

**CONVENTION DE SUBVENTION EN VUE DE LA REALISATION D'UNE
RECHECHE SUR
LA MULTIPROPRIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE
DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE RECHERCHE SUR LES DEFIS
ECONOMIQUES DU FONCIER ET DU LOGEMENT ABORDABLES**

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE, établissement public de coopération intercommunale, numéro de Siret : 24330031600011, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle, 33045 Bordeaux Cedex, représentée par son Président, Monsieur Alain ANZIANI, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n°2022/ du Conseil de Bordeaux Métropole du 25 novembre 2022,

Ci-après dénommée « BORDEAUX MÉTROPOLE »

ET :

L'Union Nationale des Fédérations d'Organismes HLM, association Loi 1901, n° de Siret : 775 697 907 00068, dont le siège est situé 14 rue Lord Byron - 75384 Paris cedex 08 représentée par Madame Marianne LOUIS en qualité de directrice générale, dûment habilitée à l'effet des présentes

Ci-après dénommée le « Bénéficiaire » ou « L'Union sociale pour l'habitat » ou « L'USH »,

BORDEAUX MÉTROPOLE et le Bénéficiaire étant désignés conjointement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

BORDEAUX MÉTROPOLE créé par Décret n° 2014-1599 du 23 Décembre 2014, est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui regroupe 28 communes sur 57 000 hectares et près de 850 000 habitants. Ses compétences recouvrent principalement le développement économique, l'urbanisme, l'habitat, l'environnement, l'eau et l'assainissement, la valorisation du patrimoine naturel et paysager, les transports urbains et scolaires, les déplacements, la voirie, la signalisation, le stationnement, le marché d'intérêt national, les équipements culturels et sociaux-éducatifs d'intérêt métropolitains, les parcs cimetières, l'archéologie préventive, l'aménagement numérique.

Le PLUi décline le projet métropolitain et intègre les volets transport et habitat. Le PLU tient lieu de Plan des Déplacements Urbains (PDU) et de Programme Local de l'Habitat (PLH). Il détermine notamment les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, les besoins en matière de mobilité,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des

écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

L'Union sociale pour l'habitat est l'organisation représentative du secteur Hlm qui représente quelque 720 organismes Hlm à travers 5 fédérations. Elle dispose également de filiales et de structures œuvrant à la formation et à la professionnalisation des organismes.

L'Union sociale pour l'habitat remplit cinq grandes missions :

- Représenter et proposer : les contributions à la politique du logement
- Agir en concertation : le partenariat
- Accompagner, conseiller, former : l'appui professionnel aux organismes Hlm
- Connaître et comprendre : les études, la recherche et la prospective
- Communiquer, échanger, promouvoir : l'information des organismes et la sensibilisation des publics

Pour mener à bien ces missions et accompagner les organismes Hlm dans les évolutions en cours, l'USH réalise des études et des recherches dans de nombreux domaines liés aux politiques urbaines, sociales et patrimoniales ainsi que des études et des recherches spécifiques concourant à une meilleure connaissance financière du secteur du logement social.

Dans le cadre de recherches portant sur l'économie du Foncier et du Logement abordables, les parties se sont ainsi rapprochées.

En effet, compte tenu des difficultés significatives que présente l'accès à un foncier permettant de réaliser du logement financièrement accessible aux catégories populaires et aux classes moyennes, tant en location qu'en accession, et des enjeux qu'il représente tant pour les ménages que pour les territoires et les opérateurs, l'Union sociale pour l'habitat associé à un large collectif d'acteurs de la politique du logement, du foncier et de la recherche dont l'Association nationale des Etablissements publics fonciers locaux, a souhaité initier un programme de recherche pluriannuel, afin d'éclairer la réflexion et d'alimenter le débat sur cette question avec les pouvoirs publics.

Cette initiative vise à pallier le nombre insuffisant de travaux scientifiques, notamment en sciences économiques, dont l'existence est pourtant essentielle à la construction d'une expertise collective et informée, capable d'évaluer les situations, les politiques et dispositifs à l'œuvre et de proposer d'éventuelles mesures complémentaires en termes de politique publique.

Au travers de ce programme de recherche, les acteurs impliqués souhaitent également contribuer à susciter chez les jeunes chercheurs, notamment en sciences économiques, un intérêt pour les secteurs du foncier, de l'habitat et du logement et les inviter à y développer des travaux.

Dans ce cadre, BORDEAUX MÉTROPOLE et le Bénéficiaire ont conclu la présente convention.

Il a été arrêté ce qui suit :

Article 1 – Objet

La présente convention et ses annexes (la « Convention ») ont pour objet de définir les modalités pratiques et financières du soutien de BORDEAUX MÉTROPOLE apporté au Bénéficiaire pour la réalisation de la recherche « La multipropriété foncière et immobilière : quels effets sur les marchés locaux et quels enjeux de régulation ? » réalisé par le laboratoire ESPACE d'Avignon Université, ci-après dénommée la « Recherche », ainsi que les modalités de collaboration entre les Parties. Cette recherche fait partie d'un programme de recherche sur le thème des « défis économiques du foncier et du logement abordables ».

Article 2 – Modalités de réalisation de la Recherche

2.1 – Organisation et suivi de la Recherche

Le Bénéficiaire, en tant que maître d'ouvrage, s'engage à organiser l'intégralité de la Recherche et à mettre tout en œuvre pour la réaliser au mieux.

Cette Recherche, telle que détaillée en annexe, a pour objectif d'approfondir, au moyen d'une analyse de données statistiques inédites et d'une enquête, la connaissance des multipropriétaires fonciers et immobiliers, de leur patrimoine et de leur effet inflationniste sur les marchés locaux. L'objet de la recherche sera également de relever les dispositifs de régulation mis en place localement et ceux qu'il serait nécessaire de mettre en place pour maîtriser les effets indésirables de ce phénomène. Les terrains investigués seront situés dans les agglomérations de Bordeaux et d'Avignon, deux territoires concernés par des marchés résidentiels de différents degrés de tension.

Les résultats intermédiaires obtenus par l'équipe de recherche seront présentés et discutés avec l'Union sociale pour l'habitat et les partenaires de l'USH réunis pour cette recherche, dont BORDEAUX MÉTROPOLE lors de séminaires intermédiaires et du séminaire final du programme de recherche. Ils seront par ailleurs diffusés dans le cadre de communications et de publications régulières.

La recherche sera coordonnée au sein de l'Union sociale pour l'habitat par M. Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche qui sera l'interlocuteur privilégié de BORDEAUX MÉTROPOLE.

Le Bénéficiaire formera un comité de pilotage comprenant les organisations finançant le programme de recherche, dont BORDEAUX MÉTROPOLE, auxquelles pourront s'adjoindre les coordinateurs des équipes de recherche, dont l'équipe du laboratoire ESPACE et d'autres organisations partenaires de la recherche. Il sera réuni au moins une fois par an.

Concernant BORDEAUX MÉTROPOLE, la Recherche sera suivie par la direction du foncier et la direction de l'habitat (leurs représentants.es), qui seront les interlocuteurs privilégiés du Bénéficiaire.

Les réunions portant sur le suivi de la Recherche comprendront Dominique Belargent pour l'Union sociale pour l'habitat et les représentants et représentantes de la direction du foncier et de la direction de l'habitat de BORDEAUX METROPOLE, et d'autres personnes pouvant être concernées de l'Union sociale pour l'habitat ou de BORDEAUX MÉTROPOLE. Outre les

réunions prévues dans le calendrier, d'autres réunions portant sur le suivi pourront être organisées à la demande de l'une ou l'autre des Parties à la Convention.

Les Parties s'engagent à s'informer mutuellement sous quinze (15) jours et par écrit du changement de leurs interlocuteurs privilégiés.

Le Bénéficiaire s'engage à organiser la Recherche selon les règles de l'art de sa profession, et notamment à respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend. Il prend à sa charge la relation avec l'équipe de recherche ; à ce titre, le Bénéficiaire prend à sa charge le versement de sa rémunération.

2.2 – Calendrier/Collaboration des Parties

La Recherche débutera à la date de signature de la Convention par l'ensemble des Parties, et s'achèvera lors de l'approbation du rapport final d'exécution par BORDEAUX MÉTROPOLE, conformément à l'alinéa 4 du présent article.

Un premier rapport d'exécution sera établi par le Bénéficiaire le 30 novembre 2023, un deuxième rapport d'exécution sera remis le 30 novembre 2024, et un rapport final d'exécution sera remis à l'issue de la Recherche le 30 novembre 2025.

Le début des travaux de la Recherche, ainsi que la remise des rapports d'exécution intermédiaires et final, feront l'objet d'une réunion de suivi. Les rapports d'exécution intermédiaires et final seront soumis à l'approbation de BORDEAUX MÉTROPOLE. Le contenu des rapports d'exécution intermédiaires et final devra permettre d'apprécier la conformité des thèmes effectivement traités lors de la Recherche par rapport à ceux prévus initialement tels qu'indiqués ci-dessus et en annexe.

Les rapports concernant la présente Convention (rapports d'exécution intermédiaires et final) seront des rapports d'exécution de la Recherche telle que définie en annexe. Ils rendront compte pour l'essentiel de l'activité de l'USH pour coordonner et mener à bien la Recherche convenue et présenteront de manière synthétique les principaux résultats (intermédiaires et définitifs) de la Recherche conduite par l'équipe de recherche du laboratoire ESPACE. Les rapports d'exécution intermédiaires et final seront transmis à BORDEAUX MÉTROPOLE.

Dans l'hypothèse où BORDEAUX MÉTROPOLE émettrait des réserves sur les rapports d'exécution intermédiaires et final, celles-ci devront être formulées par écrit dans un délai de quinze (15) jours à compter de leur réception. Le Bénéficiaire disposera d'un délai maximum de quinze (15) jours à compter de l'émission de ces réserves pour effectuer les adaptations et compléments nécessaires. A défaut, BORDEAUX MÉTROPOLE pourra décider de mettre fin à la présente Convention dans le respect des dispositions de l'article 9 ci-après.

D'une manière générale, le Bénéficiaire s'engage à informer régulièrement BORDEAUX MÉTROPOLE par tous moyens de l'organisation et du déroulement de la Recherche.

Dans le cadre du présent partenariat, BORDEAUX MÉTROPOLE bénéficie de :

- La visibilité de son partenariat : Le logotype de BORDEAUX MÉTROPOLE est apposé, dans les conditions définies à l'article 6.1, sur l'ensemble des supports de communication « off » et « on line » liés à la Recherche, à savoir, notamment, sur les programmes et actes des séminaires intermédiaires et le rapport final.

