

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 novembre 2022	N° 2022-720

Convocation du 17 novembre 2022

Aujourd'hui jeudi 24 novembre 2022 à 15h00 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, M. Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kevin SUBRENAT, M. Jean Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Thierry MILLET à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Michel POIGNONEC
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Fabien ROBERT excusé à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY excusée à partir de 14h35 le 25 novembre

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET le 24 novembre
M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET de 11h37 à 12h20 et de 14h35 à 15h28 le 25 novembre
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Alain GARNIER DE 14h à 15h le 25 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU de 16h46 à 17h38 et à M. Frédéric GIRO à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 17h le 25 novembre
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 18h15 le 24 novembre
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 18h27 le 24 novembre
M. Jean TOUZEAU à M. Jean François EGRON à partir de 16h04 le 25 novembre
Mme Marie Claude NOEL à Mme Céline PAPIN le 25 novembre
M. Jean François EGRON à Mme Françoise FREMY à partir de 18h15 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h55 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15 le 25 novembre
M. Jean Jacques PUYOBRAU à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 18h16 le 24 novembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie Claude NOEL à partir de 16h12 le 24 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA le 24 novembre
M. Patrick PAPADATO à M. Olivier CAZAUX jusqu'à 10h54 et à partir de 16h37 le 25 novembre
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h14 le 25 novembre
M. Baptiste MAURIN à Mme Amandine BETES à partir de 15h le 25 novembre
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean TOUZEAU le 24 novembre
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX le 24 novembre
Mme Amandine BETES à Mme Christine BOST le 24 novembre
Mme Christine BONNEFOY à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 16h48 et à Mme Pascale PAVONE à partir de 16h50 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Baptiste MAURIN jusqu'à 17h29 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY de 11h25 à 12h20 et à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h14 le 24 novembre
Mme Pascale BRU à M. Thierry TRIJOLET à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Michel LABARDIN à partir de 16h30 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 11h57 le 25 novembre
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI le 24 novembre
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE le 24 novembre

Mme Camille CHOPLIN à M. Cyrille-Radouane JABER à partir de 18h56 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Fabien ROBERT à partir de 18h25 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Michel LABARDIN à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h07 et à partir de 15h32 le 25 novembre
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PEScina à partir de 16h46 le 24 novembre
M. Olivier ESCOTS à M. Jean Claude FEUGAS à partir de 19h le 24 novembre
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h30 le 24 novembre
Mme Françoise FREMY à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h14 le 25 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h49 le 24 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 16h30 le 25 novembre
Mme Anne Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 17h le 24 novembre
Mme Daphnée GAUSSENS à M. Gwenaël LAMARQUE le 24 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Cyrille-Radouane JABER de 14h35 à 15h35 le 25 novembre
M. Frédéric GIRO à M. Alexandre RUBIO jusqu'à 17h15 le 24 novembre
M. Stéphane GOMOT à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h36 le 24 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 18h45 le 24 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY le 25 novembre
M. Cyrille-Radouane JABER à M. Maxime GHESQUIERE jusqu'à 16h50 le 24 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Eve DEMANGE le 24 novembre

Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Claudine BICHET jusqu'à 15h43 le 24 novembre
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 16h21 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h51 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h35 le 25 novembre
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY jusqu'à 16h et à partir de 17h45 le 24 novembre
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE jusqu'à 17h04 le 24 novembre
M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET le 25 novembre
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Christine BONNEFOY à partir de 19h le 24 novembre
M. Franck RAYNAL à M. Patrick PUJOL de 17h15 à 18h13 le 24 novembre
Mme Marie RECALDE à Mme Béatrice DE FRANCOIS le 25 novembre

M. Bastien RIVIERES à M. Patrick LABESSE le 25 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 12h20 le 25 novembre
Mme Karine ROUX LABAT à M. Christian BAGATE à partir de 18h48 le 24 novembre
Mme Nadia SAADI à M. Olivier CAZAUX à partir de 18h le 24 novembre
Mme Béatrice SABOURET à Mme Fatiha BOZDAG jusqu'à 18h05 le 24 novembre
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Anne Eugénie GASPARD à partir de 18h30 le 24 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 16h59 le 24 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 24 novembre 2022	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Développement de l'habitat	<i>N° 2022-720</i>

Charte du Bail réel solidaire accession(BRS) - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La mise en place d'une charte du Bail Réel Solidaire (BRS) accession a pour objet de réguler les opérations en BRS par les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) sur le territoire métropolitain, afin d'harmoniser les pratiques en lien avec la politique de l'habitat de Bordeaux Métropole.

1- Les enjeux face au nombre important d'OFS

Comme le stipule la réglementation, rien ne s'oppose à la coexistence de plusieurs organismes de foncier solidaire sur la métropole à partir du moment où les organismes portant cette activité ont reçu l'agrément du préfet de région et restent des acteurs du paysage.

Les organismes HLM ont également la possibilité depuis 2019 d'avoir une activité en tant qu'OFS. L'activité concerne essentiellement la vente HLM, les Baux réels solidaires (BRS) en développement (neuf et acquisition-amélioration) restant à la marge, notamment lorsque l'organisme HLM est lui-même adhérent à un OFS.

Face à la multiplication des OFS (13) à ce jour dont 10 organismes Habitations à loyer modéré (HLM), la question porte donc sur la régulation et la coordination de ces organismes, qui peuvent parfois être en concurrence contreproductive entre eux (et parmi ceux-ci l'OFS métropolitain COO.SOL) et participer à l'inflation foncière.

2- Une production non négligeable à prendre en compte dans le Programme local de l'habitat (PLH), le Plan local d'urbanisme (PLU) et la Délégation des Aides à la Pierre

La localisation des opérations en BRS doit répondre aux objectifs assignés en accession sociale par le PLH et le PLU. Elle ne doit pas être en concurrence avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux, notamment pour les communes en dessous du taux de 25% de logements sociaux. Un équilibre entre ces produits sera donc recherché par commune afin d'offrir des parcours résidentiels à toutes les catégories de ménages.

Par ailleurs, le BRS étant considéré qualitativement comme du Prêt locatif social (PLS), se pose la question de sa comptabilisation dans les objectifs triennaux des communes carencées et de la place du PLS familial dans la programmation de ces dernières.

C'est donc dans cette optique, et à la suite d'un parangonnage avec des métropoles de taille comparable, qu'il s'avère nécessaire de mettre en place une charte.

3- Le projet de charte

Cette charte du BRS porte la vision politique de Bordeaux Métropole pour améliorer la qualité des opérations en BRS et leur adéquation avec les besoins des habitants. Il s'agit d'un document construit en concertation avec les acteurs du territoire en lien avec le PLH, permettant ainsi de faciliter l'appropriation des enjeux stratégiques de Bordeaux Métropole pour le développement du dispositif.

La charte et ses principes s'adressent à l'ensemble des acteurs du BRS (office foncier solidaire ou activité d'office foncier solidaire portée par un organisme de logement social) intervenant sur le territoire de la métropole, signataires de la présente charte.

Ce document a aussi vocation à être partagé auprès de tous les porteurs de projet, promoteurs, bailleurs sociaux, associations, aménageurs Etablissement public d'aménagement de Bordeaux-Euratlantique (EPABE), La fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), Société par actions simplifiée (SAS) Bastide-Niel) et communes qui envisagent des opérations BRS à Bordeaux Métropole, ainsi qu'avec l'Union régionale HLM (URHLM) Nouvelle Aquitaine / Conseil départemental (CDHLM) Gironde et les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.(DREAL).

Cette charte s'organise autour des grandes orientations suivantes :

- I. Suivre l'évolution du dispositif BRS sur le territoire
- II. Veiller au caractère abordable des projets
- III. Sécuriser et garantir la pérennité du dispositif
- IV. Accompagnement par les collectivités

Une concertation s'est mise en place en juin 2022 afin d'accorder les différentes parties sur la rédaction définitive de la charte. Elle a pris la forme de sollicitations individuelles et a fait l'objet d'une réunion de restitution auprès des partenaires, qu'ils soient signataires (URHLM Nouvelle-Aquitaine/CDHLM Gironde, OFS agissant sur le territoire), ou non (La Fab, EPABE, Bordeaux Métropole Aménagement), ainsi que du vice-président le 10 octobre 2022.

A l'issue de la délibération en Conseil métropolitain, une signature de la charte par les parties prenantes s'ensuivra.

Vous trouverez en pièce jointe le projet de charte.

Des ateliers seront organisés au 1^{er} semestre 2023 sur :

- l'enrichissement de la structure de base de données de l'observatoire du BRS,
- le plafonnement du prix de la Vente en Etat Futur Achèvement (VEFA) acquises par les opérateurs pour la production de BRS, sur un modèle similaire à celui appliqué pour la production de logements sociaux Prêt locatif à usage social (PLUS) et Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- Le plafonnement des valeurs foncières et de la redevance admissibles pour la production de BRS,

A cette issue, un règlement d'intervention propre au BRS pourra faire l'objet d'une délibération au plus tard à la fin du premier semestre 2023.

Cela étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU l'article de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5211-1 et 5217-2,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 329-1 et R 329-1 à 329-17, sur les organismes de foncier solidaire,

VU le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) et notamment les articles L 255-1 à 255-19 et R 255-1 à 255-9, sur le bail réel solidaire,

VU le Programme d'orientations et d'actions habitat du PLU (Plan local d'urbanisme) de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

Le développement croissant du Bail réel solidaire accession permet un véritable parcours résidentiel, tout en garantissant des niveaux de prix et de ressources des acquéreurs sur une longue durée, sans spéculation à la revente, et qu'il participe aux côtés du Prêt Locatif Social Accession (PSLA) aux objectifs de Bordeaux Métropole et de son Plan local de l'habitat (PLH) au développement de l'accession sociale,

DECIDE

Article unique : d'autoriser Monsieur le Président à signer la charte du Bail Réel Solidaire accession entre l'Union Régionale HLM Nouvelle Aquitaine / Conférence Départementale HLM Gironde, les organismes de foncier solidaire actifs sur le territoire, et Bordeaux Métropole ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 DÉCEMBRE 2022	Pour expédition conforme,
DATE DE MISE EN LIGNE : 1 DÉCEMBRE 2022	le Vice-président,
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU