

IMMOBILIER LOIZAN

« Des projets plus compliqués à mener, donc plus chers »

FRICHES INDUSTRIELLES. Jean-Yves Langla, directeur général du groupe Essor (1), à Lons (Pyrénées-Atlantiques), nous donne son point de vue en tant qu'opérateur dans l'immobilier professionnel et mixte (logements et services)

Céline Lanusse

Comment vous adaptez-vous aux contraintes de la loi ZAN ? C'est un défi qui remet en question toutes les façons de procéder, pour toute la chaîne des intervenants dans la construction : l'État, les collectivités, les professionnels de l'immobilier, mais aussi les investisseurs. Pour nous, les professionnels de l'immobilier, cela impose de considérer autrement le foncier, en nous intéressant au foncier délaissé, comme les friches par exemple, c'est-à-dire les terrains déjà artificialisés. C'est une excellente chose : traiter une friche revient souvent à traiter un sujet de pollution, une verue urbaine et sociale, voire un traumatisme lorsqu'une usine a fermé ses portes. Mais cela reste compliqué. Cette loi oblige à privilégier la réhabilitation et la densité, donc cela représente également



Jean-Yves Langla, directeur général d'Essor © Essor

un choc culturel, dans un pays où le pavillon reste un idéal de vie. Nous devons travailler avec cette contradiction. Il s'agit de trouver des moyens d'habiter plus vertueux, autour d'une densité heureuse. Les architectes travaillent sur cette question. S'ajoutent à cela des défis sur les plans réglementaire et économique, s'agissant des friches.

Comment répondez-vous à ces défis ?

Le groupe Essor a créé dès 2021 une entité Friches et reconversion, dédiée aux zones à reconverter en quartier mixte. Sur ces projets, nous sommes confrontés à des impératifs complexes en termes de dépollution, d'environnement, d'études d'impact, de la nécessité de prendre en compte les espèces protégées, la loi sur l'eau, les plans locaux d'urbanisme, la réglementation ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), etc. Il faut aligner toutes ces réglementations, ce qui rallonge les délais. Aujourd'hui, il nous manque un outil de fluidification des réglementations.

chers. Le secteur de la construction innove, mais pas assez vite. Les filières s'organisent.

(1) 300 collaborateurs, 120 M€ de chiffre d'affaires en 2023, dont 95 % dans l'immobilier professionnel. 15 implantations en France (Ouest, Sud-Ouest, Île-de-France, Lyon, Marseille, Lille) et Madrid.

Quelles sont les conséquences ? Les projets sont plus compliqués à mener, plus longs, donc plus

EN BREF

CONSOMMER MOITIÉ MOINS D'ESPACES

L'objectif du zéro artificialisation nette des sols en 2050 implique la réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031), par rapport à la décennie précédente. En moyenne, 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été urbanisés en France chaque année lors de la dernière décennie, soit près de cinq terrains de football par heure. 63 % de ces surfaces ont été consommées à destination de l'habitat, 23 % pour des activités économiques, 7 % pour des infrastructures routières, 1 % pour des infrastructures ferroviaires et le reste à destination mixte. Les opérations de moins de huit logements

par hectare sont responsables de 51 % de la consommation d'espaces, pour une production de logements limitée (19 % du total).

LES AIDES DÉPLOYÉES PAR L'ÉTAT

Plusieurs dispositifs d'aide sont proposés par l'État aux collectivités locales pour les aider à s'engager dans une démarche de sobriété foncière. Le Fonds vert, doté de 400 M€ par an, par exemple, ou encore le Fonds friches, doté de 750 M€, qui, en 2021-2022, a accompagné 1 385 lauréats et permet la reconversion de quelque 3 370 hectares de friches en logements (6,7 millions de mètres carrés) et surfaces professionnelles (4,9 millions de mètres carrés).

Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Immobilier / Ventes

M^e Carole ITURRIAGA, Avocat, 4, avenue de la Légion-Tchèque 64100 Bayonne carole.iturriaga@gmail.com - 05 59 59 47 28

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES AU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BAYONNE
Avenue de la Légion-Tchèque

LE JEUDI 11 JUILLET 2024 À 14 H 15

STUDIO Résidence Bakea à Hendaye (64700) 21 et 23 rue d'Orto, section AD n° 1211 et AD N° 1212 pour 16 a 85 ca.

MISE À PRIX : 50 000 €

Visites : le vendredi 21 juin 2024 de 11 h à 12 h par la SARL M^o MOLBERT et M^o BOUSQUET, commissaires de justice à Saint-Etienne-de-Baigorry.

Désignation : Lot n° 14 de la copropriété : studio au 2^e étage et les 25/100^e de la propriété au sol et des parties communes générales. Superficie d'environ 20 m².

Occupation : Le 27 septembre 2023, le logement était occupé sans droit ni titre.

Nota : Seuls les avocats au barreau de Bayonne peuvent pousser les enchères. Consignation de garantie obligatoire. Outre clauses et conditions du cahier des conditions de vente consultable au greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Bayonne (RG n° 23/02004) ou au cabinet de l'avocat du poursuivant. Les frais de poursuite de vente sont payables par l'adjudicataire en sus de son prix.

Signé : M^e Carole ITURRIAGA

M^e Carole ITURRIAGA, Avocat, 4, avenue de la Légion-Tchèque 64100 Bayonne carole.iturriaga@gmail.com - 05 59 59 47 28

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES AU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BAYONNE
Avenue de la Légion-Tchèque

LE JEUDI 11 JUILLET 2024 À 14 H 45

APPARTEMENT Avec véranda et jouissance privative d'un jardin à Hendaye (64700), 39, rue Hapetenia section AI n° 107 (17a 90 ca).

MISE À PRIX : 150 000 €

Visites : Le vendredi 21 juin 2024 de 14 heures à 15 h 30 par la SARL M^o MOLBERT et M^o BOUSQUET, commissaires de justice à Saint-Etienne-de-Baigorry.

Désignation : Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété. Le lot numéro neuf (9) : dans le bâtiment B au sous-sol côté est : appartement comprenant à et les 5/100^e des parties communes. Le lot numéro douze (12) : droit à la jouissance exclusive de la partie de jardin d'une superficie de 232 m² environ, située à l'est du Bâtiment B, et d'un débarras aménagé sous l'escalier du bâtiment B avec les 1/100^e des parties communes. La véranda a été édifiée sur une partie du jardin constituant le lot n° 12 après autorisation. La superficie habitable du logement est d'environ 59,90 m².

Occupation : Libre.

Nota : Seuls les avocats au barreau de Bayonne peuvent pousser les enchères. Consignation de garantie obligatoire. Outre clauses et conditions du cahier des conditions de vente consultable au greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Bayonne (RG n° 23/01189) ou au cabinet de l'avocat du poursuivant. Les frais de poursuite de vente sont payables par l'adjudicataire en sus de son prix.

Signé : M^e Carole ITURRIAGA

HENDAYE 367 500 €
A100m de la plage, dans calme, beau 3 pièces en parfait état : séjour-cuisine équipée, belle terrasse de 15 m² exposée est, 2 chambres, sde-wc. Avec une cave. Bcp de charme ! Dpe c. LAGUILLON PLAGE 0559482800

URRUGNE 262 500 €
Exclu behobie, dans résidence récente, spacieux 3 pièces de 72 m² : entrée 2 placards, séjour, terrasse 6m2, cuisine équipée, chambre, suite, sde-wc, cellier intérieur. Cave et parking. Dpe c. Agence laguillon 0559480078

BAYONNE 238 000 €
Bayonne Arènes, T2 de 56m2, rénové. Il dispose d'un séjour de 28m2 avec cuisine équipée neuve à laquelle s'ajoutent 1 chambre, sde et wc. 238000€ dont honoraires ch/acquéreurs 4.39% inclus. Dpe D. Orpi agence des Arènes 0559592236

HENDAYE 195 000 €
EXCLU Dans résidence récente, beau 43 m² : entrée avec placards, séjour donnant sur terrasse de 7 m², cuisine équipée sortant aussi sur la terrasse, chambre avec placards, sdb, wc. Parking ss sol. Local vélos. DPE C. LAGUILLON 0559480078

Appartements

PAU 520 000 €
PAU Place Royale sans vis à vis Appartement de 188m2 ds immeuble Haussmanien en étage, ascenseur L'appartement occupe tout un étage avec 2 entrées distinctes. 4 chambres séjour 50m2 à rénover Prix 520000€ FAI CBT BERNAIN 07 85 06 26 49

BIARRITZ 1 450 000 €
NEUF Dernier étage, Biarritz Beau rivage, 500 m de la Côte des Basques. T4 de 104 m2, dble terrasse gge Quartier commodités et plage à pied - 140000€ Prix Direct promoteur - Frais notaire réduits - Ht standing CBT BERNAIN 07 87 86 40 61

BAYONNE 284 000 €
Quartier des Arènes, T3 avec Balcon, orienté nord de 67.73 m2, composé d'un séjour 29 m2, cuisine, 2 chambres, sdb, WC et cave. 284000€ Honoraires ch/acquéreurs 7% inclus. DPE D. ORPI AGENCE DES ARENES 0559592236

BAYONNE 244 000 €
Charmant apt t2 quartier des arènes. Résidence livrée en 2015 avec ascenseur, très lumineux, 40m2, terrasse expo est. Parking en sous-sol privatif. 244000€ honoraires ch/acquéreurs 6.09% inclus. Dpe/b .orpi agence des arenes 0559592236

Bordeaux (33000)
62, rue Laseppe (quartier jardin public)

Une maison à usage d'habitation en pierre de taille de type longère, de 197 m² environ élevée d'un simple rez-de-chaussée. A réhabiliter. Cadastree section OX n° 232 pour 610 m². Zone UP37 du PLU (Zone d'intérêt patrimonial bâti et/ou paysager). Classe énergie : G / Classe climat : C

Mise à prix : 660 000 euros
Consignation : 132 000 euros (par chèque de banque à l'ordre de Me Daniel CHAMBARIERE)

Visites sur place et sur rendez-vous le vendredi 14 juin de 16h30 à 17h30, mardi 18 juin de 09h30 à 10h30 et le vendredi 21 juin de 11h30 à 12h30.

Les informations sur les risques auxquels ces bien sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr

Renseignements : sabine.bajard@adnov.fr ou 06 15 05 66 43

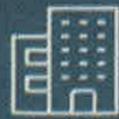
Maître Daniel CHAMBARIERE - Notaire à BORDEAUX
8 cours de Gourgue (service Collectivités Publiques)

ANGLET 550 000 €
Anglet St Jean T3 dernier étage en Attique NEUF, 61 m2 avec terrasse de 75 m2 (possible véranda) pour un mode de vie tout-à-pied. Séjour, 2 chb, 2 sde. Un parking privé boxable. Prix FAI 550 000 € CBT BERNAIN 07 87 86 40 61

HENDAYE 275 000 €
Exclu coeur de ville ! Belle rénovation pour ce t3 de 53 m2 : séjour-cuisine équipée, balcon orienté sud, 2 belles chambres, sde, wc. Cave. Idéal pour le tout à pied ! Dpe c. AGENCE LAGUILLON 0559480078

ANGLET 395 000 €
Pour les adeptes du tout-à-pied, T3 traversant de 68 m2, 3ème ét. (asc). Entrée, buanderie, cuisine indép., terrasse sud, 2 chb, SDE, WC, 2ème terrasse. Clim, garage double. Prix HAI : 395000 € - CBT BERNAIN 07 87 86 40 61

ANGLET 291 000 €
Anglet Busquet, T4 de 68m2 très lumineux, dernier étage d'une résidence sécurisée sans vis à vis, vue dégagée Ouest. Une Cave complète le tout. 276000€ Honoraires ch/acquéreurs 5.80% inclus. DPE/E. ORPI AGENCE DES ARENES 0559592236



IMMOBILIER OBJECTIF ZAN

Artificialisation des sols : le défi qui secoue le secteur

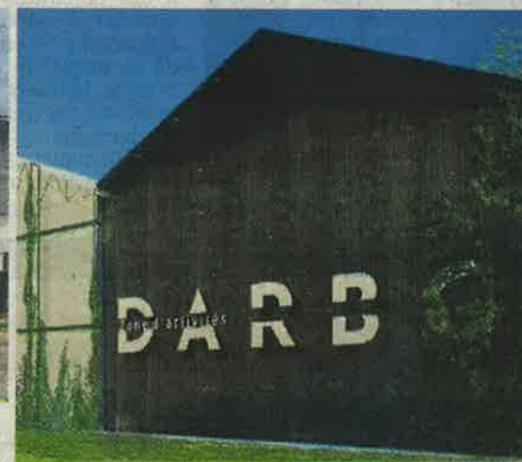
CONSTRUCTION. La loi climat et résilience impose l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » des sols en 2050. Une contrainte qui oblige élus comme professionnels à reconsidérer tous leurs projets

Céline Lanusse

Un défi majeur pour les collectivités locales comme pour les professionnels de l'immobilier et de la construction : depuis la loi climat et résilience de 2021, la difficulté de construire s'accroît. Déjà marqués par la conjoncture économique (niveau des taux d'intérêt, difficulté des ménages à obtenir un prêt immobilier, hausse des coûts des matériaux de construction), les professionnels doivent désormais intégrer dans leurs projets cette loi qui s'impose aux acteurs comme aux élus, rendant le foncier disponible plus rare et plus cher. L'objectif pour l'État est de contraindre une consommation toujours plus importante de sols naturels et ses conséquences à la fois écologiques (dégradation de la biodiversité, multiplication des risques d'inondation, limitation du stockage carbone) et économiques (étalement urbain, coût des frais de déplacement, équipements pu-



La friche Darbo, à Linxe (40), sera réhabilitée par le Groupe Essor, autour notamment d'une zone d'habitation, de locaux d'activité, d'une centrale photovoltaïque et de la renaturation d'un site de 10 hectares. © Brouillet



© Camborde Architectes

blics). Le premier impératif, intermédiaire, est de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) dans les dix prochaines années, soit sur la décennie 2021-2031, par rapport à la décennie 2011-2021. La deuxième étape est d'atteindre cet objectif de zéro

artificialisation nette des sols en 2050 en compensant les surfaces nouvellement artificialisées (immeubles, routes, parkings, voies ferrées, etc.) par des surfaces rendues à la nature (restauration des cours d'eau, de terres agricoles, création de parcs urbains publics, etc.).

« Trop restrictive, trop punitive »

Cet objectif a pour ambition de conjuguer sobriété et qualité urbaine, alors que la France compte 170 000 hectares de friche et 1,3 million de logements vacants. Si aujourd'hui la majorité des intervenants recon-

naît la nécessité de lutter contre les dérèglements climatiques, les élus comme les professionnels alertent sur les difficultés auxquelles ils se heurtent.

« Cette loi est trop restrictive, trop punitive. Différentes lois existent déjà, qui nous permettent d'être vertueux : loi sur l'eau, études d'impact, RE 2020 pour la construction des maisons », estime Guillaume Seguy, vice-président de l'Oiso (Observatoire immobilier du Sud-Ouest), en charge des terrains à bâtir. Sans parler des citoyens qui plébiscitent l'habitat individuel : la maison s'impose comme le toit idéal pour 3 Français sur 4, près de 9 sur 10 en Nouvelle-Aquitaine (1). Le sujet est tout aussi sensible du côté des élus locaux. Une loi a été votée en juillet 2023 pour les accompagner et faciliter la prise en main de ces objectifs. Pas sûr que cela suffise.

(1) 4^e étude de Procvivis, menée en 2023 par Harris Interactive, auprès de plus de 10 000 personnes, sur le thème de l'habitat et du logement.