

# La propriété sociale gagne des terrains

**LOGEMENT** Le COL a un plan efficace pour l'achat social : il paye le terrain dont il est propriétaire, les murs sont financés par les habitants

Pierre Penin  
p.penin@sudouest.fr

J eudi dernier, le Comité ouvrier du logement (COL) inaugurerait cinq logements à Espelette. Des maisons mitoyennes en accession sociale à la propriété. « Quand Imed Robbana est venu me proposer le projet, j'ai dit "ok", mais j'ai pensé : "Il croit au Père Noël" », s'amuse Jean-Marie Iputcha, le maire de la commune. C'est que le directeur du COL lui parle de logements environ 50 % en deçà du prix du marché. Il faut croire que le Père Noël existe. Mais plus sûrement le « bail réel solidaire », dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti. L'acquéreur n'achète que ses murs.

## 141 000 euros le T3

Imed Robbana illustre régulièrement l'enjeu d'un exemple : « À Guéthary, on a vendu un T3 pour 152 000 euros, il y a onze ans. Il s'est revendu 400 000 euros ! » L'accession sociale s'adresse aux foyers dont les ressources ne permettent pas la propriété au prix du marché.

Le principe est simple : la collectivité acquiert le foncier et le cède à bas prix au COL, qui crée du logement abordable pour les personnes éligibles. Montage vertueux, mais assorti d'une « clause anti-spéculative » limitée à dix ans par la loi. Au-delà, de belles culbuttes sont alléchantes. Comme à Guéthary...

Avec le bail réel solidaire, le COL, via l'Office foncier solidaire (OFS) qu'il a créé avec la Fédération des coopératives HLM, achète les terrains. Un prêt de la Caisse des dépôts permet d'étaler la dépense sur soixante ans : c'est un levier essentiel. « Nous gardons le foncier. Les futurs propriétaires des logements, eux, achètent le bâti. » Un bâti qui bénéficie d'une TVA construction de 5,5 %. Le prix du mètre carré tombe et permet l'accession sociale.

Les propriétaires ne paient pas la terre. En échange, ils versent un « faible loyer » et signent le fameux bail réel solidaire. Compter 169 euros pour un T3 de 70 m<sup>2</sup>, avec terrasse et jardinet, dans le programme Sahatsak, à Anglet.

Appartement proposé à 141 000 euros. Pour le moins concurrentiel, sur la Côte basque. « Une chance inouïe », salue Claude Olive, maire de la ville et président de l'Office 64 (HLM).

Le bail réel solidaire court sur quatre-vingt-dix ans. Évidemment, le propriétaire peut revendre. Mais uniquement à des acquéreurs éligibles à l'accession sociale. Et à un prix plafonné. « On prend le prix d'achat, auquel on ajoute l'embellissement sur justificatif et on indexe sur le prix de la construction », détaille Imed Robbana. Pour inaugurer les « etxe » d'Espelette, l'ancienne ministre et présidente de la Fédération des coopératives HLM, Marie-Noëlle Lienemann, était reçue par le COL.

Elle soulève cette inquiétude initiale : « Espelette montre que ce dispositif est possible en milieu rural. On était assez sûr qu'il n'y avait pas de barrière psychologique dans cette ville, pour du collectif. Mais dans de l'individuel, à la campagne, le fait de ne pas être propriétaire de la terre aurait



Marie-Noëlle Lienemann, ex-ministre, était l'invitée du Comité ouvrier du logement pour évoquer le bail réel solidaire. PHOTO P.P.

pu être un frein culturel. On voit finalement que c'est le bien d'usage qui compte.»

## Contre la spéculation

Roland Hirigoyen, maire de Mouguerre et président de l'Établissement public foncier local (EPFL), compte aussi se saisir du nouvel outil « pour revitaliser les centres bourgs des petites communes ».

Dans celles de plus de 5 000 habitants, on salue l'intégration de ces accessions à la comptabilité du parc social : c'est un effet de la loi Élan, qui les fait entrer dans les 25 % de logement social exigés. « Et

c'est pérenne, puisque le bail réel solidaire empêche la spéculation », appuie Imed Robbana.

Emmanuel Alzuri, premier magistrat de Bidart, y a eu recours pour huit logements, sur le site des anciennes écoles. « Avec vue sur la mer et les montagnes, en centre-ville », relève-t-il. « De plus, c'est un outil bienvenu pour une ville comme la nôtre, où l'on s'astreint à proposer des prix maîtrisés à partir de quatre logements construits. » Bidart, Guéthary, Anglet, Biarritz, Hendaye, Espelette... Le bail réel solidaire gagne des terrains.