

CHEZ VOUS

Janvier 2019

N°20

Coopération à tous les étages !



Basé Consommation, Haute Solidarité

SOMMAIRE



Edito

**Pages
4 à 7**



**Coopération à tous
les étages**

**Pages
8 à 19**



**Le Col
Innove !**

**Pages
20 à 41**



**Au service des
coopérateurs**

**Pages
42 à 51**

Akerreta
(Brisous)



L'équipe du COL

**Pages
52 à 53**



Divers

**Pages
54 à 61**







“
**L'esprit coopératif
plus vivant que
jamais !**”

Le secteur du logement social est en pleine mutation. Le COL entend renforcer l'esprit coopératif et intensifier plus encore ses partenariats aussi bien locaux que nationaux. Entretien avec Bertrand Bourrus, président du COL.

Bertrand BOURRUS,
Président du COL

COMMENT LE COL ABORDE-T-IL LES ÉVOLUTIONS ACTUELLES DU MONDE HLM ?

La Loi de Finances 2018 a été un coup dur pour les bailleurs sociaux puisque le gouvernement a demandé aux organismes d'Hlm de diminuer leurs loyers afin de compenser la baisse des APL (Aide Personnalisée au Logement) subie par les locataires. Le manque à gagner sur les recettes locatives de l'ensemble des bailleurs sociaux est très important, d'environ 1,5 milliards d'euros par an, à partir de 2020. Uniquement pour le COL, cette décision entraîne une baisse annuelle de nos produits de l'ordre de 900 000 €, soit quasiment l'équivalent de notre autofinancement locatif. Cette décision était en fait annonciatrice de la réforme du logement déclinée dans la Loi d'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN). Le gouvernement entend transformer en profondeur le secteur

Hlm. Pour atténuer l'impact de la baisse des loyers sur les finances des organismes sociaux, il propose un certain nombre de dispositifs comme la possibilité de revendre une partie du parc Hlm. Cette mesure n'est malheureusement pas très utile à un organisme comme le nôtre dont l'accession sociale est le cœur de métier. La bonne nouvelle, c'est que nous n'avons pas attendu la Loi ELAN pour engager une stratégie ambitieuse nous permettant d'aborder l'avenir sereinement. Nous avons en quelque sorte anticipé en nous appuyant à la fois sur l'innovation, la diversification géographique de nos activités, et en développant de nombreux partenariats avec d'autres acteurs du logement social.

JUSTEMENT, QUEL SERA L'IMPACT DE LA LOI ELAN ?

Au 1er Janvier 2021, la Loi inscrit le principe du regroupement des bailleurs sociaux qui gèrent moins de 12 000 logements. Cette évolution ne bouleversera pas le fonctionnement du COL. Nous n'avons pas attendu pour nous rapprocher d'autres organismes. L'intuition que nous avons eue tient d'une part à l'esprit coopératif qui anime le COL depuis ses débuts, et d'autre part à la nécessité pour une petite coopérative comme la nôtre de nouer des partenariats. Nous sommes depuis longtemps conscients que le COL est une petite structure qui ne peut pas se permettre de rester isolée. C'est l'une des raisons pour lesquelles nous avons adhéré dès 2012 au groupe coopératif "Habitat Réuni", rassemblant une trentaine d'organismes qui représentent 167 000 logements locatifs

sociaux. En parallèle, nous avons aussi renforcé nos partenariats locaux en lançant des initiatives communes à l'instar du syndic solidaire GECOSOL que nous portons avec Habitat Sud Atlantic ; des partenariats opérationnels sont également développés avec l'Office 64 de l'Habitat. Dans le même esprit, nous avons signé plusieurs conventions de partenariat avec des organismes d'Hlm qui travaillent avec nous dans les Landes (XL Habitat), à Bordeaux (Aquitanis et Axanis) et à Toulouse (Patrimoine Languedocienne). En outre, nous appelons nos partenaires locaux à nous rejoindre au sein de l'Organisme Foncier Solidaire que nous venons de créer. Notre conception du partenariat est simple. Elle s'appuie sur la confiance, le dialogue et la transparence.



QUELLE EST LA PLACE DES COOPÉRATEURS DU COL DANS CETTE STRATÉGIE ?



Nos coopérateurs sont les premiers à savoir que nous sommes plus forts ensemble que chacun de notre côté. Coopérer, c'est mettre en commun nos savoir-faire, mutualiser nos moyens, partager une même vision au service de la solidarité. Les partenariats que nous nouons font écho aux projets que nous menons en interne autour du «fait coopératif». Je pense au Club des Coopérateurs, à la plateforme d'échanges et de services, au groupement d'achats, à la caisse de solidarité... Toutes ces démarches renvoient

aussi à nos initiatives en matière d'habitat participatif, et plus récemment, d'aménagement participatif. Elles illustrent concrètement notre volonté d'imaginer des résidences plus conviviales, plus solidaires, de répondre à l'individualisme ambiant en encourageant plus que jamais les échanges entre les habitants, entre les acteurs locaux, entre les organismes d'Hlm... En un mot, en favorisant les coopérations à tous les étages !

Assemblée Générale
Juin 2018



Une partie du Conseil
d'administration du COL





COOPÉRATION À TOUS LES ÉTAGES !

“
2018,
année charnière
”

Le logement social vit actuellement une profonde mutation. Plusieurs mesures prises au cours de l'année écoulée impacteront durablement le monde Hlm. La première d'entre elles a trait à l'instauration d'une réduction concomitante du montant de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et du loyer de certains locataires du parc social. Le montant de l'APL versée aux allocataires est ainsi réduit à hauteur de 98 % de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) dont ils bénéficient. Autrement dit, l'Etat demande aux bailleurs sociaux d'abaisser leurs loyers pour compenser la diminution des APL subie

par leurs locataires. Dans le prolongement de cette nouvelle disposition, l'Etat s'attelle ensuite à engager une profonde réforme du monde Hlm dans le cadre de la Loi ELAN (Évolution du Logement et Aménagement Numérique) destinée à «transformer le modèle du logement social», selon les mots du secrétaire d'État au logement Julien Denormandie. La Loi prévoit notamment que les bailleurs sociaux se regroupent afin d'être à la tête d'un parc d'au minimum 12 000 logements locatifs sociaux.



Les coopératives dont l'activité majoritaire est l'accession et qui ne produisent pas plus de 100 logements locatifs par an, ce qui est le cas du COL, sont exemptées de cette mesure.

Il n'en reste pas moins que le COL n'échappera pas, par ricochet, aux bouleversements à venir.

Le mouvement de concentration des organismes d'Hlm inscrit dans la Loi ELAN parachève celui amorcé depuis plusieurs années, notamment dans le secteur du 1 % (Action Logement). S'il ne veut pas se retrouver isolé, le COL n'a d'autres choix aujourd'hui que de renforcer ses partenariats existants et développer de nouvelles coopérations tant locales que nationales. « Cette démarche est non seulement nécessaire pour faire face à des groupements d'organismes de plus en plus puissants, mais aussi pour monter des projets ambitieux à l'instar de l'Organisme Foncier Solidaire », résume Imed Robbana, directeur du COL.



Salva Terra (Sauveterre de Béarn)





COOPÉRATION À TOUS LES ÉTAGES !

“ Habitat Réuni : la force d'un collectif ”

ASSOCIÉ D'HABITAT RÉUNI, UN GROUPE COOPÉRATIF DE SOCIÉTÉS HLM, LE COL A SIGNÉ EN 2018 UN NOUVEAU PACTE RENFORÇANT LA COOPÉRATION ENTRE LES MEMBRES.

