

Sur le terrain d'un autre

ESPELETTE C'est au Pays basque que les premiers logements de France dissociant foncier et bâti ont été livrés, jeudi

Thomas Villepreux
t.villepreux@sudouest.fr

Le Pays basque en parle depuis deux ans déjà et voit enfin naître ce projet. Jeudi, Espelette a fêté les premiers logements livrés en France par un Organisme foncier solidaire (OFS). OFS, incarné au Pays basque par le Comité ouvrier du logement (COL). Le ministre du Logement, Julien Denormandie, et la présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, Marie-Noëlle Lienemann, ont ainsi visité cette résidence pionnière. Le principe est simple : le terrain et les murs sont dissociés, pour permettre aux ménages de devenir propriétaires à moindre coût (lire par ailleurs).

Les murs de la résidence Kamino sentent encore la peinture fraîche. Cette ancienne ferme était jusqu'alors inoccupée. L'architecte Thierry Girault n'en a conservé qu'une façade pour ériger le nouveau bâtiment, de style ancien. Il comprend cinq logements, dont celui de Maya et David Antolinez, 30 et 33 ans. Chez eux, des cuisinistes s'affairent. Ce jour-là, les cartons se vident peu à peu. Et Maya s'accorde une pause pour raconter

son choix. « Nous ne regrettons absolument pas de nous être installés ici. Nous avons déjà acheté un T3 au COL, à Anglet. Désormais, nous faisons l'acquisition d'un T4, mais moins cher. »

Lorsqu'il vivait plus près de l'océan, le couple ne disposait d'aucun jardin. C'est désormais le cas. « Nous nous sommes légèrement excentrés pour que notre petit de 2 ans ait plus d'espace », explique la propriétaire. Maya travaille chez Leroy Merlin, facilement accessible depuis Espelette. Son mari, lui, doit s'enfoncer un peu plus dans le cœur de l'agglomération, puisqu'il est employé par le Zara d'Anglet. « Ça ne nous dérange pas », poursuit Maya. Il faut dire qu'Espelette est presque devenue une commune du rétro-littoral.

« Couteau suisse »

Pour 169 000 euros, le couple a acquis le bâti : 87 m² avec trois chambres et un jardin. Il verse à l'OFS 94 euros par mois. « Mais au-delà de 50 ans, cela nous coûtera moins de 20 euros, indique l'intéressée. Tout compris, crédit et redevance, nous versons 650 euros par mois. C'est moins qu'auparavant. » Dans



Le ministre (à gauche) s'entretient avec le président du COL (de dos) devant l'un des logements de la résidence. PHOTO B. LAPEGUE

cinquante ans, l'enfant du couple n'en sera plus un. Se posera alors la question de la succession. « Il pourra hériter de notre appartement, mais ne pourra pas réaliser de plus-value. Nous ne l'avons pas intégré tout de suite. Mais nous comprenons la logique : il s'agit d'éviter la flambée des prix. Et le temps pas-

sant, nous aurons remboursé. »

« L'OFS est un couteau suisse pour débloquer bon nombre de projets, indique Bertrand Bourru, le président du COL. Sans l'OFS, la réhabilitation de cette ferme d'Espelette aurait abouti à des prix au-dessus du marché. La tension immobilière oblige à aller habiter de plus

Mode d'emploi

Sous conditions de ressources, les ménages aux revenus modestes peuvent devenir propriétaires via un Bail réel solidaire (BRS). C'est inscrit depuis deux ans dans la loi Alur, qui encourage toujours plus fortement les collectivités à y recourir. Un Organisme foncier solidaire (OFS, ici porté par le COL) assure l'acquisition du foncier, bâti ou non, et fait réaliser la construction ou la rénovation du bien. Si le foncier reste dans l'escarcelle de l'OFS, ce n'est pas le cas du bâti. Les occupants du logement en deviennent bien les propriétaires. La dissociation du terrain et des murs leur permet simplement d'en réduire les coûts, malgré une redevance mensuelle versée à l'OFS, sorte de petit loyer lissé sur le temps long, via un prêt souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

en plus loin de son lieu de travail et crée d'intolérables bouchons. Nous allons multiplier les opérations de ce type. » Autrement dit, le BAB, vaste et dense bassin d'emplois, fera l'objet d'un soin particulier. Des projets sont déjà en cours à Bayonne, Anglet et Bidart. D'autres suivront.