



## Administrateur : son rôle, ses motivations

*Si les motivations d'un administrateur de coopérative telle que le COL sont vastes et diverses, il n'en reste pas moins que pour accomplir cette mission bénévole, ces femmes et hommes sont animés d'une volonté de contribuer au service d'intérêt général que constitue l'accès à un logement. Adhérent à une éthique prônant le progrès et le bien-être social, ils sont guidés par leur altruisme, par leur souci d'être actif de façon utile, pour jouer un rôle dans la société, par réalisme, pour poursuivre un héritage culturel.*

*Si les fonctions d'un administrateur sont définies par la loi, son rôle au sein du Conseil d'administration est personnel. Il participe cependant de façon collégiale aux prises de décisions et aux responsabilités qui en découlent.*

Marie-Claire Sallaberry : administratrice au COL depuis 2003

Elle dirige maintenant la Société Herrikoa dans laquelle elle a commencé sa carrière professionnelle, il y a 23 ans. Créée en 1980, grâce à la volonté de dirigeants d'entreprise et la mobilisation de l'épargne solidaire, Herrikoa a pour vocation de soutenir l'emploi en Pays Basque, en proposant des financements adaptés aux entreprises. Contribuer à la construction de logements comme à la création d'emplois lui parut évident, lorsque Marie-Claire Sallaberry prit connaissance de certains projets du COL à travers la société Herrikoa, en 1991. "De façon personnelle et sociale, j'ai tout de suite adhéré à l'éthique du COL. J'ai ressenti le besoin de m'investir. Même si je ne suis entrée au Conseil d'administration qu'en 2003, je faisais partie de la Commission du "Fonds de Solidarité" depuis plusieurs années, dans le but de trouver des solutions pour des gens en difficulté. Le COL est un mouvement coopératif dans une dimension politique. Sa mission d'intérêt général et ses actionnaires sont défendus par de véritables militants. Etre unis, ensemble, représente une vraie force et cela m'anime. J'ai pris un engagement, je partage dorénavant non seulement la responsabilité de stratégie de l'entreprise, mais je dois aussi faire en sorte qu'elle soit appliquée avec comme objectif principal : donner satisfaction au plus grand nombre."

Comment devient-on administrateur ?

Etre actionnaire du COL.

Puis déposer sa candidature en fournissant tous renseignements sur son identité, et ses références et activités professionnelles au cours des cinq dernières années. Enfin, être élu lors de l'Assemblée Générale du COL pour un mandat de trois ans.

Le rôle de l'administrateur au niveau de l'orientation, de la surveillance et de la défense des intérêts de la coopérative et de ses actionnaires, est bénévole. Son engagement lui demande en moyenne trois heures par mois.

### HOMMAGE

Né le 22 Mars 1933 à St Jean-de-Luz, Pierre Ulanga est décédé à l'âge de 71 ans, en Mars 2004. Employé dans un office notarial, il était entré au Conseil d'administration du COL en Avril 1981. Pendant plus de vingt ans, il mit sa disponibilité, son désir d'engagement et ses compétences au service des missions du COL. Nous tenions à lui rendre cet hommage dans notre magazine.

### Agenda

#### LES TEMPS FORTS

- **Livraisons de programmes**
- "Petit-Jean" à Tarnos (14 locatifs) **Octobre**
- "Bertranon 2" à Tarnos (3 accessions) **Octobre**
- "Florescencia" à Anglet (18 accessions) **Novembre**
- **Inaugurations**
- "A Nosté" à Seignosse (7 loc./4 acc.) **Octobre**
- "Hameau de l'Estèle" à Labenne (12 acc.) **Octobre**
- **Congrès HLM à Montpellier** 21-23 **Septembre**
- **Salon de l'Habitat à Bayonne** 7-10 **Octobre**
- **Concours "Balcons fleuris"**  
s'inscrire auprès de chaque mairie

Directeur de la publication - Colette SCHNURRENBERGER

Directeur de la rédaction - Didier LASSABE

Secrétaire de la rédaction - Dominique TRANQUILLE

Journaliste-Rédactrice - Christine PRIGENT

Comité de rédaction - Jean-Pierre FAVIER, Patrick LEOEUF,  
Sonia MARTIN DEL CAMPO

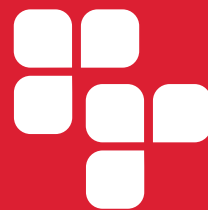
Photographe - Ludovic ZELLER

Mairie d'Anglet/Direction de la Communication

Conception graphique - Bleu Atlantique

Commission paritaire - N° en cours

Tirage - 2800 exemplaires



# Chez vous

Le COL actualités, magazine d'informations



## ■ Le foncier

<b>Édito</b> .....	p. 2
<b>Lumière directe</b> .....	p. 2-3
Accession à la propriété : une des missions du col	
<b>Fenêtre sur</b> .....	p. 4-5
Le foncier	
<b>Paysage</b> .....	p. 6
Immeubles en fête : bien voisiner	
<b>Passerelle</b> .....	p. 6
Inauguration résidence La Fontaine	
<b>Ligne d'horizon</b> .....	p. 7
Le Hameau des Landes	
<b>Profil</b> .....	p. 8
Administrateur : son rôle, ses motivations	
<b>Agenda</b> .....	p. 8



Vous êtes déjà chez vous





## EDITO



*"Nous souhaitons contribuer à la création d'une société de solidarité, en produisant plus, partout et mieux". Ce propos de Marie-Noëlle Lienemann, Présidente de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM, lors de l'Assemblée générale, le 28 Avril 2004, illustre parfaitement les objectifs du COL.*

*En 2003, le COL a livré une centaine de logements locatifs ou en accession à la propriété et en prévoit près de 150 en 2004. Cependant, cela ne suffira pas pour satisfaire les 5000 demandes annuelles.*

*D'autre part, le Plan de cohésion sociale pour l'emploi, le logement et l'égalité des chances de Jean-Louis Borloo et la Loi sur l'habitat social de Marc-Philippe Daubresse suffiront-ils à insuffler une dynamique pour éviter que ne s'aggrave la crise du logement social ?*

*Espérons donc que les différents projets de lois sur les logements locatifs, la "propriété pour tous", la décentralisation, l'égalité des droits des personnes handicapées... permettront de résoudre, en partie, les problèmes d'accès au logement.*

*L'accession sociale étant une de ses priorités, le COL continue à mettre tout en œuvre pour que les familles à revenus modestes obtiennent le plus rapidement possible un logement digne de ce nom.*

*Outre notre recherche permanente de terrains constructibles compatibles avec notre budget, nous souhaitons dorénavant intégrer dans nos projets un des enjeux majeurs de la société française : le développement durable. Tenant compte des exigences écologiques, nos réalisations doivent s'insérer dans un cadre urbain. Pour cela, nous avons besoin du soutien des acteurs locaux. La prise de conscience des politiques doit être collective, rapide et efficace. D'ailleurs, le 25 Juin 2003, le Conseil des ministres a adopté la Charte de l'environnement, qui consacre l'entrée de l'écologie dans la Constitution française, par une série de droits et de devoirs à respecter à l'égard de la nature. Cela fait partie des perspectives d'avenir du COL.*

*Pour terminer, au nom de tous, je souhaite la bienvenue à Didier Lassabe, Directeur du COL depuis le 16 Juin 2004.*

**Colette Schnurrenberger,**  
Présidente du COL.



LUMIERE DIRECTE

## Accession à la



### UNE ALTERNATIVE : LA LOCATION-ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Solution coopérative par excellence, la location-accession est une formule d'accession progressive à la propriété qui apporte une réponse crédible aux besoins des ménages de condition modeste et sans apport (Plafonds PAS : Prêts d'Accession Sociale). Elle leur permet de s'engager progressivement dans une accession sûre, accompagnée par un partenaire social, fiable et compétent. Elle permet aux familles de tester leur capacité à épargner et préserve leurs intérêts en cas d'échec.

Cette formule, comprenant une phase locative et une phase accession, permet à l'accédant de devenir propriétaire de son appartement dans la limite d'un délai convenu d'avance (le plus souvent quatre à cinq ans). Au cours de la première phase, l'accédant occupe son logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément qui constitue son épargne. Lors de la phase accession, cette épargne participe alors à son apport personnel.