Habitat Réuni est un groupe coopératif décentralisé plutôt singulier dans le secteur Hlm. Coordonnés et représentés au niveau national par une société par action simplifiée coopérative à capital variable, les 32 adhérents d'Habitat Réuni sont des organismes d'Hlm associés à parité. Une société égale une voix. En d'autres termes, le COL pèse autant que n'importe quel autre bailleur, quel que soit sa taille. L'originalité de ce mode de fonctionnement permet à chaque associé de conserver son indépendance. Les décisions viennent de la base. «C'est une alternative aux regroupements verticaux qui réduisent les marges de manœuvres de leurs membres, se réjouit Imed Robbana, directeur du COL. L'adhésion à Habitat Réuni nous permet de rester proches de notre territoire, de poursuivre nos objectifs selon nos besoins, tout en faisant partie d'un groupement national qui offre de nombreux atouts». Grâce à Habitat Réuni, le COL jouit d'une représentation nationale pour

peser dans les discussions avec l'État, d'un levier efficace pour négocier des achats groupés ainsi que de la mutualisation des savoir-faire et des moyens. Lors de son passage en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), le COL a ainsi bénéficié de la part de plusieurs adhérents d'Habitat Réuni d'un apport d'un million d'euros, lui permettant d'augmenter son capital de trois millions d'euros.

Les associés d'Habitat Réuni partagent sans réserve les principes de déontologie sociale et professionnelle adoptés par le mouvement Hlm. Ils se définissent comme des acteurs responsables du secteur de l'habitat. Sept ans après sa création, Habitat Réuni a cependant souhaité aller plus loin encore en adoptant un nouveau projet destiné à façonner un groupement plus structuré, qui reste en phase avec les principes qui font son originalité. L'ambition de ce nouveau pacte, signé par tous les membres



Séminaire encadrement d'Habitat Réuni (Septembre 2018)

en 2018, vise à mieux répondre aux exigences actuelles et futures du secteur et aux attentes des associés. Il représente une étape supplémentaire qui renforce la cohésion du groupe en consolidant ses liens avec les membres, sans remettre en cause leur autonomie. Il implique par exemple la présence d'Habitat Réuni au sein du conseil d'administration de

chaque associé et l'engagement de chacun à contribuer au protocole de sécurisation financière des partenaires. En contrepartie, le groupement s'engage à impulser et faire rayonner à l'échelle nationale des engagements collectifs, et à promouvoir les orientations remarquables des associés en matière d'environnement, de responsabilité sociale et sociétale...



COOPÉRATION À TOUS LES ÉTAGES !

“

Habitat Réuni est attaché
à l'autonomie de chacun de ses associés”

PIERRE QUERCY PRÉSIDE LE GROUPEMENT HABITAT RÉUNI DEPUIS SA CRÉATION EN 2011. DEPUIS FIN 2014, IL EST MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU COL. ENTRETIEN.

POURQUOI ADHÉRER À HABITAT RÉUNI ?

Habitat Réuni ne se substitue pas aux organismes associés. Il est complémentaire. Il permet de mener ensemble des actions que chaque organisme n'aurait pas les moyens de faire seul. Je songe par exemple aux achats groupés. Habitat Réuni représente près de 167 000 logements. Lorsque nous traitons avec un fournisseur, il est évident que nous parvenons à de meilleurs résultats en négociant d'une seule et même voix.

Fin 2018, nous avons procédé à l'achat d'électricité pour les parties communes des logements, sur lequel l'effet volume joue pleinement. Nos associés conservent toutefois leur autonomie. Nous sommes très attachés à ce principe. Ce sont eux qui décident, au cas par cas, de participer ou non aux actions que nous proposons. Nous veillons en permanence à trouver la bonne articulation entre le local et le national. Par exemple, pour l'entretien des

espaces verts, il est évident que nous n'allons pas négocier un seul et même marché pour tous nos associés. C'est un service de proximité qui relève de chaque organisme. Outre les achats groupés, Habitat Réuni permet également d'être mieux entendus par les pouvoirs publics et les législateurs. Dans le cadre de la Loi adoptée en 2016 réformant Action Logement (ex 1% logement) et de la Loi ELAN de 2018, les arguments défendus par Habitat Réuni ont pesé sur le débat parlementaire. La force collective d'Habitat Réuni nous a permis d'obtenir des dispositions, réclamées par plusieurs de nos associés, qui ne seraient pas passées autrement.

HABITAT
RÉUNI   **La force
du logement
social**

EN QUOI CONSISTE LE PACTE DE COHÉSION SIGNÉ EN 2018 ?

Près de sept ans après la création d'Habitat Réuni, il nous a semblé nécessaire de renforcer la cohésion du groupement afin de mieux répondre aux exigences actuelles et futures du secteur, et aux attentes des associés. C'est une question de crédibilité et d'efficacité. Nous avons défini collectivement des axes stratégiques. Parmi ceux-ci, nous avons acté le principe de la solidarité financière entre nous. Chaque membre d'Habitat Réuni s'engage à contribuer, dans la limite de ses possibilités, à un dispositif solidaire destiné à venir en aide aux associés qui en éprouveraient le besoin. Cet engagement doit naturellement s'accompagner d'une plus grande transparence entre nous tous. C'est une question

de confiance réciproque. C'est pourquoi nous avons aussi décidé de la présence, au sein du Conseil d'administration de chacun des associés, d'un censeur d'Habitat Réuni. Il peut s'agir du directeur d'un autre organisme associé ou bien, comme c'est le cas au COL, du président d'Habitat Réuni. Le censeur fait le lien entre l'organisme et Habitat Réuni tout en apportant son regard et en se nourrissant de l'expérience de l'associé. À titre personnel je dois d'ailleurs dire combien je suis impressionné par l'excellence des résultats du COL, la vivacité de l'esprit coopératif et la capacité d'innovation de l'organisme qui est l'un des rares à disposer d'un service Recherche & Développement.

Pierre QUERCY,
Président d'Habitat Réuni



COOPÉRATION À TOUS LES ÉTAGES !

QUEL EST L'AVENIR D'HABITAT RÉUNI ?

La Loi ELAN va restructurer le secteur Hlm. Je pense en particulier à son article 81 qui fixe les modalités de regroupement entre organismes d'Hlm, qui ont le choix entre s'associer dans des groupes "classiques" chapeautés par une maison mère, ou dans des "Sociétés Anonymes de Coordination", baptisées SAC, qui pourront être de nature coopérative. De fait, les principes de la SAC correspondent à l'esprit de notre projet collectif. C'est peu ou prou notre modèle de gouvernance qui a été retenu. Si nos associés en

conviennent, il est donc très probable qu'Habitat Réuni se transforme à terme en SAC. La question de l'intégration de nouveaux associés se posera assurément. Nous appliquerons une règle simple. L'organisme candidat devra soit permettre à Habitat Réuni d'asseoir son ancrage sur un territoire où il n'est pas encore présent, soit être déjà partenaire localement d'un des associés actuels.



Séminaire encadrement d'Habitat Réuni
(Septembre 2018)



FLORENCE TASTET,
Secrétaire Générale



VINCENT MARQUANT,
Chef de projet



FABIENNE GAGNEUR,
Chargée de gestion

- > Un patrimoine de 167 000 logements.
- > Une production en accession sociale sécurisée de 1 000 logements par an, soit près de 10 % de la production nationale.
- > 500 logements en habitat participatif engagés, soit plus de 10 % de la production totale réalisée par le secteur Hlm.
- > Une production à destination des plus modestes : 13 % de PLS en moyenne annuelle contre 26 % au niveau national, 87 % de PLUS et PLAI contre 73 % au niveau national, 2 000 logements d'insertion produits et gérés en gestion déléguée.
- > Une attention portée à la transition énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique : 1 900 logements réhabilités en moyenne annuelle.

Les Rives du Luzoué (Mourenx)



Résidence Habitat Jeunes
Les Compagnons (Anglet)



Dôman (Billère)



Salva Terra
(Sauveterre de Béarn)





L'OFFICE 64 DE L'HABITAT

Créé en 1951, l'année de naissance du COL, l'Office 64 de l'Habitat est un Office Public de l'Habitat rattaché au Département des Pyrénées-Atlantiques, dont le siège est à Bayonne. Acteur du logement social, l'Office 64 de l'Habitat a pour vocation d'aménager, construire et gérer durablement des logements aidés à destination de ménages à revenus modestes. Il est un partenaire naturel du COL. Ils portent en commun plusieurs programmes à l'instar de l'aménagement de l'îlot Biremont à Boucau, du lotissement Escundé (Sutar) à Anglet, et du projet Intzuralde à Urrugne.



AXANIS

Société coopérative de production située à Bordeaux, Axanis est une filiale de l'Office Public de l'Habitat Aquitanis, un acteur majeur de l'habitat social qui réalise l'essentiel de ses opérations de logements en locatif social, dans la métropole bordelaise. Axanis et le COL souhaitent à l'avenir s'appuyer sur leurs compétences respectives pour développer ensemble des opérations d'habitat participatif via des SCCV (Société Civile de Construction Vente) communes. Une convention a été signée, afin de préciser les modalités opérationnelles des différents modes de partenariats possibles.



LA TOULOUSAINE D'HABITATIONS

La Toulousaine d'habitations est une coopérative filiale de l'ESH Patrimoine, bailleur important de la région toulousaine, exerçant principalement son activité sur la métropole de Toulouse. Comme pour le COL, l'accèsion sociale à la propriété constitue son cœur de métier. Partageant des valeurs communes, les deux coopératives souhaitent développer ensemble des opérations d'habitat participatif et n'excluent pas de collaborer sur tout autre projet présentant un caractère essentiel d'accèsion sociale à la propriété. Une convention-cadre de partenariat a été signée début 2018, pour en fixer les modalités.

Intzuralde (Urrugne)





LE COL INNOVE !



“ Organisme Foncier Solidaire : de la théorie à la pratique ! ”

Début 2019, le COL lance le chantier Kaminoa à Espelette, comprenant des logements en accession sociale commercialisés via le dispositif de l'OFS qui dissocie le foncier du bâti.

En 2020, Espelette sera l'une des toutes premières communes françaises à inaugurer cinq logements en accession sociale sécurisée portés par un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Ce nouveau dispositif d'accès au logement, baptisé aussi «bail réel solidaire», a été instauré par la Loi ALUR de 2014, puis complété et consolidé par la Loi MACRON de 2015 et la Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Il s'agit d'un nouvel outil qui rend l'accession sociale plus attractive en dissociant le bâti du foncier. Son mécanisme repose sur la création par le COL d'un OFS se portant propriétaire du foncier à la place de l'accédant. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources PSLA, à la recherche d'une résidence principale.

Concrètement, le COL construit des résidences sur des terrains qui restent propriété de l'OFS, et vend la partie bâtie (les logements) aux accédants. Le propriétaire d'un logement acheté sous ce régime à un prix attractif

s'engage en contrepartie à verser chaque mois à l'OFS une somme correspondant en quelque sorte au loyer du terrain qu'il occupe. Cette redevance est payée dans le cadre d'un «bail réel de solidarité».

Ce procédé donne la possibilité au COL de commercialiser des logements à un prix de vente très bas, puisque le coût du foncier est retranché du coût total de l'opération. De fait, en raison du coût du foncier très élevé à Bidart par exemple, le prix de vente des appartements est diminué de plus de 50 % par rapport à une acquisition dans le secteur libre. Compter 2 255 € le m² en moyenne grâce à l'OFS, contre environ 5 200 € le m² dans le libre. Un T4 de 80 m² dans la résidence Jakintza est vendu à 179 000 € TTC. Un prix défiant toute concurrence. Le cumul entre la mensualité du prêt destiné à acheter le logement et la redevance du terrain reste inférieur au montant d'un loyer dans le libre, pour un bien équivalent.



Commune	Surface utile	Prix de vente moyen TVA 5,5 %	Mensualité moyenne (terrain + bâti)
Anglet "Sahatsak" (13 logts)	87 m ²	169 000 €	877 €
Biarritz "Grammont" (12 logts)	98 m ²	192 500 €	982 €
Bidart "Jakintza" (8 logts)	97 m ²	179 000 €	769 €
Capbreton "Le Gaillou" (42 logts)	97 m ²	179 000 €	727 €
Espelette "Kaminoa" (5 logts)	89 m ²	155 000 €	699 €
Hendaye "Rue du Port" (24 logts)	87 m ²	174 000 €	818 €
St Jean de Luz "Fargeot" (13 logts)	98 m ²	190 000 €	875 €
Villenave d'Ornon «ZAC Rte Toulouse» (34 logts)	Grille non définie		

Données provisoires pour Biarritz Grammont et St Jean de Luz Fargeot.

Au quotidien, le mécanisme de bail réel solidaire est en réalité indolore pour le propriétaire d'un logement collectif, car avec ou sans OFS, il n'a de toute façon aucune possibilité de revendre séparément «sa part foncière» de la résidence où il habite. Dans la pratique, le propriétaire d'un logement acheté via un OFS est donc un accédant comme les autres, libre de revendre à tout moment la partie bâtie de son logement. De surcroît, il bénéficie à l'achat d'une TVA réduite à 5,5 %, et d'un abattement de 30 % sur la taxe foncière.

Le procédé présente également de nombreux avantages pour la commune d'accueil. L'OFS restant propriétaire du foncier en cas de cession éventuelle de l'appartement, la collectivité est assurée que le logement sera dans tous les cas revendu selon les mêmes critères sociaux qu'au départ, c'est-à-dire au titre de la résidence principale, et pour des ménages sous plafonds de ressources.

L'OFS est donc une réponse au risque de spéculation immobilière bien réel sur la Côte basque, et un moyen efficace pour la commune de conserver sur le long terme un parc de logements réservé à l'accession sociale. L'OFS se présente aussi comme une solution intéressante pour redynamiser les centre-bourgs des communes rurales, où la réhabilitation du bâti ancien s'avère souvent problématique en raison des surcoûts. En l'occurrence, la dissociation du foncier du bâti peut compenser les coûts de rénovation généralement très élevés, et permettre ainsi de produire de nouveaux logements dans des secteurs aujourd'hui désertés par la promotion immobilière.

A noter que l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) du Pays Basque crée également un OFS. Une coopération est envisagée entre l'EPFL et le COL, notamment sur des projets à Bayonne.



LE COL INNOVE !

“ Une opération ambitieuse dans le centre-bourg de Bidart ”

La SEPA et le COL se sont associés pour construire une bibliothèque et des logements à prix très attractifs sur le site des anciennes écoles de Bidart.



Au terme d'un concours initié par la commune de Bidart, le COL et la Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA) lancent de concert un vaste chantier de requalification du site des anciennes écoles, situé le long de la départementale, en face de l'église et de la pharmacie. L'opération associant l'équipe d'architectes Frédéric Laffitte et Thierry Girault participe aux travaux de rénovation et

d'embellissement du centre-bourg débutés fin 2017. Elle se divise en deux programmes bien distincts réalisés respectivement par la SEPA et le COL. D'une part, la restructuration du bâtiment existant qui accueillera une grande bibliothèque en rez-de-chaussée et des logements sociaux à l'étage (6 PLUS et 3 PLAI rachetés in fine en Vefa par le COL). D'autre part, en lieu et place du préau et de la cour de récréation,

Jakintza (Bidart)



la construction d'une résidence neuve de 30 appartements comprenant 11 logements en locatif social (PLUS et PLAI), 11 logements libres qui seront commercialisés par la SEPA, et 8 logements destinés à l'accession sociale via le dispositif de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Pour réduire les coûts, la SEPA et le COL procéderont à des commandes groupées pour ce qui est du désamiantage, de la démolition et du gros-œuvre.