Aux fins de réalisation des actions précitées, BORDEAUX MÉTROPOLE fournira au Bénéficiaire les éléments nécessaires à la réalisation des supports écrits, à savoir un exemplaire électronique du logotype de BORDEAUX MÉTROPOLE, tel que figurant en annexe 3.

Article 3. Responsabilités et assurances

L'ensemble des actions menées dans le cadre de la Recherche est initié, organisé et réalisé par le Bénéficiaire, qui en assume l'entière responsabilité. De plus, les publications et comptes-rendus issus de la Recherche (publications sur Internet et éventuellement publications papier) seront effectués sous la responsabilité éditoriale du Bénéficiaire.

Il est expressément précisé, dans cette perspective, que BORDEAUX MÉTROPOLE n'assumera, ni n'encourra aucune responsabilité du fait de l'utilisation, par le Bénéficiaire, de son soutien dans le cadre de la Recherche, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridiques ou pratiques liées à l'activité du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend et notamment celles relatives à la protection des données à caractère personnel résultant des nouvelles obligations fixées par le Règlement européen (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 ainsi que la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

BORDEAUX MÉTROPOLE ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable, en cas de mauvaise réalisation ou de non-réalisation de la Recherche, et de non-respect des engagements du Bénéficiaire.

Article 4– Modalités financières

4.1 – Subvention de BORDEAUX MÉTROPOLE

Le montant global de la subvention de BORDEAUX MÉTROPOLE est fixé à 15 000 € nets de taxes [quinze mille euros], soit 10 % environ du budget total prévisionnel de la Recherche. Ce montant couvre l'ensemble des frais et charges de toute nature, occasionnés par l'exécution de la Convention.

Il est expressément entendu entre les Parties, que le reste du budget total prévisionnel est pris en charge par le Bénéficiaire ou les éventuels autres partenaires du Bénéficiaire pour la Recherche, et que BORDEAUX MÉTROPOLE ne pourra en aucun cas être tenue au versement de sommes excédant le montant de sa subvention.

Dans l'hypothèse où les autres partenaires n'honoreraient pas leur participation financière, BORDEAUX MÉTROPOLE maintiendra sa participation financière si, malgré cette défaillance, le projet est conduit à son terme de manière inchangée.

4.2. Modalités de règlement

La subvention de BORDEAUX MÉTROPOLE sera versée selon les modalités suivantes

- 7 500,00 € euros à la signature de la Convention ;
- 7 500,00 € le 30 novembre 2025 après remise et approbation par BORDEAUX MÉTROPOLE du rapport final d'exécution.,

Les versements sont effectués sur le compte du Bénéficiaire, dont les références sont les suivantes :

Crédit du Nord  Une autre vision de la banque		Titulaire du compte : UNION SOCIALE HABITAT Libellé du sous-compte :		
Code banque	Code Agence	Numéro de compte	Clé RIB	Domiciliation
30076	02352	60282100200	23	AG INSTITUTIONNELS
IBAN : FR76 3007 6023 5260 2821 0020 023 BIC : NORDFRPP				RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN Partie réservée au destinataire du relevé

Les appels de fonds adressés à BORDEAUX MÉTROPOLE le seront à l'adresse ci-dessous :
Bordeaux Métropole - Direction du foncier - Service prospective et stratégie - Esplanade Charles-de-Gaulle, 33045 Bordeaux Cedex

4.3 – Utilisation de la subvention

La subvention visée ci-dessus est strictement réservée à la réalisation de la Recherche, à l'exclusion de toute autre affectation.

En cas de non-respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à BORDEAUX MÉTROPOLE sur simple demande de ce dernier.

Article 5 - Reporting et évaluation

BORDEAUX MÉTROPOLE se réserve le droit de vérifier, à tout moment, la bonne utilisation de sa subvention, et pourra demander au Bénéficiaire tout document ou justificatif.

Un compte-rendu financier devra être fourni par le Bénéficiaire dans les six (6) mois de la clôture des exercices 2022, 2023, 2024 et 2025. Il aura pour objet la description des opérations comptables qui attestent de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention. Il sera constitué d'un tableau des charges et des produits (voir tableau en annexe) affectés à la réalisation de la Recherche et fera apparaître les écarts éventuels (en euro et en pourcentages) constatés entre le budget prévisionnel de la Recherche et ses réalisations. Il comprendra une information qualitative décrivant notamment la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux de la Recherche. Ces informations contenues dans le compte-rendu financier, établies sur la base de documents comptables du Bénéficiaire, seront attestées par le représentant légal du Bénéficiaire ou toute personne habilitée à le représenter.

Article 6 – Communication - Propriété intellectuelle

6.1 – Communication

6.1.1 Communication par le Bénéficiaire

Toute action de communication, écrite ou orale, menée par le Bénéficiaire et impliquant BORDEAUX MÉTROPOLE fera l'objet d'un accord de principe par BORDEAUX MÉTROPOLE. La demande sera soumise à BORDEAUX MÉTROPOLE dans un délai de 15 jours ouvrés. BORDEAUX MÉTROPOLE s'engage à répondre dans un délai de 3 jours ouvrés.

En cas d'accord de BORDEAUX MÉTROPOLE, le Bénéficiaire s'engage à apposer ou à faire apposer en couleur, les logotypes de BORDEAUX MÉTROPOLE, tel que visé et selon les modalités ci-dessous, ainsi qu'à faire mention du soutien de BORDEAUX MÉTROPOLE pour la réalisation de la Recherche, par écrit sur les supports de communication, d'information et de promotion, et oralement lors de toutes les interventions ou présentations dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisés dans le cadre de l'exécution de la Convention et ce pendant toute la durée de la Convention.

Le format, le contenu et l'emplacement de ces éléments seront déterminés d'un commun accord entre les Parties, en tout état de cause, ils seront au moins aussi importants que ceux des mentions des éventuels autres partenaires du Bénéficiaire pour la réalisation de la Recherche.

De manière générale, le Bénéficiaire s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion, à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de BORDEAUX MÉTROPOLE.

A ce titre, le Bénéficiaire s'oblige à soumettre, dans un délai minimal de quinze (15) jours avant sa divulgation au public, à l'autorisation préalable et écrite de BORDEAUX MÉTROPOLE, le contenu de tout projet de publication ou de communication écrite ou orale relative au présent partenariat et à la Recherche.

BORDEAUX MÉTROPOLE pourra pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elle estimera de nature à porter atteinte à son image ou à sa renommée.

En outre, le Bénéficiaire s'engage à informer BORDEAUX MÉTROPOLE de tout projet d'action promotionnelle concernant l'un de ses autres partenaires.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de BORDEAUX MÉTROPOLE par le Bénéficiaire, non prévue par le présent article, est interdite.

A l'extinction des obligations visées par le présent article, le Bénéficiaire s'engage à cesser tout usage des marques susvisées et signes distinctifs de BORDEAUX MÉTROPOLE, sauf accord exprès écrit contraire.

Dans ce cadre, BORDEAUX MÉTROPOLE autorise expressément le bénéficiaire à utiliser la marque / Logo telle/tels que reproduite(s) en annexe et désignée la « Marque BORDEAUX MÉTROPOLE ».

6.1.2 Communication par BORDEAUX MÉTROPOLE

Toute action de communication, écrite ou orale, impliquant le Bénéficiaire fera l'objet d'un accord de principe par le Bénéficiaire. La demande sera soumise au Bénéficiaire dans un délai de 2 jours ouvrés. Le Bénéficiaire s'engage à répondre dans un délai de 2 jours ouvrés.

De manière générale, BORDEAUX MÉTROPOLE s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion, à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée du Bénéficiaire.

Dans ce cadre, le Bénéficiaire autorise expressément BORDEAUX MÉTROPOLE à utiliser la marque / Logo telle/tels que reproduite(s) en annexe et désignée la « Marque Bénéficiaire » USH.

6.2 – Propriété intellectuelle – utilisation des Résultats par BORDEAUX MÉTROPOLE

Le Bénéficiaire s'engage à fournir à BORDEAUX MÉTROPOLE l'ensemble des résultats de la Recherche, notamment les supports de communication, rapports, schémas, bilans, études, dessins et graphiques, comptes-rendus et tout autre document réalisé lors de l'exécution de la Convention et aux fins de cette exécution (ci-après les « Résultats »), tel que visé à l'article 2.

Le Bénéficiaire et BORDEAUX MÉTROPOLE ne sont ni propriétaires ni copropriétaires des productions ou de tout autre résultat lié à la Recherche. L'équipe de recherche en est seule propriétaire.

En vue de communiquer sur les objectifs généraux de la Recherche, ses enjeux et ses résultats, le Bénéficiaire cède à BORDEAUX MÉTROPOLE les droits suivants dont il bénéficie sur les productions liées à la Recherche :

- Droits d'utilisation et d'exploitation, sous toutes formes, connues et inconnues
- Droits de reproduction, par tous moyens et sur tous supports, connues et inconnus
- Droit de représentation, de communication au public par tous procédés, connus et inconnus.

Par l'acceptation de la présente convention, le bénéficiaire autorise BORDEAUX MÉTROPOLE à utiliser pour ses besoins propres les résultats de la Recherche, objet de la présente convention, et à en diffuser les pièces (rapport, résumé) sous la forme qui lui en aura été communiquée.

Toutefois, BORDEAUX MÉTROPOLE devra obtenir l'accord du titulaire pour les droits suivants :

- Droits d'adaptation, de modification, de traduction, de suppression, de tout ou partie des productions issues de la Recherche
- Droits d'incorporation, en tout ou partie des productions issues de la Recherche, à toute œuvre préexistante ou à créer.

BORDEAUX MÉTROPOLE tiendra le bénéficiaire informé de toute publication et/ou reproduction engagée de sa propre initiative et en mentionnera les auteurs ainsi que les autres contributeurs financiers s'il y en a.

Cette licence non exclusive est concédée à titre gratuit pour un usage non commercial, pour le monde entier et pour toute la durée de protection légale des droits d'auteur. BORDEAUX MÉTROPOLE s'engage à strictement respecter les droits moraux du ou des auteurs rattachés au Bénéficiaire, faisant notamment figurer leur(s) nom(s) dans toutes les publications utilisant des données et des résultats produits par leur(s) soin(s).

