



Publié le : 24/12/2025

Conseil de Communauté

Séance du jeudi 11 décembre 2025

Membres du Conseil Communautaire en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 4 décembre 2025, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62

La séance est ouverte à 18h et levée à 22h23

Etaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX (à compter de la question n°2), Audeux : Mme Agnès BOURGEOIS, Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU, Besançon : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°7), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Aline CHASSAGNE (à compter de la question n°2), Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°6), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n°2), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI (à compter de la question n°5), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n°12 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO (à compter de la question n°7), M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n°7), M. Damien HUGUET (à compter de la question n°7), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n°2), Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°8 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI (à compter de la question n°7), Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°14 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°7), M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°8 incluse), Mme Anne VIGNOT, Marie ZEHAF, Bonnay : M. Gilles ORY, Boussières : M. Eloy JARAMAGO (jusqu'à la question n°33 incluse), Busy : M. Philippe SIMONIN, Byans-Sur-Doubs : M. Didier PAINEAU, Chaleze : M. René BLAISON, Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT, Champagny : M. Olivier LEGAIN, Champvans-Les-Moulins : M. Florent BAILLY, Châtillon-Le-Duc : M. Martial DEVAUX, Chauvonne : M. Alain ROSET, Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET, Chevroz : M. Franck BERNARD, Cussey-Sur-L'Ognon : Jean-François MENESTRIER (à compter de la question n°7), Dannemarie-Sur-Crête : Mme Martine LEOTARD, Deluz : M. Fabrice TAILLARD, Devecey : M. Gérard MONNIEN représenté par Mme Laetitia LARROCHE suppléante, Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN, Fontain : M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, Franois : M. Emile BOURGEOIS, Geneuille : M. Patrick OUDOT, Gennes : M. Jean SIMONDON, Grandfontaine : M. Henri BERMOND, La Chevillotte : M. Roger BOROWIK, La Vèze : M. Jean-Pierre JANNIN, Larnod : M. Hugues TRUDET (à compter de la question n°6 et jusqu'à la question n°7 incluse), Les Auxons : M. Anthony NAPPEZ (à compter de la question n°2), Mamirolle : M. Daniel HUOT, Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE, Mazerolles-Le-Salin : M. Daniel PARIS, Miserey-Salines : M. Marcel FELT, Montfaucon : M. Pierre CONTOZ, Montferrand-Le-Château : Mme Lucie BERNARD (à compter de la question n°2), Morre : M. Jean-Michel CAYUELA, Nancray : M. Vincent FIETIER, Noironte : M. Philippe GUILLAUME, Novillars : M. Lionel PHILIPPE, Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK représentée par M. Eric BADET suppléant, Palise : M. Daniel GAUTHEROT, Pelousey : Mme Catherine BARTHELET (à compter de la question n°7), Pirey : M. Patrick AYACHE (à compter de la question n°7), Pouilly-Français : M. Yves MAURICE, Pugey : M. Frank LAIDIE, Rancenay : Mme Nadine DUSSAUCY (à compter de la question n°7), Roche-Lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER, Roset-Fluans : M. Jacques ADRIANSEN, Saint-Vit : Mme Anne BIHR, Saône : M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n°56 incluse), Serre-Les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU, Tallenay : M. Ludovic BARBAROSSA, Thise : M. Pascal DERIOT, Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD, Torpes : M. Denis JACQUIN, Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY, Venise : M. Jean-Claude CONTINI, Vieilley : M. Franck RACLOT, Vorges-Les-Pins : Mme Maryse VIPREY

Etai^{ent} absents : **Besançon :** M. Hasni ALEM, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Karima ROCHDI, M. Gilles SPICHER, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Braillans :** M. Alain BLESSEMAILLE, **Champoux :** M. Romain VIENET, **Mamirolle :** M. Cédric LINDECKER, **Mer^{ey}-Vieille^y :** M. Philippe PERNOT, **Pouille^y-Les-Vigne^s :** M. Jean-Marc BOUSSET, **Saint-Vit :** M. Pascal ROUTHIER, **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD, **Villars-Saint-George^s :** M. Damien LEGAIN,