Le montage est d'autant plus original que le terrain sera porté par l'OFS du COL, qui garantira la vocation initiale du parc immobilier en prévenant tout risque de spéculation sur les logements sociaux. «La commune est en effet touchée par la pression foncière et par la hausse des prix

de vente, explique Antoine Pellicani, le chargé de programme. Les prix de l'accession sociale étant très inférieurs à ceux du marché, le dispositif d'accession à la propriété via l'OFS s'avère un outil efficace, pour éviter que les logements financés grâce aux efforts de la commune et du COL soient un jour revendus sur le marché libre au double de leur prix d'achat.»

Les logements commercialisés sous ce régime seront ainsi vendus entre 2 200 € et 2 300 € le m². Des objectifs de prix sans commune mesure avec ce qui est pratiqué dans le secteur libre, où les prix dans le neuf à Bidart oscillent entre 4 000 € et 5 200 € le m². La remise des clés est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2020.





LE COL INNOVE !



“ 3 questions



à Emmanuel ALZURI, Maire de Bidart

Comment la commune de Bidart s'est impliquée dans l'opération «Jakintza» ?

La reconversion du site des anciennes écoles est une opération emblématique pour la Ville de Bidart, qui nécessitait de s'inscrire dans une mixité à la fois fonctionnelle et sociale. La recomposition du parcellaire contribuant à l'ouverture de nouveaux cheminements publics en direction notamment du Théâtre Beheria, la réservation d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment pour l'installation d'une nouvelle bibliothèque, et la définition d'un programme de logements permettant de répondre à tous les publics en centre-bourg constituaient les principaux enjeux inscrits dans le cahier des charges de l'opération. En ce qui concerne la partie logements, la programmation devait bien évidemment intégrer les prescriptions inscrites dans le PLU et le PLUI. Sur les 40 logements créés, la moitié le sera dans le cadre du locatif social. 8 logements permettront à des familles d'accéder à la propriété dans le cadre de l'accession aidée. Compte tenu de l'effort consenti par la commune de Bidart, il était impératif que l'opérateur retenu puisse proposer un dispositif permettant d'éviter toute spéculation dans le temps sur ces biens.

Quel est l'intérêt d'un Organisme de Foncier Solidaire pour une collectivité comme Bidart ?

Parmi les différents types de logements permettant de répondre à l'ensemble des besoins de la population (qu'il s'agisse d'accéder à un premier logement ou de décliner un parcours résidentiel), l'accession aidée à la propriété est un dispositif clé, au même titre que le locatif social.

Présent dans chaque opération ou construction publique et privée de logements, ce dispositif d'aide à l'accession à la propriété a montré ses limites sur notre territoire, compte tenu de la pression immobilière qui s'y exerce. Ainsi, malgré l'existence de clauses limitant les possibilités de spéculer lors de leur cession, les prix de revente de ces logements après quelques années d'occupation rendent impossible leurs acquisitions par de nouveaux primo-accédants ou par de jeunes familles désirant s'installer dans un logement plus grand.





Jakintza (Bidart)

Le système a donc un effet limité dans le temps. Or, il convient de rappeler que ce type de logements bénéficie d'aides publiques à la construction. Il n'est donc pas acceptable que l'effort consenti, par exemple par la collectivité ayant mis à disposition le terrain, ne puisse profiter à plusieurs accédants au fil du temps.

Le recours à l'OFS, en dissociant la propriété immobilière de la propriété foncière, répond à cette problématique : le prix de revente est ainsi mieux encadré dans le temps. Il permettra à un nouvel acquéreur de profiter d'un prix d'achat abordable, tout en assurant au vendeur un retour sur investissement acceptable. En outre, il rend plus juste et plus efficient l'effort public consenti en pérennisant dans le temps ses effets.

Quelle est la place de l'accession sociale via l'OFS, dans le cadre de la politique de l'habitat de Bidart, quel complément avec le libre, le locatif social ou l'accession sociale classique ?

Offrir du logement en accession aidée est indispensable dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique du logement. A ce titre, le PLH 2016-2021 fixe pour la commune de Bidart un objectif de construction de 40 logements en accession aidée sur l'ensemble de la période. S'assurer que ces logements, bien plus abordables que ceux proposés par le marché, permettent une accession à la propriété à plusieurs générations de Bidartais est intéressant. Dans ces conditions, et compte tenu des avantages offerts par l'OFS, la commune de Bidart généralisera le recours à ce dispositif, à la fois dans le cadre des projets qu'elle porte, mais aussi en incitant les opérateurs privés à s'inscrire dans cette démarche.



LE COL INNOVE !

“ Location-vente (SCIAPP : Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)

Devenir propriétaire... sans emprunt !»

En 2018, le COL se dote d'un nouveau dispositif particulièrement innovant, baptisé «location-vente», permettant aux personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire d'acheter un logement en toute sécurité.



Fidèle à ses principes, le COL n'a de cesse d'innover en permanence pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété. La coopérative franchit une nouvelle étape en proposant désormais un dispositif particulièrement innovant de location-vente, permettant à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire, du fait de leurs revenus ou de leur statut professionnel (travailleurs indépendants, intérimaires...), de devenir propriétaires de leur résidence principale. Il s'agit en quelque sorte d'une accession très sociale destinée à ceux qui ne sont pas en capacité

d'acheter un logement autrement. L'ambition consiste à donner la possibilité à ceux qui le souhaitent, même aux personnes dont les revenus restent modestes, d'acheter un appartement ou une maison de qualité à un prix très attractif. Les logements attribués via le dispositif de la location-vente ont aussi la particularité d'être comptabilisés dans les 25 % de la Loi SRU.

Le COL s'appuie pour cela sur une disposition méconnue et très rarement utilisée de la Loi portant Engagement National pour le Logement : la Société Civile Immobilière d'Accession



Progressive à la Propriété (SCIAPP). La constitution d'une SCIAPP permet à un organisme d'Hlm de vendre des logements de façon très progressive, avec un apport de 2 %, mais sans emprunt bancaire. Le mécanisme repose sur l'acquisition au fil du temps par l'occupant de l'ensemble des parts sociales correspondant à son logement. Gérée par le COL, la SCIAPP se substitue en quelque sorte aux établissements bancaires en avançant elle-même l'argent pour le compte de l'accédant, qui devient propriétaire à part entière de son logement une fois la totalité des parts sociales achetées, c'est-à-dire au bout de quarante ans.

Dans la pratique, une personne qui achète un logement en location-vente verse chaque mois une somme fixe comprenant le loyer du logement qu'elle occupe ainsi qu'une redevance destinée notamment à acquérir les parts sociales. Sur la résidence participative Terra Arte à Bayonne, le COL a par exemple commercialisé 4 logements sous le régime de la SCIAPP. Un T3 de 65 m² a ainsi été vendu 109 500 € à une personne gagnant moins de 1 300 € nets par mois. Celle-ci verse aujourd'hui une somme mensuelle de 540 €, composée de 450 € de loyer et de 90 € de redevance.

Le dispositif est en outre réversible et totalement sécurisé puisque l'accédant a la garantie de pouvoir revendre à tout moment ses parts sociales, soit à un autre particulier sous plafonds de ressources, soit au COL, en continuant d'habiter dans son logement au titre de locataire. En revanche, s'il en a les moyens, l'accédant peut décider à partir de la dixième année d'acquérir l'ensemble des parts sociales restant à payer. Il devient alors propriétaire à 100 % de son logement et cesse naturellement de payer les loyers et les redevances. Qu'il aille au bout de la démarche ou qu'il s'arrête en chemin, la SCIAPP lui aura permis dans les deux cas de se constituer un capital plutôt que de payer chaque mois un loyer à perte. Le COL commercialise actuellement près d'une quarantaine de logements neufs en location-vente.

AUTREMENT

ICI LE 1^{er} PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF DE CAGGLOMERATION PALEOISE

VENTE D'APPARTEMENTS ET DE MAISONS

06 46 88 95 61
ACHETERAUCOL.COM



Les programmes en location-vente



Commune	Nom de l'opération	Nombre de logements	Prix de vente prévisionnels
Ascain	Harrobiendo	8 pavillons SCIAPP	à partir de 148 200 € pour un T3
Billère	Dôman	39 logements en habitat participatif, dont 10 SCIAPP	à partir de 93 900 € pour un T2
Mourenx	Les Rives du Luzoué	15 pavillons dont 6 SCIAPP	à partir de 131 200 € pour un T4
Pau	Les Jardins du Laü	40 logements en habitat participatif dont 10 SCIAPP	à partir de 90 700 € pour un T2

Dôman (Billère)







“ Questions Réponses ”



À qui s'adresse le dispositif de location-vente ?

Aux personnes modestes en quête d'une résidence principale, n'ayant pas accès aux crédits bancaires du fait de leurs revenus, de leur âge ou de leur statut.

Quels plafonds de ressources ?

Les accédants doivent justifier de ressources égales ou inférieures à des plafonds variables en fonction de la composition du foyer (PLUS).

Plafonds de ressources 2019

Composition du ménage	Plafond
1 personne seule	20 623 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	27 540 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	33 119 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	39 982 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	47 035 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	53 008 €
Personne supplémentaire	+ 5 912 €



Quand devient-on propriétaire de son logement ?

L'accédant devient propriétaire à part entière de son logement à l'instant même où il acquiert toutes les parts sociales. Au plus tôt dès la dixième année, s'il décide à ce moment-là d'acheter l'ensemble des parts sociales restant à payer. Au plus tard, au bout de quarante ans.

Quel est le rôle du COL ?

La location-vente est une accession sociale sécurisée. Le COL se porte donc garant du bon déroulé de l'opération tout au long du processus d'accession progressive. En amont, le COL informe, conseille et sélectionne les candidats à l'accession. Le COL reste ensuite en permanence à la disposition des accédants en cas de difficultés éventuelles, de revente ou de relogement.

Dôman (Billère)





LE COL INNOVE !

“ Dans nos têtes, nous sommes déjà propriétaires ! ”

Laure Pommé, Sanz Grosclaude et leurs deux enfants sont parmi les premiers accédants du COL à expérimenter le dispositif de la location-vente. Témoignage.



Laure Pommé, 32 ans, et son compagnon Sanz Grosclaude, 28 ans, rêvaient depuis plusieurs années de pouvoir visser des étagères sur le mur de leur chambre sans risquer de perdre leur caution. C'est enfin chose faite depuis le printemps dernier grâce au dispositif de la location-vente mis en place par le COL. Avec leurs deux enfants en bas âge, ils sont désormais propriétaires d'une jolie maison jumelée de 80 m² avec jardin et parking dans la résidence Dôman à Billère. «C'est la première fois que nous achetons ensemble un logement, nous nous sentons vraiment chez nous, confie Laure en arborant un grand sourire. Dans nos têtes, nous ne sommes plus locataires, nous sommes propriétaires. C'est notre maison, nous sommes libres d'en faire ce que bon nous semble.»

Locataires jusque-là d'un logement Hlm à Gan, Laure et Sanz font partie des premiers accédants du COL à bénéficier du dispositif de la location-vente. «Nous cherchions depuis plusieurs années à acheter un logement sous le régime

de l'accession sociale. Lorsque nous avons eu connaissance du projet d'habitat participatif de la résidence Dôman à Billère, expliquent-ils, nous avons aussitôt été séduits, aussi bien par le projet collectif que par les prix de vente très attractifs. Nous avons malheureusement vite déchanté car notre banque a refusé de nous prêter de l'argent. Même si nous étions solvables, on nous a expliqué que nous n'aurions pas accès à un crédit car nous n'avions pas de salaires fixes.» Avec environ 1 500 € de revenus mensuels, sans apport et sans CDI, le jeune couple se rend à l'évidence et renonce la mort dans l'âme à son projet d'accession. Quelques mois plus tard, tandis que Laure reprend ses études, Sanz accède quant à lui au statut d'intermittent du spectacle. Leur situation s'améliore sensiblement, mais sans leur permettre pour autant d'aspirer à décrocher un crédit immobilier. En juillet 2017, un appel téléphonique de Charlotte Peyri Capera, commerciale de l'agence du COL à Pau, va changer la donne. «Charlotte nous a rappelé pour nous dire qu'elle avait trouvé une solution



pour acheter sans emprunter. Elle nous a reçus à l'agence du COL et nous a présenté en long et en large le dispositif de la location-vente. Les grands principes sont faciles à comprendre. En résumé, nous payons chaque mois une redevance comprenant le loyer Hlm, les charges de la copropriété et une somme correspondant à l'achat progressif de notre logement via des parts sociales de la SCIAPP. Nous avons dit oui tout de suite.»

Concrètement, Laure et Sanz, qui ont emménagé l'été dernier dans leur nouvelle maison à Billère, versent désormais chaque mois 730 €. Cette somme inclut 518 € de loyer, 85 € de charges et 127 € destinés à l'acquisition progressive du logement. En réalité, précisent-ils, en déduisant l'allocation de la CAF au titre de l'aide personnalisée au logement dont ils bénéficient en tant que locataires Hlm, ils ne paient qu'environ 400 € par mois, avec l'assurance de devenir in fine propriétaires d'une maison en cœur d'agglomération, d'une valeur de 164 000 €. «Plutôt que de payer un loyer à perte, ce dispositif nous offre l'opportunité d'acheter un logement neuf et de qualité à notre rythme. Nous serons en principe propriétaires à part entière dans quarante ans, mais nous n'avons pas l'intention d'attendre aussi longtemps. Dès que nos revenus le permettront, que nos situations professionnelles respectives se seront stabilisées, nous envisageons de racheter d'une seule traite tout ce qui nous restera encore à payer.»

Laure & Sanz





LE COL INNOVE !

“
Nous croyons
à ce projet !”

À Ascain, dans les Pyrénées-Atlantiques, le COL bâtit huit pavillons destinés à la location-vente. Verbatim du Maire Jean-Louis Fournier.



«La commune d'Ascain est située dans un territoire que l'on appelle le rétro-littoral. La demande est forte et les prix en hausse continue depuis plusieurs années. Elle compte près de 30 % de résidences secondaires et nombre de résidences principales sont acquises par des retraités au pouvoir d'achat important. Les loyers sont eux aussi très élevés car Ascain est le marché de report de la côte. Il faut compter entre 600 € et 650 € pour un T2 ou un T3 dans le secteur libre. Dans ces conditions, le parcours résidentiel est quasiment inexistant. Les jeunes n'ont plus les ressources suffisantes pour louer, acheter et vivre sur place. Nous imposons la production de 40 % de logements sociaux dans chaque nouveau programme immobilier, mais c'est insuffisant. Nous avons peu de foncier disponible et nos marges de manœuvre sont limitées. D'un côté, nous manquons de logements locatifs à prix abordable, de l'autre les prix de l'accession à la propriété sont trop élevés. C'est pourquoi nous avons été intéressés par le projet du COL destiné à construire des pavillons accessibles aux plus modestes dans le quartier

Harrobiondo, à la sortie du centre-bourg en direction d'Olhette. Le terrain d'une superficie de 3 000 m² nous appartenait et nous avons fait des efforts importants sur le prix du foncier pour que l'opération se réalise. Nous croyons à ce projet car la formule de la location-vente répond parfaitement à la demande locale, tout en permettant de comptabiliser les logements dans les 25 % de la Loi SRU. Elle va permettre à la commune de se constituer un parc d'accession sociale et à des familles d'Ascain d'accéder à la propriété malgré des revenus trop modestes pour acheter autrement. La typologie des logements est également adaptée aux attentes. Au Pays basque, la maison (l'etxea) fait partie des traditions. L'etxea et la famille ne font qu'un.»

**Jean Louis
FOURNIER**
Maire d'Ascain





Dôman (Billère)



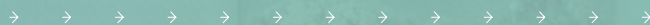




LE COL INNOVE !