Les autres formes de valorisation à l'initiative de BORDEAUX MÉTROPOLE devront faire l'objet d'un accord préalable avec le Bénéficiaire.

6.3 – Protection des données à caractère personnelles

Chacune des Parties s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement des données personnelles, notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et mise à jour, et le Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, à la libre circulation de ces données et abrogeant la directive 95/46/CE (la « Réglementation Protection des Données Applicable »).

Notamment, chaque Partie en sa qualité de « responsable du traitement » au sens de la Réglementation Protection des Données Applicable, fera son affaire personnelle du respect des obligations du responsable du traitement et en particulier de l'information préalable des personnes concernées du recueil de leur consentement, si nécessaire, de la gestion des droits d'accès, de rectification, d'opposition et de radiation des données personnelles relatives à chaque personne concernée.

Chaque Partie s'engage à faire respecter par ses ayants droits économiques (actionnaires, associés, bénéficiaires effectifs, garants etc.) ses représentants légaux et ses mandataires, ses employés, personnels et collaborateurs, l'ensemble des obligations mentionnées ci-avant.

Article 7 - Confidentialité

Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents concernant BORDEAUX MÉTROPOLE, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports, qui lui auront été communiqués ou dont il aura eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve des informations et documents transmis par BORDEAUX MÉTROPOLE aux fins expresses de leur divulgation dans le cadre de la Recherche. L'ensemble de ces informations et documents ainsi que les stipulations de la Convention, sont, sauf indication contraire, réputés confidentiels.

Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect par ses préposés et sous-traitants éventuels, de cet engagement de confidentialité.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication,
- les informations que la loi ou la réglementation oblige à divulguer.

La présente obligation de confidentialité demeurera en vigueur pendant toute la durée de la Convention et durant une durée de deux (2) ans à compter de la fin de la Convention, quelle que soient les causes de terminaison.

Article 8 - Durée

La Convention entre en vigueur à compter de sa date de signature et s'achèvera après remise à BORDEAUX MÉTROPOLE de l'ensemble des documents prévus à l'article 5, sous réserve des stipulations des articles 6, 7 et 9.3, qui produiront leurs effets pour la durée des droits et obligations en cause, quelle que soit la cause de terminaison de la Convention.

Article 9 – Résiliation/Résolution

9.1 - Résolution pour faute

La Convention pourra être résolue de plein droit par BORDEAUX MÉTROPOLE conformément aux dispositions de l'article 1217 du code civil en cas d'inexécution ou d'exécution non-conforme par le Bénéficiaire, de ses obligations contractuelles ; il en sera ainsi notamment en cas de manquements aux stipulations des articles 2.2, 5, 6 ou si la subvention de BORDEAUX MÉTROPOLE était utilisée à des fins non conformes à son objet. Cette résolution sera effective quinze (15) jours calendaires après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, nonobstant tous dommages et intérêts auxquels BORDEAUX MÉTROPOLE pourrait prétendre du fait des manquements susvisés.

9.2 - Résolution pour force majeure

En cas de survenance d'un évènement de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil, qui empêcherait définitivement le Bénéficiaire d'assurer l'organisation et la réalisation de la Recherche, la Convention pourra être résiliée de plein droit, sans indemnité, quinze (15) jours calendaires après notification à BORDEAUX MÉTROPOLE de l'évènement constitutif de force majeure par le Bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception.

Aucune des Parties ne sera responsable du manquement ou du non-respect de ses obligations dû à la force majeure.

De même, la Convention sera résiliée de plein droit en cas de liquidation ou de dissolution du Bénéficiaire.

9.3 – Effets de la résiliation /Restitution

En cas de résolution de la Convention, le Bénéficiaire est tenu de restituer à BORDEAUX MÉTROPOLE, dans les trente (30) jours de la date d'effet de la résolution, les sommes déjà versées, dont il ne pourrait pas justifier de l'utilisation.

Si la résolution résulte d'une faute, erreur ou omission du Bénéficiaire dans l'exécution de ses obligations la totalité des sommes versées sera restituée à BORDEAUX MÉTROPOLE.

La ou les sommes qui n'auraient pas encore été versées ne seront plus dues au Bénéficiaire.

- Dans tous les cas de cessation de la Convention, le Bénéficiaire devra remettre BORDEAUX MÉTROPOLE, dans les trente (30) jours suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par BORDEAUX MÉTROPOLE et/ou que le Bénéficiaire détiendrait au titre de la Convention.

Article 10 - Dispositions générales

10.1 Intégralité de la Convention

Les Parties reconnaissent que la Convention constitue l'intégralité de l'accord conclu entre elles et se substitue à tout accord antérieur, écrit ou verbal.

10.2 Modification de la Convention

Aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit l'objet, ne produira d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

10.3 Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision administrative ou judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

10.4 Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

10.5 Election de domicile

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile aux adresses figurant en tête de la Convention.

10.6 Droit applicable - Règlement des litiges

La Convention est régie par le droit français.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la Convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation ou son exécution, sera porté devant les tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

10.7 – Cession de la Convention

La Convention est conclue *intuitu personae* ; en conséquence le Bénéficiaire ne pourra transférer sous quelque forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit de BORDEAUX MÉTROPOLE.

Fait à Bordeaux, le XX/XX/2022
En deux exemplaires originaux.

Pour Bordeaux Métropole
représentée par son Président

Pour l'Union sociale pour l'habitat
Représentée par sa Directrice générale

Alain ANZIANI

Marianne LOUIS

ANNEXE 1

La multipropriété foncière et immobilière : quels effets sur les marchés locaux et quels enjeux de régulation ?

I. Fiche de synthèse

- **Lots concernés** : Lots 1 et 2

- **Identité du soumissionnaire chef de file** :

- o Unité de recherche : UMR CNRS 7300 ESPACE

- o Nom du ou de la responsable scientifique du projet au sein de cette unité : Laure Casanova Enault

- o Adresse courriel et téléphone : laure.casanova@univ-avignon.fr – 04 90 16 26 80 (06 13 17 41 11)

- **Liste de l'ensemble des contributeurs** :

Equipe de recherche	Membre	Etablissement	Statut	Discipline
UMR CNRS 7300 ESPACE	Laure Casanova Enault	Avignon Université	Maître de conférences	Géographie
UMR CNRS 7300 ESPACE	Guilhem Boulay	Avignon Université	Maître de conférences	Géographie
UMR CNRS 7300 ESPACE	Antoine Peris	Avignon Université	Maître de conférences	Géographie
<i>UMR CNRS 7300 ESPACE</i>	--	<i>Avignon Université</i>	<i>Post-doctorant</i>	<i>Economie, Géographie</i>
UMR CNRS 5283 Centre Max Weber	Loïc Bonneval	Univ. Lumière Lyon 2	Maître de conférences	Sociologie
<i>UMR CNRS 5283 Centre Max Weber</i>	--	<i>Univ. Lumière Lyon 2</i>	<i>Stagiaire</i>	<i>Sociologie</i>
--	Clément Dherbecourt	--	Docteur en économie, spécialiste des inégalités patrimoniales	Economie
CEREMA Hauts-de-France	Martin Bocquet	--	Chargé d'études aménagement urbanisme foncier	--
<i>UMR CNRS 5283 Centre Max Weber</i>	--	<i>Université Lumière Lyon 2</i>	<i>Stagiaires (* 1) de Master 2</i>	<i>Sociologie, droit</i>
<i>UMR CNRS 5283 Centre Max Weber</i>	--	<i>Université Lumière Lyon 2</i>	<i>Vacataires (*2)</i>	<i>Sociologie, droit</i>

- **Résumé de la proposition** :

A l'heure où la demande en logements ne cesse de croître et où les conditions d'accès ainsi que les possibilités d'en produire de nouveaux se durcissent, le développement de la multipropriété mérite d'être analysé avec attention. Le rôle des multipropriétaires dans la fabrique urbaine est en effet mal connu et peu investigué alors même que plusieurs faits laissent à penser qu'ils sont à l'origine de tensions sur les marchés. Ce projet se propose d'approfondir, au moyen d'une analyse de données statistiques inédites et d'une enquête, la connaissance des multipropriétaires fonciers et immobiliers, de leur patrimoine et de leur effet inflationniste sur les marchés locaux. L'objet de la recherche sera également de relever les dispositifs de régulation mis en place localement et ceux qu'il serait nécessaire de mettre en place pour maîtriser les effets indésirables de ce phénomène. Les terrains investigués seront situés dans les agglomérations de Bordeaux et d'Avignon, deux territoires concernés par des marchés résidentiels de différents degrés de tension.

• **Montant du budget total : 167 805 € HT - 170 197 € TTC**

• **Montant du budget demandé : 107 805 € HT – 110 197 € TTC**

II. **Projet de recherche**

o **Questions de recherche**

Quelle que soit la source utilisée (Comptes de la Nation, Enquêtes Insee sur les ménages ou données de recensement sur le parc de logements, Sources fiscales exploitées par le CGDD ou l’Insee), tout indique que **le patrimoine foncier et immobilier des ménages s’est renforcé**. Dans leur récent ouvrage (2022), A. Trannoy et E. Wasmer rapportent, sur la base de données d’enquête, qu’entre 1998 et 2018 **le patrimoine immobilier est, comparativement au patrimoine financier, la source principale de croissance du patrimoine des ménages dès le quatrième décile de richesse**. Les ménages parmi les 60% les plus riches ont ainsi bénéficié d’un enrichissement par la propriété sur la période.

Aujourd’hui près de 58 % des ménages métropolitains possèdent un patrimoine immobilier. Au sein de cette proportion de ménages propriétaires, 24% possèdent au moins un autre logement que leur résidence principale (Insee, 2021). D’après cette même source, **le phénomène de multipropriété concerne particulièrement les catégories de ménages les plus aisées** puisque 41% des ménages multipropriétaires appartiennent aux 20% des ménages les plus aisés.

Ce phénomène de multipropriété des ménages (Casanova E., 2017), qui s’est longtemps limité à la détention de résidences secondaires, s’est complexifié ces dernières années. S’y sont greffés de nouveaux rapports à la propriété tels que la location de court terme via les plateformes internet, la location dans le but de bénéficier de niches fiscales (ex. dispositif Pinel) ou encore la propriété de terrains parfois utilisés comme terrains d’agrément. Ainsi **la gestion active des patrimoines fonciers-immobiliers ne semble plus réservée aux seuls investisseurs institutionnels**. En effet, si la majorité des ménages dispose de biens fonciers et immobiliers à des fins d’usage d’habitation (58% sont des propriétaires occupants) ou de pleine jouissance de ces biens fonciers (jardins d’agrément par exemple), une partie d’entre eux réalise des investissements dans une perspective financière, tirant parti de dispositifs fiscaux incitatifs et/ou de sécurisation financière de leur parcours de vie (Le Goix et al., 2020).

L’envolée des prix fonciers et immobiliers depuis les années 2000, puis leur stabilisation depuis 2010 à un niveau élevé, a joué un rôle majeur dans le développement de ce phénomène : il a **induit un effet richesse chez ces propriétaires** (renchérissement de la valeur des patrimoines détenus) et a **renforcé leur intérêt pour les investissements dans les biens fonciers et immobiliers** en raison des perspectives d’enrichissement par le marché qu’ils offrent.

Au sein des territoires, on observe que les marchés les plus attractifs sont d’autant plus concernés par le phénomène de la multipropriété. L’étude récente de l’Insee (2021) qui a mesuré ce phénomène montre que les ménages multipropriétaires détiennent les deux tiers du parc de logements des particuliers, notamment dans les marchés les plus tendus et valorisés des grandes agglomérations urbaines.

L’enjeu est ainsi de saisir le rôle potentiellement aggravant de la multipropriété des ménages sur les difficultés d’accès à ces marchés immobiliers pour les ménages acquéreurs/ locataires. En effet, les tensions sur ces marchés locaux se manifestent par une sélectivité des ménages sur le marché qui favorise les plus solvables (e.g. Lambert A., 2015) ainsi que par des difficultés d’abordabilité du logement liées à l’amplification depuis les années 2000 de la déconnexion entre les niveaux de revenus

et les niveaux des prix de marché (Friggit, 2022 ; Le Goix et al., 2021) pour les ménages les plus pauvres (comme en témoigne la baisse de l'accès à la propriété des ménages appartenant au premier quartile de revenus). Ces acteurs détiennent plus de ressources (en termes de revenus et de capital foncier-immobilier) et ils sont mieux positionnés que les acquéreurs modestes pour l'accès à l'immobilier. Une autre conséquence potentielle du développement de la multipropriété des ménages concerne ses effets sur la production urbaine et en particulier le développement d'une offre de logements destinés aux investisseurs.

L'enjeu est aussi de saisir le rôle potentiellement aggravant de la multipropriété dans la concurrence pour l'accès au foncier, susceptible à travers les mécanismes de concurrence de défavoriser certaines catégories de candidats à l'acquisition foncière (bailleurs sociaux par exemple). On peut également émettre l'hypothèse qu'ils sont susceptibles de favoriser des mécanismes d'enchères et de faire monter les prix (« pouvoir de marché »), dans la mesure où ils peuvent faire peser dans la négociation les autres biens qu'ils détiennent et développer ainsi des stratégies de gestion active de leur patrimoine (ce qui n'empêche pas dans certains cas de se livrer à des pratiques de rétention foncière spéculative).

o Objectifs et hypothèses de recherche :

Ce projet de recherche se propose donc d'interroger le rôle aggravant du phénomène de multipropriété foncière et immobilière sur les tensions observées sur les marchés locaux à travers **quatre actions de recherche**, fondées chacune sur des **hypothèses de recherche** :

- **Objectif 1 : Mesurer avec précision le phénomène de multipropriété à partir d'une exploitation des données des Fichiers Fonciers basée sur l'élaboration d'un identifiant unique propriétaire en collaboration avec le CEREMA**

Une ambition forte de ce projet de recherche est d'identifier la structure de la propriété dans chacun des terrains investigués grâce à une méthode originale co-construite dans le cadre d'une collaboration avec le CEREMA. Précisément, il s'agit de mesurer qui détient quoi et où. L'enjeu est de mesurer le poids (stock de patrimoine détenu) des multipropriétaires dont le patrimoine est composé de biens fonciers et immobiliers comparativement à d'autres grandes figures de propriétaires (bailleurs sociaux, investisseurs institutionnels etc.). Cette action de recherche aboutira également à la conception d'une **typologie des multipropriétaires** fondée sur la caractérisation statistique et spatiale de leurs patrimoines.

L'hypothèse est que l'objectivation des niveaux de stocks fonciers et immobiliers détenus par les grandes figures de propriétaires, ainsi que la connaissance de leur localisation géographique est de nature à **rendre plus transparents les rapports de forces potentiels entre les acteurs de marché ainsi qu'à mieux informer les zones de potentielles concurrences immobilières et foncières.**

Livrables :

- Caractérisation statistique de la structure de propriété dans les agglomérations de Bordeaux et d'Avignon (ainsi que dans deux agglomérations aux marchés peu valorisés afin de disposer de termes de comparaison).
- Conception d'une typologie des multipropriétaires basée sur les caractéristiques de leur patrimoine

- **Objectif 2 : Enquêter sur les rapports des multipropriétaires à leur patrimoine**
Quelles stratégies d'acquisition de biens des multipropriétaires ?

On dispose en effet de peu d'informations sur les rapports des différents types de multipropriétaires (ménages, bailleurs etc.) à leur patrimoine foncier-immobilier. L'une des raisons principales est sans doute l'interpénétration, pour un même multipropriétaire, de logiques patrimoniales et d'investissement. C'est ce que révèle une étude du CGDD de 2010, qui indique que les ménages multipropriétaires immobiliers détenant une résidence principale possèdent en majorité en complément, non pas des résidences secondaires, mais bien des logements en location.

Ainsi nous faisons l'hypothèse que **l'on assiste à une complexification des rapports sociologiques des ménages au logement**. Dans ce contexte, la multipropriété foncière et immobilière serait associée à une forme de propriété où seraient surreprésentées les logiques d'investissement financiarisées, où la valeur d'échange du bien primerait sur sa valeur d'usage. De ce point de vue, nous faisons l'hypothèse que les biens détenus par des multipropriétaires ont à la fois plus de probabilité d'être mis sur le marché, et également d'être mis sur le marché à des prix de vente ou à des niveaux de loyers plus élevés que ceux relevés dans le voisinage.

Quelles stratégies de conservation de biens par les multipropriétaires ?

Le projet se propose d'étudier les configurations dans lesquelles un **attachement affectif** des multipropriétaires à leurs biens freine leur mise sur le marché et s'accompagne éventuellement de comportements de rétention foncière et immobilière. **Cette hypothèse semble d'autant plus probable dans le cas de biens acquis par héritage.**

Le foncier étant de ce point de vue plus fréquemment acquis par héritage, il semble important d'approfondir **le rapport des multipropriétaires à leur patrimoine foncier** qui reste mal connu et qui n'est souvent pas pris en compte dans la caractérisation de la multipropriété. Le phénomène est souvent appréhendé sur la base d'une segmentation entre les marchés fonciers et immobiliers spécifiant d'un côté les logiques d'investissement immobilier et d'un autre côté les logiques des grands propriétaires terriens. Or, dans certains territoires au marché actif et/ou valorisé, il n'est pas avéré que cette segmentation se traduise effectivement par une distinction entre deux modes différents de gestion des patrimoines. De nombreux travaux ont effet montré la porosité entre les marchés fonciers et immobiliers (Napoléone et Géniaux, 2005).

L'inclusion du patrimoine foncier dans la recherche a notamment pour ambition de comprendre si ces propriétaires mettent en place, et le cas échéant dans quels contextes, d'éventuelles stratégies de sélection / évitement de certains acquéreurs (dont les bailleurs sociaux) ainsi que des comportements de rétention spéculative.

Afin de saisir ces phénomènes, nous réaliserons une enquête par questionnaires administrés par voie postale et ciblant les multipropriétaires (identifiés dans l'objectif 1). L'administration de 10 000 questionnaires nous laisse espérer environ 500 réponses au questionnaire en retour. Si ce taux de retour attendu est faible, comme cela est généralement le cas avec ce type de questionnaire, il permettra toutefois de disposer de statistiques robustes sur les rapports spécifiques des multipropriétaires à leurs biens fonciers. Nous envisageons en effet d'orienter le questionnaire sur le rapport des multipropriétaires fonciers et immobiliers à leurs biens fonciers dans la mesure où leurs rapports aux biens immobiliers sont mieux documentés dans la littérature et mieux appréhendables via l'exploitation de nos bases de données : mode d'acquisition, de gestion, intention de vente, fréquentation etc.

Livrables :

- Réalisation d'une **enquête** par questionnaires (environ 10 000) complétés d'**entretiens** approfondis (une dizaine).

- **Objectif 3 : Mesurer les effets prix** de la multipropriété foncière-immobilière sur les marchés locaux

L'étude de l'Insee (2021) ayant montré que la concentration de patrimoine foncier-immobilier est particulièrement importante chez les multipropriétaires appartenant aux derniers déciles de richesse. Un enjeu est d'approfondir la connaissance de leur stratégie de valorisation patrimoniale. Plus précisément, il s'agit de **savoir s'ils poursuivent des stratégies sophistiquées de sélection de leurs biens dans des marchés très valorisés et s'ils pratiquent des prix de vente et/ ou de loyer supérieurs aux moyennes locales.**

Pour répondre à ces questions, nous mesurerons (via un croisement des Fichiers Fonciers et de la base de données Fideli) la concentration du patrimoine foncier-immobilier par les multipropriétaires les plus riches. **L'hypothèse est qu'ils détiennent une part croissante de biens et que ceux-ci sont localisés dans les territoires les plus valorisés.**

Une autre hypothèse est que les multipropriétaires contribuent à l'inflation sur les prix de marché.

Ainsi, grâce à des analyses hédoniques des prix et au recours à des méthodes économétriques quasi-expérimentales (i.e. méthode des doubles différences), nous mesurerons l'effet de la détention de biens par des multipropriétaires sur :

- leur prix de vente (à partir d'une exploitation des données DV3F)
- sur leur prix de loyer. Plusieurs sources de données sont envisagées pour cette analyse, car les données sur les loyers du parc locatif privé ne sont pas aussi bien structurées et facilement accessibles que celles concernant les ventes foncières et immobilières. Nous envisageons en particulier de considérer les sources de données suivantes : indicateurs de loyers de Breuillé et al., données scrapées exploitées par Chapelle et Eymeoud, 2022 ; données issues des déclarations 2044/2044EB sur les revenus fonciers¹. Le cas échéant, une proxy sera utilisée comme par exemple les revenus des locataires des multipropriétaires (accessibles via Fidéli).

Nous observerons également dans quelle mesure les résultats sont influencés par le mode d'acquisition du bien, et plus précisément si les biens acquis par héritage et ceux acquis sur les marchés sont valorisés de manière différente par les multipropriétaires. Si l'on peut penser que les biens acquis sur les marchés et loués par les multipropriétaires relèvent davantage de placements financiers dont les rendements ont pu faire l'objet d'un calcul, c'est moins le cas pour les biens acquis par héritage. On peut donc formuler une double hypothèse : soit les biens sont davantage conservés dans une perspective de transmission intergénérationnelle, soit ils sont davantage cédés car ne répondant à aucun besoin propre du multipropriétaire.

Livrables :

- Mesure, toutes choses égales par ailleurs, de l'effet prix de la multipropriété (prix de vente et prix de loyer) sur les biens fonciers et immobiliers
- Mesure des stratégies différenciées de gestion des biens acquis par achat et par héritage.
- **Objectif 4 : Evaluer les dispositifs et enjeux de régulation** sur les marchés locaux

¹ Les métadonnées sont présentées sur le site du CASD : <https://www.casd.eu/?s=2044>

Face à l'ampleur des acquisitions de ménages investisseurs non occupants dans certains territoires, en partie encouragées par l'Etat à travers des dispositifs incitatifs d'investissement défiscalisés, les collectivités locales ont mis en place, en plus des outils traditionnels auxquels ils ont recours (droit de préemption par ex.), des dispositifs ad hoc pour réguler leurs marchés: convention de régulation au sein de la Métropole de Bordeaux, principe de compensation lors de la conversion d'usage d'un local loué vers un meublé touristique au sein de la communauté d'agglomération du Pays Basque, plafonnement des loyers dans plusieurs métropoles, etc. Il apparaît urgent de dresser aujourd'hui l'inventaire des dispositifs mis en place et d'évaluer leurs effets localement. **L'hypothèse formulée ici est qu'il est devenu nécessaire au regard du niveau de tension atteint sur les marchés fonciers et immobiliers, de regagner des marges d'intervention des acteurs publics par une relativisation des droits associés au droit de propriété.**

L'impact de ces dispositifs locaux sur l'abordabilité financière du logement sera mise en regard d'effets potentiels de mesures qui pourraient être prises à l'échelle nationale telles que l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) par exemple.

Livrables :

- Recension des dispositifs locaux de régulation des marchés
- Mise en relation avec les dispositifs fiscaux de l'Etat
- Mise en discussion de ces résultats avec les acteurs locaux lors d'ateliers de travail visant à proposer des pistes d'amélioration

o Cadre théorique et littérature amenée à être mobilisée

Le cadre théorique mobilisé dans cette recherche, est celui développé dans la littérature internationale en économie politique. Plusieurs travaux récents postulent en effet à l'entrée de la majorité des sociétés occidentales dans une nouvelle ère de rapport à la propriété (Piketty, 2019) et dans une complexification du rapport des ménages au logement incitée par le contexte de financiarisation (Fernandez & Aalbers, 2016). Or, la majorité des travaux menés à ce jour se limitent à l'étude sur d'investisseurs immobiliers emblématiques (« property investors » (Tasan-Kok and al., 2021), "global corporate landlords" (Beswick et al., 2016), "wealth elite" (Fernandez et al., 2016), "super-rich" (Paris, 2017), "superlandlords" (Paccoud, 2020), etc.), et ils tendent en général à se limiter à l'étude de leurs acquisitions au sein des métropoles. Il n'existe donc pas d'étude des comportements des multipropriétaires sur les marchés, ni d'analyses des patrimoines qu'ils détiennent dans l'ensemble du territoire. De plus, les travaux dans ce domaine prennent majoritairement appui sur des cas d'étude au Royaume-Uni ou aux Pays-Bas.

Un numéro de la revue *International Journal of Housing Policy* a récemment mis en avant l'importance du phénomène de multipropriété et de ses nouvelles formes à travers un cadre analytique théorique. Les auteurs invitent à développer des connaissances empiriques sur ce phénomène (Kadi and al. 2020).

Il y a ainsi un enjeu à vérifier l'applicabilité de ce cadre théorique, qui n'est pas encore stabilisé, au sein du contexte français. Plusieurs travaux sur la sociologie des propriétaires, tels que ceux menés par A. Lambert (2015), constitueront également des références pour cette recherche, en particulier pour l'élaboration de l'enquête.

L'ensemble de ces travaux guidera l'élaboration de notre typologie des multipropriétaires. On s'attachera en effet à différencier les « petits ménages investisseurs », des « gros multipropriétaires » professionnalisés tout en mettant en évidence les facteurs (héritage par exemple) de différenciation

des logiques d'investissement (usage de résidence principale, investissement locatif etc.) qui parfois coexistent chez un même multipropriétaire.

Cette recherche vise à démontrer l'effet aggravant de la multipropriété sur les conditions d'accès à un logement ou un foncier abordable pour les ménages du fait des conséquences inflationnistes sur les prix de ventes et de loyers, des conséquences en termes d'accaparement de certaines catégories de biens (les petits appartements en particulier) et d'orientation de la production de logement (développement de « produits investisseurs »). Pour cela, cette recherche mobilisera, sur le plan méthodologique, les travaux des économètres en matière d'évaluation des déterminants des prix des biens (e.g. Cailly et al., 2019) , ceux des géographes qui ont développé des méthodes permettant de tenir compte des effets (de marchés) locaux ainsi que ces fonctionnements territoriaux multi-échelles (e.g. Fotheringham and al., 2002) et ceux des sociologues intéressés par les rapports des propriétaires à leur patrimoine (Le Brun, 2019).

o Méthodologie et protocoles de recherche envisagés pour la collecte et l'analyse des données qualitatives et quantitatives

La méthodologie du projet se déroulera selon les étapes suivantes :

Objectif 1 – Caractérisation statistique et spatiale de la multipropriété

1. Caractérisation de la structure de la propriété foncière et immobilière dans les deux terrains d'étude à partir d'une exploitation des Fichiers Fonciers (et dans deux terrains peu valorisés pour avoir des termes de comparaison)
2. Caractérisation statistique et spatiale des patrimoines des multipropriétaires fonciers et immobiliers à partir d'une exploitation des Fichiers Fonciers et de la base Fideli.
3. Echantillonnage de 10 000 multipropriétaires, soit 5000 par terrain (en fonction notamment de la taille et de la composition de leur patrimoine)

Objectif 2 - Enquête sur le rapport des multipropriétaires à leur patrimoine

4. Conception du questionnaire d'enquête
5. Administration de l'enquête (envoi postal du lien internet/ QR code vers le questionnaire en ligne)
6. Entretiens
7. Exploitation des résultats

Objectif 3 – Approche économétrique de l'effet prix lié à la multipropriété

8. Analyse économétrique de l'effet de la détention d'un bien en multipropriété sur le niveau de prix vente
9. Analyse économétrique de l'effet de la détention d'un bien en multipropriété sur le niveau des loyers
10. Analyse de la différenciation des stratégies de valorisations des biens des multipropriétaires acquis par héritage vs. ceux acquis sur les marchés
11. Analyse de composition des patrimoines des ménages multipropriétaires les plus riches

Objectif 4 - Analyse des dispositifs à l'œuvre pour réguler les effets négatifs de la multipropriété

12. Inventaire des dispositifs de régulation des marchés dans chaque terrain
 13. Réalisation d'entretiens semi-directifs auprès des acteurs locaux
 14. Atelier de confrontation/ échanges avec les acteurs locaux
 15. Approche comparée des terrains et des dispositifs
-

Les objectifs 1 et 2 du protocole méthodologique pourront s'appuyer sur les retours d'expérience d'une action exploratoire de recherche conduite en 2021-22 sur l'agglomération d'Avignon et qui a consisté à identifier les multipropriétaires fonciers et immobiliers et à les enquêter (projet MFI).

o Terrains ou des types de terrain proposés ou recherchés

Le projet se propose d'investiguer préférentiellement deux terrains afin de développer une approche comparée des enjeux liés à la multipropriété à différents niveaux de la hiérarchie urbaine et pour différents niveaux de tension des marchés.

Il s'agit de :

- Bordeaux Métropole
 - Grand Avignon
- 1.

o Acteurs partenaires

Le projet s'appuiera sur l'expertise thématique reconnue de l'équipe de chercheurs (plusieurs publications en la matière) et des partenaires que sont le CEREMA hauts-de-France, représenté par Martin Bocquet, expert sur les données foncières et les stratégies foncières des collectivités (qui pourra ainsi intervenir à la fois sur l'objectif 1 et sur l'objectif 4), et de Clément Dherbecourt, Docteur en économie spécialiste du patrimoine des ménages et des inégalités.

L'équipe travaillera également en lien étroit avec la collectivité de Bordeaux Métropole (cf. lettre de soutien en annexe), et en particulier avec Grégoire Ferrer, Responsable des études prospectives et opérationnelles à Bordeaux Métropole. Des contacts ont également été pris avec la communauté d'agglomération du Grand Avignon qui a indiqué son intérêt pour le projet. Des échanges sont également prévus sous la forme d'un atelier d'échange autour de la présentation des résultats du projet.

Le projet s'appuiera également sur le Réseau des Jeunes Chercheurs sur le Foncier (RJCF) pour échanger et valoriser les travaux issus de cette recherche. Le RJCF, co-fondé par le porteur du projet et un membre de l'équipe (ainsi qu'avec Sonia Guelton, Professeur à Paris Créteil - Lab'Urba), est un réseau interdisciplinaire et international réunissant des spécialistes et des experts du foncier et de l'immobilier, qui favorise les échanges entre chercheurs et professionnels du secteur. Le projet s'appuiera également sur le réseau « REcherche HABitat-Logement » (REHAL), dont un membre de l'équipe est co-animateur d'un atelier.

o Rôle et responsabilités des différents membres de l'équipe*

(*seules les principales implications sont reportées ci-dessous, les implications secondaires figurent dans le GANTT)

Objectif 1

- Martin Bocquet (*co-responsable de l'obj. 1*) : *caractérisation statistique de la structure de propriété*
 - Laure Casanova Enault (*co-responsable de l'obj. 1*) : *typologie des multipropriétaires, analyse spatiale des patrimoines*
 - *Postdoctorant : typologie des multipropriétaires, analyse spatiale des patrimoines*
- 2.

