

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	<b>Séance publique du 30 juin 2023</b>	<b>N° 2023-330</b>

Convocation du 23 juin 2023

Aujourd'hui vendredi 30 juin 2023 à 09h30 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, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie 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, 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, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Gilbert DODOGARAY  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
Mme Pascale BRU à Mme Stephanie ANFRAY  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE  
M. Nicolas FLORIAN à M. Max COLES  
M. Jacques MANGON à M. Christian BAGATE  
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE  
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI  
M. Jérôme PESKINA à M. Christophe DUPRAT  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain CAZABONNE à partir de 17h45  
M. Thomas CAZENAVE de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50  
Mme Anne FAHMY de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50  
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h45  
M. Michel LABARDIN à partir de 17h50  
Mme Zeineb LOUNICI à partir de 18h20  
M. Fabrice MORETTI à partir de 18h00  
Mme Pascale PAVONE à partir de 18h20  
M. Benoît RAUTUREAU à partir de 17h00  
M. Franck RAYNAL à partir de 17h50  
M. Fabien ROBERT à partir de 18h30  
Mme Béatrice SABOURET de 17h10 à 17h45  
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 18h30  
Mme Agnès VERSEPUY à partir de 18h00

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST de 12h40 à 14h30  
M. Alain ANZIANI et à M. Stéphane DELPEYRAT de 14h30 à 15h50  
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 11h20 à 14h30 et à partir de 17h10  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h50  
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 12h30  
Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 13h00  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Céline PAPIN jusqu'à 14h30  
Mme Brigitte BLOCH à M. Bastien RIVIERES de 11h25 à 14h30  
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 14h30  
Mme Delphine JAMET à M. Stéphane PFEIFFER jusqu'à 13h00 et à partir de 18h00  
M. Alexandre RUBIO à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h00  
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 14h30  
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 11h50  
Mme Christine BONNEFOY à M. Thierry MILLET à partir de 16h35  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Myriam BRET jusqu'à 14h30  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Simone BONORON à partir de 14h30  
Mme Myriam BRET à Mme Amandine BETES à partir de 14h30  
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT de 12h18 à 15h40  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Frédéric GIRO de 14h30 à 17h10  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 13h20  
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE jusqu'à 12h10 et de 14h30 à 16h50  
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 16h55  
Mme Françoise FREMY à M. Baptiste MAURIN de 11h15 à 14h30  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE de 16h40 à 17h45  
Mme Daphné GAUSSENS à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h00  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 11h50  
Mme Sylvie JUQUIN à M. Radouane-Cyrille JABER à partir de 17h00  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Sylvie JUSTOME de 11h15 à 14h30  
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Sylvie JUQUIN de 12h20 à 14h30  
M. Thierry MILLET à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM de 12h40 à 15h20  
M. Michel POIGNONEC à M. Dominique ALCALA à partir de 12h10  
M. Patrick PUJOL à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 12h10  
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX jusqu'à 11h25 et de 12h05 à 15h30, de 16h35 à 18h15  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 17h40  
Mme Béatrice SABOURET à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h45  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE de 10h30 à 14h30 et à partir de 17h20  
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Fabien ROBERT de 10h50 à 18h30  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPARD de 12h10 à 16h30  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI de 13h00 à 18h00

**EXCUSE(S) :**

Madame Fabienne HELBIG, Monsieur Stéphane MARI.

LA SEANCE EST OUVERTE

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 30 juin 2023</b>	<b>Délibération</b>
	Direction de l'Habitat  <b>Service Développement de l'habitat</b>	<b>N° 2023-330</b>

---

## Modalités de mise en œuvre de la charte sur le Bail Réel Solidaire Accession - 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 été approuvée par délibération 2022-720 du 24/11/2022. La charte a pour objet de réguler les opérations en BRS portées par les Organismes de foncier solidaire (OFS) sur le territoire métropolitain, en harmonisant les pratiques en lien avec la politique de l'habitat de Bordeaux Métropole. A l'issue de la signature de la charte par les parties prenantes, et suite au travail de co-construction, il convient d'en présenter les modalités de mise en œuvre.

### **1. La mise en place de l'observatoire du Bail réel solidaire accession**

L'observatoire a pour objet d'étudier les caractéristiques des BRS produits sur le territoire, ainsi que le profil des acquéreurs. L'analyse des données permettra d'adapter, le cas échéant, les conditions d'encadrement du dispositif.

#### **a) Les données relatives aux opérations de construction neuve ou acquisition-amélioration, à recueillir dans l'observatoire**

Les données de l'observatoire sont produites par les différents OFS et feront l'objet d'une sollicitation biannuelle par Bordeaux Métropole. Elles sont constituées de :

- 25 critères relatifs à l'opération portant sur : l'identification de l'opérateur et de l'OFS, l'adresse du projet, le zonage relatif à la valeur foncière, la valeur foncière, la surface de plancher, le nombre de logements, les servitudes de mixité sociale, le montant mensuel de la redevance, la date de la promesse de vente, l'état d'avancement de l'opération, secteur aménagé ou diffus, un plan de situation géocodé, ...
- 27 critères relatifs au logement financé en BRS portant sur :
  - l'identification du lot, le type et la surface, le nombre de place de stationnement, le prix de vente TTC, le montant mensuel de la redevance, l'état d'avancement de l'acquisition, date d'entrée dans les lieux, éligibilité aux financements de Bordeaux Métropole et des communes le cas échéant, ...

- des informations relatives à l'acquéreur nécessitant une mise en conformité avec le RGPD : catégorie de ménage, CSP, revenus, provenance, tranche d'âge, fonds propres pour le financement du projet, ...

Ces données, bien que non nominatives, peuvent indirectement permettre l'identification des ménages acquéreurs de BRS. A ce titre, cet observatoire est inscrit au registre de Bordeaux Métropole déposé auprès de la Commission nationale informatique et libertés (CNIL).

Les OFS doivent, dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), informer les acquéreurs de leur intention de partager leurs informations avec Bordeaux Métropole. Pour ce faire, une mention complémentaire rédigée par le Délégué de la protection des données (DPO) de Bordeaux Métropole apparaîtra dans les clauses relatives à la protection des données, que ce soit dans les candidatures, comme dans les promesses et actes notariés, afin de recueillir le consentement éclairé des acquéreurs et leur possibilité d'exercer leur droit de retrait au consentement.

Les données par logement seront supprimées de la base active 5 ans après la livraison de l'opération.

Seules les statistiques anonymisées seront partagées au sein d'un comité de suivi piloté par Bordeaux Métropole, auquel participent les OFS, la Confédération départementale des HLM (CDHLM), les aménageurs, et les services de l'Etat. Un premier comité de suivi se réunira au second semestre 2023.

## **b) Les données relatives à la vente de logements sociaux**

Elles proviennent de l'observatoire de la vente HLM piloté par la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

## **2. Les valeurs foncières plafond admissibles pour les opérations de logements en BRS et le zonage.**

La charte prévoit la définition de valeurs foncières plafond afin de limiter les effets inflationnistes du BRS sur les prix du foncier, et préserver des mensualités globales pour les acquéreurs qui restent compatibles avec les revenus des ménages cibles.

Pour cela, des ateliers inter-bailleurs ont été organisés avec l'Union Régionale HLM fin 2022 et début 2023. Ils ont permis d'aboutir à la proposition de valeurs plafonds et d'un zonage géographique pour l'application des valeurs.

Les membres de la CDHLM de Gironde ont validé les éléments présentés ci-dessous lors de leur Conseil d'Administration du 5 avril 2023.

### **a) Définition du zonage et des valeurs foncières plafonds (cf. document annexé à la présente délibération)**

Afin de prendre en compte la réalité des marchés immobiliers, 4 zonages de prix sont définis. Certaines communes sont subdivisées (Bordeaux\*, Pessac et Mérignac).

Valeurs foncières plafonds En € HT/m <sup>2</sup> de surface de	Zonage : communes et secteurs
--	-------------------------------

plancher habitat développée	
Zone 1 : 550 €	Bordeaux Hors Boulevards* ; Bordeaux intra-boulevards* ; Le Bouscat ; Talence
Zone 2 : 450 €	Bègles ; Bordeaux Nord* ; Bordeaux Rive Droite* ; Bruges ; Eysines ; Gradignan ; Le Haillan ; Mérignac Intra rocade ; Pessac intra rocade
Zone 3 : 400 €	Artigues-près-Bordeaux ; Blanquefort ; Bouliac ; Carbon-Blanc ; Cenon ; Floirac ; Le Taillan-Médoc ; Martignas-sur-Jalle ; Mérignac extra rocade ; Parempuyre ; Pessac extra rocade ; Saint-Aubin-de-Médoc ; Saint-Médard-en-Jalles ; Villenave-d'Ornon
Zone 4 : 350 €	Ambarès-et-Lagrave ; Ambès ; Bassens ; Lormont ; Saint-Louis-de-Montferrand ; Saint-Vincent-de-Paul

\* Les délimitations internes à la commune de Bordeaux sont fixées par les Boulevards (Bordeaux hors-boulevards), la Garonne (Bordeaux rive-droite) et la rue Lucien Faure (Bordeaux Nord)

## b) Champ d'application des valeurs foncières plafond :

Elles s'appliquent pour les terrains avec servitude de mixité sociale accession (SDS ou SMS) indiquées au PLU, hors zones d'aménagement qui peuvent avoir leurs propres barèmes de valeurs foncières.

Ces valeurs concernent la valeur vénale des terrains et s'entendent pour des opérations de construction neuve (acquisition-amélioration exclue) et hors frais de VRD, dépollution, d'éviction, recyclage... Il s'agit donc de valeurs maximales pouvant être négociées à la baisse en fonction des charges d'aménagement restantes.

L'objectif n'étant pas de bloquer les opérations, une vigilance particulière sera portée sur les difficultés d'application de ce barème, au travers des évaluations réalisées dans le cadre de l'observatoire.

La valeur foncière correspond au projet mentionné dans la demande de garantie d'emprunt sollicitée auprès de la Bordeaux Métropole. Les OFS ne pouvant être tenus responsables des éventuels recours qui amèneraient à diminuer la surface de plancher des projets, et entraînerait mécaniquement une augmentation de la valeur foncière au m<sup>2</sup> SDP.

## 3. Le plafonnement de la redevance foncière

Le prix de revient du BRS pour l'acquéreur doit être évalué en coût mensuel global, incluant les mensualités de remboursement d'emprunt pour l'acquisition, auxquelles s'ajoute la redevance mensuelle. La mensualité globale ne saurait dépasser la mensualité d'emprunt en pleine propriété comme lors d'une acquisition en PSLA.

Aussi, le coût de la redevance doit être limité, et être le reflet de l'amortissement des emprunts au titre du foncier et des coûts de gestion de l'OFS.

Une redevance trop élevée qui résulterait notamment d'une absence de péréquation avec le prix de sortie, pourrait présenter un risque pour l'acquéreur, et donc pour l'OFS.

Les zones d'aménagement pilotées par La Fab, l'EPABE, Bordeaux Métropole Aménagement ou par Bordeaux Métropole prévoient déjà une valeur plafond à ne pas dépasser.

Pour les BRS réalisés sur du foncier cédé par Bordeaux Métropole, la définition des plafonds de redevance sera établie en concertation avec l'OFS concerné pour chaque opération.

### Pour les autres opérations, la redevance s'établit comme suit :

- plafonnement de la redevance mensuelle à **1,50 €/m<sup>2</sup>** de surface utile (SU) maximum
- pour le centre historique de Bordeaux, le plafonnement de la redevance s'établit à **2,75 €/m<sup>2</sup>** de SU.

Son indexation dans le temps doit être basé sur l'Indice de référence des loyers (IRL). L'évolution dans le temps ne doit pas être un vecteur d'insécurité financière pour l'acquéreur

et doit permettre par ailleurs à l'OFS d'équilibrer ses charges.

A l'issue de deux ans d'observation effective, une révision de ce plafonnement partagée avec le comité de suivi, pourra être effectué.

Pour les opérations en cours de négociation, et pour tenir compte du contexte contraint de production, il est admis une dérogation aux plafonds de redevance ci-dessus énoncés.

#### **4. Le plafonnement du prix de vente par les promoteurs en cas de Vente en état futur d'achèvement (VEFA)**

Les opérations de BRS en VEFA sont extrêmement marginales, et correspondent à l'application des servitudes de mixité sociale du PLU. Compte tenu de l'incertitude actuelle, tant juridique que financière de ces opérations qui peuvent se heurter à un refus de financement de la Banque des territoires, il n'a pas été encore statué lors des ateliers sur une grille de plafonds. De plus, le contexte économique de la construction n'étant pas propice au développement des opérations en VEFA, ce sujet sera poursuivi ultérieurement avec les partenaires du groupe de travail.

**Ceci 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,

**VU** la délibération 2022-720, sur la mise en place d'une charte du BRS accession, adoptée en conseil métropolitain le 24/11/2022,

**VU** la signature par les parties prenantes de la charte du BRS accession,

**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 1 :** la mise en place de l'observatoire du BRS selon les modalités décrites ci-dessus,

**Article 2 :** la mise en place d'un zonage des valeurs foncières maximales pour les opérations en BRS en diffus tel qu'annexé et selon les modalités figurant dans la présente délibération,

**Article 3** : la mise en place de valeurs foncières maximales pour les opérations en BRS suivant les modalités figurant dans la présente délibération,

**Article 4** : la mise en place d'un plafonnement de la redevance foncière des opérations en BRS selon les modalités figurant dans la présente délibération dans le diffus et en l'absence de la mise en place d'un plafonnement dans les zones d'aménagement.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 juin 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>6 JUILLET 2023</b>	Pour expédition conforme,
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>7 JUILLET 2023</b>	le Vice-président,
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU