence.

Les opérations d'accession donnant lieu à une subvention de l'Agence font « l'objet d'une convention spécifique entre l'ANRU, la personne morale, maître d'ouvrage de l'opération et la collectivité locale porteuse du projet, commune ou EPCI. Les éléments de cette convention spécifique sont intégrés dans la convention pluriannuelle s'ils sont connus au moment de la signature de cette dernière ou sont intégrés ultérieurement par avenant » (RGA).

La convention spécifique portant sur le subventionnement par l'ANRU précise en particulier les caractéristiques du projet (localisation précise, nombre de logements, taille et nombre de pièces,...), le prix de réalisation HT et TTC des logements, le prix de vente à l'acquéreur, les conditions liées à l'acquéreur, le montant et les modalités de versement de la subvention ANRU, les subventions éventuelles complémentaires accordées par une collectivité locale ou un EPCI.

Les logements en accession aidés par l'Agence peuvent être divers. Ainsi les logements peuvent :

- être produits dans le cadre d'opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration ;
- consister en des maisons individuelles ou des logements dans des immeubles ;
- être en accession ou faire l'objet d'une location-accession en particulier en PSLA.

¹ Règlement Général de l'Agence

2. Les logements en accession doivent être occupés à titre de résidence principale pendant 5 ans

Les acquéreurs, personnes physiques, comme l'indique le RGA, doivent s'engager à occuper ces logements « à titre de résidence principale pendant au moins cinq ans, sauf mobilité en cas de force majeure ».

Le délai de 5 ans court, pour l'accession, à partir de la date de livraison dudit logement. Pour la location-accession à compter de la date de levée d'option d'achat. Cette condition est inscrite dans l'acte d'accession ou de location-accession passée entre le maître d'ouvrage et le locataire accédant.

Les cas de force majeure recouvrent les situations contraignant l'accédant à louer ou vendre son logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 Km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité, invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'ANPE, ...).

Par ailleurs, afin de favoriser la mixité sociale, l'intervention de l'Agence n'est pas conditionnée par des plafonds de revenus. Elle ne se limite donc pas à des opérations d'accession sociale mobilisant des financements publics. Dans le cas où l'objectif poursuivi est de favoriser l'accession sociale, l'ANRU intervient complémentirement à la mobilisation de financements aidés pour l'accession tels que le prêt à 0 %, le PAS ou le PSLA : la subvention ANRU est en effet cumulable avec les dispositifs d'aides publiques existants.

3. La subvention de l'ANRU vise à abaisser le prix d'acquisition Toutes Taxes Comprises pour l'accédant

La subvention a pour objectif de minorer le prix de vente TTC des logements et en conséquence le prix d'acquisition par l'accédant.

Le prix de vente des logements doit être apprécié à partir du prix prévisionnel de réalisation T.T.C et déduction faite de l'intégralité des subventions avec en particulier la subvention octroyée par l'ANRU.

Le prix de réalisation est déterminé en fonction du bilan prévisionnel de l'opération qui reprend notamment l'ensemble des dépenses supportées par le maître d'ouvrage. Les dépenses comprennent :

- la charge foncière : frais d'acquisition, taxes et participation, travaux fonciers
- le coût de réalisation du bâtiment ou des travaux dans le cadre d'une acquisition-amélioration y compris les honoraires liés à leur réalisation et les frais d'assurance ;
- les frais de publicité et de communication,
- les honoraires de commercialisation,
- les frais de gestion,
- les frais financiers,
- la marge brute.

Le prix de vente des logements est égal au prix de réalisation HT des logements augmenté de la TVA et diminué notamment de l'intégralité de la subvention ANRU.

« Le prix de vente ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré (article R 443-34 du CCH) diminué de la subvention de l'Agence dont a bénéficié le maître d'ouvrage » (RGA).

**Les plafonds des prix de vente (TTC) sont les suivants
(année 2006)**

€/m ² SU	Zone A	Zone B	Zone C
Accession en TVA à 19,6%	3 697	2 128	1 881
Accession en TVA à 5,5% ² ou PSLA	3 261	1 877	1 659

La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Les prix plafonds fixés par l'arrêté du 26 novembre 2004 sont révisés chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

« De manière exceptionnelle lorsque ces opérations présentent des coûts élevés de foncier ou des contraintes techniques particulières, l'Agence peut autoriser la vente des logements à des coûts supérieurs. Dans ce cas, les collectivités locales doivent apporter une subvention à l'opération d'accession a minima identique à celle octroyée par l'Agence » (RGA).

Le prix de vente des logements étant alors égal au prix de réalisation HT des logements augmenté de la TVA et diminué de l'intégralité des subventions de l'Agence et des collectivités locales.

✚ **POUR INFORMATION**

Les aides et mesures fiscales spécifiques pour l'accession

➤ La TVA à 5,5%

Les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU peuvent bénéficier d'un taux réduit de TVA. Cette mesure est inscrite dans la loi portant engagement national pour le logement.

La TVA à taux réduit s'applique aux « logements construits dans les quartiers (TVA et « articles 6 ») faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU, ou entièrement situés à moins de 500 mètres de ces quartiers ».

Cette TVA à taux réduit concerne les opérations d'accession à destination des ménages sous plafond de ressources PLS (Prêt locatif social Cf. annexe) qu'il s'agisse de construction par l'accédant ou d'acquisition à un promoteur.

² Cf. « les aides et mesures fiscales spécifiques pour l'accession » ci-après.

- Le PSLA : exonération de la TFPB et TVA à 5,5%³
Dans le cas d'un montage en PSLA, les avantages fiscaux dont a bénéficié l'opérateur sont transférés au ménage accédant : TVA à 5,5% et exonération de la TFPB pendant 15 ans à compter de la livraison de l'opération.
- Prêt à 0 %: majoration de 50% de l'assiette du prêt en ZFU et en ZUS
Le montant maximal du prêt à 0 % est majoré de 50% dans les Zones Franches Urbaines (ZFU) et les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) : il peut alors atteindre 30% du coût de l'opération, contre 20% hors de ces zones.
- Prêt à 0 %: majoration de l'avance remboursable sans intérêt (à compter du 01/01/07)
La loi portant engagement national pour le logement prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2007, le prêt à 0% peut être majoré pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf à condition que cette opération bénéficie d'une aide d'une ou de plusieurs collectivités territoriales. Le montant maximum de cette majoration est fixé à 15 000 Euros. Elle peut être attribuée aux ménages ayant des ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux réalisés en PLUS. Ces dispositions et les conditions d'attribution seront précisées par un décret en Conseil d'Etat à paraître.

Aides ANRU et « maisons à 100 000 euros »

Les opérations d'accession réalisées dans les territoires couverts par une convention pluriannuelle signée avec l'ANRU, peuvent ou non s'inscrire dans la charte « Maisons à 100 000 euros » signée le 5 décembre 2005 dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale. Cette charte a pour objectif de donner la possibilité à des ménages à revenus modestes d'accéder avec un budget de 100 000 euros à une maison répondant à des exigences de confort et de qualité et d'une surface habitable au moins égale à 85m².

Cette charte privilégie l'accession sociale sur tout le territoire national et ne se limite donc pas aux territoires couverts par une convention ANRU. De plus, il convient de souligner que l'intervention financière de l'ANRU ne porte pas exclusivement sur l'accession sociale aidée mais plus largement sur l'accession libre.

Conditions d'attributions du prêt social de location-accession et du nouveau prêt à 0%

- Prêt social de location-accession⁴

Depuis mars 2004, une nouvelle forme sociale de location-accession, sous conditions de ressources (Cf. ci-après), a été développée à travers le prêt social de location-accession (PSLA), qui permet à des ménages à revenus modestes, notamment ceux qui ne disposent pas d'un apport personnel, d'acquérir leur résidence principale, neuve dans des conditions particulièrement sécurisées.

³ Le PSLA n'est pas cumulable avec le prêt à 0 % (Cf. art R 331-76-5-1 du CCH)

⁴ Textes de référence : Loi n° 84-595 définissant la location accession à la propriété, Art. R. 331-76-5-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 26 mars 2004 modifié par arrêté du 2 décembre 2005, circulaires du 26 mai 2004 et du 20 février 2006.

Le contrat de location-accession prévoit une phase locative qui permet la constitution d'une épargne et permet au ménage de se porter ensuite acquéreur du logement, à un prix de cession déterminé par avance et plafonné. Le bailleur s'engage à fournir au ménage l'engagement d'un établissement de crédit, de proposer une offre de prêt pour l'acquisition du logement ainsi que des garanties de rachat et de relogement en cas d'échec du projet d'accession. En outre, la construction du logement bénéficie d'un taux de TVA de 5,5% et le logement est exonéré de taxe foncière pendant 15 ans.

➤ Nouveau prêt à 0%⁵

Le nouveau prêt à 0% est un prêt complémentaire sans intérêt destiné à financer la construction ou l'acquisition d'une résidence principale neuve ou ancienne. Il est distribué sous conditions de ressources (Cf. ci-après) par les banques aux ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes. La durée du prêt et ses modalités de remboursement dépendent du niveau des ressources.

Plafonds de ressources - prêt social de location-accession (PSLA) et nouveau prêt à 0% (NPTZ) (revenu fiscal de référence N-1* en €)

Nb. de personnes	Zone A		Zone B ou C	
	PSLA	NPTZ	PSLA	NPTZ
1	22 110	25 000	18 950	18 950
2	28 420	35 000	25 270	25 270
3	32 390	40 000	29 230	29 230
4	35 540	45 500	32 390	32 390
5	38 690	51 900	35 540	35 540
6	38 690	51 900	35 540	35 540
Pers. suppl	0	0	0	0

* Entre janvier et mars les revenus considérés sont néanmoins ceux de l'année N-2

Caractéristiques du nouveau prêt à 0% autorisé (revenu fiscal de référence N-1* en €)

Revenu plafond	Différé d'amortissement	
	Durée du différé (part du montant faisant l'objet d'un différé)	Durée du remboursement après différé éventuel
12 641	18 ans (100%)	4 ans
15 800	18 ans (75%)	3 ans
18 950	15 ans (50%)	2 ans
25 270	pas de différé	8 ans
au-delà	pas de différé	6 ans

* Entre janvier et mars les revenus considérés sont néanmoins ceux de l'année N-2

Montant maximum du nouveau prêt à 0% (en €)

Nb. de personnes	Ancien			Neuf	
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B ou C
1	14 400	8 800	8 250	16 000	11 000
2	20 250	13 200	12 375	22 500	16 500
3	22 500	15 200	14 250	25 000	19 000
4	24 750	17 200	16 125	27 500	21 500
5	27 000	19 200	18 000	30 000	24 000
6 et plus	29 250	21 200	19 875	32 500	26 500

Montant majoré de 50% en zone urbaine sensible (ZUS) et en zone franche urbaine (ZFU).

Le montant du nouveau prêt à 0% ne peut en outre excéder 50% du montant cumulé des autres prêts

⁵ Textes de référence : Art 244 quarter J du code général des impôts, Art R. 318-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 31 janvier 2005 modifié par arrêté du 19 janvier 2006.

Année 2006

Plafonds de ressources PLS

(revenu imposable N-2 en €)

Catégorie de ménage*	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île de France	Autres régions
1	23 305	23 305	20 262
2	34 830	34 830	27 057
3	45 659	41 868	32 539
4	54 513	50 150	39 281
5	64 857	59 368	46 209
6	72 982	66 806	52 075
Pers. suppl.	8 132	7 444	5 808

La catégorie de ménage est égale au nombre de personnes sauf :

- pour les personnes isolées avec au moins une personne à charge (catégorie augmentée de 1 par rapport au nombre de personnes)

- pour les jeunes ménages (couples mariés sans personne à charge, dont la somme des âges est inférieure à 55 ans) : catégorie 3

Plafonds de ressources PLS en euros pour l'année 2007

(revenu fiscal de référence N-2 en €)

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île de France	Autres régions
1	24 002	24 002	20 868
2	35 871	35 871	27 866
3	47 024	43 120	33 511
4	56 143	51 649	40 455
5	66 797	61 143	47 590
6	75 165	68 804	53 633
par personne supplémentaire	8 375	7 666	5 983

(en euros)

* La catégorie de ménage est égale au nombre de personnes sauf : - pour les personnes isolées avec au moins une personne à charge (catégorie augmentée de 1 par rapport au nombre de personnes) – pour les jeunes ménages (couples mariés sans personnes à charge, dont la somme des âges est inférieure à 55 ans) : catégorie 3.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Fiches techniques sur les financements de l'accession : sites du ministère de la cohésion sociale : www.logement.gouv.fr et de l'ANIL : www.anil.org
- Site internet www.renovation-urbaine.fr et l'extranet « Les acteurs ville et rénovation urbaine ».

MODELES DE CONVENTIONS PORTANT SUBVENTIONNEMENT D'UNE OPERATION D'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RENOVATION URBAINE

OPERATION AIDEES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 1.2.2 DU TITRE II DU REGLEMENT GENERAL DE L'ANRU

NOTICE DE PRESENTATION

Le règlement général de l'ANRU prévoit la possibilité d'accorder des subventions à des opérations d'accession à la propriété dans le cadre d'opération de rénovation urbaine.

Ces subventions peuvent bénéficier à des opérations d'accession à la propriété ou à des opérations de location accession.

Les dispositions issues de l'article 1.2.2 (Titre II) du Règlement général de l'Agence, prévoient la conclusion d'une convention spécifique par opération entre l'Agence, le maître de l'ouvrage et la collectivité locale porteuse du projet qui a pour objet de préciser les obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage et les modalités de versement des subventions.

Trois modèles de convention sont proposés afin de tenir compte des caractéristiques de l'opération selon qu'il s'agit :

- d'une opération d'accession à la propriété : **Modèle N°1** ;
- d'une opération de location - accession : **Modèle N°2** ;
- d'une opération mixte (accession et location - accession) : **Modèle N°3**.