Les modalités et les avantages fiscaux ayant été revus par le Ministre Gilles de Robien, un nouveau financement est mis en place : le Prêt Social Location-Accession (PSLA). Ce prêt, qui peut être adossé au livret A, est tout d'abord accordé à l'opérateur constructeur pour financer le logement lors de la phase locative. Bien entendu, ces logements doivent respecter des plafonds de prix de vente. Lorsque l'accédant décide de lever l'option d'achat de son logement, c'est-à-dire de l'acquérir, il peut soit bénéficier du transfert du prêt à hauteur du capital restant dû, soit solliciter un prêt bancaire classique. Dans tous les cas, sa mensualité sera identique à celle qu'il versait lors de la phase locative. Le nouveau dispositif permet aux accédants de bénéficier d'une TVA au taux réduit de 5,5 % et d'une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) durant quinze ans. Si à l'issue de la phase locative le ménage accédant ne peut acheter son logement (changement de situation familiale, géographique ou professionnelle par exemple), il doit quitter les lieux dans un délai de trois mois. Par contre, les acomptes versés lui sont restitués par l'opérateur qui lui propose, en outre, une assurance revente et un relogement.

# propriété : une des missions du COL

Le COL, depuis sa création, a toujours souhaité laisser aux familles la liberté de choisir entre location et accession à la propriété. Il est donc constructeur et gestionnaire. Afin de permettre aux ménages à revenus modestes d'acquérir un logement, le COL met ses compétences au service des accédants.

Après détermination du budget global et rencontres avec les banquiers (la Caisse d'Epargne des Pays de l'Adour et le Crédit Mutuel Midi-Atlantique sont partenaires du COL) qui tiennent compte du possible prêt 1 % patronal (collecté par le CIL Coop Logement), le COL, toujours soucieux d'éviter les frustrations, peut donner un petit "coup de pouce" par l'intermédiaire du "Fonds Delage".

## FONDS YVONNE DELAGE

Le Fonds Delage est né grâce au don d'une véritable "militante", Mme Yvonne Delage (1904-1997). Celle que tous appelèrent "Tante Yvonne" a voué sa vie à l'entraide. Outre ses nombreuses actions avec l'abbé Pierre et l'association ATD Quart Monde, elle était indéniablement préoccupée par les problèmes de logement. A tel point que peu après la guerre, héritière d'une partie du château familial vendu en Dordogne et ayant appris l'existence des "Castors", elle leur achète un terrain près d'Orly. Ne dépensant rien pour elle, Yvonne Delage traverse le 20<sup>e</sup> siècle en mettant "ses actes en harmonie avec ses convictions". Exigeante avec elle-même et avec les autres, elle inculque à son entourage des valeurs de solidarité, de fidélité, de générosité et de combativité. Vivre, apprendre, connaître, partager furent quelques-uns de ses principes philosophiques et politiques, au sens noble du terme. En 1988, atteinte de la maladie de Parkinson, elle revient s'installer au Pays Basque, celui qu'elle a connu, quand entre 1939 et 1943, sa maison de St Jean de Luz



était un lieu d'accueil et de "passage de frontière". Son infirmière, Cécile Fénot, devient son amie. Cette amitié lui permet de ré-enfourcher son cheval de bataille : le logement social. Yvonne Delage fait alors la connaissance du Directeur du COL à l'époque, époux de Cécile. Minée par son inactivité obligée et constatant la difficulté pour certains ménages de se loger décemment, Mme Delage poursuit son mouvement de solidarité et décide de prêter au COL la somme de 15 245 € (100 000 fr), en 1992. Somme qui, abondée par ses intérêts et la coopérative, représente un montant capitalisé de 32 776 € (215 000 Fr), dont elle fait don en 1996. Ainsi est né le "Fonds Delage".

Côté technique : à l'analyse du dossier, la Commission du Fonds de Solidarité décide d'accorder une aide à faible taux d'intérêt et sur une période maximale de dix ans, ce prêt n'étant qu'un complément au montage du dossier. L'étude se fait au cas par cas et doit tenir compte du taux d'endettement du ménage emprunteur.

## SIMULATION DE FINANCEMENT ACCESSION SOCIALE

Les époux Dupont ont 2 enfants de 4 et 9 ans.  
Ils désirent acquérir un pavillon T4 neuf au prix de 165 500 €  
(3 % frais de notaire inclus)

Revenus mensuels  
Monsieur : 1 292 €, Madame : 1 245 €, soit un total de : 2 537 €.  
Ils n'ont pas de crédits en cours.

Leur revenu fiscal de référence 2002 et 2003 leur donne droit au prêt 0 %.

	Hypothèse 1 le prêt est en report personnel	Hypothèse 2 le prêt est en report de 10 000 €	Hypothèse 3 le prêt est en report de 25 000 €
Prêt à taux 0 %	Prêt à taux 0 % - 112 500 €	10 000 €	10 000 €
Montant prêt	147 200 € sur 25 ans	152 200 € sur 25 ans	152 200 € sur 25 ans
Montant des remboursements	1 023,22 €	804,67 €	803,21 €
Taux d'endettement (en bénéficiaire du FAPL)	20%	23%	21%

NB: Taux d'endettement maximum autorisé : 33 %

## Projets du COL à l'étude

- **EN LOCATIF :**  
CASTETS (10) - HEUGAS (8) - MAGESCQ (8)  
SAUBRIGUES (8) - ST ANDRÉ DE SEIGNANX (12)  
TARNOS Goya (5)
- **EN ACCESSION :**  
CAPBRETON (29) - CIBOURE (50)  
OLORON STE MARIE Oustalois (15)  
ORTHEZ (30) - SAMES (23)  
TARNOS Gure Izertia (14)
- **EN MIXTE (LOCATIF + ACCESSION) :**  
ARBONNE Pémartia  
(19 loc./26 acc.) - BIRIATOU  
(8 loc./8 acc.) GUETHARY  
(12 loc./23 acc.) - LABATUT  
(27 loc./6 acc.) - LAHONCE  
(14 loc./41 acc.) - ONDRES  
RN 10 (7 loc./12 acc.)



*Le logement est un des éléments fondamentaux de la protection sociale. Il doit fournir une réponse adaptée aux ménages salariés, aux personnes âgées plus ou moins dépendantes, aux étudiants et aux jeunes travailleurs, comme aux familles en difficulté ou aux personnes handicapées.*

*La crise du logement a évolué. Certes, elle diffère de celle de 1954, lorsque l'abbé Pierre avait lancé son cri d'alarme. Mais tout le monde s'accorde à dire qu'elle confine à la crise sociale. Voué initialement au logement des ouvriers, puis des employés bien insérés dans le monde du travail, l'habitat social répond aujourd'hui aux besoins multiples d'une société éclatée.*

*En France, malgré une récente reprise, la construction de logements neufs reste bien inférieure aux besoins.*

*En Juillet 2003, via une mission mandatée par les Ministères de l'Intérieur, de l'Équipement et de l'Agriculture, trois inspecteurs sont chargés d'élaborer une "expertise objective et incontestable du foncier en Pays Basque" et de présenter "des solutions concrètes et réalistes". Les résultats de cette enquête viennent d'être publiés en Mai dernier ; ils démontrent que l'accès au logement au Pays Basque, en particulier social, est pratiquement bloqué, et les élus sont "montrés du doigt" dans ce rapport.*

## LE RAPPORT

*"Le rapport fait le constat que la crise foncière au Pays Basque, révélatrice d'une remise en cause de son modèle de développement, conduit au blocage de l'accès au logement aidé, compte tenu d'une certaine paralysie des collectivités responsables."*

- Territoire attractif et marché spéculatif sont diagnostiqués.
- Action publique défailante et habitat social en panne sont constatés.
- Planification territoriale élargie, plan d'urgence pour le logement et création d'un établissement public foncier sont préconisés.

Le Pays Basque connaît une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale. Il s'agit d'une attractivité résidentielle (résidences secondaires) et économique importante (+26 % d'entreprises entre 1991 et 2000).

En ce qui concerne l'immobilier, la crise est évidente (hausse des prix extrêmement forte, déficit de logements sociaux) et le marché foncier à vocation économique est bridé.

*"Cette attractivité conduit sur les marchés fonciers et immobiliers à des taux de progression des prix très élevés. Les difficultés qui en résultent pour la construction sociale ne sont pas compensées par une action publique déterminée"* expliquent les enquêteurs/inspecteurs.

Ce rapport souligne également la mauvaise gestion du foncier par les collectivités locales : *"rien ne pourra avancer si les collectivités ne s'engagent pas avec détermination dans la prise en charge des problèmes concrets, traités à l'échelle territoriale pertinente"*.

Les rapporteurs préconisent la mise en place d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) intermédiaire avec 25 communes (Bidache, Hasparren, La Bastide...), qui viendra compléter les SCOT Nord et Sud en cours de réalisation.



### Interview de Robert Villenave, maire d'Anglet

Le programme 2003/2005 de la ville d'Anglet prévoit la construction de 322 logements sociaux. Le Maire, Robert Villenave, explique la volonté de la municipalité :

*"Depuis un an, nous avançons dans la démarche de révision du Plan Local de l'Urbanisme au rythme d'une concertation publique menée lors de réunions de quartiers, de*

*rencontres avec les associations, d'informations diverses et d'une récente enquête publique. Le PLU est l'expression concrète de l'aménagement de notre ville, de son organisation, de son devenir.*

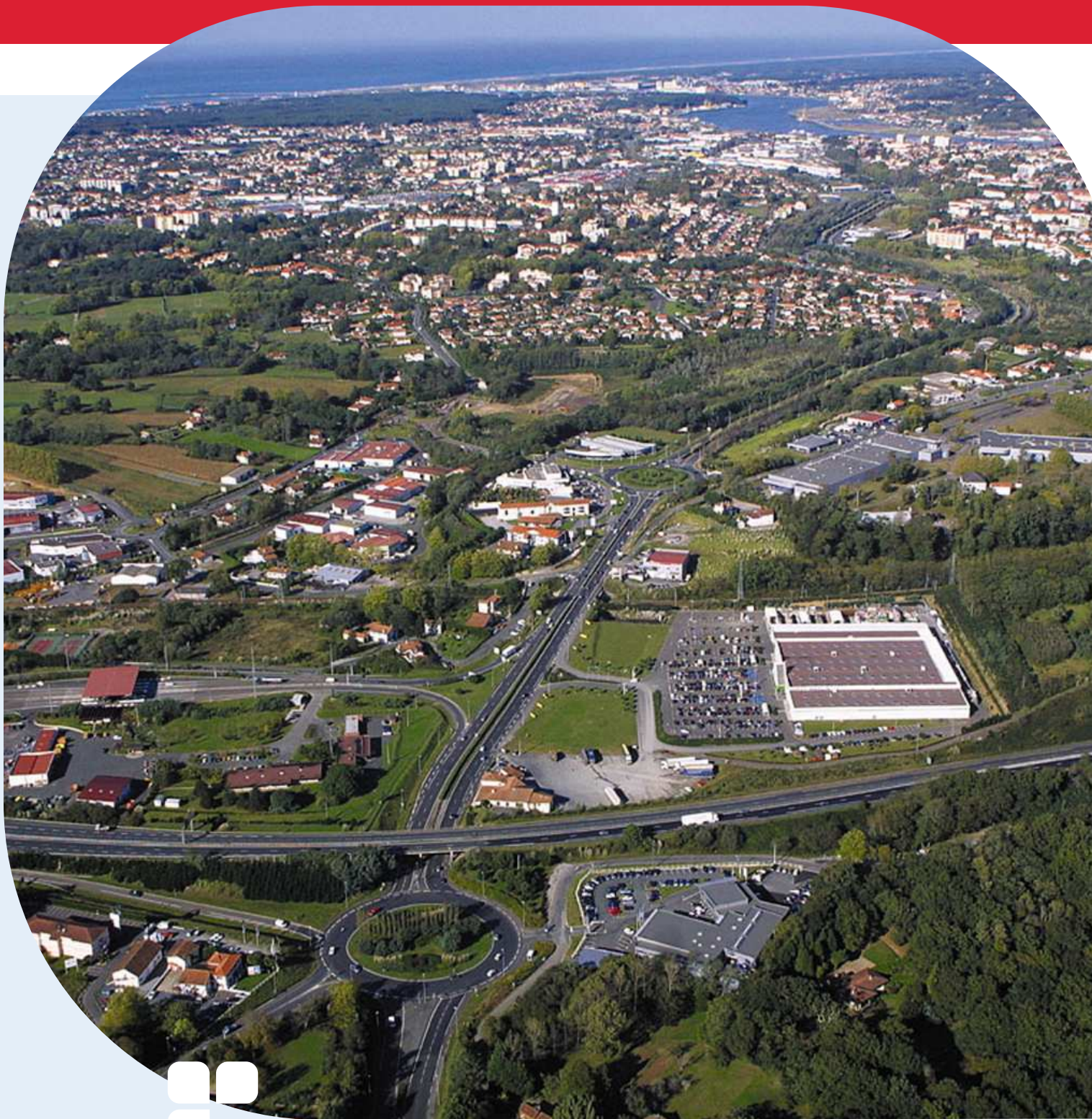
*Notre ville, il est vrai, a une attractivité très forte. Nombreux sont nos concitoyens à la recherche d'un logement. Anglet, par son attrait, suscite un nombre important de demandes en locatif et en accession à la propriété auxquelles l'offre ne répond qu'imparfaitement, même si notre ville est l'une des plus actives dans l'agglomération du point de vue de la construction de logements. Face à cette forte attente, nous devons d'abord servir la demande interne en utilisant un certain nombre d'outils mis à notre disposition dans le cadre du PLH. Nous y travaillons ardemment.*

*L'autre front est celui du logement social. Il est une de mes préoccupations majeures, tout simplement car chaque jour, dans mon bureau, quelqu'un me le rappelle.*

*Pour lutter contre la tendance, Anglet mène depuis quinze ans une politique active. Plus de 800 logements sociaux ont été construits durant cette période. Aujourd'hui, l'essentiel de notre parc composé de 1 500 logements est issu de cet effort, mais il reste encore beaucoup à faire. Aussi, l'engagement que nous avons pris dans le PLH est ambitieux. Dans les trois ans à venir, Anglet va construire plus de logements sociaux que les Villes de Bayonne et de Biarritz réunies, soit plus de 500 logements dans les cinq prochaines années. Au terme de l'enquête publique qui vient de se dérouler sur la révision du PLU d'Anglet, nous pourrions répondre très positivement aux observations formulées par l'État. Notamment sur le logement social, par l'application de mesures concrètes comme la désignation d'emplacements réservés et l'accord sur une étude complémentaire pour permettre une meilleure densification des zones urbaines, secteur par secteur.*

*Enfin, l'idée de mixité sociale et la solidarité entre générations me tiennent à cœur. Il est important de donner aux Anglois de toute condition sociale et de toute génération, notamment aux plus jeunes, la possibilité de vivre à Anglet. Notre préoccupation est également d'inciter à la construction de logements de qualité architecturale, à dimension humaine, bien intégrés dans nos quartiers, afin d'agir sur le renouvellement urbain de ces derniers. Il s'agit de faire mieux qu'une simple introduction de bâti, mais de réfléchir globalement à l'évolution du quartier, à valoriser son image et à développer ses atouts, via une complémentarité des opérations publiques et privées."*





*Vue d'Anglet*

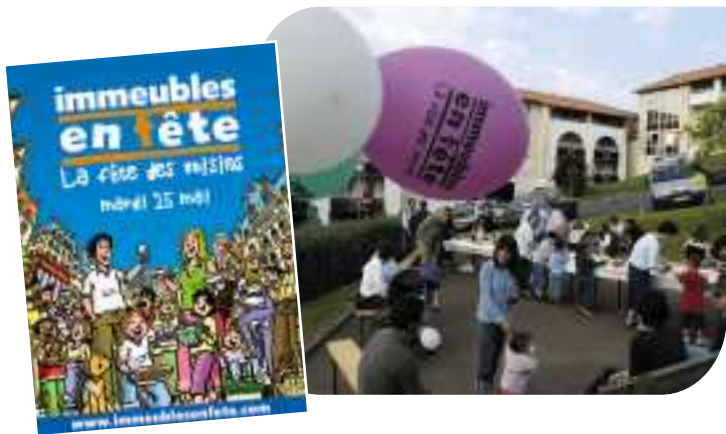
Pour l'habitat, un Plan d'urgence du logement est nécessaire, avec un programme de construction de 500 logements par an sur cinq ans.

La création d'un Etablissement Public Foncier (EPF) avant 2006 est proposée, ainsi que celle d'un Observatoire foncier qui travaillerait notamment avec l'Agence d'urbanisme Adour-Pyrénées.

Ainsi, une maîtrise foncière publique inscrite dans la durée et une forte évolution des comportements des responsables politiques, économiques et sociaux locaux vers plus d'implication, de cohérence, de transparence et de solidarité, devraient garantir un développement équilibré et harmonieux du foncier au Pays Basque.

Les trois principales villes de la Côte, réunies depuis Janvier 2000 au sein de la CABAB (Communauté d'Agglomération Bayonne Anglet Biarritz), et héritières d'un District datant de 1971, sont particulièrement égratignées dans ce rapport, en matière de politique de logements. La Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) contraint les villes à disposer d'un quota de 20 % de logements sociaux, mais sur les trois, seule Bayonne se trouve dans la légalité. Toutes se disent concernées par les politiques de l'habitat et du logement social et, parties prenantes de la CABAB, soutiennent la production ou la réhabilitation de logements à caractère social et contribuent à un objectif de mixité sociale.





## “Bien voisiner”

Le Mardi 25 Mai, le COL a participé pour la deuxième année consécutive à l'opération “Immeubles en fête”, par l'intermédiaire de courriers d'information et d'incitation aux locataires, et a apporté une participation financière (2 € par famille) aux résidences ayant organisé une “Fête des Voisins”.

Lancée par une association parisienne en 1999, l'opération “Immeubles en fête” a grandi jusqu'à prendre une dimension européenne. Son initiateur, Atanase Périfan, jeune élu parisien, a vu ses efforts récompensés depuis cinq ans, et trois millions d'habitants, en France et en Europe, se sont retrouvés le 25 Mai pour partager un moment de convivialité.

“Immeubles en fête”, c'est avant tout un état d'esprit. C'est se sentir concerné par son environnement, être attentif et ouvert aux autres, devenir acteur de son quartier. C'est aussi l'occasion de rendre le sourire à son immeuble, de renforcer les liens de proximité et de développer un sentiment d'appartenance à un même quartier. Cela permet de créer une solidarité entre voisins et de se mobiliser contre l'isolement et l'exclusion. Même si seulement 58 % de personnes “souhaitent des relations correctes avec leurs voisins, mais sans plus” d'après un sondage CSA/La Croix (Mai 2004).



Dans le cadre de la grande Cause Nationale 2004 dont le thème est la Fraternité, cette date du 25 Mai a été retenue pour célébrer la journée de la Fraternité. Le rendez-vous majeur de cette journée a été “Immeubles en fête” - la Fête des voisins. Avec le slogan “J'invite mes voisins à prendre un verre !”, le principe est simple : tout un chacun invite ses voisins à se retrouver le temps d'une soirée dans le hall ou la cour de son immeuble, dans la rue ou son jardin, autour d'un apéritif.

M. Larrondo, locataire de la résidence Aldapa à Ustaritz depuis quatre ans et administrateur du COL, a de nouveau organisé la manifestation au sein de sa résidence. Fort de son expérience d'ancien élu municipal, d'ancien commerçant et d'habitant-relais, il a su fédérer 44 familles sur les 48 de la résidence, et constate les bienfaits de cette opération “Immeubles en fête” : “J'ai remarqué depuis la 1<sup>ère</sup> fête en 2003 une très nette amélioration dans les rapports humains entre les habitants. Certains ont fait connaissance, d'autres se sont réconciliés et promènent maintenant leurs chiens en faisant la causette. Je vois apparaître des gestes civiques et conviviaux inexistant auparavant, des bonjours par ci, des bonsoirs par là, des aides spontanées. C'est un pas vers la tolérance” explique-t-il, tout en proposant un verre de sa sangria, dont il garde jalousement le secret, ravi de goûter et partager la quiche de Monique, la pizza de Denise ou le gâteau au chocolat de Nathalie. Pendant ce temps, entre deux verres de jus d'orange, les enfants jouent, eux, comme d'habitude, ensemble.

## Inauguration Résidence La Fontaine (Anglet)

Le Vendredi 11 Juin, la résidence La Fontaine était inaugurée à Anglet. En présence des élus municipaux, des administrateurs et des nouveaux locataires, Colette Schnurrenberger, Présidente du COL, expliquait : “Dans le contexte actuel de pénurie de logements sociaux, le COL a construit depuis la fin des années 50, près de 900 logements en accession sociale sur la commune d'Anglet. Cette opération La Fontaine, jumelée avec celle en accession de la SEPIA, a été possible grâce à la forte implication de la CABAB et de la ville d'Anglet pour l'achat d'un terrain appartenant à la famille de Bethmann, angloise depuis 1840”.



Citant quelques chiffres et les investissements financiers des partenaires, Colette Schnurrenberger a rappelé : “Le montage de ce programme a été particulièrement difficile, du fait notamment de l'importance du surcoût foncier devant être supporté par l'opération, 23 % du prix de revient”.

Autour de la fontaine réhabilitée et en cours d'inscription au patrimoine de la ville, et sous les arbres de la “coulée verte” séparant Anglet de Bayonne (Polo Beyris), un buffet a permis aux 29 familles (dont 39 enfants) de mieux faire connaissance.

“Un moment convivial partagé, a conclu la Présidente, dans cette nouvelle propriété collective locative, dont nous avons ensemble la charge mutuelle. A nous tous d'en prendre conscience, de la respecter et de la faire vivre en bonne intelligence”.

### Quelques chiffres

- 29 logements : 2 T1 bis, 6 T2, 13 T3, 8 T4
- 19 places de stationnement en sous-sol
- Loyer au m<sup>2</sup> habitable (hors charges) pour un T3 : 4,50 €
- Locataires :
  - 3 mutations internes ou parcours résidentiel
  - 11 attributions par le CIL Coop Logement
  - 5 logements attribués via le BAL
  - 2 logements à loyer majoré 33 % (mixité sociale)
- Prix de revient : 2 393 511 € dont 540 453 € de surcoût foncier
- Partenaires financiers :
  - CABAB : 176 841 €
  - Conseil Général des P.A. : 80 583 €
  - Etat : 305 006 €
  - CIL Coop Logement : prêt de 35 676 €
  - COL : 206 621 € de fonds propres et prêt via la CDC.



# Le Hameau des Landes (Bayonne)



Le Vendredi 19 Mars, la première pierre d'un ensemble de logements en accession à la propriété a été posée, allée de Bécadine, quartier Sainte Croix à Bayonne (photo p. 2).

Ce programme mixte d'accession sociale et très sociale comptera 39 logements, répartis en 15 maisons individuelles (dont 12 jumelées) sur des parcelles de 311 à 603 m<sup>2</sup>, 20 maisons de ville et 4 appartements.

Le lotissement sera livré en Avril 2005, hors peintures, papiers peints et sols. Si aucun des accédants ne dispose de revenus dépassant les plafonds de ressources autorisées, chacun d'entre eux bénéficie d'une sécurisation en cas de "coups durs" (assurance revente, garantie de rachat et garantie de relogement).

A l'étude depuis 2001, ce hameau n'a pu voir le jour que grâce à la volonté et à la ténacité des différents partenaires. Afin de diminuer la charge foncière de l'opération, la municipalité bayonnaise a vendu le terrain (2 553,66 m<sup>2</sup>) au prix fixé par les Domaines et a attribué une aide forfaitaire de 1 525 €€ par logement. L'Etat, dans le cadre du projet expérimental "Prime à l'accession très sociale" développé par le Ministère de l'Équipement, a alloué une subvention de 10 700 €€ pour 10 de ces logements. Pour sa part et pour la première fois, la CABAB intervient à hauteur de 3 050 €€ par logement. L'étroite collaboration entre les services municipaux et l'équipe d'ingénierie a permis d'optimiser le projet tout en respectant la qualité de l'opération. Enfin, la philosophie et l'esprit coopératif du COL ont une fois de plus mis en évidence sa vision en matière d'accession sociale.

L'accession sociale à la propriété doit s'inscrire dans un parcours résidentiel permettant un "turnover" au niveau des logements locatifs ; l'accession sociale, voire très sociale, doit intégrer une notion "d'épargne retraite" et doit permettre à de jeunes couples de résider définitivement dans leur commune d'origine.

Et même si, lors de son adoption récente par la CABAB (Communauté Agglomération Bayonne Anglet Biarritz), le PLH (Programme Local de l'Habitat) prévoit la construction de 573 logements sociaux au cours des trois prochaines années, Jean Grenet, le Député-Maire de Bayonne plaide : *"Nous avons du mal à trouver du foncier disponible à un prix qui permette des opérations d'habitat social"*. Il n'en demeure pas moins que depuis une dizaine d'années, le COL livre presque un programme par an en partenariat avec la Ville de Bayonne. De plus, à l'occasion de la pose de "la première pierre", le premier magistrat de Bayonne a réaffirmé la volonté de la Ville en matière de logement social et, partageant les objectifs du COL dans sa politique d'offres à l'accession, s'est engagé à *"faciliter la promotion de nouveaux produits dans le cadre du parcours résidentiel des locataires bayonnais, pour qu'ils ne soient plus considérés comme des locataires à vie. On fera toujours du logement social à Bayonne et parfois en y intégrant une forme différente"*. Fervent partisan de la création d'un Etablissement Public Foncier local, Jean Grenet n'hésite pas à appeler les villes de la petite couronne bayonnaise à faire preuve de solidarité en construisant, elles aussi, du logement social.

