



Convention public / privé en faveur du développement du logement social dans les Landes et la maîtrise des coûts du foncier

ENTRE

Le DEPARTEMENT DES LANDES, représenté par M. Xavier FORTINON, Président du Conseil départemental des Landes, dûment habilité par délibération de l'Assemblée départementale n° C 1 en date du 19 novembre 2021 – sis Hôtel du Département, rue Victor Hugo, 40000 MONT-DE-MARSAN,

d'une part,

ET

L'UNION REGIONALE HLM EN NOUVELLE-AQUITAINE (URHLM NA) – Association loi 1901, représentée par Mme Muriel BOULMIER, Présidente - Siège social : Hangar G2, Quai Armand Lalande, 33300 BORDEAUX - Siret : 840 159 487

« **XL HABITAT** » **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DES LANDES**, représenté par Mme Maryline PERRONNE, Directrice générale de l'Office Public de l'Habitat du département des Landes « XL HABITAT » - Siège social : 953, avenue du Colonel Rozanoff, 40000 MONT-DE-MARSAN - N° immatriculation : 274 000 017 (2008 B407),

Le COMITE OUVRIER DU LOGEMENT (COL), Société coopérative HLM, représenté par M. Imed ROBBANA, Directeur - Siège social : 73, rue de Lamouly, 64600 ANGLET - N° immatriculation : 552 721 565 RCS Bayonne,

CDC HABITAT SOCIAL, SA d'HLM à Directoire et Conseil de Surveillance, représentée par M. Jérôme FARCOT, Directeur Interrégional Sud-Ouest - Siège social : 3, avenue Jean Claudeville, 33520 BRUGES - N° immatriculation : 552 046 484 00481 RCS Bordeaux,

CDC HABITAT SUD-OUEST, Société anonyme d'économie mixte à Directoire et Conseil de Surveillance, représentée par M. Jérôme FARCOT Sud-Ouest, Directeur Interrégional - Siège social : 3, avenue Jean Claudeville, 33520 BRUGES - N° immatriculation : 470 801 168 02924 RCS Bordeaux,

La SA GASCONNE HLM DU GERS, Entreprise sociale pour l'habitat (ESH), représentée par M. Serge CAMPAGNOLLE, Directeur Général - Siège social : 97, Boulevard Sadi-Carnot, CS 50141, 32000 AUCH - N° immatriculation : 396 920 084 RCS Auch,

La Société CLAIRSIENNE, Entreprise sociale pour l'habitat (ESH), représentée par M. Jean-Baptiste DESANLIS, Directeur général - Siège social : 223, avenue Émile Counord, 33000 BORDEAUX - N° immatriculation : 458 205 382 RCS Bordeaux,

HABITAT SUD ATLANTIC (HSA), Office Public de l'Habitat (OPH), représenté par M. Lausséni SANGARÉ, Directeur général - Siège social : 2, chemin de l'Abbé Édouard Cestac, 64100 BAYONNE - N° immatriculation : 276 400 017 RCS Bayonne,

La Société DOMOFRANCE, Entreprise sociale pour l'habitat (ESH), représenté par M. Francis STEPHAN, Directeur général – Siège social : 110, Avenue de la Jallère, 33 042 BORDEAUX Cedex - N° immatriculation : 458 204 963 RCS Bordeaux,

La Société ÉNÉAL, SA D'HLM foncière médico-sociale, représentée par M. Mario Bastone, Directeur Général – Siège social : 12, rue Chantercrit, CS 62035, 33071 BORDEAUX cedex - N° immatriculation : 461 201 337 RCS Bordeaux,

La SA VILOGIA, Entreprise sociale pour l'habitat (ESH), représentée par Monsieur Franck HANART, Directeur Nouvelle Aquitaine – Siège social : 74, rue Jean Jaurès, 59664 VILLENEUVE D'ASCQ - N° d'immatriculation : 475 680 815 RCS Lille Métropole

AQUITANIS, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole, représenté par Monsieur Jean-Luc GORCE, Directeur Général – Siège social : 1, avenue André Reinson, 33 028 BORDEAUX Cedex - N° d'immatriculation : 398 731 489 RCS Bordeaux

L'ABRI FAMILIAL, Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm, représentée par Monsieur Frédéric GUILLOU, Directeur Général – Siège social : 110, avenue de la Jallère, 33042 BORDEAUX - Adresse de correspondance : Bassins à flot - 21 quai Lawton – 33300 BORDEAUX - N° d'immatriculation : 456 203 546 RCS Bordeaux

La Société PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE, Société anonyme d'habitations à loyer modéré, représentée par Monsieur Pascal BARBOTIN, Directeur Général – Siège social : 5, place de la Pergola, 31400 TOULOUSE - N° d'immatriculation : 550 802 771 RCS Toulouse

La COOPERATIVE d'HABITATIONS, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, représentée par M. Thierry SPIAGGIA, Directeur Général – Siège social : 5, place de la Pergola 31400 TOULOUSE - N° d'immatriculation : 580 801 959 RCS Toulouse

PROCIVIS AQUITAINE SUD, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, représentée par M. Jean-Marie DOLOSOR, Président Directeur Général – Siège social : 48/50 Avenue du 8 Mai 1945 – Espace Mendi Alde – 64100 BAYONNE - N° d'immatriculation : 572 722 031 RCS BAYONNE

La Société MESOLIA, Société anonyme d'habitations à loyer modéré, représentée par Monsieur Emmanuel Picard, Directeur Général – siège social : 16-20, rue Henri Expert 33200 BORDEAUX - N° d'immatriculation : 469 201 552 RCS Bordeaux

AXANIS, Société Coopérative d'Intérêts Collectifs HLM (SCIC), représentée par Madame ROUDIL Isabelle, Directrice Générale – siège social : 17, rue du commerce 33800 BORDEAUX - N° d'immatriculation : 458 205 945 RCS Bordeaux

ET

La FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS NOUVELLE-AQUITAINE, représentée par Monsieur Pascal THIBAUT, Vice-Président – Siège social : 7, rue Crozilhac, 33 000 BORDEAUX - N° d'immatriculation : 341 048 403

ALTAE, représenté par Monsieur Pierre COUMAT, Directeur Général – Siège social : Parc des Chavailles – 11, rue Pierre & Marie Curie – CS 60222, 33525 BRUGES CEDEX - N° d'immatriculation : 445 152 416 RCS Bordeaux

AQUIPIERRE, représenté par Monsieur Raphaël LUCAS de BAR, Gérant – Siège social : 7, Cours Marc Nouaux, 33000 BORDEAUX - N° d'immatriculation : 512 289 109 RCS Bordeaux

BOUYGUES IMMOBILIER, représenté par Monsieur Arnaud DUNOYÉ, Directeur d'Agence Bayonne Côte Basque Landes – Siège social : 3, boulevard Gallieni, 92445 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX - N° d'immatriculation : 562 091 546 RCS Nanterre

CONSTRUGESTION, représenté par Monsieur Laurent PATISSOU, Directeur Régional Adjoint Sud-Ouest – Siège social : 2, rue Leday, Résidence le Nouvel Hermitage, BP 80630, 80144 ABBEVILLE CEDEX - N° d'immatriculation : 430 342 667 RCS Amiens

DUVAL DEVELOPPEMENT ATLANTIQUE, représenté par Monsieur Eric DEROO, Directeur – Siège social : Domaine de pelus - 5, rue Archimede - B.P. 70 166, 33708 MÉRIGNAC CEDEX - N° d'immatriculation : 430 047 688 RCS Bordeaux

IEFFAGE IMMOBILIER SUD-OUEST, représenté par Monsieur Hervé LAPASTOURE, Directeur Régional – Siège social : 5, place Ravezies CS 60237, 33042 BORDEAUX cedex - N° d'immatriculation : 341 158 251 RCS Bordeaux

ICADE PROMOTION, représenté par Monsieur Bruno PEREZ, Directeur Régional – Siège social : 27, rue Camille Desmoulins – CS 10166, 92445 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX - N° d'immatriculation : 784 606 576 RCS Nanterre

IDEAL GROUPE, représenté par Monsieur Pierre VITAL, Associé Fondateur – Siège social : 7, rue Crozilhac, 33000 BORDEAUX, N° d'immatriculation : 532 657 491 RCS Bordeaux

IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE, représentée par Monsieur Frédéric DUPONT, Directeur Général – Siège social : 21, quai Lawton, Bât G3, 33300 BORDEAUX - N° d'immatriculation : 391 709 227 RCS Bordeaux

LEGENBRE IMMOBILIER, représenté par Monsieur Antoine THOMAS, Directeur d'Agence Bordeaux – Siège social : 5, rue Louis Jacques Daguerre, 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE - N° d'immatriculation : 421 061 680 RCS Rennes

LP PROMOTION, représenté par Monsieur Pierre AOUN, Directeur Général – Siège social : 25, rue Bayard, 31000 TOULOUSE - N° d'immatriculation : 433 137 890 RCS Toulouse

MJ DEVELOPPEMENT - IMMOBILIER & INVESTISSEMENT, représenté par Monsieur Michaël RUEL, Président – Siège social : 55, avenue d'Espagne, 64600 ANGLET - N° d'immatriculation : 499 635 209 RCS Bayonne

La SARL SAGEC SUD ATLANTIQUE, représentée par Monsieur David FRESLON, Gérant – Siège social : Résidence AITZINA – 69 Avenue de Bayonne, 64600 ANGLET - N° d'immatriculation : 384 009 973 RCS Bayonne

La SAS AEDIFIM, représentée par Monsieur Pascal THIBAUT, Président – Siège social : Bâtiment Le Premium 68, avenue du 8 mai 1945, 64100 BAYONNE - N° d'immatriculation : 814 504 072 RCS Bayonne

La SAS AFC PROMOTION, représentée par Monsieur Alain LALANDE, Directeur Opérationnel – Siège social : 1, avenue Victor Hugo, 64200 Biarritz - N° d'immatriculation : 411 805 153 RCS Bayonne

La SAS BELIN PROMOTION, représentée par Monsieur Frédéric LAUTRAIN, Directeur d'Agence Landes Pays Basque – Siège social : 81, boulevard Lazare Carnot – BP 98509, 31685 TOULOUSE CEDEX 06 - N° d'immatriculation : 321 078 354 RCS Toulouse

La SAS BHL, représentée par Monsieur Daniel HIRIBARREN, Président – Siège social : 6, rue de Poutillenea, 64122 URRUGNE - N° d'immatriculation : 422 761 072 RCS Bayonne

SGE FONCIÈRE AMÉNAGEMENT, représenté par Monsieur Stéphane DAUDRIX, Directeur d'Agence Pays Basque Landes – Siège social : 10, avenue de l'Eglise Romane, 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX - N° d'immatriculation : 478 660 590 RCS Bordeaux

La SOCIETE BASQUE DE REALISATIONS IMMOBILIERES, représentée par Madame Mayalen ETCHART, Directrice Générale – Siège social : Pôle Haristeguy, 2, Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE - N° d'immatriculation : 339 505 950 RCS Bayonne

SOVI, représenté par Monsieur Frédéric DUPONT, Directeur Général – Siège social : 2, route de la Forestière, 33750 BEYCHAC-ET-CAILLAU - N° d'immatriculation : 316 139 930 00119 RCS Bordeaux

d'autre part,

1. Contexte

Avec **près de 410 000 Landais**, le Département des Landes connaît une croissance démographique parmi les plus dynamiques de la région : +0,7 % de croissance annuelle, derrière la Gironde (période 2012-2017). Cette croissance à toutefois ralenti par rapport à la période précédente (+1,3 % par an entre 2006 et 2011) et reste portée par un solde migratoire très largement positif.

Le littoral et rétro-littoral landais bénéficient d'une attractivité très soutenue par héliotropisme et sous l'influence du bassin d'Arcachon au Nord et de l'agglomération du Pays basque au Sud, devenant des zones d'étalement où le marché de l'immobilier reste à ce jour plus accessible.

Toutefois cette attractivité s'accompagne d'une tension forte et croissante sur les marchés immobiliers, un accès aux fonciers urbanisables plus complexe, et des parcours résidentiels de plus en plus compliqués pour les Landais.

Pour les organismes de logement social, l'accès à des fonciers compatibles avec le modèle économique du logement social est de plus en plus contraint, et le recours à la cession de logements en VEFA par les promoteurs privés aux organismes Hlm n'a cessé de croître ces dernières années. Le taux de production de logements sociaux en VEFA atteint ainsi les 70 %, soit un des plus forts taux de la région Nouvelle-Aquitaine.

La nécessité de développer un parc de logement financièrement accessible et adapté aux revenus des habitants (locatifs social, accession sociale, accession à prix maîtrisée...) est plus que jamais d'actualité. Pour permettre la poursuite du développement de l'ensemble des segments du parc, les acteurs publics et privés de la construction, ainsi que des collectivités locales, affirment la nécessité d'un dialogue en bonne intelligence pour limiter les effets délétères d'un marché immobilier hors de contrôle qui conduirait à une impossibilité de répondre aux besoins en logement.

2. Objectifs et motivations des signataires

La convention s'inscrit dans un double objectif général de réponse aux besoins en logement et d'amélioration de la complémentarité entre acteurs publics et privés pour répondre à la diversité des besoins.

L'ambition est d'agir sur le coût des logements sociaux, en locatif comme en accession, par l'instauration de bonnes pratiques et d'une collaboration renforcée entre opérateurs et avec les collectivités locales, notamment en matière d'accès au foncier et d'acquisitions en bloc (VEFA).

Pour les organismes de logements sociaux, il s'agit de pouvoir répondre aux attentes des politiques locales de l'habitat en matière de développement d'une offre de logements sociaux en adéquation avec les besoins des territoires, compatible avec les équilibres économiques propres au logement social, et préservant les savoir-faire internes des organismes en matière de maîtrise d'ouvrage.

Pour les promoteurs immobiliers, il s'agit de limiter l'emballement des prix du foncier sur le département, qui pénalise le développement de logements en libre en adéquation avec les capacités de leur clientèle landaise et bloque les parcours résidentiels.

Pour les collectivités locales signataires, l'objectif est d'encourager le dialogue entre acteurs au bénéfice du développement d'un parc de logements en adéquation avec les besoins et les revenus de leurs habitants, en adaptant le cas échéant leurs politiques locales de l'habitat.

3. Principe de fonctionnement de la convention et engagement des parties

Les parties s'accordent pour qu'au-delà d'un certain seuil de taille d'opération, la vente de surface de plancher (SDP) du promoteur privé à l'organisme Hlm sera systématiquement favorisée par rapport à la cession de logements en VEFA.

Les cessions de SDP et/ ou les cessions en VEFA devront respecter les valeurs de prix maximales définies d'un commun accord dans les barèmes précisés en annexe de la présente convention, lesquels barèmes distinguent le locatif social de l'accession sociale et sont adaptées à la localisation des opérations.

Les collectivités locales signataires de l'accord s'engagent à conditionner l'octroi de leurs aides au logement social (subventions directes, garanties d'emprunt...) au strict respect par les parties des modalités de la convention (cession de SDP au-delà du seuil défini et respect des prix de référence), le cas échéant en intégrant les modalités de la convention et ses évolutions futures dans leurs règlements d'intervention. Elles étudieront par ailleurs la possibilité d'intégrer dans leurs documents d'urbanisme des seuils, notamment en zone tendue, des servitudes de mixité sociale comportant 50 % de logements sociaux. Au sein de ces 50 %, elles chercheront un équilibre pouvant tendre vers 30 % de locatif social et 20 % en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS...), avec éventuellement un seuil de déclenchement de la servitude défini en concertation avec les acteurs.

4. Seuil de déclenchement et champs d'application des barèmes

Le seuil de taille d'opération au-delà duquel la cession de SDP sera systématisée par rapport à la cession en VEFA, doit respecter un double critère :

- un minimum de 700 m² SDP pour la partie sociale (locatif et/ou accession sociale)
- ET un minimum de 1500 m² SDP pour la partie libre.

Il est entendu que le seuil pour la partie libre n'est valable que dans le cas de servitude sociale inférieure ou égale à 30 %. En cas d'adoption de servitudes supérieures à 30% dans les documents d'urbanisme ce seuil devra être rediscuté entre les parties, afin de préserver l'incitation à la cession de SDP pour une part significative d'opérations.

Pour les charges foncières, les barèmes de prix s'appliquent sur les quotes-parts de SDP prévues dans toutes les servitudes de mixité sociale (SMS) ou sur le quota social imposé par une collectivité en absence d'une SMS, et ce quel que soit la nature du vendeur du terrain (particulier, personne morale, collectivité etc.)

Pour les prix plafonds de VEFA, ceux-ci ne s'appliquent pas entre opérateurs sociaux (opérations mixtes locatif/accession sociale) afin de ne pas faire payer à des accédants sociaux une part du prix du locatif social.

Par ailleurs, des dérogations pourront être octroyées à titre exceptionnel en cas de contraintes particulières liées aux spécificités du terrain ou de l'opération. Ces contraintes entraînant une impossibilité technique du respect des modalités de la convention devront être dûment justifiées par les parties et contrôlées par les collectivités signataires de l'accord.

5. Pilotage et gouvernance

Constitution d'un comité suivi paritaire regroupant les signataires ou leurs représentants pour :

- o Le suivi régulier de la mise en œuvre de la convention et la vérification du respect de la convention
- o Le cas échéant la régulation des contentieux qui favorisera le dialogue multi-parties.
- o Adapter et faire évoluer les barèmes en fonction des évolutions du contexte local (documents d'urbanisme et évolution des seuils de SMS), et national (prise en compte de futures réglementations impactant les coûts des opérations).

Le Comité de suivi se réunira à minima une fois par an.

Un bilan annuel sera réalisé sur la base des transactions effectuées sur l'année écoulée.

Les opérateurs sociaux et privés s'engagent à transmettre tout document permettant le suivi des transactions et le respect des modalités de la convention.

Il est entendu qu'un groupe de travail spécifique sera constitué pour étudier les impacts à moyen terme de la RE2020 sur les coûts des opérations. Il associera promoteurs privés et organismes de logement social et travaillera en coordination avec les autres instances de réflexion mises en place sur le sujet au niveau régional et national, notamment par l'URHlm et l'USH. Ce groupe de travail fera des propositions au comité de suivi pour l'adaptation des barèmes aux contraintes de la RE2020, en s'appuyant sur l'analyse d'opérations réelles.

6. Prise d'effet et durée et modifications :

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est conclue pour une période de 1 an reconductible tacitement.

Le respect des seuils et des barèmes prévus à la convention devra donc être effectif pour les promesses de vente et contrats de réservation signés à compter de la date de signature de la présente convention pour la première année.

Les « coups partis » seront listés et transmis aux services du Conseil départemental, lequel appliquera le régime antérieur à la présente convention.

Tout organisme de logement social, promoteur privé ou collectivité locale souhaitant s'associer à la démarche pourra s'ajouter à la liste des signataires en en faisant une demande écrite conjointe auprès du Conseil départemental des Landes, de la Conférence Départementale Hlm des Landes ainsi que de la FPI Sud-Aquitaine. L'ajout d'un nouveau signataire pourra se faire par avenant, sans toutefois nécessiter une nouvelle signature de l'ensemble des parties.

Le retrait de la convention est possible moyennant le respect d'un préavis de 3 mois adressé à l'ensemble des signataires.

En revanche, les évolutions du contenu de la présente convention (seuils, barèmes...) pourront se faire chaque année à date d'anniversaire, moyennant l'accord de l'ensemble des parties.

Fait à Mont-de-Marsan, le 18 mars 2022

En présence de
La Préfète des Landes,

Françoise TAHÉRI

Pour le Département des Landes,
Le Président du Conseil départemental,

Xavier FORTINON

Pour l'Union Régionale Hlm
Nouvelle-Aquitaine, La Présidente,

Muriel BOULMIER

Pour la Fédération des Promoteurs Immobiliers
Nouvelle-Aquitaine, Le Vice-Président,

Pascal THIBAUT

<p><i>Union Régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine</i></p>	<p>Pour XL Habitat, La Directrice Générale,</p> <p>Maryline PERRONNE</p>
<p>Pour le COL, Le Directeur,</p> <p>Imed ROBBANA</p>	<p>Pour CDC Habitat Social, Le Directeur Interrégional Sud-Ouest, et par délégation, La Directrice du Développement,</p> <p>Laetitia LATESTE</p>
<p>Pour CDC Habitat Sud-Ouest, Le Directeur Interrégional Sud-Ouest, et par délégation, La Directrice du Développement,</p> <p>Laetitia LATESTE</p>	<p>Pour la SA Gasconne HLM du Gers, Le Directeur,</p> <p>Serge CAMPAGNOLLE</p>
<p>Pour CLAIRSIENNE Action Logement, Le Directeur Général,</p> <p>Jean-Baptiste DESANLIS</p>	<p>Pour l'Habitat Sud Atlantic, Le Directeur Général, et par délégation, Le Directeur de l'Aménagement et du Développement Urbain,</p> <p>Jean-Romain LESTANGUET</p>
<p>Pour DomoFrance, Le Directeur Général, et par délégation, La Directrice Exécutive,</p> <p>Angèle JONEAU-DECOMBIS</p>	<p>Pour la Société Enéal, Le Directeur Général</p> <p>Mario BASTONE</p>
<p>Pour la Société Vilogia Le Directeur Nouvelle-Aquitaine</p> <p>Franck HANART</p>	<p>Pour la Société Aquitanis Le Directeur Général, et par délégation, La Directrice Générale Adjointe</p> <p>Irène SABAROTS</p>

<p>Pour la Société l'Abri Familial, Le Directeur Général</p> <p>Frédéric GUILLOU</p>	<p>Pour la Société Patrimoine SA LANGUEDOCIENNE, Le Directeur Général</p> <p>Pascal BARBOTTIN</p>
<p>Pour la Société Coopérative d'Habitations, Le Directeur Général</p> <p>Thierry Spiaggia</p>	<p>Pour Procvivis Aquitaine Sud, Le Président Directeur Général</p> <p>Jean-Marie DOLOSOR</p>
<p>Pour la Société Mésolia Le Directeur Général</p> <p>Emmanuel PICARD</p>	<p>Pour la Société Axanis La Directeure Générale</p> <p>Isabelle ROUDIL</p>

<p><i>Fédération des Promoteurs Immobiliers Nouvelle-Aquitaine</i></p>	<p>Pour ALTAE, Le Directeur Général,</p> <p>Pierre COUMAT</p>
<p>Pour AQUIPIERRE, Le Gérant, et par délégation, le Directeur Général</p> <p>Christophe DUPORTAL</p>	<p>Pour Bouygues Immobilier, Le Directeur d'Agence Bayonne Côte Basque Landes</p> <p>Arnaud DUNOYÉ</p>
<p>Pour Construgestion, Directeur Régional Adjoint Sud-Ouest</p> <p>Laurent PATISSOU</p>	<p>Pour Duval Développement Atlantique, Le Directeur,</p> <p>Eric DEROO</p>
<p>Pour Eiffage Immobilier Sud-Ouest, Le Directeur Régional,</p> <p>Hervé LAPASTOURE</p>	<p>Pour Icade Promotion, Le Directeur Régional</p> <p>Bruno PEREZ</p>
<p>Pour Ideal Groupe, L'Associé Fondateur, et par délégation, le Directeur des Agences Nouvelle-Aquitaine et Occitanie</p> <p>Patrice BONAL</p>	<p>Pour Immobilière Sud Atlantique, Le Directeur Général</p> <p>Frédéric DUPONT</p>
<p>Pour Legendre Immobilier, Le Directeur d'Agence Bordeaux</p> <p>Antoine THOMAS</p>	<p>Pour LP Promotion, Le Directeur Général</p> <p>Pierre AOUN</p>

<p>Pour MJ Développement – Immobilier & Investissement, Le Président</p> <p>Michaël RUEL</p>	<p>Pour la SARL SAGEC Sud Atlantique, Le Gérant, et par délégation, La Responsable du Développement Foncier Landes</p> <p>Elsa POINT</p>
<p>Pour la SAS AEDIFIM, Le Président</p> <p>Pascal THIBAUT</p>	<p>Pour la SAS AFC Promotion, Le Directeur Opérationnel</p> <p>Alain LALANDE</p>
<p>Pour la SAS Belin Promotion, Le Directeur d'Agence Landes Pays Basque</p> <p>Frédéric LAUTRAIN</p>	<p>Pour la SAS BHL, Le Président</p> <p>Daniel HIRIBARREN</p>
<p>Pour la SGE Foncière Aménagement, Le Directeur d'Agence Pays Basque Landes</p> <p>Stéphane DAUDRIX</p>	<p>Pour la Société Basque de Réalizations Immobilières, La Directrice Générale</p> <p>Mayalen ETCHART</p>
<p>Pour SOVI, Le Directeur Général</p> <p>Frédéric DUPONT</p>	

ANNEXES

A. Définition du foncier aménagé pour les cessions de SDP

Postes à inclure dans foncier aménagé :

- Dépollution, risques de découverte de pollution en phase d'étude
- Branché tout fluide en limite de propriété et tous travaux de VRD
- Démolitions et défrichements, bornage
- Honoraires du MOA et de MOE sur travaux de VRD, dépollution, études de sol, plan topographique...
- Etudes environnementales, étude d'impact éventuelle et autorisations au titre défrichement et loi sur l'eau

B. BAREMES LOCATIF SOCIAL

CESSION DE SDP (opération avec part sociale supérieure aux seuils définis au point 5 de la convention)

Localisation	non aménagé (€ HT / m ² SDP)	aménagé (€ HT / m ² SDP)
Ondres et Tarnos (Communes en zone B1 et zone 2 de loyer)	150 €	250 €
Autres communes zone B1	120 €	220 €
Communes en zone B2	décote en fonction des aménagements restants	170 €
Communes en zone C bénéficiant d'une majoration locale de loyer		120 €
Autres communes en zone C		100 €

Précisions :

- Les parties s'accordent pour ne pas dépasser les valeurs de référence ci-dessus.
- Pour les terrains non-aménagés hors zone B1, le prix sera négocié avec une décote fonction du coût des aménagements restants. Etant entendu que le total terrain + coûts d'aménagements ne devra pas dépasser le montant en terrain aménagé.
- Le total acquisition terrain + aménagements restants ne doit pas dépasser la valeur du terrain aménagé, sauf contraintes techniques exceptionnelles et justifiées.

TRANSACTIONS EN VEFA (Les prix sont exprimés en € HT / m² SHAB)

Localisation	Opérations E+/C- ou BEPOS (à ajuster pour RE 2020 en fonction groupe de travail)	Label NF Habitat HQE ou Effinergie (ou équivalent) ou RT 2012 - 30%	RT 2012 -20% ou Label NF Habitat (ou équivalent)
Ondres et Tarnos	1 900 €	1 880 €	1 840 €
Autres communes B1	1 850 €	1 820 €	1 790 €
Communes B2	1 750 €	1 720 €	1 690 €
Communes C avec majoration locale de loyer	1 650 €	1 620 €	1 590 €
Autres communes C	1 600 €	1 570 €	1 540 €

Précisions :

- Pour définir les valeurs des opérations en RE2020, les valeurs seront ajustées sous 12 à 18 mois en fonction des retours d'expérience et des travaux du groupe de travail prévu au point 6 de la convention.
- Compte tenu des contraintes d'équilibres d'opérations en locatif, directement liées aux zonages de loyer et majorations locales de loyer, il n'est pas possible pour le barème locatif de modifier la catégorie de prix des communes (au contraire du barème en accession).

Majoration pour parking (VEFA)

	Ondres, Tarnos, Capbreton/Soorts-Hossegor/Labenne et Seignosse	Autres communes
Place de parking en superstructure (garage indiv, box, parking couvert fermé en RdC...)	6 500 € HT / place	6 500 € HT / place
Place de parking en souterrain	8 000 € HT / place	6 500 € HT / place

C. BAREMES ACCESSION SOCIALE

CESSION DE SDP PSLA et/ou BRS (opération avec part sociale supérieure au seuil défini au point 5 de la convention)

Localisation	Terrain non aménagé (HT / m ² sdp)	Terrain aménagé (HT / m ² sdp)
Ondres et Tarnos (Communes en zone B1 et zone 2 de loyer) + Capbreton/Soorts-Hossegor/Labenne et Seignosse	300 €	400 €
Autres communes zone B1 + Soustons	250 €	350 €
Communes en zone B2 hors Soustons	décote en fonction des aménagements restants	300 €
Communes en zone C bénéficiant d'une majoration locale de loyer		150 €
Autres communes en zone C		75 €

Précisions :

- Ce barème s'applique pour le BRS et pour le PSLA.
- Certaines communes sont recatégorisées compte-tenu de la tension de leur marché. Cette géographie est identique en SDP accession et VEFA accession.

En non aménagé, même principe que pour la SDP locative : -100€ en B1 par rapport à l'aménagé, décote en B2 et C. Le total acquisition terrain + aménagements restants ne doit pas dépasser la valeur du terrain aménagé, sauf contraintes techniques exceptionnelles et justifiées.

Prix plafonds VEFA en PSLA

Localisation	Toute performance énergétique réglementaire (€ HT / m² shab)
Ondres et Tarnos (Communes en zone B1 et zone 2 de loyer) + Capbreton/Soorts-Hossegor/Labenne et Seignosse	2 230 €
Autres communes zone B1 + Soustons	2 110 €
Communes en zone B2 hors Soustons	1 980 €
Communes en zone C bénéficiant d'une majoration locale de loyer	1 690 €
Autres communes en zone C	1 600 €

Précision :

- Les valeurs sont valables quelle que soit la performance énergétique des logements du moment qu'ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

Prix plafonds en BRS

Localisation	Toute performance énergétique réglementaire (€ HT / m² shab)
Ondres et Tarnos (Communes en zone B1 et zone 2 de loyer) + Capbreton/Soorts-Hossegor/Labenne et Seignosse	2 300 €
Autres communes zone B1 + Soustons	2 180 €
Communes en zone B2 hors Soustons	1 980 €
Communes en zone C bénéficiant d'une majoration locale de loyer	1 690 €
Autres communes en zone C	1 600 €

Pour mémoire, appartenance des communes selon zonage ABC et zonage loyer (à juin 2021)

Communes zone 2 loyer et zone B1	<u>CC du Seignanx</u> : Ondres et Tarnos
Autres communes zone B1	<u>CC Grands Lacs</u> : Biscarrosse <u>CC du Seignanx</u> : Saint André-de-Seignanx ; Saint-Martin-de-Seignanx <u>MACS</u> : Angresse, Bénesse-Marenne, Capbreton, Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Seignosse, Soorts-Hossegor, Tosse
Communes zone B2	<u>CA du Grand Dax</u> : Dax, Narosse, Saint-Paul-lès-Dax, Saint-Vincent-de-Paul, Seyresse <u>CA le Marsan</u> : Mont-de-Marsan, Saint-Pierre-du-Mont <u>CC des Grands lacs</u> : Sanguinet <u>CC du Seignanx</u> : Saint-Barthélemy <u>MACS</u> : Orx, Soustons
Communes zones C avec majoration locale de loyer	<u>CC du Seignanx</u> : Biarrotte, Biaudos, Saint-Laurent-de-Gosse <u>MACS</u> : Azur, Josse, Magescq, Messanges, Moliets, Saint-Geours-de-Marenne, Saint-Jean-de-Marsacq, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Martin-de-Hinx, Saubrigues, Saubusse, Vieux-Boucau <u>CC Grands Lacs</u> : Parentis-en-Born <u>CC de Mimizan</u> : Mimizan
Autres communes zone C	Autres communes des Landes