Chacun de ces modèles doit être adapté aux situations particulières :

- trois rédactions distinctes ont été prévues pour le préambule selon la date à laquelle l'opération subventionnée a été définie ;

Trois hypothèses de rédaction sont à prévoir :

- *Hypothèse 1 : selon que le projet d'accession est déjà prévu avec précision dans la convention pluriannuelle ;*
- *Hypothèse 2 : selon que la convention pluriannuelle comporte une information sur le nombre de logements en accession à réaliser avec une réservation de subvention indiquée dans le tableau financier mais sans désignation de maître d'ouvrage ;*
- *Hypothèse 3 : selon que la convention pluriannuelle comporte simplement une information générale sur un projet en accession sans réservation de subvention dans le tableau financier.*

Modèle n°1 « opération d'accession »

<p style="text-align: center;">CONVENTION PORTANT SUBVENTIONNEMENT D'UNE OPÉRATION D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE</p>
--

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU), établissement public à caractère industriel et commercial, représentée par son directeur général en exercice, Monsieur (...) dont le siège social est situé 69 bis rue de Vaugirard à Paris (75006) ;

ci-après désignée « l'Agence »,

ET la société (...)

ci-après désignée « le maître de l'ouvrage »,

ET

(Selon que la collectivité porteuse de projet est une commune ou un EPCI)

La commune de (...), représentée par son maire en exercice, (...), régulièrement habilité à cet effet ;

(ou alors)

La communauté (...) représentée par son président en exercice régulièrement habilité à cet effet ;

ci-après désignée « la collectivité porteuse du projet ».



PRÉAMBULE

Une convention pluriannuelle en date du (...) portant opération de rénovation urbaine a déterminé le programme de rénovation urbaine qui sera réalisé sur la période (.....), sur le territoire de (la commune de ou dans le cas d'un EPCI des communes...)

Trois hypothèses de rédaction sont à prévoir :

- *hypothèse 1 : selon que le projet d'accession est déjà prévu avec précision dans la convention pluriannuelle ;*
- *hypothèse 2 : selon que la convention pluriannuelle comporte une information sur le nombre de logements en accession à réaliser avec une réservation de subvention indiquée dans le tableau financier mais sans désignation de maître d'ouvrage ;*
- *hypothèse 3 : selon que la convention pluriannuelle comporte simplement une information générale sur un projet en accession sans réservation de subvention dans le tableau financier.*

Hypothèse°1 : le programme d'accession est prévu dans la convention pluriannuelle, auquel cas les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :

Le programme subventionné par l'Agence comporte la réalisation de logements en accession à la propriété.

Il a ainsi été prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements serait réalisée sur le territoire de la commune de (préciser l'adresse de l'opération) par (nom du maître de l'ouvrage) et que cette opération peut bénéficier d'une subvention dans les limites de l'enveloppe fixée par le plan de financement annexé à la convention pluriannuelle portant rénovation urbaine, sans préjudice du respect des règles fixées par le règlement général de l'Agence qui définit les modalités et les conditions des concours financiers de l'Établissement.

Hypothèse 2 : la convention pluriannuelle comporte une information sur le nombre de logements en accession à réaliser avec une réservation de subvention indiquée dans le tableau financier mais sans désignation de maître d'ouvrage ; les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :

La convention pluriannuelle prévoit de réaliser des logements en accession à la propriété.

Au cours de l'exécution de la convention pluriannuelle, un maître d'ouvrage a été désigné. La convention pluriannuelle, en conséquence, est complétée par voie d'avenant simplifié.

Il est prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements sera réalisée sur le territoire de la commune de (préciser l'adresse de l'opération) par (nom du maître de l'ouvrage).

Hypothèse 3 : la convention pluriannuelle comporte simplement une information générale sur un projet en accession sans réservation de subvention dans le tableau financier. Cette réservation de crédit est alors appelée par avenant, lequel sera cosigné par le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage et le Directeur Général de l'ANRU ; les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :

Par avenant à la convention pluriannuelle l'Agence s'engage à financer l'opération d'accession à la propriété.

Il est prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements sera réalisée sur le territoire de la commune de (préciser l'adresse de l'opération) par (nom du maître de l'ouvrage).

Compte tenu du projet présenté par le maître de l'ouvrage, l'Agence a décidé, conformément à son règlement général, d'accorder des subventions à la réalisation de ce projet, en conséquence de quoi, il a été convenu ce qui suit :



Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de préciser les obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage au titre de la réalisation de l'opération d'accèsion à la propriété ci-après définie en contrepartie de l'attribution d'une subvention de l'Agence conformément au règlement général approuvé par arrêté ministériel, ainsi que les modalités de versement de ladite subvention.

Article 2 : Caractéristiques du projet du maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage s'engage à réaliser le projet d'accèsion à la propriété mentionné à la convention pluriannuelle et selon le planning de réalisation.

Ce projet consiste dans la réalisation (*la convention devra définir le projet en fonction des éléments ci-après indiqués et qui devront être adaptés*) :

- localisation géographique précise ;
- le nombre de logements ;
- la taille de chacun des logements et le nombre de pièces ;
- le cas échéant, les autres caractéristiques pouvant définir quantitativement ou qualitativement l'opération ;

Les documents graphiques (plan de masse, esquisse du projet) représentant l'opération projetée sont annexés aux présentes (annexe I).

Article 3 : Prix de réalisation des logements

Le prix de réalisation des logements sera au maximum de :

N° du type	Type d'habitat	Nb de pièces	Nb de logements par type	Surface habitable	Surface utile *	Prix de réalisation € H.T	Prix de réalisation € TTC **
				<i>m²/logt</i>	<i>m²/logt</i>	<i>prix/logt</i>	<i>prix/logt</i>
1 2 3	<i>Par ex :</i> pavillon collectif maison de ville						

* La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

Ces prix ont été déterminés en fonction du bilan prévisionnel de l'opération qui retrace l'ensemble des coûts supportés par le maître de l'ouvrage selon le tableau joint en annexe (annexe II).

À NOTER : Le tableau mentionne de manière indicative les informations qui devront être fournies par le maître de l'ouvrage. Il pourra être le cas échéant modifié ou complété.

Article 4 : Prix de vente des logements

Le prix de vente à l'acquéreur est calculé selon les modalités suivantes, après déduction de l'intégralité de la subvention de l'Agence, dont le maître de l'ouvrage ne pourra distraire aucune partie à son profit (et le cas échéant après déduction des subventions accordées notamment par une collectivité locale dans le cas dérogatoire prévu au règlement général de l'Agence).

Ce prix de vente est égal au prix de réalisation toutes taxes comprises du logement, diminué du montant de l'intégralité de la subvention de l'Agence et d'éventuelles autres subventions publiques.

Le prix de vente ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré (article R.443-34 du CCH).

« De manière exceptionnelle lorsque ces opérations présentent des coûts élevés de foncier ou des contraintes techniques particulières, l'Agence peut autoriser la vente des logements à des coûts supérieurs. Dans ce cas, les collectivités locales doivent apporter une subvention à l'opération d'accession a minima identique à celle octroyée par l'Agence » (RGA). Cette exception ne concerne pas les organismes à loyers modérés concernés par l'article R. 443-34 du CCH.

Le prix de vente TTC des logements est alors minoré de l'intégralité des subventions publiques : subvention de l'Agence et subventions des collectivités locales.

Le prix de vente sera de :

N° du type	Habitat	Nb de logements par type	Surface habitable	Surface utile *	Prix de réalisation H.T	Prix de réalisation TTC **	Subvention ANRU	Autres subventions	Prix vente après déduction des subventions
			m ²	m ²	€/ logt	€/ logt	€/ logt	€/ logt	€/ logt
1 2 3	Par ex : pavillon collectif maison de ville								

* La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

Le prix de vente est non révisable.

Tous les coûts supplémentaires qui seront exposés par le maître de l'ouvrage, à l'occasion de la réalisation de l'opération et pour quelque cause que ce soit, resteront à la charge du maître de l'ouvrage qui ne pourra pas les faire supporter par les acquéreurs (à l'exception du coût des travaux modificatifs demandés expressément par les acquéreurs).



Article 5 : Condition liée à la situation et aux engagements de l'acquéreur

La subvention de l'Agence étant destinée à faciliter l'accèsion à la propriété, son octroi est subordonné à la condition déterminante de l'occupation du logement par l'acquéreur, à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans à compter de la livraison dudit logement.

En conséquence, le maître de l'ouvrage s'engage à faire inscrire dans l'acte de vente de chacun des logements de l'opération une clause particulière :

- qui rappelle de manière précise que la vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'ANRU dans le but de faciliter l'accèsion à la propriété et que la subvention de l'ANRU est attribuée à la condition déterminante que l'acquéreur occupe le logement à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans, à compter de la livraison dudit logement ;
- qui, en conséquence, fait interdiction à l'acquéreur de céder ou de louer le logement avant l'expiration d'un délai d'au moins 5 ans à compter de la date de livraison dudit logement, sauf cas de force majeure, le cas de force majeure s'entendant notamment de tout fait contraignant l'acquéreur à louer ou à vendre le logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 Km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité, invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'ANPE, ...), à charge pour lui d'informer l'Agence par lettre recommandée avec avis de réception (dont le siège social est ...) de l'intervention de tout élément justifiant la location ou la vente avant l'expiration dudit délai ;
- que la violation de cette interdiction implique l'obligation de rembourser spontanément à l'Agence le montant de la subvention, l'acquéreur étant informé de la faculté donnée à l'Agence de recouvrer par voie d'état exécutoire le montant de la subvention.

Article 6 : Subvention

En contrepartie des obligations imposées au maître de l'ouvrage, du respect des conditions présidant à l'octroi de la subvention, et sous réserve que l'opération telle qu'elle est définie à l'article 2 soit effectivement réalisée, l'Agence s'engage à lui verser les subventions pour la réalisation des logements désignés à l'article 2 dont le montant est précisé sur le tableau mentionné à l'article 4.

DEROGATION AU PRIX DE VENTE PLAFONNE : Le règlement général prévoit le cas particulier dans lequel l'Agence peut subventionner des logements vendus (après subvention ANRU notamment) à un prix supérieur au plafond fixé par arrêté ministériel lorsque les opérations présentent des coûts élevés du foncier ou des contraintes techniques. Il faut dans ce cas ajouter après l'article 6, un article supplémentaire (article 7) et compléter selon les indications fournies ci-après l'article relatif aux modalités de versement et les annexes :

Article 7 : Subvention complémentaire accordée par une collectivité territoriale ou un EPCI

L'Agence ayant accepté de subventionner des logements vendus à un prix (après subvention ANRU notamment) supérieur au plafond fixé par l'arrêté ministériel relatif à la vente de logements dans les opérations d'accèsion des organismes HLM prévu à l'article R. 443-34 du Code de la construction et de l'habitation, l'accord de l'Agence est subordonné à l'octroi par une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale d'une subvention d'un montant au moins égal à celui de la subvention accordée par l'Agence venant en diminution du prix de vente pratiqué auprès de l'acquéreur.

La collectivité territoriale ou l'EPCI s'engage à verser une subvention d'un montant de ... pour la réalisation de l'opération mentionnée à l'article 2.

La décision de (...) d'octroyer ladite subvention est annexée aux présentes (annexe III).



Article 7 : Modalités de versement

La subvention sera versée à la livraison des logements.

Pour obtenir le versement de la subvention, le maître de l'ouvrage devra justifier du respect intégral des obligations mises à sa charge.

A cet effet, il adressera au délégué territorial de l'Agence les pièces suivantes :

- une attestation établie par les parties au contrat certifiant l'achèvement et la livraison des logements ;
- une attestation du notaire ayant réalisé la vente précisant notamment le prix de vente et les caractéristiques principales du bien vendu et reproduisant intégralement la clause exigée en application de l'article 5 précité.
- une attestation relative au label HPE en lien avec la réglementation thermique en vigueur « RT 2005 » (pour les opérations validées par le comité d'engagement de l'ANRU après le 1^{er} janvier 2007).

Dans le cas de la dérogation, il conviendra d'ajouter à ces deux pièces, la justification du versement des subventions des collectivités locales.

Article 8 : Information de l'Agence

Le maître de l'ouvrage s'engage à informer, sans délai, le délégué territorial de l'Agence de tous les événements qui seraient susceptibles d'affecter la consistance ou les caractéristiques de l'opération et d'avoir une incidence sur le bénéfice de la subvention prévue à l'article 6.

Article 9 : Dispositions générales

Les parties restent soumises aux dispositions générales de la convention pluriannuelle pour toutes celles de ses dispositions qui ne sont pas contraires à la présente convention.

Fait à , le

Le directeur général de l'Agence

Le maire ou le président de l'EPCI

Le maître de l'ouvrage



ANNEXES :

Annexe I : documents graphiques de l'opération projetée.

ANNEXE II : Tableau financier de l'opération (ensemble du programme subventionné par l'Agence).

- Rappel des m² de surface habitable totale de l'opération : m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : m² SU

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT :		
- frais d'acquisition - taxes et participation - travaux fonciers VRD - aléas		
COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT		
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :		
- architecte - bureaux d'études - bureau de contrôle - coordonnateur de sécurité - assurances RC DO CNR - autres assurances - aléas		
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION		
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
FRAIS DE GESTION		
FRAIS FINANCIERS		
MARGE BRUTE		
PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT		

PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC**		
--	--	--

- Soit coût total HT € /m² de surface habitable :
- Soit coût total HT € /m² de surface utile* :

* La surface utile prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

Avec dans le cas de la dérogation :

ANNEXE III : Décision portant octroi d'une subvention d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI.

Modèle n°2 : « opération de location – accession »

<p style="text-align: center;">CONVENTION PORTANT SUBVENTIONNEMENT D'UNE OPÉRATION DE LOCATION ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE</p>
--

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU), établissement public à caractère industriel et commercial, représentée par son directeur général en exercice, Monsieur (...) dont le siège social est situé 69 bis rue de Vaugirard à Paris (75006) ;

ci-après désignée « l'Agence »,

ET la société (....)

ci-après désignée « le maître de l'ouvrage »,

ET

(Selon que la collectivité porteuse de projet est une commune ou un EPCI)

La commune de (...), représentée par son maire en exercice, (...), régulièrement habilité à cet effet ;

(ou alors)

La communauté (...) représentée par son président en exercice régulièrement habilité à cet effet ;

ci-après désignée « la collectivité porteuse du projet ».



PRÉAMBULE

Une convention pluriannuelle en date du (...) portant opération de rénovation urbaine a déterminé le programme de rénovation urbaine qui sera réalisé sur la période (...), sur le territoire de (*la commune de ou dans le cas d'un EPCI des communes...*)

Trois hypothèses de rédaction sont à prévoir :

- hypothèse 1 : selon que le projet d'accession est déjà prévu avec précision dans la convention pluriannuelle ;
- hypothèse 2 : selon que la convention pluriannuelle comporte une information sur le nombre de logements en accession à réaliser avec une réservation de subvention indiquée dans le tableau financier mais sans désignation de maître d'ouvrage ;
- hypothèse 3 : selon que la convention pluriannuelle comporte simplement une information générale sur un projet en accession sans réservation de subvention dans le tableau financier.

Hypothèse 1 : le programme d'accession est prévu dans la convention pluriannuelle auquel cas les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :

Le programme subventionné par l'Agence comporte la réalisation de logements en accession à la propriété.

Il a ainsi été prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements serait réalisée sur le territoire de la commune de (*préciser l'adresse de l'opération*) par (*nom du maître de l'ouvrage*) et que cette opération peut bénéficier d'une subvention dans les limites de l'enveloppe fixée par le plan de financement annexé à la convention pluriannuelle portant rénovation urbaine, sans préjudice du respect des règles fixées par le règlement général de l'Agence qui définit les modalités et les conditions des concours financiers de l'Établissement.

Hypothèse 2 : la convention pluriannuelle comporte une information sur le nombre de logements en accession à réaliser avec une réservation de subvention indiquée dans le tableau financier mais sans désignation de maître d'ouvrage ; les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :

La convention pluriannuelle prévoit de réaliser des logements en accession à la propriété.

Au cours de l'exécution de la convention pluriannuelle, un maître d'ouvrage a été désigné. La convention pluriannuelle, en conséquence, est complétée par voie d'avenant simplifié.

Il est prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements sera réalisée sur le territoire de la commune de (*préciser l'adresse de l'opération*) par (*nom du maître de l'ouvrage*).

Hypothèse 3 : la convention pluriannuelle comporte simplement une information générale sur un projet en accession sans réservation de subvention dans le tableau financier. Cette réservation de crédit est alors appelée par avenant, lequel sera cosigné par le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage et le Directeur Général de l'ANRU ; les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :

Par avenant à la convention pluriannuelle l'Agence s'engage à financer l'opération d'accession à la propriété.

Il est prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements sera réalisée sur le territoire de la commune de (*préciser l'adresse de l'opération*) par (*nom du maître de l'ouvrage*).

Compte tenu du projet présenté par le maître de l'ouvrage, l'Agence a décidé, conformément à son règlement général, d'accorder des subventions à la réalisation de ce projet, en conséquence de quoi il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de préciser les obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage au titre de la réalisation de l'opération de location-accession à la propriété ci-après définie en contrepartie de l'attribution d'une subvention de l'Agence conformément au règlement général approuvé par arrêté ministériel, ainsi que les modalités de versement de ladite subvention.

Article 2 : Caractéristiques du projet du maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage s'engage à réaliser le projet de location-accession à la propriété mentionné à la convention pluriannuelle et selon le planning de réalisation.

Ce projet consiste dans la réalisation (*la convention devra définir le projet en fonction des éléments ci-après indiqués et qui devront être adaptés*) :

- *localisation géographique précise ;*
- *le nombre de logements ;*
- *la taille de chacun des logements et le nombre de pièces ;*
- *le cas échéant, les autres caractéristiques pouvant définir quantitativement ou qualitativement l'opération.*

Les documents graphiques (plan de masse, esquisse du projet) représentant l'opération projetée sont annexés aux présentes (annexe I).

Article 3 : Prix de réalisation des logements

Le prix de réalisation des logements (avant subventions et notamment avant la subvention de l'Agence) sera au maximum de :

N° du type	Typé d'habitat	Nb de pièces	Nb de logements par type	Surface habitable	Surface utile *	Prix de réalisation € H.T	Prix de réalisation € TTC
				<i>m²/logt</i>	<i>m²/logt</i>	<i>prix/logt</i>	<i>prix/logt</i>
1 2 3	<i>Par ex :</i> pavillon collectif maison de ville						

* La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si inférieurs aux plafonds PLS).

Ces prix ont été déterminés en fonction du bilan prévisionnel de l'opération qui retrace l'ensemble des coûts supportés par le maître de l'ouvrage selon le tableau joint en annexe (annexe II).

A NOTER : Le tableau mentionne de manière indicative les informations qui devront être fournies par le maître de l'ouvrage. Il pourra être le cas échéant modifié ou complété.

Article 4 : Prix de vente des logements

Le prix de vente à l'accédant est calculé selon les modalités suivantes, après déduction de l'intégralité de la subvention de l'Agence, dont le maître de l'ouvrage ne pourra distraire aucune partie à son profit (et le cas échéant après déduction des subventions accordées notamment par une collectivité locale dans le cas dérogatoire prévu au règlement général de l'Agence).

Ce prix de vente est égal au prix de réalisation toutes taxes comprises du logement, diminué du montant de l'intégralité de la subvention de l'Agence et d'éventuelles autres subventions publiques.

Le prix de vente ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré (article R.443-34 du CCH).

Le prix de vente sera de :

N° du type	Habitat	Nb de logements par type	Surface habitable	Surface utile *	Prix de réalisation H.T	Prix de réalisation TTC **	Subvention ANRU	Autres subventions	Prix vente après déduction des subventions
			m ²	m ²	€/ logt	€/ logt	€/logt	€/logt	€/logt
1 2 3	Par ex : Pavillon Collectif Maison de ville								

* La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

Le prix de vente est non révisable.

Tous les coûts supplémentaires qui seront exposés par le maître de l'ouvrage, à l'occasion de la réalisation de l'opération et pour quelque cause que ce soit, resteront à la charge du maître de l'ouvrage qui ne pourra pas les faire supporter par les accédants (à l'exception du coût des travaux modificatifs demandés expressément par les acquéreurs).

Article 5 : Condition liée à la situation et aux engagements de l'accédant

La subvention de l'Agence étant destinée à faciliter l'accession à la propriété, son octroi est subordonné à la condition déterminante de l'occupation du logement par l'accédant, à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans à compter de la levée d'option d'achat.

En conséquence, le maître de l'ouvrage s'engage à faire inscrire dans l'acte de location-accession de chacun des logements de l'opération une clause particulière :

- qui rappelle de manière précise que la location-accession intervient notamment dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'ANRU dans le but de faciliter l'accession à la propriété et que la subvention de l'ANRU est attribuée à la condition déterminante que l'accédant occupe le logement à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans, à compter de la date de la levée d'option d'achat ;

- qui, en conséquence, fait interdiction à l'accédant dans cette hypothèse où il aurait exercé la faculté d'acquérir le logement de le céder ou de le louer avant l'expiration de ce délai de 5 ans à compter de la date de levée d'option d'achat sauf cas de force majeure ; le cas de force majeure s'entendant notamment de tout fait contraignant l'accédant à louer ou à vendre le logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 Km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité, invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'ANPE, ...), à charge pour lui d'informer l'Agence par lettre recommandée avec avis de réception (dont le siège social est) de l'intervention de tout élément justifiant la location ou la vente avant l'expiration dudit délai ;
- que la violation de cette interdiction implique l'obligation de rembourser spontanément à l'Agence le montant de la subvention, l'accédant étant informé de la faculté donnée à l'Agence de recouvrer par voie d'état exécutoire le montant de la subvention.

Le maître de l'ouvrage s'engage également dans le contrat de location-accession à exclure le maintien dans les lieux de l'accédant selon les dispositions de l'article 9 de la loi N°84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession.

Dans le cas où il est mis fin au contrat de location-accession avant l'expiration du délai de cinq ans, le maître de l'ouvrage s'engage :

- soit à conclure un nouveau contrat de « location-accession » avec un nouveau ménage pour une durée minimale du délai restant à courir ;
- soit à céder le logement à un acquéreur hors contrat de « location-accession ». La subvention restera acquise si les conditions d'octroi de l'aide prévues par le règlement général de l'Agence demeurent respectées. Le maintien de l'aide sera subordonné au fait que l'acquéreur s'engage à respecter la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans sous peine d'avoir à restituer le montant de l'aide. Le maître de l'ouvrage s'engage à inclure dans l'acte de vente l'ensemble des clauses nécessaires au respect des obligations d'occupation précitées.

A défaut, le maître de l'ouvrage s'engage à rembourser le montant de la subvention.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'informer sans délai le délégué territorial de l'Agence de l'affectation donnée au logement lorsque le contrat de location-accession est résilié ou lorsque le transfert de propriété n'a pas eu lieu au terme convenu.

Article 6 : Subvention

En contrepartie des obligations imposées au maître de l'ouvrage, du respect des conditions présidant à l'octroi de la subvention, et sous réserve que l'opération telle qu'elle est définie à l'article 2 soit effectivement réalisée, l'Agence s'engage à lui verser les subventions pour la réalisation des logements désignés à l'article 2 dont le montant est précisé sur le tableau mentionné à l'article 4.

Article 7 : Modalités de versement

La subvention sera versée à la livraison des logements.

Pour obtenir le versement de la subvention, le maître de l'ouvrage devra justifier du respect intégral des obligations mises à sa charge.

A cet effet, il adressera au délégué territorial de l'Agence les pièces suivantes :

- une attestation établie par les parties au contrat certifiant l'achèvement et la livraison des logements ;
- une attestation du notaire ayant réalisé l'acte authentique de location-accession précisant notamment le prix de vente et les caractéristiques principales du bien concerné et reproduisant intégralement la clause exigée en application de l'article 5 précité.



- une attestation relative au label HPE en lien avec la réglementation thermique en vigueur « RT 2005 » (pour les opérations validées par le comité d'engagement de l'ANRU après le 1^{er} janvier 2007).

Article 8 : Information de l'Agence

Le maître de l'ouvrage s'engage à informer, sans délai, le délégué territorial de tous les évènements qui seraient susceptibles d'affecter la consistance ou les caractéristiques de l'opération et d'avoir une incidence sur le bénéfice de la subvention prévue à l'article 6.

Article 9 : Dispositions générales

Les parties restent soumises aux dispositions générales de la convention pluriannuelle pour toutes celles de ses dispositions qui ne sont pas contraires à la présente convention.

Fait à....., le

Le directeur général de l'Agence

Le maire ou le président de l'EPCI

Le maître de l'ouvrage



ANNEXES :

Annexe I : documents graphiques de l'opération projetée.

ANNEXE II : Tableau financier de l'opération (ensemble du programme subventionné par l'Agence).

- Rappel des m² de surface habitable totale de l'opération : m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : m² SU

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT :		
- frais d'acquisition - taxes et participation - travaux fonciers VRD - aléas		
COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT		
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :		
- architecte - bureaux d'études - bureau de contrôle - coordonnateur de sécurité - assurances RC DO CNR - autres assurances - aléas		
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION		
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
FRAIS DE GESTION		
FRAIS FINANCIERS		
MARGE BRUTE		
PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT		

PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC**		
--	--	--

- Soit coût total HT € /m² de surface habitable :
- Soit coût total HT € /m² de surface utile* :

* La surface utile prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

Avec dans le cas de la dérogation :
ANNEXE III : Décision portant octroi d'une subvention d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI.



Modèle n°3 : « opération mixte accession et location – accession »

<p style="text-align: center;">CONVENTION PORTANT SUBVENTIONNEMENT D'UNE OPÉRATION MIXTE D'ACCESSION ET DE LOCATION ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE</p>

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU), établissement public à caractère industriel et commercial, représentée par son directeur général en exercice, Monsieur (...) dont le siège social est situé 69 bis rue de Vaugirard à Paris (75006) ;

ci-après désignée « l'Agence »,

ET la société (....)

ci-après désignée « le maître de l'ouvrage »,

ET

(Selon que la collectivité porteuse de projet est une commune ou un EPCI)

La commune de (...), représentée par son maire en exercice, (...), régulièrement habilité à cet effet ;

(ou alors)

La communauté (...) représentée par son président en exercice régulièrement habilité à cet effet ;

ci-après désignée « la collectivité porteuse du projet »



PRÉAMBULE

Une convention pluriannuelle en date du (...) portant opération de rénovation urbaine a déterminé le programme de rénovation urbaine qui sera réalisé sur la période (...), sur le territoire de *(la commune de ou dans le cas d'un EPCI des communes...)*

Trois hypothèses de rédaction sont à prévoir :

- hypothèse 1 : selon que le projet d'accession est déjà prévu avec précision dans la convention pluriannuelle ;
- hypothèse 2 : selon que la convention pluriannuelle comporte une information sur le nombre de logements en accession à réaliser avec une réservation de subvention indiquée dans le tableau financier mais sans désignation de maître d'ouvrage ;
- Hypothèse 3 : selon que la convention pluriannuelle comporte simplement une information générale sur un projet en accession sans réservation de subvention dans le tableau financier.

Hypothèse°1 : *le programme d'accession est prévu dans la convention pluriannuelle auquel cas les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :*

Le programme subventionné par l'Agence comporte la réalisation de logements en accession à la propriété.

Il a ainsi été prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements serait réalisée sur le territoire de la commune de *(préciser l'adresse de l'opération)* par *(nom du maître de l'ouvrage)* et que cette opération peut bénéficier d'une subvention dans les limites de l'enveloppe fixée par le plan de financement annexé à la convention pluriannuelle portant rénovation urbaine, sans préjudice du respect des règles fixées par le règlement général de l'Agence qui définit les modalités et les conditions des concours financiers de l'Etablissement.

Hypothèse 2 : *la convention pluriannuelle comporte une information sur le nombre de logements en accession à réaliser avec une réservation de subvention indiquée dans le tableau financier mais sans désignation de maître d'ouvrage ; les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :*

La convention pluriannuelle prévoit de réaliser des logements en accession à la propriété.

Au cours de l'exécution de la convention pluriannuelle, un maître d'ouvrage a été désigné. La convention pluriannuelle, en conséquence, est complétée par voie d'avenant simplifié.

Il est prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements sera réalisée sur le territoire de la commune de *(préciser l'adresse de l'opération)* par *(nom du maître de l'ouvrage)*.

Hypothèse 3 : *la convention pluriannuelle comporte simplement une information générale sur un projet en accession sans réservation de subvention dans le tableau financier. Cette réservation de crédit est alors appelée par avenant, lequel sera cosigné par le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage et le Directeur Général de l'ANRU ; les paragraphes suivants sont rédigés de la manière suivante :*

Par avenant à la convention pluriannuelle l'Agence s'engage à financer l'opération d'accession à la propriété.

Il est prévu qu'une opération d'accession à la propriété de logements sera réalisée sur le territoire de la commune de *(préciser l'adresse de l'opération)* par *(nom du maître de l'ouvrage)*.

Compte tenu du projet présenté par le maître de l'ouvrage, l'Agence a décidé, conformément à son règlement général, d'accorder des subventions à la réalisation de ce projet, en conséquence de quoi il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de préciser les obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage au titre de la réalisation de l'opération de location-accession à la propriété ci-après définie en contrepartie de l'attribution d'une subvention de l'Agence conformément au règlement général approuvé par arrêté ministériel, ainsi que les modalités de versement de ladite subvention.

Article 2 : Caractéristiques du projet du maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage s'engage à réaliser l'opération mixte d'accession et de location-accession à la propriété mentionnée à la convention pluriannuelle et selon le planning de réalisation.

Ce projet consiste dans la réalisation (*la convention devra définir le projet en fonction des éléments ci-après indiqués et qui devront être adaptés*) :

- localisation géographique précise ;
- le nombre de logements et la répartition des logements entre ceux relevant de l'accession et ceux relevant de la location accession ;
- la taille de chacun des logements et le nombre de pièces ;
- le cas échéant, les autres caractéristiques pouvant définir quantitativement ou qualitativement l'opération.

Les documents graphiques (plan de masse, esquisse du projet) représentant l'opération projetée sont annexés aux présentes (annexe I).

Article 3 : Prix de réalisation des logements

Le prix de réalisation des logements (avant subventions et notamment avant la subvention de l'Agence), sera au maximum de :

N° du type	Type d'habitat	Nb de pièces	Nb de logements par type	Surface habitable	Surface utile *	Prix de réalisation € H.T	Prix de réalisation € TTC **
				<i>m²/logt</i>	<i>m²/logt</i>	<i>Prix/logt</i>	<i>Prix/logt</i>
1 2 3	<i>Par ex :</i> Pavillon Collectif Maison de ville						

* La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

Ces prix ont été déterminés en fonction du bilan prévisionnel de l'opération qui retrace l'ensemble des coûts supportés par le maître de l'ouvrage selon le tableau joint en annexe (annexe II).

À NOTER : Le tableau mentionne de manière indicative les informations qui devront être fournies par le maître de l'ouvrage. Il pourra être le cas échéant modifié ou complété.

Article 4 : Prix de vente des logements

Le prix de vente à l'accédant ou à l'acquéreur est calculé selon les modalités suivantes, après déduction de l'intégralité de la subvention de l'Agence, dont le maître de l'ouvrage ne pourra distraire aucune partie à son profit (et le cas échéant après déduction des subventions accordées notamment par une collectivité locale dans le cas dérogatoire prévu au règlement général de l'Agence)..

Ce prix de vente est égal au prix de réalisation toutes taxes comprises du logement, diminué du montant de l'intégralité de la subvention de l'Agence et d'éventuelles autres subventions publiques.

Le prix de vente ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré (article R.443-34 du CCH).

« De manière exceptionnelle lorsque ces opérations présentent des coûts élevés de foncier ou des contraintes techniques particulières, l'Agence peut autoriser la vente des logements à des coûts supérieurs. Dans ce cas, les collectivités locales doivent apporter une subvention à l'opération d'accession a minima identique à celle octroyée par l'Agence » (RGA). Cette exception ne concerne pas les organismes à loyers modérés concernés par l'article R. 443-34 du CCH.

Le prix de vente TTC des logements est alors minoré de l'intégralité des subventions publiques : subvention de l'Agence et subventions des collectivités locales.

Le prix de vente sera de :

N° du type	Habitat	Nb de logements par type	Surface habitable	Surface utile *	Prix de réalisation H.T	Prix de réalisation TTC **	Subvention ANRU	Autres subventions	Prix vente après déduction des subventions
			m ²	m ²	€/ logt	€/ logt	€/ logt	€/ logt	€/ logt
1 2 3	Par ex : Pavillon Collectif Maison de ville								

* La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

Le prix de vente est non révisable.

Tous les coûts supplémentaires qui seront exposés par le maître de l'ouvrage, à l'occasion de la réalisation de l'opération et pour quelque cause que ce soit, resteront à la charge du maître de l'ouvrage qui ne pourra pas les faire supporter par les acquéreurs (à l'exception du coût des travaux modificatifs demandés expressément par les acquéreurs).

Article 5 : Condition liée à la situation et aux engagements de l'accédant ou de l'acquéreur

5.1 Logements en accession à la propriété :

La subvention de l'Agence étant destinée à faciliter l'accession à la propriété, son octroi est subordonné à la condition déterminante de l'occupation du logement par l'acquéreur, à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans à compter de la livraison dudit logement.

En conséquence, le maître de l'ouvrage s'engage à faire inscrire dans l'acte de vente de chacun des logements de l'opération une clause particulière :

- qui rappelle de manière précise que la vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'ANRU dans le but de faciliter l'accession à la propriété et que la subvention de l'ANRU est attribuée à la condition déterminante que l'acquéreur occupe le logement à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans, à compter de la livraison dudit logement ;
- qui, en conséquence, fait interdiction à l'acquéreur de céder ou de louer le logement avant l'expiration d'un délai d'au moins 5 ans à compter de la date de livraison dudit logement, sauf cas de force majeure, le cas de force majeure s'entendant notamment de tout fait contraignant l'acquéreur à louer ou à vendre le logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 Km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité, invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'ANPE, ...), à charge pour lui d'informer l'Agence par lettre recommandée avec avis de réception (dont le siège social est ...) de l'intervention de tout élément justifiant la location ou la vente avant l'expiration dudit délai ;
- que la violation de cette interdiction implique l'obligation de rembourser spontanément à l'Agence le montant de la subvention, l'acquéreur étant informé de la faculté donnée à l'Agence de recouvrer par voie d'état exécutoire le montant de la subvention.

5.2. Logements en location accession :

La subvention de l'Agence étant destinée à faciliter l'accession à la propriété, son octroi est subordonné à la condition déterminante de l'occupation du logement par l'accédant, à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans à compter de la date de la levée d'option d'achat.