Secrétaire de séance : M. Gabriel BAULIEU

Procurations de vote : **Besançon :** M. Hasni ALEM à M. Aurélien LAROPPE, M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Anne BENEDETTO à Mme Aline CHASSAGNE, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Claudine CAULET à Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n°26), Mme Nadia GARNIER à M. François BOUSSO, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à Mme Marie ZEHAFF, M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, Mme Valérie HALLER à Mme Lorine GAGLIOLO, M. Damien HUGUET à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°9), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (à compter de la question n°7), Mme Juliette SORLIN à M. Sébastien COUDRY (jusqu'à la question n°6 incluse), M. Gilles SPICHER à M. Yannick POUJET, M. André TERZO à Mme Frédérique BAEHR (à compter de la question n°7), Mme Sylvie WANLIN à M. Jean-Hugues ROUX, Mme Christine WERTHE à Mme Marie LAMBERT, **Braillans :** M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, **Champoux :** M. Romain VIENET à M. Patrick CORNE, **Mamirolle :** M. Cédric LINDECKER à M. Daniel HUOT, **Mer^{ey}-Vieille^y :** M. Philippe PERNOT à Mme Julie CHETTOUH, **Pelouse^y :** Mme Catherine BARTHELET à M. Gabriel BAULIEU (jusqu'à la question n° 6 incluse), **Pouille^y-Les-Vigne^s :** M. Jean-Marc BOUSSET à M. Patrick AYACHE, **Rancenay :** Mme Nadine DUSSAUCY à M. Henri BERMOND (jusqu'à la question n°6 incluse), **Saint-Vit :** M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD à M. Fabrice TAILLARD, **Villars-Saint-George^s :** M. Damien LEGAIN à M. Jacques ADRIANSEN

Délibération n°2025/2025.00425

Rapport n°40 - Modalités de soutien du Grand Besançon Métropole aux opérations d'accès sociale

Modalités de soutien du Grand Besançon Métropole aux opérations d'accession sociale

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Présidente

	Date	Avis
Commission n°3	12/11/2025	Favorable
Bureau	27/11/2025	Favorable

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Le rapport a pour objet la définition de la politique d'accession sociale que souhaite mettre en œuvre Grand Besançon Métropole à travers la délivrance des agréments PSLA et le financement d'opérations en BRS. Il porte notamment sur la définition d'un prix de vente maximum applicable aux opérations d'accession sociale, la mise en place d'un jury d'attribution des candidats à l'accession sociale et l'application d'une clause antispéculative.

L'accession sociale désigne le fait de devenir propriétaire d'un logement grâce à des conditions avantageuses, notamment des prix de vente inférieurs au marché libre (subventions, crédit immobilier à taux réduit, prix de vente réduit, taxe foncière réduite, ...) réservée à des ménages modestes (conditions de ressources). A travers son PLH, Grand Besançon Métropole affiche une politique de développement de l'accession sociale et souhaite préciser les conditions de sa mise en œuvre à travers les outils BRS (Bail Réel Solidaire) et PSLA (Prêt Social Location Accession).

1. Contexte

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de Grand Besançon Métropole est défini par 4 axes dont le premier pose l'ambition de « soutenir le développement d'une offre de logements accessibles » afin de garantir un parcours résidentiel positif pour le plus grand nombre. Dans cette perspective, l'accession sociale constitue une réponse importante bien que peu déployée jusqu'ici, en permettant aux ménages modestes d'accéder à la propriété et donc de s'ancrer dans l'agglomération, conformément aux objectifs d'attractivité du projet de territoire.

L'objectif cible de production en accession sociale dans le PLH 2024-2029 de GBM pour le BRS et le PSLA est fixé à 240 logements, soit 40 logements par an (objectif cible, avec priorité au BRS).

Critères/Outil	BRS (Bail Réel Solidaire)	PSLA (Prêt Social Location-Accession)	
TVA	TVA réduite à 5,5%	TVA réduite à 5,5%	
Prix d'achat	Prix réduit lié à la TVA réduite + achat du bâti uniquement	Prix réduit lié à la TVA réduite	
Foncier	Le terrain reste propriété d'un OFS (loyer modeste)	Achat complet du bien (terrain + bâti)	
Exonération taxe foncière	Possible selon les communes et l'EPCI	Exonération totale pendant 15 ans (compensation partielle de l'Etat possible)	
Redevance foncière	Oui	Non	
Phase locative	Non	Oui (phase transitoire avant achat définitif)	
Plafonds de ressources			
	Plafonds 2025 (exemples)	Zone B1	Zone B2 et C
	Personne seule	38 508 €	33 479 €
	2 personnes	57 555 €	44 710 €
	4 personnes	82 871 €	64 910 €
Revente	Encadrée :	Peu encadrée :	

	<ul style="list-style-type: none"> - Au bénéfice de personnes sous plafonds de ressources - Prix de vente encadré (prix d'acquisition + variation + majoration si travaux d'amélioration) 	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de revente avant 10 ans, le propriétaire est tenu de rembourser le différentiel de TVA à l'Etat, sauf en cas de changement dans la situation du ménage (divorce, naissance, mobilité professionnelle, ...).
Caractère social	<p>Durable, car à chaque mutation l'acquéreur doit répondre aux plafonds de ressource</p> <p>Compte définitivement dans l'inventaire SRU</p>	<p>Provisoire, seul l'acquéreur initial doit remplir des conditions de ressources</p> <p>Compte 5 ans dans l'inventaire SRU</p>

2. Règlement de soutien de GBM aux opérations d'accession sociales (BRS, PSLA)

2.1. Règles communes aux BRS et PSLA

Le nombre d'agréments PSLA disponible chaque année correspond à l'objectif cible du PLH moins le nombre prévisionnel de BRS livrés dans l'année, soit un objectif cible de 40 selon le PLH en vigueur. Cette disposition permet d'assurer une forme de priorisation aux BRS. Cet objectif cible pourra être adapté à la hausse si le besoin sur le territoire est démontré et si les dispositions du présent règlement sont respectées durablement (notamment sur les publics cibles).

Un **jury d'attribution** propre à chaque opération est mis en place, intégrant obligatoirement une place délibérante pour GBM et la commune accueillant le projet.

2.2. Règles spécifiques aux BRS

A la signature de chaque BRS, GBM verse une aide de 5 000 € à l'OFS de GBM, cette aide étant mise en place en faveur du premier détenteur de chaque BRS. L'enveloppe versée à l'OFS permet à ce dernier de ne pas appeler de cotisation foncière pendant une durée indéterminée, à concurrence de 5 000 €. Ensuite, le propriétaire est redevable de sa redevance. Cette aide prévoit d'accompagner 40 BRS par an au maximum (enveloppe maximale prévue de 200 000 € / an).

2.3. Règles spécifiques aux PSLA

Les projets de PSLA sont présentés à GBM lors de la réunion de programmation de Septembre. La validation de la programmation de l'opération doit précéder le dépôt du permis de construire.

Les plafonds de vente doivent se situer en dessous des prix du marché libre et à des niveaux inférieurs aux plafonds fixés au niveau national ;

- au-moins en dessous de 17 % par rapport au prix plafond du PSLA € HT/m² SU en zone B1
- au-moins en dessous de 8 % par rapport au prix plafond du PSLA € HT/m² SU en zone B2

Une clause anti-spéculative de 10 ans est inscrite dans les contrats de vente et limite le prix de revente du logement au prix d'achat augmenté d'une plus-value calculée sur l'IRL (indice de référence des loyers établi par l'INSEE) et de la prise en compte de travaux d'amélioration (factures à l'appui).

Mmes Catherine BARTHELET (1), Marie ETEVENARD (1), Nadia GARNIER (1), Myriam LEMERCIER (1) et Sylvie WANLIN (1) et MM. Hasni ALEM (1), René BLAISON (1), Nicolas BODIN (2), Jamal-Eddine LOUKHIAR (1), Pascal ROUTHIER (1), Gilles SPICHER (1) et André TERZO (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **approuve les dispositions du présent rapport et les modalités de soutien de Grand Besançon Métropole aux opérations d'accèsion sociale en BRS et PSLA figurant au règlement en annexe**
- **autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à délivrer les agréments PSLA pour les opérations qui respectent le règlement annexé**
- **autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à verser une subvention de 5 000€ à l'OFS de Grand Besançon Métropole par logement BRS vendu conformément au règlement annexé**

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 100

Contre : 0

Abstention* : 0

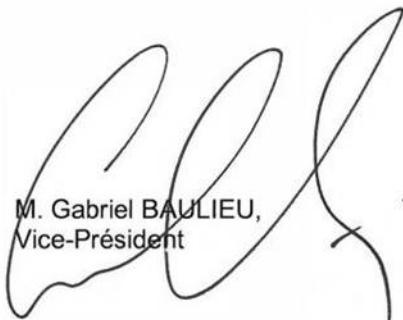
Conseillers intéressés : 13

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

M. Gabriel BAULIEU,
Vice-Président



Pour extrait conforme,
La Présidente,

Anne VIGNOT
Maire de Besançon



L'accession sociale désigne le fait de devenir propriétaire d'un logement grâce à des conditions avantageuses, notamment des prix de vente inférieurs au marché libre (subventions, crédit immobilier à taux réduit, prix de vente réduit, taxe foncière réduite...) réservée à des ménages modestes (conditions de ressources). A travers son PLH, Grand Besançon Métropole affiche une politique de développement de l'accession sociale et souhaite préciser ses attentes en la matière.

1. Objet

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'attribution des agréments PSLA sur le territoire de GBM et le montant des aides financières accordées par GBM pour les opérations de BRS.

2. Contexte et ambition

2.1 Contexte

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de Grand Besançon Métropole (GBM) est défini par 4 axes dont le premier pose l'ambition de « soutenir le développement d'une offre de logements accessibles » afin de garantir un parcours résidentiel positif pour le plus grand nombre. Dans cette perspective, l'accession sociale constitue une réponse importante bien que peu déployée jusqu'ici, en permettant aux ménages modestes d'accéder à la propriété et donc de s'ancrer dans l'agglomération, conformément aux objectifs d'attractivité du projet de territoire. L'accession sociale s'envisage comme une étape dans un parcours plus global, mais peut aussi constituer une solution résidentielle de long terme.

Par sa dimension sociale, l'accession aidée répond à la volonté de GBM de favoriser la mixité sociale dans le Grand Besançon. Elle représente une offre complémentaire au logement locatif social et à la propriété libre notamment, et peut ainsi contribuer à rompre avec le modèle parfois monotypé du parc dans certains quartiers ou communes.

2.2 Ambition du règlement

L'objectif de production en accession sociale dans le PLH 2024-2029 de GBM (BRS et PSLA) est fixé à 240 logements, soit 40 logements par an (objectif cible).

L'accession sociale est un outil de développement territorial. A ce titre, une diversification des produits et des typologies sera recherchée. La première ambition du présent règlement consiste donc à encadrer la production pour répondre à des besoins évalués par la collectivité.

Elle peut aussi constituer une opportunité de capitalisation pour certains ménages modestes. Compte tenu des risques financiers que représente un investissement immobilier, la deuxième ambition de ce règlement vise à sécuriser les ménages fragiles qui se rendraient propriétaires immobiliers à des prix inférieurs au marché libre (d'environ 20 %).

3. Règles générales portant sur les BRS et les PSLA

3.1 Les outils de l'accession sociale BRS / PSLA

Les deux outils d'accession sociale régis par ce règlement sont le BRS et le PSLA. Le règlement s'applique aux PSLA agréés à partir de 2026 et aux BRS vendus à compter de 2026.

Critères/Outil	BRS (Bail Réel Solidaire)	PSLA (Prêt Social Location-Accession)												
TVA	TVA réduite à 5,5 %	TVA réduite à 5,5 %												
Prix d'achat	Prix réduit lié à la TVA réduite + achat du bâti uniquement	Prix réduit lié à la TVA réduite												
Foncier	Le terrain reste propriété d'un OFS (loyer modeste)	Achat complet du bien (terrain + bâti)												
Exonération taxe foncière	Possible selon les communes et l'EPCI	Exonération totale pendant 15 ans (compensation partielle de l'Etat possible)												
Redevance foncière	Oui	Non												
Phase locative	Non	Oui (phase transitoire avant achat définitif)												
Plafonds de ressources	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Plafonds 2025 (exemples)</th><th>Zone B1</th><th>Zone B2 et C</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Personne seule</td><td>38 508 €</td><td>33 479 €</td></tr> <tr> <td>2 personnes</td><td>57 555 €</td><td>44 710 €</td></tr> <tr> <td>4 personnes ou une personne seule + 2 personnes à charge</td><td>82 871 €</td><td>64 910 €</td></tr> </tbody> </table>		Plafonds 2025 (exemples)	Zone B1	Zone B2 et C	Personne seule	38 508 €	33 479 €	2 personnes	57 555 €	44 710 €	4 personnes ou une personne seule + 2 personnes à charge	82 871 €	64 910 €
Plafonds 2025 (exemples)	Zone B1	Zone B2 et C												
Personne seule	38 508 €	33 479 €												
2 personnes	57 555 €	44 710 €												
4 personnes ou une personne seule + 2 personnes à charge	82 871 €	64 910 €												
Revente	Encadrée : Au bénéfice de personnes sous plafonds de ressources. Prix de vente encadré (prix d'acquisition + variation + majoration si travaux d'amélioration).	Peu encadrée : En cas de revente avant 10 ans, le propriétaire est tenu de rembourser le différentiel de TVA à l'Etat, sauf en cas de changement dans la situation du ménage (divorce, naissance, mobilité professionnelle...).												
Caractère social	Durable, car à chaque mutation l'acquéreur doit répondre aux plafonds de ressource. Compte définitivement dans l'inventaire SRU.	Provisoire, seul l' acquéreur initial doit remplir des conditions de ressources. Compte 5 ans dans l'inventaire SRU.												

NB : Il existe d'autres dispositifs d'accession sociale (vente HLM, TVA à taux réduit en QPV...), ils ne sont pas abordés dans ce règlement.

3.2 Veiller à la qualité des logements

Dans la construction neuve, les porteurs de projets veillent autant que possible à proposer des surfaces habitables par typologie conformes au **rapport Girometti - Leclercq** (*Rapport de la mission sur la qualité du logement - Référentiel du logement de qualité – 2021 - Laurent Girometti et François Leclercq*).

Outre le respect des règles en vigueur, les **logements traversants ou bi-orientés** sont favorisés jusqu'au T2, obligatoires à partir du T3 sauf impossibilité architecturale démontrée.

L'accession sociale est considérée par GBM comme un dispositif favorable à l'inclusion. A ce titre, la question de l'accessibilité / adaptation des logements est étudiée au cas par cas et peut, le cas échéant, être déterminant dans un arbitrage entre plusieurs projets.

3.3 Contribuer aux objectifs de la planification territoriale

La production de logements en accession sociale contribue à atteindre les objectifs territorialisés de production de logements au sein du PLH en vigueur. Le PLH 2024-2029 fixe les objectifs suivants :

- 154 dans le Bassin urbain dont 126 à Besançon, 6 à Serre-les-Sapins, 5 à Thise, 4 à Ecole-Valentin, 4 à Miserey-Salines, 4 à Pirey, 3 à Franois, 2 à Chalezeule.
- 20 dans le Bassin de Saint-Vit dont 10 à Saint-Vit.
- 18 dans le Bassin de Saône dont 8 à Saône.
- 17 dans le Bassin de Devecey dont 8 à Devecey.
- 11 dans le Bassin de Montferrand-le-Château dont 3 à Montferrand-le-Château.
- 9 dans le Bassin de Roche-lez-Beaupré dont 3 à Roche-lez-Beaupré.
- 7 dans le Bassin de Pouilley-les-Vignes dont 3 à Pouilley-les-Vignes.
- 2 dans le bassin de Byans-sur-Doubs.
- 2 dans le bassin de Fontain.
- 0 dans le bassin de Marchaux-Chaudefontaine.

Cette répartition géographique priorise les **communes structurant le territoire** selon le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine : ville-centre et autres communes du bassin urbain, ainsi que les communes polarisant un bassin structurant (Saint-Vit, Saône) ou un bassin intermédiaire (Pouilley-les-Vignes, Roche-lez-Beaupré, Montferrand-le-Château, Devecey).

Enfin, conformément aux objectifs de sobriété foncière, les opérations en **reconquête urbaine** (acquisition – amélioration, construction en dents creuses...) sont priorisées sur les constructions neuves en secteur extensif.

4. Règles spécifiques aux BRS

4.1 Clauses générales

Les BRS sont positionnés prioritairement sur les PSLA, notamment dans les secteurs à forte valeur foncière et pour les opérations de remise en état de logements fortement dégradés (résorption de friches ou de logements vacants...). Les opérations de péréquation sont envisagées pour permettre de trouver un équilibre financier et rendre possibles les opérations les plus difficiles.

a) Les Baux Réels Solidaires (BRS) ne nécessitent pas d'agrément. La somme de BRS produits chaque année vise à satisfaire les objectifs du PLH en vigueur (40 / an pour le PLH 2024-2029 en objectif cible). Cet objectif cible pourra être adapté à la hausse si le besoin sur le territoire est démontré et si les dispositions du présent règlement sont respectées durablement (notamment sur les publics cibles).

b) Un **jury d'attribution** est mis en place pour chaque opération (ou commission d'agrément), animé par l'OFS, dans lequel GBM et la commune d'implantation disposent chacun d'une voie délibérante (composition du jury déterminée par l'OFS). Cette concertation des collectivités permet la prise en compte des objectifs de la politique d'accession sociale souhaitée par les élus du territoire.

c) Les critères suivants permettent de prioriser les **publics cibles** qui ne pourraient pas se porter acquéreurs dans le marché libre, notamment : *ménages issus du parc locatif social du territoire, primo-accédants, ménages avec enfants à charge (notamment ménages monoparentaux), ménages en activité depuis au moins trois ans, ménages dont au moins une personne est en emploi dans le Grand Besançon...* Cette liste est établie par GBM et peut varier en fonction des opérations. Elle est prise en compte par l'OFS en amont du jury d'attribution pour présélectionner les candidats. Pour chaque logement à attribuer, dans la mesure du possible, au moins trois candidats sont présentés. Ces critères constituent un outil d'aide à la décision, le jury d'attribution reste souverain.

4.2 Eligibilité des porteurs de projets

Tous les OFS ont la possibilité de produire des logements en BRS sur le territoire du Grand Besançon. GBM pourra apporter son soutien dans la mesure où les dispositions prévues dans le présent règlement sont respectées (notamment les articles 4.1 et 4.4).

4.3 Conditions de vente

a) Prix de vente

Le prix de vente est encadré par la loi. En toutes circonstances, les projets s'inscrivent dans une perspective sociale.

b) Montant de la redevance foncière

Le montant de la redevance est fixé par l'OFS au sein de son règlement. L'OFS veille à ce que le montant de la redevance ne représente pas un frein important à l'attractivité des logements, afin notamment de conserver le caractère social de ces logements et préserver un positionnement concurrentiel vis-à-vis des PSLA.

5. Règles spécifiques aux PSLA

5.1 Clauses générales

a) **Le nombre d'agréments PSLA disponible** chaque année correspond à l'objectif cible du PLH moins le nombre prévisionnel de BRS commercialisés dans l'année, soit un objectif cible de 40 selon le PLH en vigueur. Cette disposition permet d'assurer une forme de priorisation aux BRS. Cet objectif cible pourra être adapté à la hausse si le besoin sur le territoire est démontré et si les dispositions du présent règlement sont respectées durablement (notamment sur les publics cibles).

b) Les projets de PSLA sont présentés à GBM lors de **la réunion de programmation de Septembre** (localisation, nombre, typologie, prix de vente...). Cet échange permet de valider l'opportunité de la programmation de l'opération avant le dépôt du permis de construire.

c) **Un jury d'attribution** (ou commission d'agrément) propre à chaque bailleur est mis en place pour chaque opération, intégrant obligatoirement une place délibérante pour GBM et la commune d'implantation le projet. Cette concertation des collectivités permet la prise en compte des objectifs de la politique d'accès sociale souhaitée par les élus du territoire.

d) Les critères suivants permettent de prioriser les **publics cibles** qui ne pourraient pas se porter acquéreurs dans le marché libre, notamment : *ménages issus du parc locatif social du territoire, primo-accédants, ménages avec enfants à charge (notamment ménages monoparentaux), ménages en activité depuis au moins trois ans, ménages dont au moins une personne est en emploi dans le Grand Besançon...* Cette liste est établie par GBM et peut varier en fonction des opérations. Elle est renseignée par le bailleur en amont du jury d'attribution pour présélectionner les candidats. Pour chaque logement à attribuer, au moins trois candidats sont présentés. Ces critères constituent un outil d'aide à la décision, le jury d'attribution reste souverain.

e) Les opérations comptant plus de 9 logements ne peuvent pas être exclusivement composées de PSLA (intégrer des logements locatifs sociaux, LLI, logements libres...).

f) Dans les **communes en « retard SRU » et celles en « vigilance SRU »** (> 3 000 habitants et comptant moins de 20 % de logements sociaux), les agréments PSLA peuvent être délivrés à condition qu'ils ne représentent pas plus de 20 % des logements SRU au sein d'une même opération comprenant plus de 9 logements (l'opération s'entend à l'échelle d'une partie d'un bâtiment, du bâtiment ou d'une OAP par exemple), 50 % dans une opération comptant 2 à 9 logements. Cette disposition est fondée par le caractère provisoire de la dimension sociale des PSLA au sens SRU (5 ans après la levée d'option) et elle anticipe le risque d'aggraver la situation des communes « en retard SRU » (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN).

Taille de l'opération	Part max de PSLA	Part max de PSLA dans les communes en retard SRU ou vigilance SRU
1 logement	100 %	100 %
2 à 9 logements	60 %	50 %
10 à 19 logements	60 %	20 %
20 logements et plus	40 %	20 %

g) Dans les quartiers prioritaires de la ville (se reporter à la liste en vigueur), les règles contraignantes du présent règlement et exprimées ci-dessus sont levées.

5.2 Eligibilité des porteurs de projets

- Seuls les bailleurs sociaux seront habilités à solliciter des agréments PSLA dans le Grand Besançon. Sont désignés bailleurs sociaux :

- les offices publics de l'habitat (OPH) ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modérés ou HLM (SA d'HLM) ;
- les sociétés coopératives d'HLM ;
- les sociétés d'économie mixte (SEM) ;
- les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage.

5.3 Conditions de vente :

a) Prix de vente

- La marge commerciale réalisée par les bailleurs reste inférieure ou égale à 10 %. Lorsque deux opérations sont menées concomitamment, des péréquations sont possibles.

- Les plafonds de vente doivent se situer au-moins en dessous de 17 % des prix du plafond HT de la zone B1

- Les plafonds de vente doivent se situer au-moins en dessous de 8 % des prix du plafond HT de la zone B2

- Il n'est pas attendu de décote sur les opérations localisées en zone C

b) Autres conditions

Une clause anti-spéculative de 10 ans est appliquée (elle apparaît dans le contrat de vente). Cette clause prévoit que le prix de revente du logement correspond au prix d'achat plus une plus-value calculée sur l'IRL (indice de référence des loyers établi par l'INSEE) et la prise en compte de travaux d'amélioration dans la limite de 10 000 € jusqu'au T2 + 5 000 € par pièce supplémentaire (factures à l'appui).

6. Soutien financier de GBM à l'accession sociale en BRS

a) Soutien à l'OFS de Grand Besançon Métropole :

- GBM contribue financièrement au fonctionnement de l'OFS du Grand Besançon. Le versement correspond à l'appel de fond prévu dans le règlement intérieur de l'OFS (50 000 € jusqu'en 2024).

b) Soutien aux acquéreurs de BRS :

A la signature de chaque BRS acquéreur du Grand Besançon, **GBM verse une aide de 5 000 € à l'OFS de GBM**, cette aide étant mise en place en faveur du premier détenteur de chaque BRS. L'enveloppe versée à l'OFS permet à ce dernier de ne pas appeler de cotisation foncière pendant une durée indéterminée, à concurrence de 5 000 € (enveloppe maximale prévue de 200 000 € / an). Ensuite, le propriétaire est redevable de sa redevance. Cette aide prévoit d'accompagner 40 BRS par an au maximum. En cas d'arbitrage nécessaire entre différents projets, les plus grandes typologies sont favorisées.

L'aide unitaire de 5 000 € correspond au versement théorique d'une redevance de 41,60 € / mois pendant une durée de 10 ans. En cas de vente du BRS avant 10 ans suivant la première mise en service, le restant non versé au propriétaire est conservé par l'OFS de Besançon.

c) Les collectivités peuvent contribuer à la réalisation d'opérations de BRS ou de PSLA par la cession de foncier nu ou bâti (à titre gratuit ou payant).

Le règlement est susceptible d'évoluer sur décision prise unilatéralement par Grand Besançon Métropole en Conseil communautaire. Les porteurs de projets se tourneront vers la Direction Habitat Logement et Accueil des Gens du voyage pour disposer de la version du règlement en vigueur.

GBM se réserve le droit d'apprécier chaque projet au cas par cas et pourra, sur décision unilatérale, accorder ou non les aides et agréments prévus dans le présent règlement.

Ce règlement est applicable :

- aux opérations de PSLA agréées à partir du 1^{er} Janvier 2026
- aux BRS vendus à partir du 1^{er} Janvier 2026