



CONTRAT PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE
LOCATION-ACCESSION DE LOGEMENT

LOT _____

JADEO
ACCESSION ABORDABLE



Illustration non contractuelle

Entre les soussignés :

Le/La réservataire,

M. Mme

NOM :

Prénom :

Adresse :

.....

Code Postal :

Ville :

Tél. (Portable) :

Tél. (Domicile) :

E-mail :

Et le/la co-réservataire

M. Mme

NOM :

Prénom :

Adresse :

.....

Code Postal :

Ville :

Tél. (Portable) :

Tél. (Domicile) :

E-mail :

SITUATION FAMILIALE

Célibataire(s) Concubinage PACSé(s) le _____ Divorcé(s) le _____

En instance de divorce

Marié(s) à : _____ Le : _____

Régime matrimonial : _____ (obligatoire) Nbre enfants à charge : _____

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement la photocopie de la carte d'identité ou du passeport.

Ci-après désigné « **le RESERVATAIRE** »

D'une part,

Et

La SCCV Champ de Manœuvre BS4a, Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000 €, filiale des CDC Habitat Social, Groupe Bâisseurs d'Avenir et Ergécado, ayant son siège social 24 bd Vincent Gâche, 44 200, NANTES, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 844 158 311,

Représentée par Monsieur Eric GERARD, agissant en qualité de Directeur Général de la Société IC&O, elle-même gérante de la SCCV Champ de Manœuvre BS4a,

Ci-après désignée « **le RESERVANT** »

D'autre part,

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :

par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,

PREAMBULE

I – DESCRIPTION GENERALE DU PROGRAMME

Sur un terrain sis à NANTES, mail Marthe Delpirou, cours Jeanne Allain, rue du Chêne Jaunais (44 300), formant l'îlot BS4A de la ZAC Champ de Manœuvre, le réservant projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 81 logements (25 logements en accession libre, 3 logements en propriétaires occupants, 23 logements en location accession et 30 logements locatifs sociaux) et leurs annexes, et un local d'activités. L'ensemble sera administré en copropriété.

Pour cette opération une demande de permis de construire a été déposée le 06/11/2019 pour 81 logements. Ce permis portant le numéro PC n° 44109 19 A0514 a été obtenu le 11/02/2020.

Le Réserveur se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif ou de transfert du(des) permis de construire accordé(s).

II – AGREMENT DE LA DDTM

La SCCV CHAMP DE MANOEUVRE BS4A a déposé une demande d'agrément PSLA auprès de Nantes Métropole, attributaire par délégation de l'Etat, le 24/11/2020.

L'obtention du dit agrément constitue une condition suspensive des présentes.

III – PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION

La SCCV CHAMP DE MANOEUVRE BS4A déclare qu'elle entend financer cette opération entre autres au moyen d'un Prêt Social Location Accession (PSLA).

L'obtention de ce prêt constitue une condition suspensive des présentes.

IV – FINANCEMENT DE LA PHASE ACCESSION

Le RESERVANT s'oblige à justifier au RESERVATAIRE, lors de la régularisation du contrat de location-accession, de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés en vue de financer le transfert de propriété, et dont la charge totale de remboursement mensuelle n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété.

Il est entendu que l'offre de prêt qui sera établie au moment de la levée d'option fera l'objet d'une demande préalable de crédit signée par le réservataire, et d'un accord de l'établissement de crédit en fonction des critères de solvabilité (notamment taux de charge, disponible par personne) et de garantie habituelles (garantie sur le bien financé mais aussi sur les personnes au titre de la couverture assurance).

V – RESERVATION

Une fois le Prêt Social Location-Accession et l'agrément de la DDTM obtenus, après avoir établi la désignation des lots, l'état descriptif de division - règlement de copropriété ou statuts de l'ASL pour l'ensemble immobilier, avoir réalisé l'opération de construction, le RESERVANT s'engage à signer un contrat de location-accession dans les formes requises par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et s'interdit de conclure au profit de tout autre personne un contrat de vente ou de location-accession sur les biens et droits immobiliers objet des présentes.

VI – AGREMENT DE NANTES METROPOLE

La présente cession est réalisée dans le cadre d'un dispositif d'aide à l'accession abordable à la propriété, défini lors de l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 de Nantes Métropole.

La hausse des prix des terrains et corrélativement celle des logements rend nécessaire l'intervention de la collectivité qui souhaite que les logements soient commercialisés à un prix de vente accessible à des ménages sous conditions de ressources, conformément à l'objectif législatif de mixité sociale et aux objectifs fixés par le PLH en matière de construction de logements aidés, d'équilibre démographique et de diversité de l'habitat.

A ce titre, la validation par Nantes Métropole du respect des critères d'accès aux logements en accession abordable est une condition suspensive des présentes.

ARTICLE 1ER - RESERVATION

LA SCCV CHAMP DE MANOEUVRE BS4A réserve à M
 Qui accepte(nt), dans les conditions de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

Dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné :

DESIGNATION

COMPOSITION DES LIEUX

Logement n° _____	___ Pièces principales	___ Dégagement(s)
Salle de bains ___ Salle d'eau		
Terrasse/balcon : m ² environ	___ Cuisine	___ Cellier
Surface habitable : _____ m ² environ	Stationnement n° : _____	

La consistance du local réservé résulte en outre du plan côté annexé au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les plans visés ci-annexés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 5% par rapport à la surface habitable du bien vendu ne pourront fonder aucune réclamation (Article 1619 code civile).

Etant précisé que la nature et la qualité des matériaux utilisés à son édification, et l'indication des équipements collectifs, sont sommairement décrits dans une note descriptive annexée aux présentes après visa des deux parties.

Il est expressément stipulé par le RESERVANT, ce dont le RESERVATAIRE lui donne acte, qu'il conserve la faculté de décider de ne pas réaliser l'opération précitée, notamment dans les cas suivants, ceux-ci n'étant pas limitatifs :

- Si les conditions de prix de revient n'étaient pas compatibles avec le prix prévisionnel de vente.
- Si le maintien du délai de livraison était rendu impossible.
- Si la pré-commercialisation n'atteint pas 40 % du Chiffre d'Affaires.

Le contrat de location-accession visé au point V du préambule sera conclu avant la livraison de l'immeuble au locataire accédant avec garantie de l'achèvement dans les conditions prévus à l'article 6-1 de la loi du 12 Juillet 1984. Sous peine de résiliation de l'agrément, un contrat de location-accession doit avoir été signé dans un délai de 24 mois suivant la déclaration d'achèvement de l'immeuble.

Stationnements

Le réservataire bénéficie dans le prix d'acquisition d'une place de stationnement dans le sous sol.

En vue d'optimiser l'utilisation du parking, le maître d'ouvrage s'est engagé auprès de la métropole à mutualiser les places de stationnement avec des utilisateurs extérieurs ou non à la copropriété. La gestion du foisonnement est confiée à un prestataire compétent de type ZENPARK / YESPARK pour une durée minimum de 3 ans à compter de la livraison des logements.

Fonctionnement :

Le RESERVATAIRE s'engage à signer un contrat de mise à disposition de son stationnement avec le prestataire lors de la signature de l'acte.

En journée, les stationnements libérés du fait de l'utilisation de leur véhicule par des résidents peuvent être loués ponctuellement, notamment aux utilisateurs de l'espace d'activité situé au Rez de chaussée de l'immeuble.

Les revenus générés par ces locations, après perceptions de la redevance du gestionnaire, sont reversés au syndicat des copropriétaires en vue de réduire les charges communes.

Le stationnement s'apparente de ce fait dans son fonctionnement à un stationnement de parking public. Le gestionnaire s'engage à ce que le RESERVATAIRE soit assuré de la disponibilité d'une place dans le sous-sol quand il en a besoin, 24h/24, 7j/7. L'emplacement de la place peut en revanche varier.

Passé la première période de location de 3 ans, la copropriété pourra statuer sur l'intérêt de prolonger ou non le dispositif, en arbitrant entre l'économie de charges réalisée grâce à la location, la moindre pression sur le stationnement en voirie, et les contraintes éventuelles d'usage.

ARTICLE 2 - PRIX DE VENTE

Le RESERVANT s'oblige à signer un contrat de LOCATION - ACCESSION dans les conditions de l'article 4 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, moyennant un prix et une redevance.

1°) Le prix Hors Taxes s'élève à _____ € HT (en chiffres) _____
_____ Hors Taxes (en toutes lettres).

La TVA applicable à l'opération sera celle en vigueur au jour de la signature de la levée d'option. En cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence lors de la vente.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de 5,5 % comprise, de :

_____ € TTC(en chiffres) _____
_____ Toutes Taxes Comprises (en toutes lettres).

Ce prix ne tient pas compte des frais d'acte notarié et de publicité foncière.

Ce prix sera minoré de 1 % par an à compter de la date de la 1^{ère} entrée dans les lieux. Précision étant ici faite que la levée d'option par le RESERVATAIRE pourra intervenir après l'obtention de l'agrément définitif et après une phase locative lui permettant de vérifier sa capacité à assumer le paiement des mensualités futures du prêt, et de constituer l'apport nécessaire au paiement du prix.

2°) En outre le RESERVATAIRE s'engage à verser pendant la durée du contrat de location-accession une redevance mensuelle dont le montant est arrêté à la somme totale de _____ € par mois.

Cette redevance mensuelle devra être réglée au plus tard dans les cinq jours suivant la fin du mois concerné.