Objectif 2

- Loïc Bonneval (*co-responsable de l'obj. 2*) : *conception du questionnaire/ exploitation des résultats*
 - Laure Casanova Enault (*co-responsable de l'obj. 2*) : *conception du questionnaire*
 - *Vacataire 1 : administration enquête*
 - *Vacataire 2: entretiens approfondis*
- 3.
-

ayant déjà collaboré sur des projets de recherche dans le passé (ANR WisdHom, MFI), cela augure d'une bonne qualité de collaboration entre les membres de l'équipe.

Les **partenaires seront régulièrement invités** à participer à ces échanges.

Une **réunion de présentation des travaux de l'équipe sera organisée dans chacun des territoires** à l'issue du projet (cf. « phase de dissémination » prévue dans le calendrier d'exécution).

o Stratégie de valorisation et de diffusion des résultats de la recherche auprès de publics spécialistes et non-spécialistes

Plusieurs canaux de valorisation sont envisagés, en particulier la préparation de plusieurs publications académiques dans des revues internationales (par exemple, *International Journal of Housing Policy*) et nationales (par exemple dans la *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*) ainsi que des communications dans des colloques. Un séminaire du RJCF pourra être organisé en 2023 en lien avec la thématique du projet.

Une présentation des résultats est prévue à la fin du projet auprès des acteurs publics de chacune des collectivités partenaires.

Enfin, ce projet constitue potentiellement une étape préalable à de futurs projets de thèse CIFRE sur des enjeux liés au phénomène de multipropriété foncière-immobilière dans chacun des territoires d'étude.

o Calendrier et nature des livrables intermédiaires et finaux prévus

L'équipe s'engage à produire un **rapport intermédiaire** (entre septembre 2023 et juin 2024) et un **rapport final** des résultats de la recherche (entre septembre 2024 et janvier 2025).

Un **atelier d'échange/ présentation** des résultats de la recherche sera organisé auprès de chacun des deux partenaires entre le mois de janvier et le mois de juin 2024. Les membres de l'équipe participeront également aux actions de l'USH en lien avec la thématique du projet.

Les membres de l'équipe transmettront également les **publications** scientifiques soumises à des revues pour publication (toutefois ces preprints ne pourront être diffusés largement qu'après validation de l'acceptation de la publication par la revue).

• Le budget prévisionnel

Le coût total du projet inclut les salaires des chercheurs au prorata de leur investissement en termes de temps dans le projet (en grisé dans le tableau). Le montant de l'aide demandée à l'USH complète ces frais des personnels permanents. L'essentiel du budget est consacré au recrutement d'un.e postdoctorant.e et de vacataires/ stagiaires pour l'administration de l'enquête et la conduite/ retranscription des entretiens.

Le budget sera géré par deux partenaires financiers, l'Université d'Avignon pour le laboratoire ESPACE (incluant les frais du CEREMA) et le CNRS pour le Centre Max Weber.

	Partenaire <i>ESPACE</i>		Partenaire <i>MAX WEBER</i>	
	HT	TTC	HT	TTC
Frais de personnel non permanent	16 mois * 4174€ recrutement postdoct Tot : 66 786 €	66 786 €	6 mois * 570€ recrutement stagiaire 4 mois * 1000 € recrutement 2 vacataires (admin. Enquête postale, entretiens multipropriétaires) Tot : 7 420 €	7 420 €
Coûts des instruments et du matériel	-1 * 1100€ ordinateur postdoc. -2 * 50€ ouvrages Tot : 1200 €	1220 €	2 * 50€ ouvrages Tot : 100 €	120 €
Prestation de service et droits de propriété intellectuelle	-0 € achats de plis postaux (coût réel : 10 000€ pris en charge ESPACE- CENTRE MAX WEBER) -1 * 500€ proof readings/ traduction d'article en anglais - Prestation CEREMA : 4 * 900€ caractérisation stat. structure propriété (900€/ terrain) - 4 * 800€ identification des multipropriétaires (800€/ terrain) Sous-tot CEREMA : 6 800€ Tot : 7 300 €	7 300 €	-10 * 150€ retranscriptions entretiens -1 * 500€ proof readings/ traduction d'article en anglais Tot : 2 000 €	2 400 €
Frais généraux non forfaitisés	-6 * 130€ missions terrains (3* 2 jours par membre permanent) - 3 * 200€ déplacement terrain - 4 * 1000€ participation réunion équipe à Avignon (logt + trajet) pour MB et CD - (7* 30€ repas réunions)* 2 réunions d'équipe annuelle à Avignon Tot : 5 800 €	6 960 €	-12 * 130€ missions terrains (stagiaire + membre permanent) - 3 * 200€ déplacement terrain - 2 * 1000€ participation réunion équipe à Avignon (logt + trajet) pour LB Tot : 3 960 €	4 752 €
Frais d'environnement	Tot : 11 352 €	11 352 €	Tot : 1 887 €	€ 1 887 €
Sous-total	92 438 €	93 618 €	15 367 €	16 579 €
Aide demandée	107 805 € HT <u>110 197 € TTC</u>			
Frais de personnel permanent	45 000 €		15 000 €	
Coût total du projet	167 805 € HT <u>170 197 € TTC</u>			

Montants non inclus dans la demande de subvention

• **Annexe :**

o **CV des membres de l'équipe**

Antoine PERIS

<https://cv.archives-ouvertes.fr/antoine-peris>

Depuis 2021, Chercheur post-doctorant à l'UMR CNRS 7300 ESPACE, Avignon.

A partir de septembre 2022 : Maître de Conférences en géographie à Avignon Université

Thèmes d'intervention :

Géographie urbaine, modélisation spatiale, analyse des marchés immobiliers, investissement, données foncières.

Projets en cours

ANR WisDHoM, Analyse de l'investissement locatif des ménages de Paris, Lyon et Avignon à partir de microdonnées foncières.

Publications

Casanova Enault L., Peris A., L'articulation des prix fonciers et immobiliers en France : une géographie des marchés locaux, *Foncier en débat*, 2022 (à paraître).

Peris A., Meijers E., Van Ham M. Information diffusion between Dutch cities: Revisiting Zipf and Pred using a computational social science approach. *Computers, Environment and Urban Systems*, Elsevier, 2021, 85, pp.101565.

Martin BOCQUET

<https://www.linkedin.com/in/martin-bocquet-5b0441133/>

Depuis 2016 : chargé d'études aménagement urbanisme foncier, Cerema Hauts-de-France

Thèmes d'intervention :

Données foncières, politiques foncières, propriétaires, consommation des espaces

Projets en cours

Portail national de l'artificialisation (artificialisation.developpement-durable.gouv.fr)

Projet « Cartofriches » (inventaire national des friches) <https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>

URH Hauts-de-France : Etude du logement social sur la consommation d'espaces

Projet « Datafoncier » : animation de la communauté, amélioration, retraitement et documentation des données foncières (Fichiers fonciers, DV3F...)

Publications

Bocquet M., Les déterminants de la consommation d'espaces, Période 2009-2019 – Chiffres au 1er janvier 2019, portail national de l'artificialisation

Bocquet M., et Cavailhès J. « Conversion urbaine de terres et métropolisation du territoire », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol., no. 5, 2020, pp. 859-886.

Bocquet M., La rétention foncière : un important gisement mal diagnostiqué, *La revue foncière* n°20, 2017

Loïc BONNEVAL

Depuis 2012 maître de conférences en sociologie à l'université Lumière Lyon 2 - Centre Max Weber UMR 5283

Membre du REHAL, co-animateur de l'atelier « acteurs des marchés du logement »
Référént scientifique de la plate-forme universitaire de données (PUD) Panels, MSH Lyon /St Etienne

Thèmes de recherche :

Sociologie urbaine, marchés du logement, acteurs des marchés du logement, politiques de l'habitat.

Projet en cours

ANR WisDHoM. "Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Markets" ANR (2019-22) – Coord. R. Le Goix, Resp. WP1 : L. Bonneval

La vente HLM : quelles valorisations, projet financé par l'USH, coord L. Coudroy de Lille

Voisinage et intégration sociale (Centre Max Weber/INED) coord. J-Y Authier et J. Cayouette-Remblière

Publications (sélection)

Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites-Gambirazio E., (2021), "Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda", Tijdschrift voor economische en sociale geografie, 112 (1), p.62-80,

Bonneval, L. (2018). Comprendre la hausse des prix de l'immobilier. Revue Projet, 364(3), 56-65.

Bonneval Loïc et Pollard, Julie (2017). « Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement », Métropoles [En ligne], 20, 2017

Bonneval L. et Robert F. (2013), L'immeuble de rapport, PUR.

Guilhem BOULAY

<https://cv.archives-ouvertes.fr/gboulay>

Depuis 2012 : Maître de conférences, Avignon Université – UMR CNR 7300 ESPACE

Membre des Conseils Scientifiques du FIL (Réseau Finances Locales) et du CVA (Club Ville Aménagement)

Membre du RJCF (Réseau des Jeunes Chercheurs sur le Foncier)

Thèmes de recherche

Marché immobilier, finances locales, digitalisation de l'immobilier

Projets en cours

Les ressources fiscales du bloc communal au risque des dynamiques économiques locales : de la géographie des bases aux leviers fiscaux (responsable : A. Grandclement, UMR 7303 TELEMMe).

MFI. Les Multipropriétaires Fonciers et Immobiliers : approche comparée des rapports au patrimoine dans les agglomérations d'Avignon et Toulon. Avignon Université.

ANR WisDHoM. "Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Markets" ANR (2019-22) – Coord. R. Le Goix, Resp. WP3 : L. Casanova E.

Publications (sélection)

Guilhem Boulay, Delphine Blanke, Laure Casanova, Alexandre Granié. Moving from Market Opacity to Methodological Opacity: Are Web Data Good Enough for French Property Market Monitoring?. Professional Geographer, Taylor & Francis (Routledge), 2021, 73 (1), pp.115-130

Antoine Grandclement, **Guilhem Boulay**. From The Uneven De-Diversification Of Local Financial Resources To Planning Policies: The Residentialization Hypothesis. Environment and Planning A, SAGE Publications, 2021, 53 (6), pp.1454-1472

Renaud Le Goix, Ronan Ysebaert, Timothée Giraud, Marc Lieury, **Guilhem Boulay**, et al.. Unequal housing affordability across European cities. The ESPON Housing Database, Insights on Affordability in Selected Cities in Europe. Cybergeog : Revue européenne de géographie / European journal of geography, UMR 8504 Géographie-cités, 2021

Laure CASANOVA ENAULT

<https://cv.archives-ouvertes.fr/laure-casanova-enault>

Depuis 2011 : Maître de conférences, Avignon Université – UMR CNR 7300 ESPACE

Membre du Conseil Scientifique du SRADDET de la Région Sud PACA

Membre du RJCF. Réseau des Jeunes Chercheurs sur le Foncier (<https://rjcfoncier.hypotheses.org/>)

Thèmes de recherche

Marchés fonciers, propriétaires, analyse de données de marché, analyse spatiale

Projet en cours

MFI. Les Multipropriétaires Fonciers et Immobiliers : approche comparée des rapports au patrimoine dans les agglomérations d'Avignon et Toulon. Avignon Université. (Responsable du projet)

ANR WisDHoM. Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Markets" ANR (2019-22) – Coord. R. Le Goix, Resp. WP3 : L. Casanova E.

Publications (sélection)

Renaud Le Goix, **Laure Casanova Enault**, Loïc Bonneval, Thibault Le Corre, Eliza Benites-Gambirazio, et al.. Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. Tijdschrift voor economische en sociale geografie, Wiley, 2020, 2020, pp.1-19.

Laure Casanova Enault. Des acteurs de poids sur le littoral : les petits propriétaires immobiliers. : Application au littoral provençal et azuréen. *Cybergeo : Revue européenne de géographie / European journal of geography*, UMR 8504 Géographie-cités, 2017.

L. Casanova Enault, M. Debolini, T. Popoff, Emilie Roxane de Flore. Jouer un scénario d'aménagement foncier : analyse des pratiques d'aménagement et recherche d'alternatives au développement résidentiel. *NETCOM : Réseaux, communication et territoires*, Netcom Association, 2020, 34 (1-2).

L. Casanova Enault, G. Boulay, M. Coulon. Une aubaine pour les géographes ? Intérêts des fichiers open DVF sur les transactions foncières et immobilières et précautions d'usage. *Cybergeo : Revue européenne de géographie*, UMR 8504 Géographie-cités, 2019.

Clément DHERBECOURT

Thèmes de recherche

Inégalités patrimoniales, transmissions intergénérationnelles, fiscalité du patrimoine

Publications (sélection)

Dherbecourt C., « L'évolution de long terme des transmissions de patrimoine et de leur imposition en France », *Revue de l'OFCE*, 2019/1 (N° 161), p. 113-144. DOI : 10.3917/reof.161.0113.

Dherbecourt C., 2013, La fortune des héritiers : essais sur la transmission du capital en France du Second Empire à la Seconde Guerre mondiale, Thèse de doctorat en Analyse et politique économiques, EHEES.

o Présentation de l'unité de recherche cheffe de file

Depuis sa création en 1997, l'UMR ESPACE développe des travaux dans les domaines de l'analyse spatiale et de la géographie quantitative, en pratiquant une recherche interdisciplinaire mettant à contribution géographes, anthropologues, psychologues, historiens, sociologues, informaticiens, économistes, mathématiciens, écologues, agronomes, médecins, chimistes et hydrologues, tant en interne qu'avec ses partenaires extérieurs.

L'objectif du laboratoire est la description et l'explication de l'organisation et de la dynamique des espaces géographiques, par le prisme de l'analyse des interrelations espace-environnement-sociétés, notamment dans le but de promouvoir la durabilité des territoires. Les chercheurs travaillent sur le fondamental (théorie et concepts) comme sur l'appliqué (en lien avec la société civile et le monde de l'entreprise), sur le naturel (aléa, végétation, paysage) comme sur l'humain (vulnérabilité, réseaux sociaux), sur les données (quantitatives, qualitatives, massives) comme sur les méthodes (modèles, prospective) et les outils (Systèmes d'Information Géographique, traitement d'images, géo-simulateurs).

Depuis 2010, le site d'Avignon réunit un pôle de chercheurs permanents développant une recherche sur le foncier et l'immobilier encadrant plusieurs doctorants et postdoctorants sur ces thèmes de recherche.

ESPACE comprend une centaine de membres, dont 54 permanents, une trentaine de doctorants et des chercheurs associés. Le laboratoire mène des projets en partenariat avec des laboratoires de plus de trente pays dans le monde. Il dispose d'un budget moyen annuel d'environ 1,5 M€, dont 2/3 en masse salariale.

o Lettre d'accord du ou de la responsable de l'unité de recherche cheffe de file



UMR ESPACE
Étude des Structures, des Processus
d'Adaptation et des Changements de l'Espace



Avignon, le 13 avril 2022

Objet : Lettre de soutien du laboratoire UMR 7300 ESPACE au projet de recherche «La multipropriété foncière et immobilière : quels effets sur les marchés locaux et quels enjeux de régulation?»

Le projet « La multipropriété foncière et immobilière : quels effets sur les marchés locaux et quels enjeux de régulation? », présenté par Laure Casanova Enault dans le cadre du programme de recherche USH sur les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables (2022-2025), consiste à mieux connaître les multipropriétaires (définis comme des personnes possédant plusieurs biens fonciers et/ou immobiliers), à cerner les logiques de la multipropriété (sécurisation de patrimoine, spéculation, recherche de revenus à court terme etc.) et à étudier dans quelle mesure la multipropriété et ses différentes logiques peuvent impacter les politiques locales du logement et plus globalement d'aménagement.

Ce projet, sur une thématique originale, s'inscrit parfaitement dans la lignée des travaux conduits depuis plusieurs années à l'UMR ESPACE par Laure Casanova Enault et Guilhem Boulay, tous deux participants au projet, sur les prix de l'immobilier et du foncier. Ces travaux assurent au laboratoire une visibilité nationale sur ces thématiques, en particulier à travers le réseau RJCF (Réseau des Jeunes Chercheurs sur le foncier) qu'ils contribuent très largement à animer.

Ce projet est bien préparé et sécurisé. Il peut d'ores et déjà s'appuyer sur une base de données originale déjà disponible grâce à un partenariat avec le CEREMA, et la nécessaire collecte d'information via des enquêtes quantitatives et des entretiens fait partie des compétences acquises du laboratoire ESPACE.

Ce projet peut enfin être dans un avenir proche un initiateur pour des projets plus importants sur la thématique de la multipropriété et de ses effets en termes d'aménagement, notamment via le montage d'une thèse Cifre.

En tant que directeur du site d'Avignon de l'UMR CNRS 7300 ESPACE, j'apporte donc un soutien sans aucune réserve à cette recherche qui s'inscrit parfaitement dans le projet scientifique du laboratoire, en particulier dans l'axe «dynamiques de changement et changement spatial ».

Le Directeur
UMR 7300 ESPACE
Equipe AVIGNON
Cyrille Genre-Grandpierre

AVIGNON UNIVERSITE

Nom du Campus
74 rue Louis Pasteur
84 029 Avignon cedex 1

Tél. +33 (0)4 90 16 26 94
Cyrille.genre-grandpierre@univ-avignon.fr
univ-avignon.fr

o Lettres d'accord des acteurs des terrains proposés



Président

Madame Laure Casanova Enault
Maître de conférences
Département de Géographie -
Aménagement
Laboratoire CNRS Espace
Université d'Avignon

Bordeaux, le **14 AVR. 2022**

objet : dossier de candidature au programme de recherche « Les défis économiques du foncier et du logement abordables »
nos références : GF/CR/LAF/2022/0240

Madame,

Bordeaux Métropole a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Union Sociale pour l'Habitat dans le cadre du programme de recherche sur « les défis économiques du foncier et du logement abordables ».

Consciente des tensions qui pèsent sur les marchés fonciers et immobiliers du territoire métropolitain, Bordeaux Métropole est déterminée à identifier et mobiliser les différents leviers d'action existants ou à créer. En effet, l'apport d'une connaissance scientifique nouvelle sur les déterminants et mécanismes de régulation des marchés et du processus de fabrique de la ville apparaît aujourd'hui nécessaire dans les territoires tendus, et ce, d'autant plus que la reconstruction de la ville sur elle-même doit être accentuée pour contenir l'artificialisation des sols.

A travers sa candidature, Bordeaux Métropole souhaite partager ses retours d'expérience en matière d'aménagement du territoire, particulièrement dans les domaines des politiques foncières et du logement. Elle souhaite également partager les informations capitalisées au sein de son observatoire foncier et immobilier.

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, vous proposez un programme de recherche très ambitieux, en vous appuyant d'une part sur une équipe pluridisciplinaire et expérimentée, et en vous appuyant d'autre part sur le territoire, les acteurs, et les données de Bordeaux Métropole. Votre proposition, orientée sur les effets de la multipropriété foncière et immobilière dans les processus de production urbaine et régulation des marchés, est en complète résonance avec les enjeux auxquels doivent répondre Bordeaux Métropole et ses communes. Une meilleure connaissance de ces mécanismes doit nous permettre d'adapter nos politiques publiques. Les échanges que vous avez pu avoir avec mes services ont notamment permis de partager et affiner les enjeux de ce travail transversal.

BORDEAUX MÉTROPOLE
Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex
T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40
www.bordeaux-metropole.fr

Affaire suivie par Grégoire FERRER
Direction du Foncier
T. 05.33.89.56.43
g.ferrer@bordeaux-metropole.fr

.../...

Je vous confirme par la présente, tout l'intérêt que je porte à votre proposition de recherche-action, et notamment l'identification de nouveaux leviers d'action publique, et vous assure de l'engagement de mes collègues élus ainsi que mes services à vous accompagner et apporter les informations nécessaires à la bonne conduite du programme.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.


Alain Anziani
Président de Bordeaux Métropole
Maire de Mérignac

Copie à :
Monsieur Dominique Belargent
Responsable des partenariats institutionnels et de la recherche
Union Sociale pour l'Habitat

o Bibliographie préliminaire

Beswick, J., Alexandri, G., Byrne, M., Vives-Miró, S., Fields, D., Hodkinson, S., & Janoschka, M. (2016). Speculating on London's housing future: The rise of global corporate landlords in 'post-crisis' urban landscapes. *City*, 20(2), 321-341.

Breuillé, M., Grivault C. , Le Gallo J. 2020. « Les indicateurs de loyers dans le parc locatif privé. Note méthodologique ». Ministère chargé du logement.

Casanova E. 2017, « Des acteurs de poids sur le littoral : les petits propriétaires immobiliers. Application au littoral provençal et azuréen », *Cybergeo*.

