

D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT À UNE POLITIQUE DE L'HABITAT



Maîtriser les coûts de production du logement

Proposition

- Favoriser l'accès progressif à la propriété, en dissociant le foncier du bâti : encourager les baux réels solidaires, ou des baux emphytéotiques.

Ils l'ont fait

Réhabiliter une ancienne ferme en habitat collectif et solidaire : l'exemple de l'opération Kaminoa à Espelette réalisée en Bail réel solidaire

Lieu

Espelette, 2 098 habitants (Pyrénées-Atlantiques)

Programme

5 logements en Bail réel solidaire sur une ancienne ferme

Maîtrise d'ouvrage

Comité Ouvrier du Logement (COL)

Maîtrise d'œuvre

Thierry Girault, architecte

Autre partenaire

Coopérative foncière Aquitaine (OFS)

Coût des travaux

347 057 € + 200 000 € (achat du terrain)

Livraison

2019



Cette opération est exemplaire en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de développement d'une offre de logements à prix abordable en milieu rural. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- ➔ **Protéger des terres agricoles** dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols
- ➔ **Sauvegarder le patrimoine** identitaire de la commune (architecture basque)
- ➔ **Réhabiliter une ancienne ferme**, divisée en 5 logements, permettant la densification douce à l'échelle du territoire (maisons jumelées)
- ➔ **Développer l'accession sociale en milieu rural** (Bail réel solidaire) et lutter contre la spéculation immobilière
- ➔ **Permettre le maintien de ménages modestes** dans la commune, surtout des jeunes, pouvant prétendre à l'accès à la propriété à moindre coût
- ➔ **Favoriser la mixité sociale** sur le long terme

Description

Au cœur du village d'Espelette, l'opération Kaminoa a permis la **réhabilitation d'une ancienne ferme** que le COL, bailleur social du Pays Basque, avait en réserve foncière, et à des ménages jeunes et modestes de devenir propriétaires dans la commune, grâce à un dispositif d'accession à la propriété innovant : le **Bail réel solidaire**, créé en 2017 dans le cadre de la loi ALUR. Ce dispositif permet en effet de faire baisser les prix du logement, **en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti et en encadrant les prix** sur une très longue durée (18 à 99 ans) : l'acquéreur devient propriétaire d'un logement, tandis qu'un organisme de foncier solidaire (OFS), reste propriétaire du terrain. Ici ce corps de ferme a été entièrement réhabilité et transformé par l'architecte en habitat collectif, **cinq maisons en bandes** d'environ 85 m² (T4), avec chacune un jardin et des vues dégagées sur le paysage. Les cinq familles ayant emménagé dans cette résidence à l'architecture basque ont acheté leur maison à un prix moyen au mètre carré de 1 992 €/m² de surface habitable (contre 3200 €/m² dans le parc privé), auquel s'ajoute un loyer du foncier reversé à l'OFS d'environ 90 €/mois.

Ce projet pionnier en France a été encouragé par la municipalité et la communauté du Pays Basque, qui souhaitait offrir davantage de **logements à prix abordables**, en accession notamment, mais aussi réhabiliter une ancienne ferme à proximité du centre-bourg. Pour les communes rurales, le dispositif BRS/OFS est un levier particulièrement intéressant pour accompagner la requalification des centres-bourgs.

Définition du Bail réel solidaire

Mis en place par la loi ALUR du 24 mars 2014, le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif consistant à dissocier la propriété foncière de la propriété bâtie, afin d'abaisser le prix de commercialisation des logements. L'objectif étant en effet de permettre l'accession à la propriété immobilière aux foyers ayant de modestes revenus. Concrètement, le BRS est un contrat de longue durée par lequel un Organisme Foncier Solidaire (OFS) acquiert un terrain déjà construit ou à construire, puis confère des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

Articles [L. 255-1 à L. 255-19](#) et [R. 255-1 à R. 255-9](#) du code de la construction et de l'habitation