La redevance sera composée de deux parties :

- une partie « A » sera constitutive du droit de l'accédant à la jouissance et demeurera acquise à LA SCCV CHAMP DE MA-NOEUVRE BS4A, même en l'absence de levée d'option par l'accédant ; elle s'élève à la somme de _____ € par mois.
Cette partie de la redevance sera révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction.
- la seconde partie « B » sera constitutive de l'épargne de l'accédant et viendra s'imputer sur le prix, à la levée d'option. Le montant de cette épargne, compris dans la redevance, s'élève mensuellement à la somme de _____ € par mois ; cette partie de la redevance n'est pas révisable.

Le RESERVATAIRE pourra lever l'option après 12 mois de location, les conditions de prix seront alors les suivantes :

Date de la levée d'option	Montant de la remise (1 % par an)	Prix à la date de la levée d'option	Estimation des Frais de Notaire de la levée d'option	Montant prévisionnel de l'épargne constitué à déduire	Total à financer	Montant des loyers versés à la SCCV (partie A)
Fin de la 1 ^{ère} année						
Fin de la 2 ^{ème} année						

Les frais de notaire à la signature du contrat de location-accession seront supportés par le RESERVATAIRE et n'apparaissent pas dans le total à financer, le total indiqué englobe une estimation des frais de notaire à la signature du contrat de vente (droits, taxes et émoluments de la levée d'option).

A la levée d'option, le réservataire aura la faculté de payer directement ou indirectement avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts.

En cas de non levée d'option, l'épargne sera restituée au RESERVATAIRE dans les conditions de l'article 10 de la loi du 12 juillet 1984, et au plus tard dans les trois mois du départ de l'occupant.

ARTICLE 3 – RECOURS A UN PRÊT

Le/la réservataire déclare avoir l'intention, s'il procède à l'acquisition du bien réservé, de solliciter un ou plusieurs prêts en vue du financement de l'acquisition des biens ci-dessus désignés, sauf à renoncer expressément à cette intention.

Prêt sollicité par l'acquéreur d'un montant de : €

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L.312-15 à L.312-17 du Code de la Consommation, le/la RESERVATAIRE déclare financer le prix cette acquisition en tout ou partie de ses deniers personnels, à l'exclusion de tout (autre) prêt ainsi qu'il résulte des déclarations portées dans les conditions particulières.

En cas de renonciation à la condition suspensive légale de l'obtention d'un plusieurs prêts, le la RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, il sollicite un ou plusieurs (autres) prêts, il ne pourra bénéficier pour la présente acquisition de la condition suspensive d'obtention de prêt prévue aux articles L 312-16 et L 312-17 du Code de la Consommation.

Pour conforter cette déclaration, le la RESERVATAIRE appose en dernière page de sa main la mention exigée par les dispositions des articles du Code de la Consommation susvisés.

ARTICLE 4 - LE CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

1°) Durée du contrat de location-accession :

Lors de sa réalisation, le contrat de Location-Accession sera conclu par acte notarié.

Il sera consenti pour une durée de 2 ans à compter de la livraison du logement au réservataire jusqu'à la fin de cette durée et comportera un droit de jouissance du réservataire pendant toute cette durée.

2°) Le réservataire pourra demander le transfert de propriété de l'immeuble à son profit :

- Au plus tôt après obtention de l'agrément définitif de la DDTM, et après avoir vérifié sa capacité à assumer le paiement des mensualités futures du prêt, avoir constitué l'apport nécessaire au paiement du prix, et obtenu ses offres de prêt
- Au plus tard à l'issue de la période de jouissance.

3°) Usage et occupation :

Le RESERVATAIRE s'engage à affecter les locaux réservés à l'usage de sa résidence principale.

Pendant la période de jouissance préalable prévue au contrat de location-accession, le réservataire sera tenu d'occuper effectivement par lui-même l'immeuble et d'en user en bon père de famille. Aucune activité professionnelle ne sera autorisée.

Pendant cette même durée, le réservataire sera tenu à toutes les charges, taxes, contributions et tous impôts de caractère annuel afférents à l'immeuble et il devra s'assurer pour les risques dont il répondra en sa qualité d'occupant.

Il est rappelé que le statut de locataire-accédant ne permet pas la réalisation de travaux sans l'accord écrit du vendeur, modifiant le logement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

En cas de non levée d'option, les travaux ayant été réalisés avec l'accord écrit du vendeur, seront, au choix du vendeur :

- soit conservé dans le logement avec l'accord du locataire-accédant, si le vendeur considère que les modifications ne dégradent pas la qualité initiale du logement,
- soit feront l'objet d'une remise en état initial, au frais exclusif du locataire-accédant.

4°) Résiliation :

Le réservataire peut renoncer au bénéfice de son droit à acquérir le bien objet des présentes par l'envoi d'un courrier de résiliation en recommandé avec accusé de réception.

En cas de résiliation du contrat de location-accession ou de non-exercice par le réservataire de la faculté d'acquérir prévue par ce contrat, il sera déchu de tout droit à l'occupation de l'immeuble.

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir, s'il le souhaite, une indemnité qui ne peut dépasser 2% du prix de l'immeuble objet du contrat.

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par le vendeur de ses obligations, l'accédant est remboursé dans leur intégralité des sommes correspondant à la partie « B » définie à l'article 2 et peut obtenir une indemnité qui ne peut être supérieure à 3% du prix de l'immeuble objet du contrat.

L'accédant bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux pour une durée qui ne peut être inférieure à trois mois à compter de la résiliation ou de la date prévue pour la levée de l'option. Le vendeur ne peut exiger la libération des locaux qu'après remboursement des sommes correspondant à la partie « B » définie à l'article 2. L'indemnité d'occupation ne peut être supérieure au montant de la redevance diminué de la fraction « B » imputable sur le prix de l'immeuble objet du contrat.

ARTICLE 5- EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE

LE RESERVANT s'engage à formuler au réservataire son offre de Contrat de Location-Accession au plus tard un mois et dix jours avant le début de la phase locative.

Par l'intermédiaire de Maître Marion THEVENIN Notaire à NANTES, le réservant notifiera à cette fin au réservataire, dès que les pièces et autorisations indispensables auront été réunies et notamment la garantie d'achèvement dans les conditions prévues à l'article 6-1 de la loi du 12 juillet 1984, un projet du Contrat de Location - Accession.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le réservataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre sa décision. Il devra porter celle-ci à la connaissance du RESERVANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les dix jours qui suivront, faute de quoi, il sera sensé avoir renoncé au bénéfice du Contrat de Location-Accession, et le présent contrat préliminaire de réservation sera résolu de plein droit.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE remet, ce jour, à LA SCCV CHAMP DE MANOEUVRE BS4A un chèque d'un montant de 750 € à l'ordre la SCCV Champ de manœuvre BS4a, ou effectue un virement bancaire sur le compte séquestre de la SCCV Champ de Manœuvre BS4A, dans un délai de 21 jours à compter de la signature du présent contrat. A défaut, si bon lui semble, le réservant considérera le présent contrat comme caduque.

Coordonnées bancaires

Domiciliation : CRCM LACO PROFESSIONNELS

IBAN : FR76 1027 8368 1000 0202 6350 409

BIC : CMCIFR2A

Cette somme restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de location-accession.

Si l'accédant signe son contrat de location-accession, le dépôt de garantie sera imputé sur les premières redevances.

En cas de non conclusion du contrat de location-accession dans le délai prévu (au plus tard à la date de livraison), le dépôt sera restitué sans frais à l'occupant.

Ce dépôt sera également restitué au RESERVATAIRE, sans délai, si l'une des conditions suspensives ne se réalisait pas et notamment en cas de non obtention du Permis de Construire ou du Prêt Social Location-Accession ou de non obtention d'agrément de la DDTM.

ARTICLE 7 - LIVRAISON DES BIENS

La livraison prévisionnelle interviendra, sous réserve d'un lancement des travaux au 1^{er} trimestre 2021, au plus tard à la fin du 1^{er} semestre 2023.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison, il en sera ainsi notamment en cas d'intempéries au sens de la Réglementation de Travaux sur les Chantiers de Bâtiments, de conflits armés, pandémie, grèves, carence des transports ferroviaires ou routiers, accidents techniques, redressement judiciaire, liquidation amiable ou judiciaire, ou la cessation d'activité d'une entreprise et sous réserve de l'absence de recours contre le permis.

En vue de la livraison des biens et droits immobiliers, après la signature du Contrat de Location-Accession, Le RESERVANT convoquera le réservataire au jour et heure fixée et remettra au réservataire un certificat d'achèvement.

Il sera procédé à un état des lieux et à l'établissement d'un procès verbal d'état des lieux valant réception de l'opération.

ARTICLE 8 - CONTRAT D'ASSURANCE - GARANTIES

Le RESERVANT est assuré :

- 1) en responsabilité civile décennale,
- 2) l'assurance dommage ouvrage réglementaire sera apportée dans le cadre des prestations dues au RESERVATAIRE.
- 3) la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'art R261.17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sera donnée par un établissement indiqué au dit article du Code.

ARTICLE 9 - NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (courrier ou voie électronique) au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de dix jours à compter de la réception de cette lettre.

ARTICLE 10 - SECURISATION HLM

Le RESERVANT offre au RESERVATAIRE, par l'intermédiaire de son associé CDC habitat, en cas de levée d'option accession, une garantie de rachat et une garantie de relogement conformes aux dispositions de l'Arrêté du 26 mars 2004 (JO du 27 mars 2004, page 5908).

ANNEXE 1 : PLAN DE COMMERCIALISATION



VENTE FONCIERE EN ZAC
POUR UN PROGRAMME ABORDABLE EN PROMOTION

Clause anti-spéculative

À insérer dans les CCCT, compromis et actes de cession

Exposé préalable

La présente cession est réalisée dans le cadre d'un dispositif d'aide à l'accession abordable à la propriété, défini lors de l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 de Nantes Métropole.

La hausse des prix des terrains et corrélativement celle des logements rend nécessaire l'intervention de la collectivité qui souhaite que les logements soient commercialisés à un prix de vente accessible à des ménages sous conditions de ressources, conformément à l'objectif législatif de mixité sociale et aux objectifs fixés par le PLH en matière de construction de logements aidés, d'équilibre démographique et de diversité de l'habitat.

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession à prix abordable pour les ménages sous conditions de ressources, un dispositif de clause « anti-spéculative », intégré au contrat de concession d'aménagement de l'opération, devra être mentionné dans les cahiers des charges de cession des terrains (CCCT) et être reproduit dans les actes de cession aux futurs acquéreurs des logements.

Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice d'une minoration foncière qui viendrait annuler l'effort consenti par Nantes Métropole.

DES ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR – CONSTRUCTEUR ENVERS L'AMENAGEUR ET NANTES METROPOLE

Pour l'édification du programme de logements en accession abordable à la propriété par le promoteur - constructeur, l'aménageur a consenti une minoration du prix de vente de la charge foncière dont le montant s'élève à 100 €/m² de surface plancher (SP) calculée par la différence entre le prix de vente au m² de SP de la charge foncière pour le logement libre et le prix de vente au m² de SP de la charge foncière de l'accession abordable.

La minoration du montant de la charge foncière a été accordée pour permettre aux ménages sous conditions de ressources d'accéder à la propriété de leur résidence principale à un prix abordable, inférieur au prix du marché pour un logement similaire.

Préalablement au lancement de la commercialisation du programme, le promoteur - constructeur présente à l'aménageur la grille des prix prévisionnels de commercialisation de l'ensemble du programme de logements sur la base d'un tableau faisant distinctement apparaître les prix des logements avec mention des typologies, des taux de TVA et le prix à l'unité des logements en € TTC/m² de surface habitable, stationnement compris.

Sur la base des informations transmises par le promoteur - constructeur permettant d'apprécier la réalité de l'effort consenti par celui-ci sur le programme de logements en accession abordable à la propriété, l'aménageur valide l'opération et peut procéder à la signature de l'acte authentique de cession foncière.

Le promoteur - constructeur s'engage à informer les candidats à l'accession abordable à la propriété de la contribution financière apportée par la collectivité via l'aménageur, et à inscrire dans les contrats de réservation le montant de la minoration foncière rapporté selon la surface habitable/logement. De plus, il les

informe de l'existence d'une clause « anti-spéculative » d'une durée de dix ans, insérée dans l'acte de vente du logement.

Les logements en accession abordable à la propriété sont destinés aux ménages dont les ressources des années fiscales N-2 et N-1 ne dépassent pas les plafonds en vigueur pour l'accès à un logement financé avec un Prêt Location Accession (PSLA).

Préalablement à la signature des actes de vente, le promoteur – constructeur devra obtenir l'agrément de Nantes Métropole pour la vente de chaque lot, sur présentation des pièces nécessaires à l'instruction des demandes : les avis d'imposition N-2 et N-1 des personnes signataires qui se portent acquéreur du bien, le contrat de réservation avec le plan du logement, une pièce d'identité ou le livret de famille, une simulation bancaire du montage financier de l'opération.

Les pièces seront transmises à Nantes Métropole (Direction de l'Habitat) sur support dématérialisé avec le tableau de suivi de la commercialisation du programme de logements.

Les agréments seront formalisés de manière expresse par Nantes Métropole. Les lettres d'agrément seront annexées aux actes authentiques de vente des logements.

A des fins de contrôle sur la période de validité de la clause anti spéculative, le promoteur - constructeur transmet, via le notaire, une copie des actes authentique de vente sur support dématérialisé à Nantes Métropole, Direction de l'habitat.

Le promoteur - constructeur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions ci-dessus énoncées et insérées dans l'acte authentique de cession foncière dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et qu'elles constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Dans l'hypothèse où le promoteur - constructeur ne respecterait pas les conditions de commercialisation des logements en accession abordable validées par l'aménageur, ce dernier le met en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois à compter de la réception de ladite mise en demeure. Si, passé ce délai, le constructeur ne s'est pas conformé à cette mise en demeure, il versera à l'aménageur une pénalité d'un montant fixé à 10 % HT (dix pour cent hors taxes) du produit de la vente du logement concerné, dans un délai d'un mois à compter de la réception du titre de recette.

DES ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR DU LOGEMENT ABORDABLE ENVERS NANTES METROPOLE

La clause d'inaliénabilité

En contrepartie de l'effort consenti par Nantes Métropole, pour les raisons d'intérêt général exposées préalablement, il est convenu entre les parties que le promoteur - constructeur déclare et l'acquéreur reconnaît avoir été informé par lui, qu'il lui a été consenti une minoration du prix de vente de la charge foncière sur le programme de logements en accession abordable permettant ainsi la réduction du prix de revient de l'opération afin de rendre la propriété accessible aux ménages qui remplissent les conditions relatives à l'accession abordable.

L'acquéreur ou ses ayants-droit s'engage à conserver le bien pendant une durée de dix ans à compter de la signature chez le notaire du contrat de location accession avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux sous quelque forme que ce soit et s'oblige à occuper le logement à titre de résidence principale.

Déroptions à l'interdiction d'aliéner ou de louer

L'acquéreur initial ou ses ayants-droit, pourra procéder à l'aliénation du bien en cas de présentation d'un nouvel acquéreur remplissant les critères pour bénéficier de l'accession abordable et s'obligeant à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial. Cette vente sera soumise à l'autorisation expresse préalable de Nantes Métropole.

De la même façon, à l'issue d'un délai de cinq ans suivant la date d'acquisition du bien, l'acquéreur initial ou ses ayants-droit, pourra procéder à la mise en location du bien en cas de présentation d'un locataire remplissant les conditions pour bénéficier d'un logement conventionné financé avec un Prêt Locatif Social (PLS). Cette mise en location sera soumise à l'autorisation expresse préalable de Nantes Métropole.

Le prix de revente en cas de cession ou montant du loyer en cas de mise en location

Le prix de revente du logement, avant l'expiration du délai de dix ans, ne pourra excéder le prix d'acquisition initial, réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, le différentiel de TVA.

En conséquence, tout dépassement du prix d'acquisition initial réactualisé constitue un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur au sens de la présente clause, ouvrant droit à remboursement intégral de la plus-value éventuellement réalisée.

En cas de mise en location, le montant du loyer autorisé ne pourra excéder le loyer plafond réglementé prévu pour les logements financés avec un PLS.

Ainsi, l'agrément de Nantes Métropole ne sera pas accordé à l'acquéreur si le prix de revente du bien dépasse le prix d'achat initial réévalué ou si le montant du loyer du bien dépasse le montant du loyer plafond autorisé.

La procédure d'autorisation préalable par Nantes Métropole

La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial du bien à notifier à Nantes Métropole (Département du Développement Urbain/Direction de l'Habitat, 2 cours du Champ de Mars 44923 Nantes cedex 9) son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande (compromis de vente, projet de bail...) ainsi que le justificatif des ressources du nouvel acquéreur ou du nouvel occupant. Nantes Métropole disposera alors d'un délai **de deux mois** à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession ou de mise en location. Tout refus devra être motivé.

A l'issue d'une période de **dix années entières et consécutives**, à compter de la signature chez le notaire du contrat de location accession, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et Nantes Métropole n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Après agrément par Nantes Métropole, l'acquéreur s'engage à transmettre une copie de l'acte authentique de vente ou du bail de location.

Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des 10 années suivant la signature chez le notaire du contrat de location accession.

Sanctions en cas de non respect des obligations

En cas de non respect par l'acquéreur des obligations relatives à la durée de détention du bien de dix ans et à l'affectation du logement à l'habitation principale, de la revente à un prix supérieur au prix d'acquisition initial réactualisé, l'acquéreur devra verser à Nantes Métropole l'intégralité de la plus-value réalisée lors de la revente du bien ayant bénéficié de l'aide à la minoration de la charge foncière, sans faculté pour lui d'en contester le montant ni la validité.

Cette plus-value correspond à la différence entre le prix de revente du bien et le prix initial d'acquisition réévalué selon l'indice national du coût de la construction et majoré des frais d'acquisition du bien et, le cas échéant, du montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement et justifiés par des factures établies par des professionnels.

En cas de mise en location du bien en méconnaissance de l'obligation d'information de Nantes Métropole et de non-respect du plafond de loyer réglementé, l'acquéreur s'expose au paiement d'une indemnité forfaitaire de 1 000 € au bénéfice de Nantes Métropole, majorée de l'intégralité de la différence entre le loyer réglementé des logements financés avec un prêt PLS et le loyer constaté.

Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession

L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de cession auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération d'aménagement.

CONTROLE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF

Nantes Métropole dispose d'un pouvoir de contrôle à l'encontre de l'aménageur, du promoteur - constructeur et des acquéreurs lesquels devront lui communiquer les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une demande écrite.