En conséquence, le maître de l'ouvrage s'engage à faire inscrire dans l'acte de location-accession de chacun des logements de l'opération une clause particulière :

- qui rappelle de manière précise que la location-accession intervient notamment dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'ANRU dans le but de faciliter l'accession à la propriété et que la subvention de l'ANRU est attribuée à la condition déterminante que l'accédant occupe le logement à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans, à compter de la date de levée d'option d'achat ;
- qui, en conséquence, fait interdiction à l'accédant dans cette hypothèse où il aurait exercé la faculté d'acquérir le logement de le céder ou de le louer avant l'expiration de ce délai de 5 ans à compter de la date de levée d'option d'achat sauf cas de force majeure ; le cas de force majeure s'entendant notamment de tout fait contraignant l'accédant à louer ou à vendre le logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 Km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité, invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'ANPE, ...), à charge pour lui d'informer l'Agence par lettre recommandée avec avis de réception (dont le siège social est ...) de l'intervention de tout élément justifiant la location ou la vente avant l'expiration dudit délai ;
- que la violation de cette interdiction implique l'obligation de rembourser spontanément à l'Agence le montant de la subvention, l'accédant étant informé de la faculté donnée à l'Agence de recouvrer par voie d'état exécutoire le montant de la subvention.



Le maître de l'ouvrage s'engage également dans le contrat de location-accession à exclure le maintien dans les lieux de l'accédant selon les dispositions de l'article 9 de la loi N°84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession

Dans le cas où il est mis fin au contrat de location-accession avant l'expiration du délai de cinq ans, le maître de l'ouvrage s'engage :

- soit à conclure un nouveau contrat de « location-accession » avec un nouveau ménage pour une durée minimale du délai restant à courir ;
- soit à céder le logement à un acquéreur hors contrat de « location-accession ». La subvention restera acquise si les conditions d'octroi de l'aide prévues par le règlement général de l'Agence demeurent respectées. Le maintien de l'aide sera subordonné au fait que l'acquéreur s'engage à respecter la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans sous peine d'avoir à restituer le montant de l'aide. Le maître de l'ouvrage s'engage à inclure dans l'acte de vente l'ensemble des clauses nécessaires au respect des obligations d'occupation précitées.

A défaut, le maître de l'ouvrage s'engage à rembourser le montant de la subvention.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'informer sans délai le délégué territorial de l'Agence de l'affectation donnée au logement lorsque le contrat de location-accession est résilié ou lorsque le transfert de propriété n'a pas eu lieu au terme convenu.

Article 6 : Subvention

En contrepartie des obligations imposées au maître de l'ouvrage, du respect des conditions présidant à l'octroi de la subvention, et sous réserve que l'opération telle qu'elle est définie à l'article 2 soit effectivement réalisée, l'Agence s'engage à lui verser les subventions pour la réalisation des logements désignés à l'article 2 dont le montant est précisé sur le tableau mentionné à l'article 4.

DEROGATION AU PRIX DE VENTE PLAFONNE : Le règlement général prévoit le cas particulier dans lequel l'Agence peut subventionner des logements vendus (après subvention ANRU notamment) à un prix supérieur au plafond fixé par arrêté ministériel lorsque les opérations présentent des coûts élevés du foncier ou des contraintes techniques. Il faut dans ce cas ajouter après l'article 6, un article supplémentaire (article 7) et compléter selon les indications fournies ci-après l'article relatif aux modalités de versement et les annexes :

Article 7 : Subvention complémentaire accordée par une collectivité territoriale ou un EPCI

L'Agence ayant accepté de subventionner des logements vendus à un prix (après subvention ANRU notamment) supérieur au plafond fixé par l'arrêté ministériel relatif à la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes HLM prévus à l'article R. 443-34 du Code de la construction et de l'habitation, l'accord de l'Agence est subordonné à l'octroi par une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale d'une subvention d'un montant au moins égal à celui de la subvention accordée par l'Agence venant en diminution du prix de vente pratiqué auprès de l'acquéreur.

La collectivité territoriale ou l'EPCI s'est engagée à verser une subvention d'un montant de ...pour la réalisation de l'opération mentionnée à l'article 2.

La décision de (...) d'octroyer ladite subvention est annexée aux présentes (annexe III).

Article 7 : Modalités de versement

La subvention sera versée à la livraison des logements.

Pour obtenir le versement de la subvention, le maître de l'ouvrage devra justifier du respect intégral des obligations mises à sa charge.

A cet effet, il adressera au délégué territorial de l'Agence les pièces suivantes :

- une attestation établie par les parties au contrat certifiant l'achèvement et la livraison des logements ;
- une attestation du notaire ayant réalisé l'acte authentique de location-accession précisant notamment le prix de vente et les caractéristiques principales du bien concerné et reproduisant intégralement la clause exigée en application de l'article 5 précité.
- une attestation relative au label HPE en lien avec la réglementation thermique en vigueur « RT 2005 » (pour les opérations validées par le comité d'engagement de l'ANRU après le 1^{er} janvier 2007).

Dans le cas de la dérogation, il conviendra d'ajouter à ces deux pièces, la justification du versement des subventions des collectivités locales.

Article 8 : Information de l'Agence

Le maître de l'ouvrage s'engage à informer, sans délai, le délégué territorial de tous les événements qui seraient susceptibles d'affecter la consistance ou les caractéristiques de l'opération et d'avoir une incidence sur le bénéfice de la subvention prévue à l'article 6.

Article 9 : Dispositions générales

Les parties restent soumises aux dispositions générales de la convention pluriannuelle pour toutes celles de ses dispositions qui ne sont pas contraires à la présente convention.

Fait à, le

Le directeur général de l'Agence

Le maire ou le président de l'EPCI

Le maître de l'ouvrage,



ANNEXES :

Annexe I : documents graphiques de l'opération projetée.

ANNEXE II : Tableau financier de l'opération (ensemble du programme subventionné par l'Agence).

- Rappel des m² de surface habitable totale de l'opération : m² SHAB
- Rappel des m² de surface utile* totale de l'opération : m² SU

POSTES DES DÉPENSES	TOTAL H.T	%
TOTAL DE LA CHARGE FONCIÈRE DONT :		
- frais d'acquisition - taxes et participation - travaux fonciers VRD - aléas		
COÛT DE RÉALISATION DU BATIMENT		
HONORAIRES LIES A LA RÉALISATION DU BÂTIMENT ET AUTRES, DONT :		
- architecte - bureaux d'études - bureau de contrôle - coordonnateur de sécurité - assurances RC DO CNR - autres assurances - Aléas		
PUBLICITÉ ET COMMUNICATION		
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
FRAIS DE GESTION		
FRAIS FINANCIERS		
MARGE BRUTE		
PRIX DE RÉALISATION TOTAL HT		

PRIX DE RÉALISATION TOTAL TTC**		
--	--	--

- Soit coût total HT € /m² de surface habitable :
- Soit coût total HT € /m² de surface utile* :

* La surface utile prise en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995. La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

** Le prix de réalisation est présenté avec une TVA à taux réduit de 5,5 %, mais les acquéreurs pourront se voir appliquer une fiscalité moins favorable selon leurs revenus (si supérieurs aux plafonds PLS).

Avec dans le cas de la dérogation :

ANNEXE III : Décision portant octroi d'une subvention d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI.