

## Société | Une grande première française dans le logement... à Espelette



**Jeudi matin, le jeune ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, a inauguré la résidence Kaminoa, en présence du maire Jean-Marie Iputcha, de Bertrand Bourrus président du Comité ouvrier du logement (Col), porteur de ce projet; de Marie Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coopératives d'HLM, sénatrice à Paris ainsi que du président de la Communauté Pays basque, Jean-René Etchegaray et de nombreux maires. Il s'agit des premiers logements en bail réel solidaires (BRS) en France. Un modèle innovant d'accession à la propriété. Qui doit faire de nombreux petits.**

"Je suis vraiment ravi de savoir qu'Espelette au Pays basque est la première ville dont l'initiative et l'audace seront repris par.... Paris, la capitale." Le maire Jean-Marie Iputcha était rose d'émotion quand le ministre chargé de la Ville et du logement, Julien Denormandie a conclu son discours sous le blason d'Espelette par cette phrase. Après avoir visité la résidence Kaminoa (Le chemin en basque) qui permettait à cinq familles d'accéder à la propriété de cette ancienne ferme. Grande année 2019, pour cet homme qui aura reçu dans la même année les dames des grands de ce Monde et dont sa capitale du Piment, l'été précédent, accueillait le Tour de France. Mais il convient de préciser que sans le COL, (Comité Ouvrier du Logement) d'Anglet, maître d'œuvre d'une telle entreprise, Kaminoa, n'aurait ouvert ...le chemin.

Créé en 1951, le COL qui possède trois antennes à Pau, Bordeaux et Toulouse et dont le siège se trouve à Anglet, sur la Côte basque, a permis à plus de 7 000 familles de se loger pour un prix abordable, quand surgit une idée novatrice, - nous nous en sommes fait l'écho l'an dernier - comme le rappela jeudi encore Bertrand Bourrus son président: "En 2017, nous avons franchi une étape supplémentaire en créant un deuxième Organisme de foncier solidaire (OFS). Cette nouvelle structure juridique, à but non lucratif, nous permet de proposer des logements en Bail réel solidaire (BRS) Nous avons pressenti tout le potentiel offert par l'une des dispositions de la loi ALUR qui, en dissociant le foncier du bâti, permet de diviser jusqu'à deux le prix de l'immobilier."

Par ce système, l'OFS reste propriétaire du foncier très tendu, -ce n'est pas un secret- au Pays basque. En achetant le bâti uniquement, les ménages à faible revenu peuvent devenir propriétaires à moindre coût et s'acquittent d'un loyer mensuel raisonnable pour la location à l'OFS du terrain (90 euros). La revente est encadrée en terme de prix ainsi que sur la typologie des acquéreurs qui doivent être éligibles à l'accession sociale.

"Je dois dire que j'étais plutôt méfiant, a reconnu Jean-Marie Iputcha le maire, quand Imed Robbana, le directeur général du COL est venu me proposer ce projet d'avant-garde". Mais les chiffres parlent aujourd'hui: les cinq

familles qui ont aménagé dans la résidence Kaminoa, une ancienne ferme reconsidérée par l'architecte Thierry Girault avaient des revenus inférieurs au plafond de ressource (PSLA), par exemple 32 793 euros de revenu fiscal de référence maximum pour un ménage seul. Alors qu'à Espelette, les prix de l'immobilier neuf avoisinent 3200 euros le m<sup>2</sup>, ils ont en effet acheté un T4, d'environ 84 m<sup>2</sup> avec jardin au prix moyen de 167 000 euros, 1992 euros le m<sup>2</sup>, au sein d'une architecture basque avec un loyer mensuel du foncier reversé à l'Office foncier solidaire du COL de 94 euros.

## Le ministre du logement Denormandie: "Je tenais à être présent"

"Je tenais à être présent à cette inauguration pour saluer la démarche du maire d'Espelette et de ceux qui ont porté ce projet absolument révolutionnaire et d'envoyer ce signal à tous les autres beaux territoires de notre pays", a commenté Julien Denormandie, le jeune ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la ruralité. On va l

ancer cette dynamique; on a beaucoup avancé et même changé la loi mais je veux que l'on fasse partout sur notre territoire ces types d'organismes, les Organismes Fonciers solidaires. Il n'y a pas de perdant dans ces opérations, le terrain des villes prend de la valeur et les familles sont 100% propriétaires d'un logement qu'elles ont payé, 15 à 40% moins cher et louent le foncier. "Songez qu'entre 2004 et 2016, selon les dernières statistiques dont on dispose, le coût de la construction a augmenté en raison de beaucoup de facteurs rappelés par Marie-Noëlle-Lieneman, présidente de la Fédération des coopératives de HLM et sénatrice à Paris. Mais le coût du foncier a augmenté trois fois plus vite que celui de la construction et s'il a ainsi augmenté c'est évidemment parce que vous avez parfois une paupérisation du foncier disponible, ou comme ici, protéger des terres agricoles, sans oublier des raisons spéculatives. Et à la fin, c'est la personne qui veut se loger qui en paye le très lourd tribut. Et bien, cet investissement autrement, entre commune et Organismes de foncier solidaire (OFS) permet de proposer des logements en Bail réel solidaire (BRS)."



"On inaugure ce matin à Espelette les premiers, un an après le lancement de la construction, mais sur le territoire, j'ai aujourd'hui déjà une vingtaine de villes qui ont mis en place le même type de schéma qu'ici à Espelette et vingt autres qui sont en train de le faire, donc dans quelques mois on aura quarante villes qui vont en faire autant. En outre, Paris a annoncé qu'il allait en faire autant. Eh bien je suis ravi que Paris copie Espelette, redit-il en conclusion."

## À Bordeaux et Villenave d'Ornon, ça colle avec le COL

Le président du COL, Patrick Bourrus, a confirmé que depuis l'an dernier, lors de la pose de la première pierre de Kaminoa au Pays basque, de nombreux logements allaient être édifiés en Nouvelle Aquitaine: 2 résidences à Anglet: 13 logements à la résidence Sahatsak, quartier du Maharin, et 19 à Lagunekin; 9 résidences Jakintza à Bidart, 15 en la résidence Zubi-Mayou et 3 Résidence Cayenne en cœur de ville à Bayonne, 13 logements Résidence Iduski Mendy à Saint-Jean-de-Luz; 15 logements Résidence Amassade à Pau.

À Bordeaux, 20 logements sont programmés à Brazza, 55 logements à Euratlantique et une vingtaine aux Chartrons. Enfin en périphérie bordelaise, 34 logements dont 10 maisons de ville (22 OFS et 12 locatifs) sont également en projet en bordure du tramway. En attendant, pour rien au monde ce couple d'Anglois installé, avec quatre autres familles, dans la capitale du piment ne quitterait Espelette...



Félix Dufour

Crédit Photo : Félix Dufour  
Publié sur [aqui.fr](http://aqui.fr) le 22/12/2019  
[Url de cet article](#)