

# De nouveaux dispositifs pour un marché tendu

**LEXIQUE** Bepos, BIM, OFS... Le jargon des nouveautés de l'habitat foisonne d'acronymes aux enjeux bien réels

Afin d'y voir plus clair avant la cinquième édition des Conférences de l'immobilier, organisée par « Sud Ouest », qui se tiendra demain, à l'espace de l'Océan, à Anglet, voici une explication de quelques nouveaux termes souvent utilisés par les professionnels.

## Building Information Modeling

On l'appelle le BIM ou, en français, la maquette numérique. Il s'agit d'un outil informatique de modélisation en 3D qui transforme en profondeur la façon de concevoir les bâtiments, de les construire, mais aussi de les habiter. Ces modèles virtuels permettent d'effectuer des analyses et simulations (énergétiques, calculs structurels, détections des conflits, etc.), des contrôles (respect des normes, du budget, etc.) et des visualisations. Ils permettent de mieux maîtriser en amont les coûts de construction et d'améliorer la qualité des bâtiments en temps réel. Couplé avec le Camet numérique du logement rendu obligatoire par la loi Élan (lire pages 2 et 3) dès 2020 dans le neuf, le BIM pourrait bien bouleverser l'ensemble du secteur immobilier.

## Habitat participatif

Bayonne fut l'une des premières villes de France à accueillir, dans son écoquartier du Séqué, un projet d'habitat participatif porté par le Comité ouvrier du logement (COL, lire par ailleurs) : la résidence Terra Arte. L'habitat participatif est une solution innovante qui peut se décrire comme un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir et réaliser ensemble leur logement au sein d'un bâtiment collectif. Les projets sont encore rares en France. Dans d'autres pays comme la Suisse ou la Norvège, ce procédé est pourtant depuis longtemps



Bayonne accueille, dans son écoquartier du Séqué, un habitat participatif, la résidence Terra Arte. PHOTO ARCHIVES « SUD OUEST »

une réalité. Concrètement, ce mode de construction, à mi-chemin entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, permet à chaque accédant de concevoir lui-même son logement, selon ses propres attentes, tout en participant à la conception générale de la résidence et au choix des espaces communs : jardin partagé, buanderie commune, etc. Au-delà de l'aspect immobilier, l'habitat participatif est surtout le moyen de recréer du lien social.

## Organisme foncier solidaire

La loi Élan donne, c'est le cas de le dire, un nouvel élan aux Organismes fonciers solidaires (OFS) créés par la loi Alur de 2014. Il s'agit d'un outil permettant de dissocier la propriété du bâti de celle du foncier, permettant ainsi d'abaisser le prix de vente des logements, en particulier dans les zones tendues

comme le littoral basque, où le prix du foncier peut représenter 30 à 40 % du prix d'achat. L'accédant n'achète que le bâti, le foncier restant la propriété de l'OFS auquel il s'engage à verser chaque mois une redevance correspondant en quelque sorte au loyer du foncier. Deux OFS sont aujourd'hui sur les rails en Sud Aquitaine. Le premier est porté par le COL, le second par l'Établissement public foncier local Pays basque.

## Développement durable

Le bâtiment et l'urbanisme sont au cœur des enjeux de développement durable. Nombre d'innovations sont attendues au cours des prochaines années : des bâtiments produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment (Bepos), des éco-matériaux, des techniques de construction plus respectueuses de l'environnement, une meilleure gestion des déplacements et de la mobilité, des quartiers « intelligents »... De fait, l'immobilier est aujourd'hui l'un des premiers leviers de la transition énergétique.

**Bruno Fay**

# Un logement pour tous

**COL** La société s'est dotée d'un organisme pour l'accession sociale et la lutte contre la spéculation

Face à la pression foncière, les dispositifs d'accession sociale à la propriété sont indispensables pour permettre aux ménages à revenus modestes ou moyens de devenir propriétaires de leur logement. Un dispositif vertueux, sauf quand la spéculation l'emporte. « Jusqu'à présent, on ne pouvait pas avoir de clause spéculative supérieure à dix ans sur les logements en accession sociale. À cela s'ajoute une absence de comptabilisation dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Tout cela n'a pas joué en la faveur de l'accession sociale », souligne Bertrand Bourrus, le président du Comité ouvrier du logement (COL).

Pour contourner ces handicaps, la coopérative spécialisée dans l'accession sociale s'est emparée d'un dispositif inédit en France : l'Organisme foncier solidaire (OFS). Le principe ? Une formule hybride à mi-chemin entre la pleine propriété et la location, où l'acquéreur achète le bâti et verse une redevance pour le terrain dans le cadre d'un bail réel et solidaire. Si le logement peut être revendu ou hérité, son prix est indexé. Le bail pour le terrain, de 99 ans, est quand à lui rechargeable à chaque mutation. « La dissociation entre le bâti et le terrain nous permet d'avoir des clauses anti-spéculatives réelles et donc de garantir une offre de logement accessible de manière pérenne. C'est très porteur dans les zones les plus tendues car cela permet de proposer de l'accession à des prix inférieurs à un loyer dans un logement neuf », précise le président du COL.

## Plusieurs programmes

Cerise sur le gâteau, la loi Élan introduit ces logements dans le décompte des logements sociaux imposés par la loi SRU. « C'est une excellente nouvelle, un coup de pouce réel à l'accession sociale même si cela ne doit pas se faire au détriment du logement locatif social, tout aussi indispensable. » Créé en septembre 2017,



Bertrand Bourrus, le président du COL. PHOTO ARCHIVES E. DROUINAUD

## SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

Créé en 1951, le Comité ouvrier du logement (COL) est une société coopérative d'intérêt collectif d'HLM basée à Anglet. Acteur important de l'accession sociale à la propriété, le COL produit environ 350 logements par an (250 en accession et 100 en locatif social) au Pays basque, Sud Landes et en Gironde.

l'OFS du COL porte déjà plusieurs programmes à Biarritz, Bidart, Saint-Jean-de-Luz et Espelette, sans compter les projets dans les cartons, notamment à Bayonne.

« Nous avons régulièrement des opportunités pour développer des projets sous OFS, car cela nous permet de lisser la charge foncière sur des décennies et de nous positionner sur du foncier plus cher », note Bertrand Bourrus.

Si le COL n'est pas le seul opérateur à se doter d'un OFS, l'Établissement public foncier local (EPFL) Pays basque développe également le sien. Son dispositif intéresse d'autres acteurs du logement neuf comme le promoteur Nexity. « C'est, je l'espère, le début d'un changement de philosophie sur le logement. L'OFS permet de revenir à la fonction première du logement, à savoir donner un toit à chacun en fonction de ses ressources. En cela, c'est un outil essentiel au service du territoire. »

**E. L.**



# AEDIFIM

Bien vivre ici

PROMOTEUR DE VALEURS

## 2 NOUVELLES RÉSIDENCES À

### Bayonne & Anglet - Mars 2019



Le Premium • 68 avenue du 8 mai 1945 • 64100 BAYONNE • Tél. 05 59 08 05 95

www.aedifim.fr