

## Politique | Habitat social au Pays basque: le COL s'y colle



**Est-ce une solution de l'habitat en Pays basque, un des territoires les plus tendus en matière de logement en Nouvelle Aquitaine? Le président du Comité ouvrier du logement (COL), Bertrand Bourrus, a présenté au siège d'Anglet, son nouveau dispositif au service de l'accession sociale à la propriété: l'Organisme de foncier solidaire. En présence de Marie Noëlle Lienemann, sénatrice, ancienne ministre du logement et présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives HLM et de nombreux maires. Un dispositif qui dissocie la propriété du terrain et celle du bâti. Un pare-feu contre la spéculation.**

Depuis, sa création en 1951, le Comité ouvrier de logement sis à Anglet, sur la Côte basque bataille depuis des années afin de rendre possible l'accession à la propriété au plus grand nombre. Accession sociale qui se heurtait à deux obstacles, comme l'explique Bertrand Bourrus, le président du COL. (deuxième gauche, aux côtés de Claude Olive et entouré de Mme Lienemann, MM. Alzuri, Hirigoyen et Iputcha) "d'une part, elle ne protégeait pas assez les aides publiques de la spéculation et d'autre part n'était pas comptabilisée dans les obligations de la loi SRU qui impose notamment aux communes un minimum de 20% de logements sociaux.. Si bien qu'en zone tendue les fonciers abordables étaient fléchés vers du locatif social pour réduire les pénalités des communes en déficit." La solution? Le COL a trouvé une potion magique grâce à la création d'un Office foncier social, qu'il a créé avec la Fédération des coopératives HLM.

"Le COL entend doter notre territoire d'un patrimoine qui au fur et à mesure des mutations sera accessible au plus grand nombre." poursuit le président. Il achète le terrain, accorde un droit réel sur la propriété à l'acquéreur du logement; le COL réalise un programme immobilier résidentiel abordable pour des ménages sous condition de ressource. Troisième acte, le propriétaire du logement libéré du prix du foncier s'acquitte pour ce dernier d'une redevance mensuelle...."

### Les maires du Pays basque ont été séduits par le nouveau dispositif

Ce projet devenu réalité a été présenté senté à la f

aveur de l'inauguration du premier bébé né au Pays basque: cinq logements de la résidence Kaminoa, à Espelette la capitale du piment. Et l'on peut dire qu'il s'agissait de piment doux: Un T4 (TVA 5%) de 89m<sup>2</sup> est vendu à 155 00 euros avec mensualité du terrain à 699 euros. Le maire, Jean-Marie Iputcha est le premier à s'en réjouir: "

"Cela est vraiment une bonne initiative pour garder les jeunes de l'intérieur dans nos villages. Quand j'ai vu le directeur du COL, M. Robbana, il y a deux ans, je lui ai dit OK en pensant au fond de moi qu'il croyait encore au Père Noël. Finalement le projet a été concrétisé et c'est avec grande joie qu'on en a été les précurseurs. Espelette est une petite commune rurale qui ne connaît pas la pression foncière de mes collègues mais bénéficie d'une notoriété touristique mais nous souhaitons rester une commune rurale.

Et les élus étaient nombreux pour témoigner des huit premières opérations effectuées: le maire d'Hendaye Kotte Ecenarro avec 21 logements rue du port; Roland Hirigoyen, maire de Muges au nord des Basques et président de l'Établissement public foncier (EPFL) Pays basque, et Emmanuel Alzuri, maire de Bidart.

Claude Olive, le maire d'Anglet, 40 000 habitants, vice président de l'agglomération et président de l'Office 64, (l'Office public de l'habitat des Pyrénées Atlantiques), n'était pas le dernier à encourager la formule et l'expérimentera lui-même sur son territoire. "Une chance inouïe, s'exclame-t-il. "Il faut sortir de cette idée que seule la Côte est à flux tendu en matière de logements, c'est tout le Pays basque. Tenez-vous bien à Anglet, en face des 7 hectares de la plaine du Maharin, un véritable poumon vert, dans la future résidence "Sahatzak", on pourra acquérir 13 logements de 87m<sup>2</sup> à 169 000 euros avec une mensualité moyenne du terrain de 877 €. Un formidable outil qui répond aux aspirations des fameuses classes moyennes. Mais aussi pour les élus que nous sommes que ce dispositif entre enfin dans la comptabilité de la loi SRU.

## À Guéthary, un T3 acheté 150 000 euros a été vendu 400 000 euros

Une barrière infranchissable est élevée désormais pour se protéger de la spéculation. " Cela n'a pas toujours été le cas, soulignait Imed Robbana, le directeur général du COL (En chemise sur notre photo. Au premier plan, le maire d'Hendaye Kotte Ecenarro) en présentant ce dispositif qui permet de devenir propriétaire à des prix au-dessous de 50% du marché..



"il y a onze ans nous avons vendu à Guethary un T3, 152 000 euros. Il s'est revendu à 400 000 euros pour être habité un mois par an en résidence secondaire. Et c'était vraiment un gros problème..Les collectivités font des efforts pour acheter des terrains pas chers, il y a une TVA réduite et au bout de dix ans ça repart sur le marché. Il y a beaucoup de ces logements qui se sont transformés en résidence secondaire. Nous l'avons constaté aussi dans des réalisations faites à Saint-Jean-de-Luz."

Emmanuel Alzuri, maire de Bidart qui s'est engagé depuis longtemps dans le logement social et au sein de l'Office 64 connaît bien le problème des résidences secondaires. "Cette problématique est prégnante à Bidart, dit-il. Nous avons mis en place des règles contraignantes en faveur du logement à prix maîtrisé pour permettre aux Bidartais de se loger. Dans cette logique nous sommes fiers que Bidart soit pionnière dans ce dispositif "Organisme foncier solidaire qui, en dissociant le foncier du bâti offre la garantie dans le temps d'éviter toute opération spéculative sur des logements à prix maîtrisés et d'assurer une remise sur le marché à des conditions accessibles pour nos primo-accédants. On est en train de mettre en œuvre ce projet sur un site patrimonial remarquable des anciennes

écoles de Bidart, avec vue sur mer et montagnes, et le chantier est bien avancé. Un site qui avait toutes les qualités pour devenir une opération privée à prix non maîtrisés. L'OFS est un outil de plus qui vient s'ajouter à d'autres outils que nous avons mis en place dont la surtaxation foncière des résidences secondaires. Chez nous, toutes les réalisations à partir de quatre logements sont soumises à des quotas de logements à prix maîtrisés et en dix ans, nous sommes passés et en même pas dix ans, on est passé de 8% à 15,19% de résidences qui entrent dans le cadre du SRU "

"En dissociant durablement l'acquisition du foncier de l'accession à la propriété, le bail réel solidaire est un moyen de sociabiliser les acquéreurs au titre de l'accession sociale à la propriété", a conclu Marie-Noëlle Lienemann, sénatrice et présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives. "En tant que spécialiste de cette accession, les coopératives HLM sont particulièrement investies dans le développement de ce nouveau dispositif et ont déjà créé dix organismes de foncier solidaire, le premier étant celui du COL, dont je souligne la capacité d'innovation au service de leur territoires et de leurs coopérateurs..."

Le COL gère aujourd'hui huit projets sous le dispositif OFS soit 151 logements, du Pays basque à Bordeaux - Villenave d'Ormon - en passant par les Landes (42 logements à Capbreton) et a donc inauguré ce jour-là sa première réalisation à Espelette, le village qui a accueilli cet été l'avant-dernière étape contre la montre du Tour de France 2019. Un symbole? La prise en compte du logement accessible demain au Pays basque sera aussi une véritable épreuve contre la montre et la speculation.



Félix Dufour

*Credit Photo : F.D.*

*Publié sur [aqui.fr](http://aqui.fr) le 14/03/2019*

*[Url de cet article](#)*