Chapelle G, Eyméoud JB. 2022, "Can big data increase our knowledge of local rental markets? A dataset on the rental sector in France". *PLoS ONE* 17(1): e0260405.
<https://doi.org/10.1371/journal.pone.026040>

Cailly C. et al., 2019, Les indices notaires-Insee de prix des logements anciens, Insee Méthodes, n°132.

Commissariat général au développement durable (J. Friggit), 2018, « Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement ».

Commissariat général au développement durable, 2010, « Cinq millions de ménages multipropriétaires », *Le point sur*, n° 49.

Fernandez R, Aalbers MB., 2016, "Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism". *Competition & Change*. 20(2):71-88. doi:10.1177/1024529415623916

Fotheringham A. S., Brunsdon C., and Charlton M., 2002, *Geographically Weighted Regression: The Analysis of Spatially Varying Relationships*. Wiley, New York.

Kadi, J. Hochstenbach, C. Lennartz, C., 2020, "Multiple property ownership in times of late homeownership: a new conceptual vocabulary". *International Journal of Housing Policy*. Vol. 20 Issue 1, p6-24. 19p. DOI: 10.1080/19491247.2019.1697514

Insee Référence, 2021, « France, Portrait social ».

Insee Première, 2015, « Le patrimoine des ménages début 2015 - Repli des valeurs risquées au profit des produits sécurisés », n° 1574.

Friggit J., 2022, Prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme.
<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>

Lambert A., 2015, « Tous propriétaires! ». *L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Broché.

Le Brun P., « La désaccumulation sélective : la place des personnes âgées sur le marché immobilier résidentiel du Grand Lyon (2006-2015) », *Espace populations sociétés* [En ligne], 2019/3.

Le Goix R., Casanova Enault L., Bonneval L., Le Corre T., Benites-Gambirazio E., et al., 2020, Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, Wiley, pp.1-19.

Le Goix R., Ysebaert R., Giraud T., and al., 2021, « Unequal housing affordability across European cities. The ESPON Housing Database, Insights on Affordability in Selected Cities in Europe », *Cybergeo: European Journal of Geography*, DOI : <https://doi-org.inshs.bib.cnrs.fr/10.4000/cybergeo.36478>

Paccoud A., 2020. The top tail of the property wealth distribution and the production of the residential environment. *International Journal of Housing Policy*, 20(1), 100-119.
doi:10.1080/19491247.2019.1658562.

Paris, C., 2017. The super-rich and transnational housing markets: Asians buying Australian housing. In R. Forrest, S. Yee Koh, & B. Wissink (Eds.), *Cities and the super-rich* (63–83). New York: Palgrave Macmillan.

Piketty T., 2019, *Capital et idéologie*, Le Seuil, Paris, 1232 p.

Rosen S., 1974, « hedonic Prices and implicit Markets: Product differentiation in Pure competition », *Journal of Political Economy*, 82 (1), p. 34-55.

Tasan-Kok T., Özogul S., Legarza A., 2021. After the crisis is before the crisis: Reading property market shifts through Amsterdam's changing landscape of property investors, *European Urban and Regional Studies*, Vol. 28(4) 375–394,

ANNEXE 2

Budget prévisionnel de la Recherche

Dépenses (TTC)		Recettes (TTC)	
Frais de personnel permanent	60 000 €	Laboratoire Espace (autofinancement)	60 000 €
Frais de personnel non permanent	74 206 €		
Prestations de service et propriété intellectuelle	9 700 €	USH	95 197 €
Matériels et instruments	1 340 €	Bordeaux Métropole	15 000 €
Frais généraux non forfaitisés	11 712 €		
Frais d'environnement	13 239 €		
Total	170 197 €	Total	170 197 €

ANNEXE 3

Logotype BORDEAUX MÉTROPOLE



ANNEXE 4

Logotype « Marque Bénéficiaire » USH

Le logotype

La version principale



La dénomination hors-logo :

- « **L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT.**
Les Hlm, l'habitat en Mouvement »

En titre ou en signature, l'Union est écrit en capitales et la signature est toujours en lettres minuscules, seuls les « H » de Hlm et « M » de Mouvement sont en lettres majuscules. Il n'y a jamais de point après la signature.

- « **L'Union sociale pour l'habitat** »

Dans un texte courant, pour la 1^{ère} occurrence, l'Union s'écrit en lettres minuscules, seul le « U » de l'Union prend une majuscule. Pour les occurrences suivantes, il est possible de réduire la formulation à l'Union ou d'utiliser l'acronyme USH, en lettres majuscules.

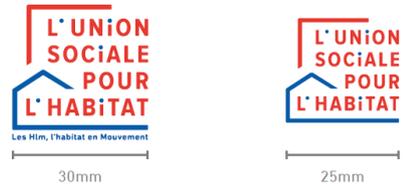
Le logotype

La version principale



La zone de protection est définie par la hauteur du L. Aucun élément graphique ne doit apparaître dans cette zone.

Taille minimale



Le logo avec sa signature reste imprimable jusqu'à une taille minimale de 30mm. Pour des raisons de lisibilité, en dessous de 30mm le logo vit uniquement sans signature. Sur l'ensemble des supports digitaux, privilégier la version sans signature.

Le logotype

L'utilisation sur fonds de couleurs et photographies

Le logotype doit être utilisé sur fond blanc ou clair le plus souvent possible. Toutefois, si un fond est utilisé, il est recommandé d'utiliser une version qui permet une lisibilité optimale de l'identité.

Sur fond de couleur

Sur fond de couleur, le logo passe en version monochrome blanc ou noir selon le design graphique général du support.



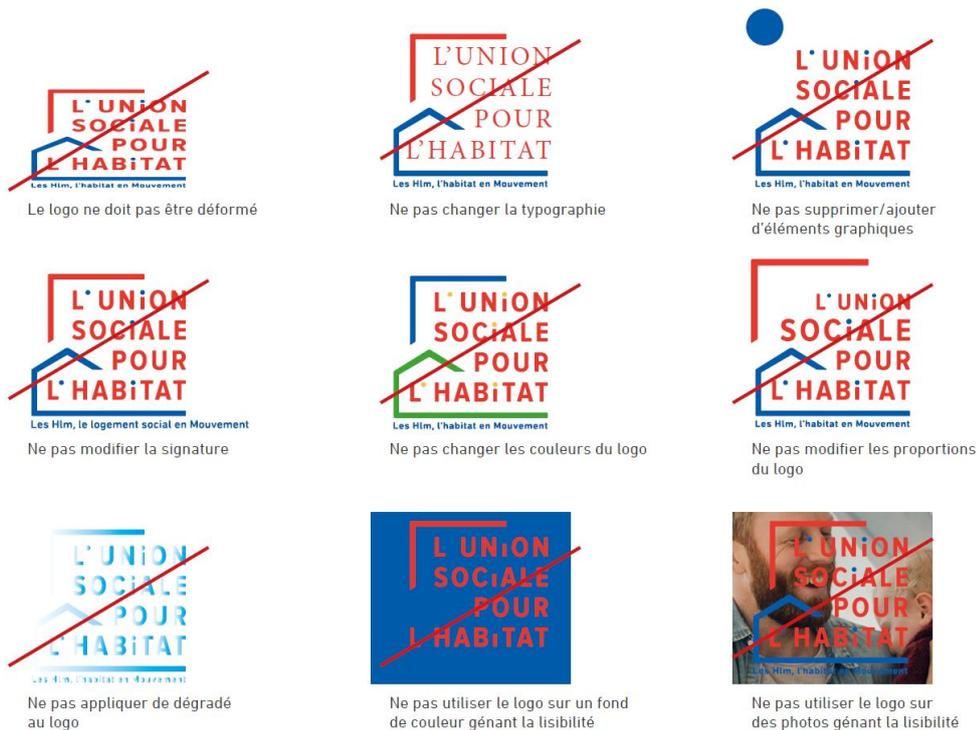
Sur fond photo

Sur un fond photo clair, le logo peut conserver ses couleurs originelles, sinon il passe en blanc.



Le logotype

Les interdits



Le logotype

La déclinaison horizontale

Il existe une version horizontale du logo. Cette version est soumise aux mêmes règles d'utilisation et interdits que la version carrée.



La zone de protection



x = hauteur du L

La zone de protection est définie par la hauteur du L. Aucun élément graphique ne doit apparaître dans cette zone.

Taille minimale



Le logo avec sa signature reste imprimable jusqu'à une largeur minimale de 42mm. Pour des raisons de lisibilité, en dessous de 42mm le logo vit uniquement sans signature. Sur l'ensemble des supports digitaux, privilégier la version sans signature.

Le logotype

Les utilisations des différentes versions



La version carrée avec signature est la version à privilégier sur l'ensemble des supports de communication de l'Union.



La version horizontale avec signature est utilisée en mineur, principalement en cas de co-signature et sur les supports horizontaux où la lisibilité du logo carrée n'est pas optimale.



La version carrée sans signature est utilisée sur les supports digitaux et la documentation administrative de l'Union pour une lisibilité optimale. Dans certains cas, la signature peut tout de même apparaître distinguée du logo (cf. page 17).



La version horizontale sans signature est utilisée sur les supports horizontaux où la version horizontale avec signature n'est pas assez lisible. Exemple : sur la tranche de documents édités par l'Union.

Recommandation : lorsque la lisibilité le permet éviter d'utiliser deux versions différentes du logo sur un même support de communication.

ANNEXE 5

Tableau des charges et produits du compte-rendu financier

Le tableau des charges et des produits comprend obligatoirement les rubriques suivantes :

CHARGES I. – Charges directes affectées à la réalisation du Projet subventionné(e) :

- Ventilation entre achats de biens et services ;
- Charges de personnel ;
- Charges financières (s'il y a lieu) ;
- Engagements à réaliser sur ressources affectées.

CHARGES II. – Charges indirectes :

- Part des frais de fonctionnement généraux de l'organisme (y compris les frais financiers) affectés à la réalisation de l'objet de la subvention (ventilation par nature des charges indirectes) ;
- Ventilation par type de ressources affectées directement au Projet subventionné(e) : Ventilation par subventions d'exploitation.

PRODUITS

- Produits financiers affectés ;
- Autres produits ;
- Report des ressources non utilisées d'opérations antérieures.
- Evaluation des contributions volontaires en nature affectées au Projet subventionné
- Secours en nature, mise à disposition de biens et services, personnel bénévole.

Bénévolat, prestations en nature, dons en nature.