



**AQUITANIS**

Office Public de l'Habitat  
de Bordeaux Métropole

REÇU EN PREFECTURE  
Le 11 décembre 2025  
VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION  
033-398731489-20251211-D00189610-DE

**EXTRAIT N°001896**  
du  
**REGISTRE DES PROCES-VERBAUX**  
du  
**Conseil d'administration d'AQUITANIS**  
**Office Public de l'Habitat**  
**de Bordeaux Métropole**

**Séance du 11 décembre 2025**

Aujourd'hui, le **jeudi onze décembre deux mille vingt-cinq**, le Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole, aquitanis, s'est réuni en son Siège, sous la présidence de M. Nordine GUENDEZ, Président.

**PRÉSENTS :**

M. Nordine GUENDEZ, Mme Monique BALESTIBAUD, M. Djamel BELGHAZI,  
M. Philippe BENICHOU, M. Laurent CASTAIGNEDE, M. Jérôme COHADE,  
M. Georges DUBERNET, Mme Audrey DUGAL, Mme Daphné GAUSSENS,  
M. Jean-Philippe LE GAL, M. Moussa Bocar LY, M. Gérard NOËL, M. Jean-Michel ROUX,  
Mme Nadia SEKRANE, Mme Elodie VOUILLON

**ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :**

M. Jean-Luc BANABERA donne pouvoir à Mme Monique BALESTIBAUD  
M. Arnaud BEYSSEN donne pouvoir à M. Jean-Philippe LE GAL  
M. Jean-Louis HAURIE donne pouvoir à M. Nordine GUENDEZ  
M. Pierre HURMIC donne pouvoir à M. Philippe BENICHOU  
M. Stéphane PFEIFFER donne pouvoir à Mme Monique BALESTIBAUD  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU donne pouvoir à M. Nordine GUENDEZ

**ABSENT EXCUSÉ :**

M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM

## AQUITANIS

### OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE

#### REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DECEMBRE 2025

*N° de rapport : 25-103  
Code Direction : DPRC-VPC  
Nom du Réfèrent : Bénédicte BORUTA  
Nom du Rapporteur : Anthony DENMAT*

#### **I. RAPPORT : POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS COMMERCIALISES EN 2026**

La politique de vente des logements locatifs sociaux commercialisés, visant à accompagner et favoriser l'accès sociale à la propriété dans un cadre sécurisé et anti-spéculatif, est validée par Mesdames et Messieurs les membres du Conseil d'Administration.

La vente de Logements locatifs sociaux s'organise autour de deux modèles : la vente HLM (pleine propriété) et la cession de droits réels (BRS), au travers de l'agrément d'Organisme Foncier Solidaire (OFS) conféré à Aquitanis.

Les prix de vente et des redevances sont délibérés par Mesdames et Messieurs les membres du Conseil d'Administration d'Aquitanis ou de son bureau.

Les critères de priorité des acheteurs sont ceux énoncés à l'article L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les modalités de vente, de classement et de traitement des offres s'opèrent conformément aux conditions définies par le décret 2019-1183 du 15 novembre 2019, pris en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Ces éléments s'appliquent à la vente HLM et au BRS dans l'ancien.

Les grilles de prix de vente HLM mentionnent deux prix de vente, adossés à un prix de référence :

> Le prix de référence (ou prix des domaines, prix marché), est le prix à partir duquel est construit le prix de vente. C'est aussi le prix de base pour le calcul de la clause anti spéculative,

> Le prix logement occupé : c'est le prix de vente proposé au locataire qui occupe son logement depuis au moins 24 mois,

> Le prix logement vacant : c'est le prix de vente proposé à tout autre acquéreur d'un logement vacant, la vente étant organisée selon l'ordre de priorité décroissant fixé par l'article L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les grilles de prix dans le cadre de la cession de droits réels en BRS mentionnent deux prix BRS et une redevance, adossés à un prix de référence ayant valeur indicative :

> Le prix BRS logement occupé : c'est le prix BRS proposé au locataire occupant, respectant le plafond de ressources BRS,

> Le prix BRS logement vacant : c'est le prix BRS proposé à tout autre acquéreur d'un logement vacant respectant le plafond de ressources BRS, la vente étant organisée selon les modalités et l'ordre de priorité décroissant fixé par l'article L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et son décret d'application,

> Le montant de la redevance foncière mensuelle.

**S'agissant de la vente HLM**, en connaissance de l'article L.443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant pendant 5 ans un droit de priorité au profit de l'organisme HLM pour le rachat du logement :

- L'application de la clause conventionnelle du droit de préférence est maintenue sur une durée de douze ans,

- La clause conventionnelle anti-spéculative s'applique :

o Pendant 5 ans pour les locataires occupants qui se portent acquéreurs de leur logement, et pour les acquéreurs de logements locatifs sociaux vacants, en application de l'article L.443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Les frais d'actes notariés :

o Ils sont supportés intégralement par Aquitanis s'agissant des locataires d'Aquitania ou des locataires du parc locatif social du département (titulaires d'un contrat de location).

o Si la vente est faite au profit d'un candidat non-locataire du parc social du département, les frais notariés réduits (exonération de la taxe départementale sur les cessions en Gironde, réduction de moitié de la Contribution de Sécurité immobilière notamment) s'ajouteront au prix de vente net et seront supportés par l'acquéreur.

- Les garanties de rachat au bénéfice des acquéreurs sont celles fixées par l'article 443-15-8 du Code de la Construction et de l'Habitation et ses modalités d'application définies par le décret 2019-1183 du 15 novembre 2019.

- Aquitanis propose une offre de relogement aux acquéreurs personnes physiques qui remplissent les conditions fixées à l'article L.443-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Ponctuellement, Aquitanis, représenté par ses chargés de vente, a la possibilité d'accepter une offre approchante en application de l'article R. 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans une fourchette de minoration de prix pouvant aller jusqu'à -3% du prix de vente du logement vacant ou occupé, tel que défini par la grille de prix et en fonction des caractéristiques intrinsèques du logement (configuration, localisation ...).

L'acceptation de la minoration de prix sera soumise à validation du responsable de service.

**S'agissant du Bail Réel Solidaire (BRS dans l'ancien)** régi par les articles L.255-1 à L.255-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, ses caractéristiques principales sont rappelées ci-après :

- Seul l'OFS dénommé « Aquitanis Foncier Solidaire » peut consentir un BRS (cf. agrément délivré à Aquitanis le 24 mars 2021),
- La durée du BRS (L.255-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) consenti par l'OFS Aquitanis Foncier Solidaire est fixée à 99 ans,
- En application de la possibilité donnée par l'article L.255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BRS impose au Preneur d'occuper le logement à titre de résidence principale,
- Le droit de préemption s'applique au bénéfice de l'OFS à l'occasion de toute cession ou donation (article L.255-15 du Code de la Construction et de l'Habitation),
- Les cas d'obligation de rachat des droits réels pesant sur l'OFS sont ceux définis dans le cadre réglementaire (articles L.255-4, L.255-13, L.255-14, L.255-16 du Code de la Construction et de l'Habitation). Conventionnellement, le rachat peut aussi s'appliquer :
  - o En cas de défaillance du Preneur, avec résiliation du bail à l'initiative de l'OFS pour non-respect de ses obligations contractuelles,
  - o En cas de sinistre entraînant la résiliation du BRS Preneur.
- La garantie de relogement peut être proposée au Preneur s'il remplit les conditions nécessaires à l'attribution d'un logement social.
- Les frais d'actes notariés sont supportés intégralement par Aquitanis s'agissant des locataires occupants ou des locataires du parc locatif social du département (titulaires d'un contrat de location).
- Aquitanis Foncier Solidaire facture la redevance mensuelle due par le Preneur à Bail Réel Solidaire telle que définie dans la grille de prix délibérée, et selon les modalités d'indexation définies dans le bail.

Ponctuellement, Aquitanis, représenté par ses chargés de vente, a la possibilité d'accepter une offre approchante en application de l'article R. 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans une fourchette de minoration de prix pouvant aller jusqu'à -3% du prix de cession BRS du logement vacant ou occupé, tel que défini par la grille de prix et en fonction des caractéristiques intrinsèques du logement (configuration, localisation...)

L'acceptation de la minoration de prix sera soumise à validation du responsable de service.

En conséquence, il est demandé à Mesdames et Messieurs les membres du Conseil d'Administration de valider les principes de vente HLM et du BRS dans l'ancien des logements sociaux pour l'année 2026.

Il est également demandé à Mesdames et Messieurs les membres du Conseil d'Administration, pour chacune des résidences autorisées à la vente, en dehors ou dans le cadre du Plan de ventes 2019-2024 annexé à la Convention d'Utilité Sociale signée avec l'Etat, d'autoriser le Directeur Général à déléguer ses pouvoirs de signature des actes notariés aux représentants de l'Etat dûment assermentés pour les logements proposés à la vente en 2026, en l'occurrence, les clerks des études nommément désignées pour recevoir les actes.

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil d'Administration sont bien informés que les autorisations de vente contenues dans le Plan de vente adossé à la Convention d'Utilité Sociale signée avec l'Etat le 24 novembre 2020 ont expiré réglementairement le 31 décembre 2024.

Les ventes vont se poursuivre sur la base des autorisations données jusque-là et prorogées par avenant signé le 24 juin 2025 par le Monsieur le préfet de Région Nouvelle-Aquitaine, portant la durée de validité de la CUS 2019-2024 et de son plan de vente adossé au 30 juin 2027.

## **II. DELIBERATION : VALIDATION DE LA POLIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE L'OPH AQUITANIS EN 2026**

Après avoir pris connaissance du Rapport ;  
Vu les articles L. 255-1 à L.255-19 du Code de la Construction et de l'Habitation ;  
Vu l'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ;  
Vu l'article L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ;  
Vu les articles L.443-12 à L.443-15-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ;  
Vu l'article R 443-12-2 du Code de la construction et de l'habitation ;  
Vu le décret 2019-1183 du 15 novembre 2019, applicable depuis le 17 novembre 2019 ;  
Vu l'arrêté préfectoral en date du 24 mars 2021 portant agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire de l'OPH Aquitanis ;  
Vu la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 validée le 24 novembre 2020 et le plan de vente adossé ;

Attendu que l'adoption de la présente délibération s'obtient à la majorité simple des membres en fonction ayant voix délibérative soit 12 votes favorables pour un quorum de 16 Administrateurs présents ou représentés,

Attendu que le résultat du vote est le suivant :

Voix CONTRE :

ABSTENTIONS :

Voix POUR : 21

---

### **DELIBERE**

---

**ARTICLE 1 :** Le Conseil d'Administration valide à l'unanimité, la politique de vente HLM et BRS dans l'ancien des logements sociaux pour l'année 2026.

**ARTICLE 2 :** Le Conseil d'Administration, autorise à l'unanimité, le Directeur général à déléguer ses pouvoirs de signature des actes notariés (actes de vente ou baux réels et solidaires) aux représentants de l'Etat dûment assermentés pour les logements locatifs sociaux proposés à la vente en 2026, en l'occurrence, les clercs des études nommément désignées pour recevoir les actes.

Fait à Bordeaux,

Le Président,

