

# Chez vous

Le COL actualités, magazine d'informations

## ■ Politique environnementale et développement durable

**Édito** ..... p. 2

**Lumière directe** ..... p. 3

Accession à la propriété

**Fenêtre sur** ..... p. 4-5

Politique environnementale  
et développement durable

**Paysage** ..... p. 6

Devenir locataire pas à pas

**Passerelle** ..... p. 6

Résidence Candelé

**Ligne d'horizon** ..... p. 7

Domaine de Pémartia

**Profil** ..... p. 8

Profession : assistante gestion locative

**Agenda** ..... p. 8

**Le COL**

Vous êtes déjà chez vous

 hiver 2004

## EDITO



*Dans ce deuxième numéro, nous abordons l'accession sociale à la propriété, particulièrement mise à mal dans notre région. Alors que la réforme des retraites a marqué l'année 2003, il faut prendre conscience que l'accession constitue une "ÉPARGNE RETRAITE", car le retraité voit son pouvoir d'achat augmenter de façon non négligeable, une fois qu'il n'a plus de loyer à payer. De plus, en permettant aux jeunes couples de résider dans leur région natale, l'accession contribue à maintenir et renforcer la vie locale des communes.*

*Dans le contexte que nous connaissons, le COL parvient tout de même à loger des familles à revenus moyens, mais les choses deviennent de plus en plus difficiles.*

*La RARETÉ et le COÛT DU FONCIER nous poussent sans cesse plus loin de l'agglomération du BAB, et sans un PARTENARIAT CONSTRUCTIF AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES et le soutien des pouvoirs publics, nous ne pouvons lutter contre la surenchère foncière. Le mois dernier, la Commission des Finances du Sénat a adopté un amendement fiscalisant nos organismes sur toutes leurs activités, hors logement locatif. La pression de l'Union Sociale pour l'Habitat a permis de réintégrer l'accession sociale, mais jusqu'à quand ?*

*Les besoins en matière d'accession sociale sont prégnants, et une solution alternative se présente : la LOCATION-ACCESSION ; nous en parlons plus loin. Le COL va bien sûr souscrire à ce dispositif, à travers son plan de charge.*

*Je termine en souhaitant la bienvenue à MARIE-NOËLLE LIENEMANN, ancien Ministre du Logement, et nouvelle Présidente de la Fédération des Coopératives HLM. Bonne chance dans ses nouvelles fonctions ! Avec elle, nous serons vigilants pour sauvegarder notre liberté d'action, afin de continuer à oeuvrer dans le cadre de notre vocation d'origine : loger les familles à revenus modestes et moyens de la région.*

*Enfin, au nom du Conseil d'administration du COL et de l'ensemble du personnel, je souhaite une Bonne et Heureuse Année 2004 à chacun d'entre vous.  
Bonne lecture.*

**Colette Schnurrenberger,  
Présidente du COL.**



LUMIERE DIRECTE

## Accession à la

*Le marché immobilier en Pays Basque, et tout particulièrement sur la côte, se traduit par une pénurie générale de terrains, réduisant considérablement l'offre de logements en accession à des prix abordables. Cette tendance s'est amorcée dès l'année 2000, et le passage à l'Euro n'a fait que l'accentuer. Le marché de la résidence secondaire, en lien direct avec l'attrait touristique du Pays basque, connaît une forte activité (près de 22% des logements côtiers sont actuellement voués à ce type d'habitat). La demande de plus en plus forte de ce type de logements, comparée à la rareté de l'offre, a comme conséquence la montée des prix, tant dans le neuf que dans l'ancien.*

*La croissance démographique du bassin de vie et d'habitat, conjuguée à un phénomène de rétention foncière de la part des propriétaires privés, conforte la pression sur l'immobilier. Pour parachever cette conjoncture, la production de logements accessibles au plus grand nombre dans la communauté d'agglomération du BAB est insuffisante. Ceci est dû non seulement à la rareté du foncier "opérationnel" nécessaire à la réalisation de ce type d'opérations, mais aussi aux coûts de construction qui sont très élevés. Cette insuffisance d'offre de logements à des prix abordables induit toute une série de réactions en chaîne. Côté accédants : les familles à revenus modestes se retrouvent exclues du marché de l'accession ; l'acquisition d'un bien devient impossible sans un apport personnel souvent important ; les accédants doivent s'éloigner du BAB vers les communes périphériques, là où l'urbanisation est plus diffuse et les prix plus accessibles. Un phénomène qui concernera les projets de construction du COL dans les prochaines années.*

*Côté locataires, faute de propositions alternatives suffisantes et à coûts adaptés, le marché de la location est aussi saturé, ce qui a comme conséquence une forte augmentation des loyers dans le privé, et de ce fait une demande locative sociale qui explose (5 000 demandes enregistrées au COL pour un parc locatif de 800 logements). Cela, malgré la révision des PLU qui permet pourtant de construire plus et différemment, en programmant davantage.*

### **Dans ce contexte, comment le COL peut-il freiner la tendance à travers ses offres ?**

Au cours des six dernières années, le COL a réalisé plus de 300 logements en accession sociale à la propriété (hors secteur diffus), ce qui représente une activité non négligeable, dans le contexte actuel.

# propriété : le rêve "contrarié"



Le Hameau des Landes - Bayonne

Le profil des accédants a évolué, une part de plus en plus importante d'entre eux dispose d'un apport personnel conséquent, de 20% à 30% du prix d'achat. Cet apport peut souvent provenir d'une aide de la famille.

*"Les mouvements mutualistes et coopératifs se sont toujours battus pour un monde plus juste, centré davantage sur la dimension humaine que sur des considérations de profit. Le COL est de ceux-là, qui prônent les vertus du dialogue, de la transparence, de la qualité de vie et de la convivialité"* indique Thierry Wagner, Directeur du COL.

Colette Schnurrenberger, Présidente du COL, le rappelait dans notre précédent numéro : *"Nous militons en faveur d'un urbanisme respectueux de la mixité sociale, facteur irremplaçable de richesse, de rencontres et d'échanges"*.

C'est dans cet esprit que l'opération "Le Hameau des Landes" à Bayonne a été conçue. Les logements de cette résidence ont en commun de concilier qualité et attractivité, avec des prix nettement inférieurs à ceux du marché (-20% à -25%). 39 familles vont ainsi accéder à la propriété sur Bayonne, grâce à un travail d'équipe, un vrai partenariat entre la Ville, la CABAB et le COL.

**Pour favoriser l'accèsion du plus grand nombre, le COL :**

■ **Recherche en permanence du foncier.** L'opération Florencia à Anglet est à ce titre un peu exceptionnelle, le terrain ayant été acheté il y a 5 ans, ce qui a permis d'aboutir à des prix bien inférieurs à ce qui se pratique actuellement sur le marché.

■ **Travaille en partenariat avec les municipalités et les collectivités locales,** sans qui rien ne serait possible (les résidences L'Estèle à Labenne, Candelé à St Pierre d'Irube, ou à Seignosse, en sont l'illustration).

■ **Privilégie le parcours résidentiel des locataires** de son parc, pour qu'ils franchissent le pas vers l'accèsion à la propriété (sur 48 accédants de la résidence Candelé, 7 familles venaient du parc locatif HLM).

■ **Ne reverse pas de dividendes à ses actionnaires,** car sa mission est d'ordre social.

■ **Rationalise la conception des logements,** ce qui entraîne une économie de coûts de construction.

■ **Limite le plus possible les frais de commercialisation.** La plupart du temps, les programmes sont vendus sans recourir à la moindre publicité, à partir du fichier interne qui regroupe tous les candidats à l'achat d'un logement.

## La location-accession\* : une solution pour le futur ?

Le cadre juridique définissant le contrat de location-accession tel qu'il a été mis en place par la Loi du 12 Juillet 1984, va être rénové. Des adaptations législatives seront apportées en 2004, dans le cadre du projet de Loi "Un logement pour tous". Un régime transitoire devrait permettre de mettre

en place la location-accession dès le début de cette année.

Dans l'avenir, la **location-accession** pourrait constituer une alternative intéressante. Il s'agit d'un contrat de transfert de propriété d'un logement, au terme d'une période de jouissance payante, généralement fixée à quatre ou cinq ans : c'est la phase locative.

La famille paye au vendeur une redevance qui comprend deux parties distinctes :

■ Une part en droit d'usage du logement (loyer), pendant la période préalable à l'acquisition ; cette part est en général majoritaire.

■ Puis une part "acquisitive", le solde, qui représente une fraction du prix de vente, et viendra en déduction du prix payé à l'issue de la phase locative.

Cette période préalable à la phase d'accèsion est un test de capacité de la famille à accéder à la propriété. Elle lui permet également de se constituer un apport personnel tout en occupant le logement. La famille reste cependant libre de ne pas acheter le logement au terme prévu et, dans ce cas, récupère la part acquisitive de la redevance.

Les frais de notaire sont perçus, d'une part pour le contrat de location-accession, et d'autre part pour le transfert de propriété, mais les acquéreurs bénéficient d'une TVA à 5,5%, et sont exonérés de la taxe foncière pendant quinze ans.



La location-accession permet de débloquer la situation des familles :

- en les exonérant d'un apport personnel immédiat qu'elles n'ont pas,
- en leur évitant le recours à un crédit qu'elles ont du mal à obtenir,
- en les obligeant à se constituer un apport qu'elles ne peuvent épargner autrement, du fait de leurs charges locatives,
- en leur faisant "payer utile", tout en occupant immédiatement le logement qu'elles désirent acheter. La phase locative constitue une période d'essai qui laisse à la famille un "droit à l'erreur" qui n'existe pas dans le cadre d'une accèsion directe. Elle lui permet de tester ses capacités financières pendant quelques années, en payant une redevance équivalente à sa future mensualité de prêt.

A suivre... dans le **prochain numéro**, nous aborderons l'aspect financier de l'accèsion.



\* Loi de Robien - Décret en cours de publication.

# Politique environnementale et développement durable

Questions à... Michel VEUNAC,

Vice-Président de la Communauté d'agglomération du BAB, Président de la Commission de l'urbanisme, Président du Conseil Consultatif de l'environnement et du développement durable.



■ **Quelle est l'origine de la politique de développement durable de la Communauté d'agglomération du BAB ?**

■ **Michel Veunac :** "La préoccupation d'un développement durable était déjà inscrite lors des réflexions engagées en 1998 par le District BAB et qui ont abouti à la rédaction du projet d'agglomération "district 2010", qui sous-entend que la politique d'aménagement de l'agglomération, au sens large du terme, est aujourd'hui concernée par la prise en compte d'un développement durable".

■ **Quels sont les domaines intéressés ?**

■ **M.V. :** "L'une des premières traductions concrètes du projet d'agglomération concernait déjà son volet environnemental au travers de

## LES ACTIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BAB EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, D'URBANISME ET D'ÉCONOMIE

Projets dans le domaine de l'environnement :

- L'amélioration de la qualité des eaux de baignade qui passe par de gros investissements en matière de traitement des rejets des eaux usées.
- L'aménagement et la préservation des espaces naturels présents sur l'agglomération.
- Le traitement des nuisances ressenties par les habitants, notamment le bruit des deux-roues motorisés.
- L'amélioration de la gestion des déchets ménagers en matière de tri sélectif, de collecte et de traitement.
- La gestion raisonnée des ressources (eau potable, énergie, sols).
- L'élaboration d'un Plan Portuaire de Sécurité (risques industriels).
- Le développement de cheminements inter quartiers et de bandes cyclables favorisant les déplacements "doux".
- La certification ISO 14001 des installations de traitement des eaux usées et des déchets.
- La sensibilisation à l'écocitoyenneté des habitants de l'agglomération.

En matière urbanistique, de nombreux projets d'aménagements sont en cours de réalisation, soit en vue d'étoffer l'agglomération en matière d'infrastructures universitaires, sportives, culturelles, etc., soit en vue de l'amélioration du cadre de vie par la requalification et la restauration de quartiers et d'espaces naturels.

Sur le plan économique, des zones d'activité ouvertes essentiellement au secteur du tertiaire sont en cours de création sur l'agglomération. Elles sont conçues avec une forte intégration des préoccupations environnementales et un souci qualitatif sur leurs différentes composantes (aspects paysagers, bâtiments et fonctionnalités).

D'autres sites industriels, aujourd'hui inoccupés, font l'objet d'attentions particulières de la Communauté d'agglomération dans la perspective d'accueil de nouvelles entreprises et de la création d'emplois sur notre bassin de vie.

la démarche d'étude préalable à la charte pour l'environnement et le développement durable lancée fin 1998.

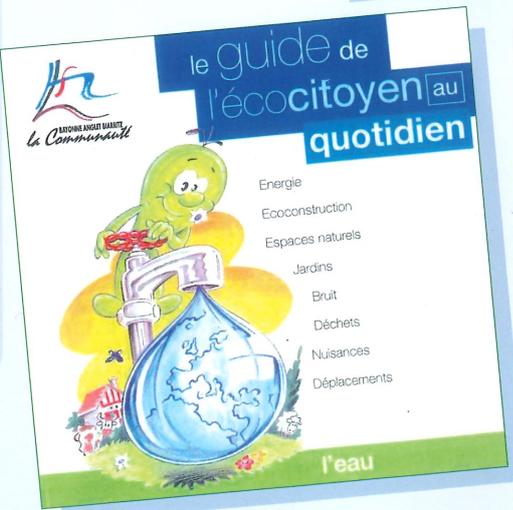
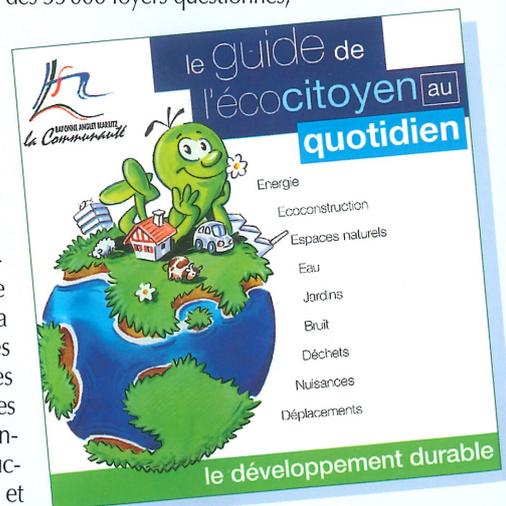
Lors de la contractualisation du programme d'action de la charte en juin 2000, notre collectivité s'est également dotée d'une Mission du développement durable, qui a principalement en charge l'animation et le suivi d'évaluation des actions de la charte, mais également l'intégration des critères du développement durable au sein de nos politiques sectorielles. Ce qui suppose aussi, en amont, un travail conséquent en terme de sensibilisation des acteurs territoriaux sur le registre du développement durable".

■ **En quoi consiste la charte et à qui s'adresse-t-elle ?**

■ **M.V. :** "Elle a permis à l'agglomération de mettre en cohérence les différentes actions environnementales déjà menées, notamment dans les secteurs des déchets et de la qualité des eaux, et d'œuvrer sur d'autres secteurs plus innovants comme l'écocitoyenneté, la gestion raisonnée des ressources et espaces, ainsi que de nouveaux modes de gouvernance sur le champ des solidarités territoriales.

La charte s'adresse aux habitants de l'agglomération qui lui sont étroitement associés depuis le début. En effet, lors du diagnostic environnemental, nous avons procédé à une enquête dont l'objectif était de connaître l'appréciation des citoyens sur leur cadre de vie. Le taux de retour relativement élevé, 20% des 55 000 foyers questionnés,

nous a permis d'intégrer des enseignements dans sa phase programmatique. Elle s'applique également aux principaux acteurs territoriaux, tel que le Conseil général des Pyrénées Atlantiques, les services de l'État, les villes qui la composent et d'autres structures syndicales porteuses de démarches en lien avec l'environnement. Toutes ces structures sont associées et



parties prenantes du Programme d'actions de la charte. Sa réussite dépend aussi de leur propre mobilisation".

■ **Comment sensibiliser l'ensemble de la population, notamment les jeunes, sur les problématiques environnementales ?**

■ **M.V. :** "C'est l'un des enjeux majeurs de notre charte.

## UN ATELIER TRANSFRONTALIER DE L'ENVIRONNEMENT

L'Atelier Transfrontalier de l'Environnement, créé en avril 2000, est issu de deux démarches menées en parallèle : la charte pour l'environnement et le développement durable de la Communauté d'agglomération BAB et le livre blanc de l'Eurocité Basque Bayonne - San Sebastian.

Il rassemble les représentants des collectivités et administrations compétentes sur le registre de l'environnement sur le cordon littoral de Bayonne à San Sebastian et sa zone d'influence.

Cinq groupes de travail ont été constitués ayant pour objectifs communs la connaissance des acteurs et des mécanismes institutionnels de part et d'autre de la Bidassoa, l'échange d'expérience, la définition d'enjeux et de projets d'intérêt transfrontalier comme le développement urbain durable, les espaces naturels, les eaux (ressources, flux), les déchets et technologies propres, l'éducation et la formation à l'environnement.

L'objectif général de l'Atelier est de se saisir de la pertinence de cette échelle territoriale pour aborder et traiter certaines problématiques qui ne peuvent être entièrement résolues à l'échelon local.

Il traite ainsi de partenariats sur les sujets des déchets flottants, de la sécurisation de la ressource en eau, du traitement des déchets ménagers, de la gestion des espaces naturels, et participe à faire connaître le territoire à la population de l'Eurocité au travers de la thématique environnementale. Cela a conduit à réaliser un guide des structures d'éducation à l'environnement, puis à organiser des échanges scolaires de part et d'autre.

Un topo-guide des espaces naturels remarquables de l'Eurocité est également à l'étude.

Vis-à-vis du monde scolaire, nous avons été amenés à construire avec les enseignants des interventions spécifiques lors de la mise en place du tri sélectif des déchets ménagers sur l'agglomération. Nous sommes également en train de finaliser, dans ce même partenariat, un cahier de l'écocitoyen individuel à chaque enfant et qui permettra aux enseignants de travailler sur plusieurs cibles environnementales, en adéquation avec notre programme de charte environnement.

En ce qui concerne l'ensemble de la population, nous avons conçu un dispositif basé sur une série de guides thématiques de "l'écocitoyen au quotidien" accompagnés de mesures concrètes destinées à induire des comportements économes des ressources et respectueux des biens collectifs et d'autrui. Ces guides sont distribués dans les 55 000 boîtes aux lettres de l'agglomération. Quatre sont déjà parus (développement durable, eau, bruit, déchets). Puis viendront ceux qui aborderont les thématiques de l'énergie, l'écoconstruction, les jardins, les espaces naturels, les déplacements, les nuisances, par fréquence de "2 publications par an".

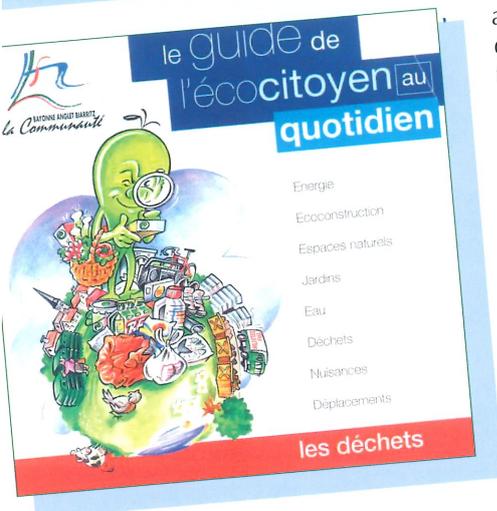
■ **Quel bilan pouvez-vous dresser à partir des premiers résultats produits dans ce domaine ?**

■ **M.V. :** "Il est indéniable que la démarche de la charte elle-même a eu un effet catalyseur pour une meilleure prise en

compte des aspects environnementaux dans l'ensemble des politiques publiques locales.

La charte a également permis de révéler des axes d'interventions prioritaires aux yeux des citoyens et des partenariats essentiels à mettre en œuvre, notamment sur le registre de l'alimentation en eau potable, cruciale pour nos villes.

Après trois ans de mise en œuvre, et à la veille d'une évaluation à mi-parcours, l'on peut déjà donner quelques chiffres : plus de 64% des 179 actions et sous actions de la charte ont été engagées et plus de 24% sont finalisées".



## "Pour un urbanisme durable"

**Le COL préconise un urbanisme durable dans ses opérations d'aménagement et s'engage dans la qualité environnementale pour ses constructions futures.**

Le COL s'inscrit complètement dans la nouvelle démarche HQE (Haute Qualité Environnementale), dont l'objectif principal est de limiter l'impact négatif des constructions sur l'environnement. Il introduit petit à petit cette nouvelle préoccupation, lors de la conception de ses programmes.

Actuellement, nous mettons en œuvre différents aspects de cette démarche sur nos programmes à venir. C'est le cas par exemple de l'opération de Guéthary (12 logements locatifs + 19 en accession), où nous abordons la notion de confort acoustique sous un angle environnemental, en essayant non seulement de répondre à la contrainte de bruit par l'optimisation de la conception du logement lui-même, mais aussi en intégrant des solutions techniques faisant appel à des composantes environnementales.

Nous réfléchissons d'ores et déjà à l'intégration des énergies renouvelables dans nos constructions, en particulier pour la production de l'eau chaude sanitaire ; une opération actuellement à l'étude verra le jour à l'horizon 2006.

D'autres pistes de réflexion sont "exploitées" aujourd'hui, notamment celles visant la réduction des coûts de gestion des logements, et la récupération de l'eau de pluie.

A suivre...



## Devenir locataire, pas à pas...

- Première étape :** venir au COL pour se procurer un dossier de demande de logement. Des dossiers sont également disponibles dans les mairies.
- Le compléter** et joindre les documents annexes nécessaires, puis le retourner au COL par tout moyen au choix.
- Le dossier est contrôlé** par le service gestion locative ; un numéro d'ordre valable un an et un numéro unique départemental lui sont attribués.
- En fonction des logements à attribuer (neufs en livraison ou récemment libérés), plusieurs dossiers sont présentés en Commission d'attribution. Deux fois par mois, cette Commission délibère et attribue les logements sur la base de critères spécifiques au monde HLM. Elle est composée d'administrateurs du COL, d'un représentant du CIL Coop Logement et des collectivités locales concernées, et assistée de techniciens du COL.
- Le candidat à qui un logement est attribué a 10 jours pour le visiter et l'accepter par écrit. La souscription d'une action au capital du COL est obligatoire (valeur nominative : 15,25 €). Un mois de loyer (hors charges) est également versé à titre de dépôt de garantie.
- Puis viennent la signature des documents contractuels et l'état des lieux. Le locataire doit alors fournir une attestation d'assurance multirisques habitation certifiant que le logement est assuré au jour d'entrée dans les lieux.
- Les clés du logement sont remises à l'intéressé à l'issue de ces démarches.

### BON À SAVOIR...

- Le salarié d'une entreprise qui cotise au 1 % patronal peut joindre à sa demande une attestation de son employeur.
- Les loyers sont prélevés sur le compte du locataire, à terme échu, le 5 du mois suivant.
- La souscription des contrats EDF/GDF et de téléphone sont à la charge du locataire.

## Résidence Candelé, une opération exemplaire de mixité de l'habitat

Le 31 Octobre 2003, la résidence Candelé était inaugurée conjointement par la municipalité de St Pierre d'Irube, l'Office Public Départemental d'HLM et le COL. Située au cœur du bourg de St Pierre d'Irube, qui jouxte la Communauté d'agglomération du BAB, l'opération s'inscrit dans le cadre d'un partenariat entre les trois protagonistes précités. L'OPDHLM a réalisé la partie locative : 34 appartements, et le COL la partie accession : 38 appartements (T2 au T5) et 10 maisons de ville (T4 et T5). Soit un total de 82 logements.



Alain Iriart, Maire de St Pierre d'Irube, a insisté sur la fonction du logement social : "il est construit pour tous, pour votre petit-fils qui démarre dans la vie, pour votre famille qui connaît des difficultés passagères, pour votre voisin âgé qui ne peut plus entretenir sa maison". Il a invité les nouveaux arrivants à faire de ce nouveau quartier "un espace où il fait bon vivre, où chacun se respecte et participe à la vie de la cité".

Colette Schnurrenberger, Présidente du COL, a souligné l'aspect positif de cette coopération qui démontre que la "mixité d'habitat à dominante sociale n'est pas une utopie" et que "la qualité des logements sociaux proposés n'a rien à envier aujourd'hui à celle de la promotion privée, au niveau des prestations offertes".

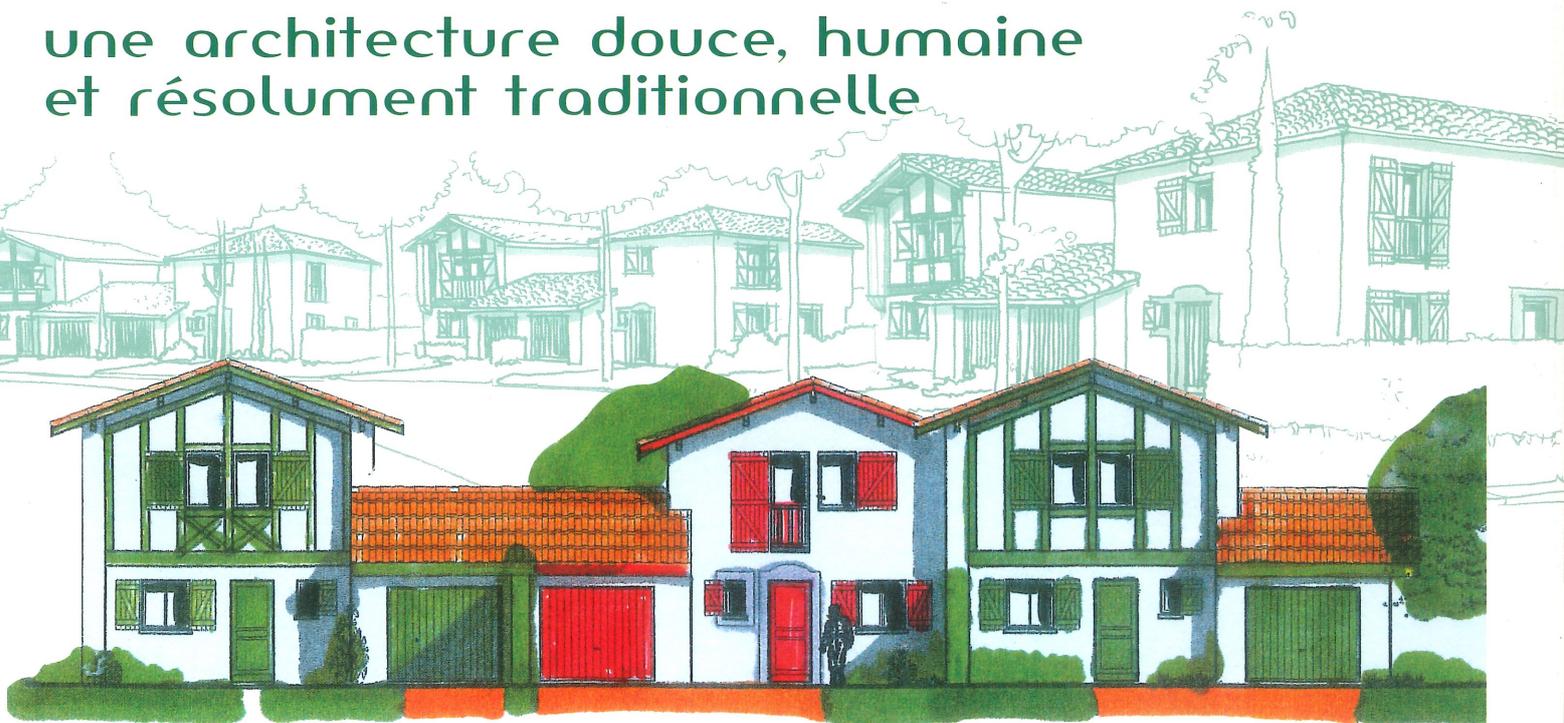
### quelques données

- **Architectes :** Xavier Leibar et Jean-Marie Seigneurin.
- **La commercialisation s'est déroulée sur un an pour s'achever en Décembre 2002.**
- **La livraison s'est finalisée en Janvier 2003.**
- **Le coût du foncier représente 11 % de l'opération ; il a permis de proposer des prix de vente allant de 1 580 € à 1 650 € au m<sup>2</sup>.**
- **Parmi les 48 accédants à la propriété, 7 venaient du parc locatif HLM, 43 résidaient sur la côte, dont 6 à St Pierre d'Irube, et 24 couples sont âgés de moins de 30 ans.**



# Domaine de Pémartia

## une architecture douce, humaine et résolument traditionnelle



Le COL a confié la maîtrise d'œuvre du domaine Pémartia (1) aux architectes Pierre Couteau et Mathias Gulacsy, dans le cadre de la construction de maisons individuelles en accession à la propriété et en locatif, et de petits collectifs sur un terrain de 8,5 hectares. Le tout sur les communes d'Arbonne et de Bidart.

L'habitat individuel comprend des T4 et T5 de 80 ou 100 m<sup>2</sup> habitables, avec garage et parcelle de terrain de 300 ou 400 m<sup>2</sup>. Le traitement par des volumes indépendants permet de préserver le caractère individuel, afin que le futur acquéreur ou locataire ait l'impression de posséder sa propre maison.

Au niveau de l'habitat collectif, les logements proposés (du T2 au T4), ont des superficies de 50 à 80 m<sup>2</sup> habitables. Ces logements de grande taille sont totalement adaptés à de la résidence principale, vocation première du COL, tant en locatif qu'en accession à la propriété.

*"Notre projet, explique Pierre Couteau, s'inscrit dans une vision de rapport d'échelle. Il s'agit avant tout d'une résidence à taille humaine, pour que les personnes vivant dans les logements collectifs aient l'impression d'habiter dans des maisons, et pas dans des immeubles monolithiques de plus ou moins grande taille. Ces immeubles sont composés de plusieurs constructions accolées de type maison de ville, à l'image de ce que nous trouvons dans certains bourgs du Pays basque comme à St-Pée-sur-Nivelle, Sare, et surtout Ainhoa".*

Ce concept d'architecture verticale s'illustre par des maisons assez étroites, limitées à deux étages au-dessus d'un rez-de-chaussée, avec balcons bois, terrasses et loggias orientées plein sud, pour assurer la qualité du cadre de vie des résidents.

*"Nous utilisons des matériaux locaux : tuiles en terre cuite, gardes corps en bois, polychromie des façades avec le rouge et le vert basques, volets en bois respectant l'architecture basque dans ce secteur rural. Les toitures ont été conçues dans la tradition d'une architecture dite de "pignon", c'est-à-dire triangulaire, qui est la plus caractéristique du Pays basque et de la province du Labourd dans laquelle se trouve la résidence. Les tuiles sont de type méridional (tuile canal), d'aspect vieilli, avec une variation de tons rosés. Les séjours sont équipés de grandes baies coulissantes : c'est l'un*

*des éléments sur lequel nous avons cédé à la modernité. Mais comme ces séjours sont situés en fond de loggia, cela donne des percements assez foncés du fait de l'ombre portée des balcons, un peu à l'image du "lorio", porche à l'arrière de la maison basque".*

Pour la zone de construction concernant Bidart, Mathias Gulacsy a pris soin de respecter l'idée de quartier à échelle urbaine, où les différents types d'habitats se trouvent juxtaposés, pour former un ensemble harmonieux.

*"Le but était de créer une lecture d'ensemble agréable, où chaque type de programme trouve sa place, sans que cela soit écrit sur les façades. Nous avons travaillé à partir de volumes simples. Pour le collectif, nous avons fait un bâtiment structuré avec des jeux de toitures et de colombages. L'habitat individuel est composé de maisons jumelées, pour obtenir des volumes d'un certain gabarit. Des pans de bois, balcons, et porches abrités en partie basse viennent rythmer les façades. On a essayé de réaliser un habitat fonctionnel, agréable à vivre et bien orienté, qui respecte l'échelle humaine et l'environnement".*

Le positionnement des bâtiments le long des voies définies par la ZAC crée des perspectives entre les deux zones d'Arbonne et de Bidart, et des ruptures d'échelle pour obtenir une image différente du lotissement que l'on a l'habitude de voir.

*"Le tracé des voies, poursuit Mathias Gulacsy, est très bien étudié. Au niveau de l'ambiance générale, le projet s'insère bien dans le quartier existant, avec les échelles du collectif et de l'habitat individuel qui ne donnent pas de volumes trop petits par les toitures, mais un caractère plus cosu et une harmonie de l'ensemble, sans qu'il y ait discrimination par l'architecture".*

*"On essaye d'avoir une architecture de qualité pour assurer sa pérennité dans le temps. Plus on fait un habitat agréable à vivre, et plus les gens en prennent soin" conclut Mathias Gulacsy.*

(1) Lire notre numéro précédent.



## Profession : Assistante gestion Locative

*Depuis Janvier 2000, Lydie Labrouche est chargée de l'étude sociale et financière des candidatures à un logement locatif. Elle prépare les dossiers en vue de la Commission d'attribution, à partir du fichier des candidatures (5 000 demandes enregistrées pour un parc de 800 logements locatifs).*

La préparation des dossiers avant la Commission est une phase importante, pour :

- Vérifier que les demandeurs fournissent toutes les pièces justificatives requises, notamment par la législation HLM en vigueur.
  - S'assurer que les plafonds de ressources réglementaires sont respectés.
  - Veiller à l'adéquation entre la composition de la famille et la taille du logement.
- "Les critères appliqués par le COL sont ceux définis par le Code de la construction et de l'habitation".

Après réception du dossier complet et son enregistrement informatique, chaque candidature fait l'objet d'un examen minutieux.

Il est tenu compte :

- Des revenus de la famille, au regard du loyer, après déduction de l'APL.
- Du nombre de personnes composant la famille, en fonction de la typologie du logement à attribuer.

Ceci, afin de déterminer le reste à vivre mensuel pour le ménage.

"Les dossiers sont généralement présentés par ordre d'ancienneté, sauf urgences, et le choix final d'attribuer ou non revient à la Commission d'attribution, qui est une instance collégiale".

Lorsqu'un logement se libère, Lydie Labrouche vérifie s'il est "réservé". En effet, les opérations locatives sont financées avec le concours de l'Etat, des collectivités locales et du 1 % patronal.

"Au titre du "1 %" patronal, nous travaillons essentiellement avec le CIL Coop Logement, organisme qui dispose de logements réservés dans notre patrimoine".

"Par ailleurs, des logements sont réservés aux communes, du fait de la mise à disposition par ces dernières d'un terrain, d'un immeuble à rénover (rénovation d'anciens presbytères dans les Landes), ou de leur participation financière à la réalisation de l'opération. Une convention est signée entre le COL et la collectivité locale, affectant à cette dernière jusqu'à 20 % des logements d'une même résidence. L'Etat dispose quant à lui de 25 % de logements pour des familles prioritaires, et de 5 % de logements pour des fonctionnaires d'Etat".

La Commission d'attribution attribue donc les logements neufs ou ceux récemment libérés en respectant la procédure suivante :

- Examen des revenus et de la composition de la famille.
- Refus systématique d'attribution, si les plafonds de ressources légaux ne sont pas respectés.
- Mise en liste d'attente de dossiers, avec ordre de priorité, pour le cas où un candidat retenu se désisterait.
- Décision de revoir un dossier pour un autre appartement ou une autre résidence.
- Respect de la mixité sociale.
- Préférence aux mutations internes à travers le "parcours résidentiel" des locataires, avec les réserves d'usage concernant l'état d'entretien du logement remis à disposition.

### Agenda

#### LES TEMPS FORTS POUR 2004

- |                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| ■ <b>Livraisons de programmes</b> |                 |
| - Anglet Numa                     | Février         |
| - Mourenx Hameau Luzoué           | Février         |
| - Labenne Hameau Estèle           | Mars            |
| - Seignosse Av. M. Cerdan         | Mars            |
| - Tarnos Petit-Jean               | Septembre       |
| ■ <b>Immeubles en fête</b>        | 25 Mai          |
| ■ <b>Assemblée générale</b>       | 18 Juin         |
| ■ <b>Salon de l'Habitat</b>       | 7 au 10 Octobre |

Directeur de la publication - Colette SCHNURRENBERGER

Directeur de la rédaction - Thierry WAGNER

Secrétaire de la rédaction - Dominique TRANQUILLE

Journaliste-Rédactrice - Valérie DUMONT

Comité de rédaction - Jean-Pierre FAVIER - Patrick LEBOEUF

Photographe - Ludovic ZELLER

Conception graphique - Bleu Atlantique

Commission paritaire - N° en cours

Tirage - 2500 exemplaires