Identification du programme commune, ZAC, îlot, promoteur :					
JADEO – Nantes, ZAC Champ de Manœuvre îlot BS4A – CDC Habitat / IC&O					
Date de la signature du contrat de réservation					
L'ACQUEREUR					
Nom (s) et prénom (s) de (s) l'acquéreur(s) :					
Adresse actuelle :					
Logement actuellement occupé		<i>Locatif privé</i>	<i>Locatif social</i>	<i>Chez parents</i>	<i>Autre</i>
Si logement social, nom du bailleur					
Composition du ménage : Nombre d'adultes		1		2	
Age de (des) l'acquéreur(s)		Mr/Mme:		Mr/Mme :	
Nombre d'enfants à charge					
Age des enfants					
L'acquéreur est-il primo accédant ?		o OUI o NON		o OUI o NON	
Si non, motif de la demande					
Revenu fiscal de référence N-1 ou à défaut, somme des revenus imposables		€	<i>Ressources mensuelles</i>	€	
Revenu fiscal de référence N-2					
Profession du demandeur					
Profession du conjoint					
LE LOGEMENT RESERVE					
Adresse					
N° de lot					
Type de logement		Maison	<input checked="" type="checkbox"/> Appartement	Intermédiaire	
Typologie (T1, T2, T3,...)					
Annexes (balcon, loggia, terrasse, local vélo, jardin)					
Surface habitable (m ²)		stationnement		<input checked="" type="checkbox"/> OUI o NON	
Prix de vente total TTC		€	dont foncier	€	
Prix TTC rapporté au m² habitable		€	<input checked="" type="checkbox"/> TVA 5.5 %	o TVA 20 %	
LE FINANCEMENT					
Financement du projet		<input type="checkbox"/> PTZ+	<input checked="" type="checkbox"/> PSLA	<input type="checkbox"/> Autre <input type="checkbox"/>	
Apport fonds propres		€	Taux d'effort ... %		

Attestation sur l'honneur de l'accédant réservataire d'un logement du programme « accession abor- dable »

Je soussigné (nom, prénom, adresse) :

M

Mme

Candidat(s) à l'acquisition d'un logement en accession abordable dans le programme (adresse,
ZAC, lot, promoteur) :

Cases à cocher :

- certifie avoir pris connaissance des conditions d'éligibilité pour pouvoir me porter acquéreur de ce logement dans le cadre du programme de logements en accession abordable.
- m'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pour une période de 10 ans à compter de la signature de l'acte de location-accession
- m'engage à respecter les dispositions prévues dans la clause particulière dite anti spéculative annexée à l'acte authentique de vente et à demander l'accord de Nantes Métropole en cas d'évènements de nature à remettre en question l'aide financière apportée par la collectivité.

Fait en trois exemplaires originaux (promoteur, acquéreur, collectivité)

Fait à Le

Signature du (des) acquéreur(s)
Précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

M.

Mme

ANNEXE 4 : RÉGLEMENTATION PSLA

Les avantages de la procédure

- TVA à taux réduit,
- l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans à compter de l'achèvement du logement,
- pas de paiement avant la livraison (hors frais de notaire),
- la sécurisation du parcours résidentiel.

Conditions d'accès :

Pour pouvoir prétendre à LA LOCATION-ACCESSION, il faut que les plafonds de ressource des acquéreurs de l'année N-2 et N-1 (REVENU NET FISCAL DE REFERENCE) ne dépassent pas les plafonds ci-contre :

(Par exemple, pour une signature de contrat en 2020, l'acquéreur fournit son avis d'imposition portant sur ses revenus de 2019 et 2018. Il a en général reçu cet avis au 2ème trimestre 2020).

Plafonds PSLA 2021

Nombre de personnes composant le foyer	Zones B et C	Approximation net mensuel
1 personne	24 695 €	2 287 €
2 personnes	32 931 €	3 049 €
3 personnes	38 091 €	3 527 €
4 personnes	42 208 €	3 908 €
5 personnes et +	46 314 €	4 288 €

Principe et avantages de la location accession (PSLA)

L'accédant à la propriété signe un contrat de location accession, avant d'entrer dans son logement en tant que locataire-accédant.

Dès que l'état a vérifié que le locataire accédant respecte les conditions de ressources, et quand le locataire accédant s'en sent capable, il achète son logement au prix stipulé dans le contrat de location accession.

Le PSLA permet à l'accédant de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 15 ans à partir de la livraison du logement. Ces avantages sont liés à l'existence d'un agrément portant sur des plafonds de ressources et des plafonds de l'indemnité d'occupation.

La phase locative.

Elle a deux objectifs :

- ❶ Constituer un apport complémentaire. Pendant cette phase, le loyer est constitué de deux parties :
 - Une part dite acquisitive, que le réservant met de côté pour l'accédant, et qui vient en déduction du prix de vente lors de l'achat du logement,
 - Une part d'indemnité de jouissance, qui correspond au loyer classique. Cette part de loyer est conservée par le réservant et lui permet de payer les intérêts des emprunts qui ont été nécessaires pour la construction des logements.
- ❷ Permettre au futur accédant de tester sa capacité à rembourser un emprunt. En effet, au moment de l'achat, le locataire accédant sollicite un prêt bancaire. La mensualité de ce prêt ne peut pas être supérieure au loyer total (part acquisitive + indemnité de jouissance) que payait le locataire-accédant. Ainsi le locataire accédant qui payait convenablement son loyer ne doit pas éprouver de difficulté à rembourser son prêt.

La durée maximum de la phase locative est réglementairement de 4 ans, mais les contrats de location accession du réservant sont généralement limités à 2 ans maximum de location.

La levée d'option : la phase d'accession

A l'achèvement du logement (à la livraison), le réservant fait valider par l'administration (DDTM) que les locataires-accédants respectent bien les conditions de ressources. L'administration renvoie dans un délai de 6 mois l'agrément définitif.

Après réception de cet agrément définitif, le réservant informe les locataires accédants que l'achat pourra intervenir à leur convenance, après une période locative d'une durée suffisante pour constituer l'apport nécessaire et vérifier leur capacité à assumer le paiement des mensualités futures du prêt.

Dès qu'il s'en sent capable, qu'il a pu tester sa capacité à payer le montant du loyer, et que son apport est suffisant, le locataire accédant peut demander à lever son option d'achat, c'est-à-dire qu'il va effectuer l'achat de son logement au prix et condition stipulés dans le contrat de location accession.

Le contrat de location accession précise que le prix de vente initial est minoré de 1% par an à compter de la livraison du logement.

Le prix de vente du logement devra respecter les prix plafonds applicables en accession HLM.

Après l'achat du logement

La sécurisation HLM

Pendant les 15 ans qui suivent son acquisition, le nouveau propriétaire est couvert par plusieurs garanties qui composent la sécurisation HLM.

Dans des cas d' « accident de la vie » déterminés (décès / invalidité / mutation / chômage / divorce), le réservant s'engage

- à racheter le logement à un prix fixé (100% du prix initial durant les 5 premières années d'acquisition, puis diminué d'1.5% par an de la 6^{ème} à la quinzième année),
- sous réserves de respect des plafonds de ressources, à reloger les acquéreurs dans le parc locatif social.

La revente du bien

Les avantages dont a bénéficié le premier acquéreur ne sont pas transmissibles et sont réservés à la résidence principale. Ainsi, en cas de revente ou de mise en location du bien:

- dans les 15 premières années de possession : l'exonération de Taxe Foncière est interrompue,
- dans les 10 premières années le premier acquéreur doit reverser l'avantage de TVA dont il a bénéficié, dans les conditions suivantes :
 - Jusqu'à la fin de la 1^{ère} année, reversement de la totalité de la différence entre le taux normal et le taux réduit de TVA à la date de l'acquisition,
 - De la seconde année jusqu'à la 10^{ème} année révolue, diminution de 10% par an de ce montant.

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance des événements suivants :

- Décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause,
- Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail,
- Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles,
- Divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité,
- Conclusion d'un PACS, mariage, naissance.

Les textes réglementaires encadrant Le PSLA

Textes officiels

La loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière

Les articles R331-76-1 à R331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation

L'arrêté du 26 mars 2004 modifié

L'arrêté du 2 décembre 2005 relatif aux plafonds de ressources en PSLA

L'arrêté du 20 décembre 2007 modifiant l'indice d'évolution de la part locative de la redevance

Le décret du 7 avril 2009 portant sur le cumul PSLA/PTZ et les plafonds de revenus

L'arrêté du 7 avril 2009 relatif aux plafonds de prix

Le décret du 16 août 2011 sur les délais d'obtention de l'agrément définitif et le refinancement en PLS en cas de mévente.

Directives du Ministère

Le chapitre de la circulaire de programmation pour 2004 consacré au PSLA

La circulaire d'application du 26 mai 2004

La circulaire d'application du 20 février 2006

La présentation par la DGALN du décret du 16 août 2011

Régime fiscal et comptable

L'instruction fiscale 8 A 3 07 du 10 octobre 2007

L'instruction fiscale 3 A 5 10 du 22 septembre 2010

Le rescrit fiscal du 28 février 2012 portant sur le régime de TFPB des logements PSLA invendus et mis en location

ANNEXE 5 : REGLEMENTATION PSLA

DEMARCHAGE A DOMICILE - BORDEREAU DE RÉTRACTATION

Ce bordereau fait partie du présent contrat de réservation

Si vous annulez votre contrat de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre :

✂=====

ANNULATION DU CONTRAT DE RESERVATION

Code de la consommation : articles L. 121-17 2°

CONDITIONS :

- * compléter et signer ce formulaire
- * **l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :**

**SCCV Champ de Manoeuvre BS4A
24 bd Vincent Gâche
44200 NANTES**

- * **l'expédier au plus tard le 10^{ème} jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je soussigné, déclare annuler le contrat de réservation ci après :

* Commune de : Nantes - opération JADEO

. N° de lot :

* Date du contrat de réservation :

* Nom du réservataire :

* Adresse du réservataire :

SIGNATURE DU RESERVATAIRE :

Commentaire :

◆ Le délai de 10 jours commence à courir à partir du lendemain du jour de la signature du présent contrat de réservation. Le 10^{ème} jour est reporté au 1^{er} jour ouvrable suivant s'il tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié.