



Pays basque

Les vertus du COL

En se fondant sur les revenus des acquéreurs et non sur le prix du marché, le Comité ouvrier du Logement permet aux classes moyennes d'accéder à la propriété...

Un logement en accession à 2 000 euros/m² alors que les prix surfont entre 4 000 et 6 000 euros/m² sur la côte basque ! Vous ne rêvez pas. C'est une réalité qui tient en trois lettres : COL. Entendez par là : le Comité ouvrier du Logement. De quoi s'agit-il ? D'une société coopérative de production HLM dédiée à l'accession à la propriété. Une société à capital variable implantée à Anglet, dans laquelle l'accédant détient au minimum une action. 4 000 d'entre eux à ce jour sont coopérateurs. Créé dans les années 1950, dans la foulée du mouvement des Castors, le COL s'est glissé entre le locatif social et le promoteur privé. Son créneau ? L'accession sociale. Sa cible ? Le rédacteur d'une mairie, une infirmière, une prof de danse, un instituteur. Bref, des primo-accédants de la classe moyenne. « Nous nous calons sur les revenus des acquéreurs et non sur le prix du marché. Nous avons vendu 200 logements en 2006 sur la côte basque et le sud des Landes, dans les communes de Ciboure, de Briatou, de Guéthary et de Capbreton, constate Didier Lassabe, directeur général du COL. Nous achetons le foncier à des prix raisonnables. Nous négocions très en amont avec les commu-



A Biarritz, près de l'Océan, 15% de hausse

Claude Piqueres/Agence Vu

nes. Les maires ont de plus en plus conscience que pour fixer les jeunes ménages au pays, il faut faire de l'accession sociale. » Depuis juin, le conseil général des Pyrénées-Atlantiques accompagne le dispositif, et attribue une prime à l'accédant de 2 000 à 3 000 euros. Pendant dix ans, il a un droit de préemption contractuel. En clair l'acquéreur s'engage à ne pas revendre à un prix trop élevé. Si c'est le cas, le COL rachète le logement et le remet dans le circuit. A Ciboure, sur une friche industrielle désaffectée, plus de 300 logements dotés de prestations de qualité vont voir le jour. Un tiers en locatif social, un tiers en promotion privée, un tiers en accession sociale. Le COL a acheté le foncier à 100 euros/m². Le promoteur privé a payé quatre fois plus cher. Les 130 loge-

ments vendus par le COL le seront à 1 980 euros/m². Une aubaine quand on sait que le foncier est à prix d'or.

A Biarritz, les prix ont grimpé de 15% depuis l'été 2005 pour des appartements proches de l'Océan. « Le marché du haut de gamme est toujours actif, acheté pour un tiers par une clientèle internationale. Une maison de 300 m² avec vue sur la montagne ou sur la mer se vend entre 1,5 et 3 millions d'euros », estime Catherine Thomine-Desmazures, directrice de l'agence Emile Garcin. En plein cœur de la ville, impossible de négocier en dessous de 4 300 euros/m². Un appartement de 50 m² avec balcon et parking s'est vendu à 260 000 euros. Il faut aller du côté de Saint-Charles, un quartier calme, pour trouver des prix à peine un peu moins élevés. Une maison en pierre de 120 m² des années 1920, avec une minuscule cour en façade, se négocie à 4 000 euros/m². Du côté de Bayonne, les studios et les 2-pièces s'arrachent. Une frénésie que n'a pas freiné la hausse des prix (10% entre 2005 et 2006). La capitale administrative du Pays basque est de plus en plus recherchée. 3 170 logements neufs ont été construits entre 1995 et 2005, et 900 réhabilités. Les logements sociaux représenteraient 25% du total des logements. Un pourcentage supérieur à celui qu'exige la loi SRU... C. G.

Pays basque - Béarn																	
		BAYONNE				BIARRITZ				SAINT-JEAN-DE-LUZ				PAU			
		S/2	3	4	5/+	S/2	3	4	5/+	S/2	3	4	5/+	S/2	3	4	5/+
Récent	Max	4 987	5 249	4 533	4 080	6 615	6 750	6 429	5 786	6 214	7 311	6 963	6 615	3 738	3 934	3 398	4 077
	Min	4 310	4 536	3 918	3 526	5 387	5 497	5 235	4 711	5 060	5 953	5 670	5 386	3 257	3 428	2 961	3 553
Rénové	Max	4 101	4 317	3 728	2 440	5 098	5 202	4 954	4 459	4 789	5 634	5 366	5 097	3 108	3 272	2 826	3 391
	Min	3 549	3 735	2 346	2 112	4 330	4 419	3 206	2 886	4 678	4 786	5 242	4 980	2 713	2 856	1 973	2 960
Ancien	Max	2 213	2 330	2 012	1 811	2 766	2 822	2 688	2 419	3 921	4 613	4 394	4 174	1 882	1 981	1 711	2 053
	Min	1 916	2 017	1 742	1 568	2 334	2 381	2 268	2 041	3 309	3 893	3 707	3 522	1 648	1 735	1 498	1 798

S/2 Studio/2-pièces
 3 3-pièces
 4 4-pièces
 5/+ 5-pièces et plus

Max : confort maximal et environnement exceptionnel Min : confort standard et environnement normal.