“ Cap sur l’aménagement participatif ! ”

Le projet d'éco-hameau participatif porté par le COL a été désigné lauréat de l'édition 2018 du "Lab Archi", un concours initié par le groupe Caisse des Dépôts et dédié à l'innovation sociale.



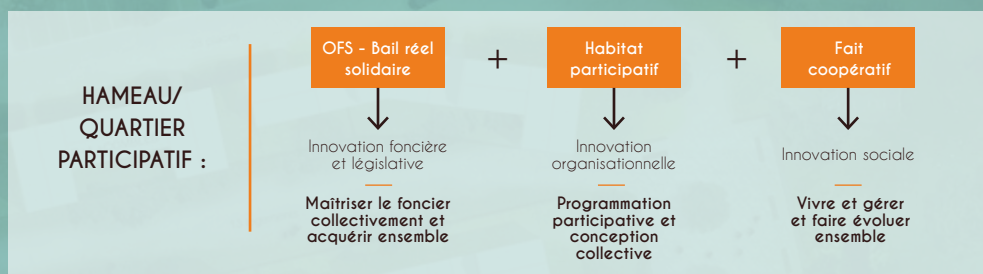
Créé en avril 2013, le "Lab Archi" est une initiative du groupe Caisse des Dépôts qui a pour objectif d'accélérer «le déploiement d'offres de services innovantes répondant à des enjeux sociétaux». L'édition 2018 portait sur la thématique de la transformation architecturale du logement social et intermédiaire. A ce titre, le COL a présenté un projet ambitieux qui a retenu l'attention du jury par ses enjeux territoriaux et son caractère particulièrement novateur. «Aujourd'hui, l'urbanisme a besoin de se réinventer, le système est beaucoup trop vertical», constate le directeur du COL Imed Robbana, pour justifier la genèse du projet d'éco-hameau participatif primé par la Caisse des Dépôts. «La plupart du temps, regrette-t-il, la collectivité consulte un urbaniste qui rédige tout seul un cahier des charges. Les opérateurs choisis par la collectivité sont ensuite tenus de respecter à la lettre les consignes sans avoir leur mot à dire. Si l'urbaniste a une vraie vision, tant mieux. Mais si ce n'est pas le cas, c'est une catastrophe». «Or, poursuit Imed Robbana, nous sommes convaincus qu'il existe une autre

manière de "faire la ville", en travaillant dès le départ tous ensemble, en rassemblant en amont toutes les compétences autour d'une même table, en associant non seulement les élus et les professionnels de l'immobilier, mais aussi les experts, les habitants, les associations locales, les riverains...» En un mot, en faisant de l'aménagement participatif à l'échelle d'un territoire, dans le même esprit que l'habitat participatif à l'échelle d'une résidence. La démarche peut sembler utopique. Elle est en réalité très concrète.

Le projet porté par le COL s'appuie sur un programme pilote qui a vocation à sortir de terre très rapidement. L'enjeu est l'intervention en centre-bourg dans une commune rurale de Gironde (Haux), à travers l'aménagement et la construction d'un éco-hameau composé de 25 logements et d'équipements collectifs. La mairie a d'ores et déjà fait part de son intérêt pour expérimenter une méthode d'aménagement fondée sur la co-construction avec les habitants du village, les futurs habitants du projet, les

riverains, les élus, les acteurs économiques, associatifs, les futurs utilisateurs de cet espace. «Le pari qui est fait ici est de penser qu'en sortant d'une appréhension verticale et cloisonnée d'un projet d'habitat nous puissions trouver les plus-values sociales, environnementales et économiques, autrement dit l'impact positif sur l'écosystème local et la qualité de vie des habitants.»

«La particularité du projet en cours d'Haux est d'expérimenter une démarche participative élargie à l'échelle du hameau qui inclut dès le départ l'ensemble des habitants du village, les riverains et les futurs habitants ; ces derniers entrant, parallèlement à la démarche, dans le process d'un projet d'habitat participatif. L'expérimentation est multiple puisqu'outre le fait d'initier une démarche participative à une autre échelle (village-quartier/habitat) et de mener une réflexion collective sur les aménagements qui entourent le projet et le relie à son environnement, nous expérimentons pour la première fois de l'habitat participatif en milieu rural, qui plus est porté via l'Organisme de Foncier Solidaire. Une première schématisation du modèle est illustrée ci-dessous.



En outre, nous pensons que cette méthodologie nouvelle favorisera des innovations d'ordre plus techniques relevant des modes constructifs du bâtiment, de la transition énergétique, des matériaux et filières mises à contribution, ainsi que des innovations sociales au niveau des modes de concertation avec les acteurs en présence.» La feuille de route est toute tracée. Il n'y a plus qu'à !

Ce projet fait partie d'une réflexion ambitieuse d'opérations d'aménagements participatives à différentes échelles : une vingtaine de logements en secteur rural, une centaine de logements pour des villes moyennes, et à l'échelle d'un quartier, 400 à 500 logements, pour les villes plus importantes.





LE COL INNOVE !

“ Une résidence senior «participative» à Bayonne ”

Le COL lance dans le centre-ville de Bayonne un projet inédit de résidence participative dédiée exclusivement aux seniors.



Tout est parti d'une discussion entre deux amies retraitées, dont Colette Schnurrenberger, administratrice du COL. «Nous étions à la recherche d'une solution adaptée aux besoins des seniors, qui ne soit ni une maison de retraite ni une résidence de services hors de prix, explique l'ancienne présidente de la coopérative aujourd'hui à la tête de l'association "Âge et Partage 64".

L'idée était de permettre à chacun de vivre chez soi, dans l'agglomération bayonnaise, au sein d'une résidence solidaire et conviviale. Nous

nous sommes inspirés d'une initiative similaire réalisée par l'association Chamarel à Vaulx-à-Velin, tout en nous appuyant sur le savoir-faire du COL en matière d'habitat participatif. »

La mairie de Bayonne, qui avait déjà accompagné le COL dans le cadre de la résidence participative Terra Arte inaugurée au Séqué en 2016, a été rapidement séduite par la démarche. « Ils nous ont proposé un très beau terrain porté par l'EPFL du Pays Basque pour le compte de la Ville de Bayonne.



AGE & PARTAGE.64





Il est idéalement situé le long du quai Bergeret, à proximité immédiate du centre-ville », se réjouit Colette Schnurrenberger. Une première réunion publique s'est tenue en septembre 2017.

Douze candidats à l'accèsion se sont d'ores et déjà portés volontaires pour élaborer et concevoir ensemble leur future résidence composée d'une quinzaine de logements - T2 et T3 - et d'espaces communs partagés : une salle de convivialité, une buanderie, un atelier, une chambre, un studio susceptible d'accueillir un jour une aide à domicile...

La résidence sera livrée en 2021 et les logements vendus sous le régime de l'accèsion sociale via l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de l'EPFL du Pays Basque.

C'est le fruit d'une coopération fructueuse entre le COL et l'EPFL du Pays Basque, qui vise à la fois à réduire le coût à l'achat de chaque logement, à éviter tout risque de spéculation et à garantir sur le long terme la vocation de la résidence.



AU SERVICE DES COOPÉRATEURS

“ Le Club des coopérateurs réenchante le quotidien ”

Les 3 750 coopérateurs (accédants, locataires, salariés) du COL forment une communauté capable de renverser des montagnes, à condition de jouer collectif. C'est le sens du Club des coopérateurs lancé en 2017. «L'idée est d'impliquer plus encore les coopérateurs, non seulement dans la vie du COL mais aussi dans leur quotidien, confait à l'époque Bertrand Bourrus, président du COL. Nous voulons imaginer de nouvelles solidarités entre les coopérateurs eux-mêmes, à travers des actions très concrètes visant à améliorer leur vie de tous les jours.» Pari tenu. Le Club des coopérateurs ne cesse depuis de s'étoffer au fil du temps. De nombreux services sont proposés et de nouvelles initiatives prendront forme au cours des prochains mois.

Une carte «avantages»

Le COL a signé une convention avec l'association Synergies à Bayonne qui propose depuis janvier 2018 aux coopérateurs titulaires d'une carte d'adhésion des tarifs préférentiels dans de nombreux domaines : auto/moto/cycles, univers de la maison, vie quotidienne, mode et accessoires, beauté, bien-être, restaurants et gastronomie, loisirs, séjours... Près de 400 commerces et entreprises sont concernés dans les Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes. Certaines remises peuvent aller jusqu'à 35 % sur simple présentation de la carte, dont le coût lié à l'adhésion est entièrement pris en charge par le COL la première année. En janvier 2018, tous les coopérateurs ont été invités à venir retirer leur carte au COL et en agence. Près de 500 cartes ont été délivrées. Une centaine d'entre elles ont déjà été activées. Accessibles à tous, les cartes «avantages» sont disponibles sur simple demande auprès du COL.



Un groupement d'achat alimentaire

En janvier 2018, le Club des coopérateurs s'est rapproché de l'association de producteurs et consommateurs Bi'o Maite à Arcangues, pour organiser des achats alimentaires groupés. Bi'o Maite promeut l'agriculture locale et un mode de production biologique. Les produits proposés à la vente sont issus d'une agriculture écoresponsable et durable. Une opération pilote va être lancée en 2019 sur le secteur d'Anglet, auprès des coopérateurs de résidences ciblées (Agur, Château de Lembeye, l'Amiral, La Fontaine, Montaury, Ostoizka, Terrasses de l'Avenue) et des salariés du COL. Depuis le printemps dernier, un point de distribution aux allures de petit marché de producteurs locaux a été mis en place dans la salle polyvalente de la résidence Les Terrasses de l'Avenue à Anglet. Les commandes peuvent être faites à l'avance ou le jour même.

Une plateforme d'échanges et de services

Une plateforme d'échanges et de services dédiée aux sociétaires de la coopérative va être accessible depuis le portail internet du COL (<http://le-col.com>). Gratuite et facile à utiliser, reliée au site Synergies, la plateforme a vocation à se développer au fur et à mesure des actions du Club des coopérateurs. Elle permet de s'informer sur la vie du Club, les nouveautés, les événements festifs à venir, de dialoguer entre coopérateurs, de faire remonter les attentes de chacun, de s'engager sur un groupement d'achat, de faire des demandes d'aide financière... En bref, d'une certaine manière, de créer le social web du COL !

Une Caisse de solidarité

Pour lutter contre les inégalités et proposer des services financiers adaptés aux personnes les plus démunies, il a été décidé de poursuivre l'octroi des aides selon les situations de vie spécifiques aux coopérateurs du COL. Ces aides peuvent prendre plusieurs formes. D'une part, une aide personnelle "coup de pouce vie" qui consiste par exemple à soutenir un locataire en grande difficulté ou à accompagner la mobilité résidentielle par la prise en charge temporaire du loyer. D'autre part, un micro-crédit pour les coopérateurs du COL exclus des crédits bancaires. Un partenariat a été signé à cet effet avec la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes et le réseau Parcours Confiance. Un autre partenariat est en cours de discussion avec l'ADIE (Association pour le Droit à l'Initiative Economique), reconnue d'utilité publique, pour favoriser les micro-crédits professionnels et personnels. Il s'agit de mettre en œuvre des actions visant à accompagner et à soutenir des personnes en difficulté, porteuses d'initiative en lien avec l'économie sociale et solidaire, et à l'amélioration de leur condition de vie socio-économique, par la création d'activité.



AU SERVICE DES COOPÉRATEURS

“

**Le Club des coopérateurs
réenchante le quotidien**

”

Des événements et des lieux coopératifs

Le Club des coopérateurs entend également renforcer les liens entre les habitants par l'organisation de rencontres, de formations groupées et d'animations. Plusieurs initiatives sont déjà en marche. Le jardin partagé de la résidence Les Terrasses de l'Avenue à Anglet accueille ainsi des animations hebdomadaires et des soirées festives organisées par l'association Libre cueillette. En partenariat avec le Pôle Étude Recherche Formation à Tarnos (PERF) et les Compagnons Bâtisseurs d'Aquitaine (CBA), une réflexion a été menée pour proposer des formations aux habitants des résidences Héphestos à Tarnos et Jardins Suspendus à Bordeaux, afin qu'ils effectuent les travaux qu'ils souhaitent réaliser eux-mêmes. Des actions de sensibilisation au développement durable sont par ailleurs menées, à l'instar du programme Greenplay qui a permis à une quarantaine de locataires du COL d'expérimenter pendant un an une baisse de consommation d'énergie via l'utilisation d'un jeu collaboratif en ligne. De février à juin 2018, en lien avec le programme national Civigaz, des jeunes se sont déplacés gratuitement au domicile d'une centaine de coopérateurs du COL pour les aider à réduire leur consommation d'énergie, les sensibiliser aux éco-gestes, et pour renforcer la sécurité des installations intérieures au gaz.

Pour tout renseignement :

leclubdescoopérateurs@le-col.com

Tél. 05 59 52 56 67







AU SERVICE DES COOPÉRATEURS

“ Le service après-vente du COL ”

Le service après-vente du COL, au sein du service Maitrise d'Ouvrage, accompagne les accédants et les locataires depuis le jour de la remise des clés jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, soit la première année.

Stéphanie FERNANDES
Assistante SAV



1 - Tempo Presto

Le service après-vente intervient dès la livraison des logements. Lors de la remise des clés, un état des lieux est effectué avec les nouveaux résidents et une liste de réserves est établie. Cette dernière est transmise aux entreprises qui ont participé à la construction de la résidence. Elles ont alors trente jours pour lever les réserves. Durant le premier mois, les habitants ont la possibilité de faire part au SAV de l'apparition de nouvelles réserves constatées au sein de leur logement. Si celles-ci sont validées par le COL, elles seront rajoutées sur la liste des réserves et transmises à la maîtrise d'œuvre afin que les entreprises interviennent.

2 - Tempo Moderato

Le COL met tout en œuvre pour faire appliquer les lois, réglementations ou normes en vigueur. Pendant l'année qui suit la réception des travaux, les accédants et locataires bénéficient d'une garantie de parfait achèvement qui impose aux entreprises ayant réalisé les travaux de réparer



tous les désordres signalés et justifiés au cours de cette première année. Il suffit de contacter le SAV du COL. L'accueil téléphonique et la réception des mails des coopérateurs sont effectués par Stéphanie. S'organise ensuite un travail d'équipe au sein du service maîtrise d'ouvrage, avec les différents intervenants de l'opération que sont la maîtrise d'œuvre et les entreprises. Ces dernières disposent alors d'un délai de quatre-vingt-dix jours pour effectuer les réparations. Malheureusement, il arrive que les travaux prennent du retard et qu'ils ne soient pas réalisés dans le délai imparti. Compte tenu de la forte activité du bâtiment et du manque de main d'œuvre, les entreprises ont tendance à négliger le poste SAV. Nous passons beaucoup de temps à leur rappeler leurs obligations. Mais une chose est sûre, toute réserve déclarée dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, à partir du moment où elle est validée, sera traitée même si le délai de garantie est dépassé. Ce qui compte, c'est la date de déclaration du désordre, qui doit intervenir impérativement pendant l'année de parfait achèvement. Aussi, des journées portes ouvertes sont organisées au cours de cette première année, en présence de l'architecte et de la maîtrise d'ouvrage, afin d'effectuer avec l'habitant un état des réserves et de faciliter l'accès des logements aux entreprises pour qu'elles interviennent.

3 - Tempo Largo

Pendant les deux ans qui suivent la réception des travaux, les accédants bénéficient de la garantie biennale, qui impose à l'entreprise ayant réalisé les travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement. Enfin, les accédants jouissent pendant les dix ans qui suivent la réception des travaux de la garantie décennale concernant les dommages compromettant la solidité du bâti ou rendant la construction impropre à sa destination. Ces deux garanties sont activées auprès de l'assurance construction dommages-ouvrage contractée par le COL. La coopérative n'intervient pas directement, mais se tient à la disposition des accédants pour les conseiller.

«L'engagement du COL consiste à garantir à ses accédants la qualité et la bonne fin des travaux, explique Imed Robbana, DG de la coopérative. Même si, compte tenu de difficultés rencontrées avec certaines entreprises, cela peut paraître long, nous ne laissons jamais tomber nos coopérateurs. Un audit d'Habitat & Territoires Conseil a été mené au COL en 2018. Il a permis de mettre en place un plan d'action pour 2019.»



AU SERVICE DES COOPÉRATEURS

“ Au service des locataires !”

Le service gestion locative du COL est à la disposition des 2 172 locataires de la coopérative, depuis la déclaration d'un dysfonctionnement dans le logement jusqu'aux éventuelles difficultés de paiement.

«J'ai un robinet qui fuit...»

Au moment de la signature du bail, le COL remet aux nouveaux locataires un petit dépliant détaillant les responsabilités respectives du locataire et du bailleur. Ce document présente la nature des travaux d'entretien et des réparations locatives dont la prise en charge incombe à chacun. Cet inventaire relève d'une réglementation nationale fixée par le Décret n°87-712 du 26 août 1987 et réactualisée au fil du temps. Pour simplifier, la liste des travaux à la charge du locataire comprend les petites réparations et l'entretien courant du logement concernant les équipements mis à sa disposition (les crémones de fenêtres à graisser...), les revêtements intérieurs du sol au plafond (peintures jaunies par la nicotine...), l'installation électrique (une ampoule à remplacer...), la plomberie (un joint de robinet à changer...), etc...

«Une fissure est apparue dans le mur...»

«A contrario, tout ce qui n'est pas dans la liste des réparations à la charge du locataire est pris en charge par la coopérative ou par le syndic. Il s'agit de grosses réparations ou travaux comme le ravalement de façades ou fuites en sol, tablier de volet roulant, explique Kathy Coelho, responsable de la gestion locative au COL. En cas de doute, il suffit de contacter nos chargés de clientèle. Aussi, quelques semaines avant le départ d'un locataire, nous effectuons systématiquement une pré-visite du logement pour anticiper sur les réparations qui seront nécessaires pour le remettre ensuite en état. C'est l'occasion d'informer le locataire sur les travaux qui seront à sa charge, et de lui laisser le temps de les effectuer lui-même, pour récupérer l'intégralité de sa caution.»



«J'ai un problème avec mon voisin...»

Outre les réparations techniques, il arrive aussi que le COL soit amené à intervenir pour des conflits de voisinage. Si la coopérative n'a pas vocation à se substituer à une assistante sociale ou à un conciliateur de justice, elle peut toutefois s'appuyer selon les cas sur les compétences de Justine Colo, conseillère en économie sociale et familiale. «Nous conseillons avant tout un règlement à l'amiable par le dialogue. Si ce n'est pas possible, nous invitons les habitants à se tourner directement vers les conciliateurs de justice rattachés aux communes.» En revanche, s'il s'agit d'un souci qui touche l'ensemble de la résidence, le COL convoque le locataire fauteur de troubles, et peut être amené à engager une procédure de résiliation de bail et d'expulsion, si aucune solution n'est trouvée.

«J'ai perdu mon emploi...»

Personne n'est à l'abri d'un accident de la vie comme la perte d'un emploi, un divorce ou une maladie. Dans ce cas, le COL incite les locataires à venir lui parler le plus en amont possible. «Il ne faut pas hésiter à nous contacter sans attendre le premier impayé, suggère Kathy Coelho. Nous ne sommes pas là pour porter un jugement, mais pour trouver ensemble la solution la mieux adaptée : un plan d'apurement, une mutation pour un logement moins cher, une aide financière... Il faut vraiment faire confiance au COL. La solidarité entre coopérateurs n'est pas un vain mot !»

Un audit pour améliorer le traitement des réclamations

En 2018, le COL a diligenté le cabinet Habitat & Territoires Conseil, filiale de l'Union Sociale pour l'Habitat et du Crédit Foncier de France, afin de réaliser un audit-conseil de l'ensemble des services de la coopérative. Une attention particulière a été portée au traitement des réclamations et du SAV lié à la maîtrise d'ouvrage. Cet audit a débouché sur des actions concrètes qui seront mises en œuvre à partir de 2019.

Marjorie ABADIE, Pascal LE DUFF, Kathy COELHO et Laurent PECASTAING
du service gestion locative



St Nicolas (Tarnos)



Domaine de Garnel
(Orthevielle)



Le Confidentiel
(Anglet)



Akerreta (Briscous)



Dóman (Billèrz)



Akerreta (Briscous)





L'ÉQUIPE DU COL



“ Des formations à la carte ”

Edith Gonzalez, assistante chargée des ressources humaines, accompagne les salariés du COL dans leur parcours de formation.

113 stagiaires, 203 jours de formation, 1 424 heures cumulées... Édith Gonzalez tient scrupuleusement à jour les formations dont ont bénéficié ses collègues du COL en 2017. Chargée de recueillir les besoins des salariés puis de les soumettre aux managers concernés, au service finances-gestion et à la direction, c'est elle qui élabore en fin d'année le plan de formation du COL. Un exercice fastidieux mais exaltant : «Le COL part du principe que si les salariés se forment, c'est bon pour l'entreprise. C'est utile aux salariés comme à la coopérative.» Une fois le plan de formation validé, Édith Gonzalez gère les inscriptions auprès des organismes et la logistique qui va avec. Certaines actions de formation sont prises

en charge financièrement par notre OPCA (Organisme Paritaire Collecteur Agréé), et d'autres restent à la charge du COL. En 2017, le COL a ainsi participé à hauteur de 55 000 € sur un coût total de 69 025 €.

Toutefois, toutes les demandes ne peuvent être satisfaites, les actions d'adaptation au poste de travail et de développement des compétences étant prioritaires. Les salariés conservent la possibilité d'utiliser leur Compte Personnel de Formation (CPF) pour suivre une formation éligible, telle que bilan de compétences, formations certifiantes, VAE (Validation des Acquis de l'Expérience).





L'ÉQUIPE DU COL

“ Une valeur ajoutée
à la carte ”

Trois questions à Jean-Baptiste Darroquy, 45 ans, responsable des ventes au COL, inscrit en Master 2 Ingénierie de projets à l'ESTIA à Bidart.

Pourquoi avoir choisi cette formation ?

Lorsque je suis devenu manager d'une équipe de trois commerciaux, je me suis dit qu'une formation me serait utile. J'ai d'abord suivi deux formations de deux jours chacune, mais je voulais quelque chose de plus consistant. Avec l'accord de ma responsable de service et du directeur du COL, j'ai donc choisi de m'orienter vers le Master 2 Ingénierie de projets délivré par l'école universitaire de management de l'UPPA, en partenariat avec l'ESTIA. Édith Gonzalez s'est occupée de monter le dossier de financement auprès de l'OPCA.

Comment conciliez-vous la formation et votre poste au COL ?

Les cours ont lieu dans les locaux de l'école d'ingénieurs à Bidart. Du coup, j'arrive à alterner facilement mon poste à temps plein au COL et les 41 jours de formation prévus dans l'année. Je passe seulement entre trois et cinq jours par mois à l'école. En fait, il y a surtout beaucoup de travail à la maison ! Je compense mes absences au COL par un bon sens de l'organisation et une meilleure productivité.

Quel est l'intérêt pour le COL ? *J'apprends énormément de choses : la transversalité entre les services, le management d'une équipe, la gestion d'un budget, la communication d'un projet... C'est une valeur ajoutée pour le COL. J'ai déjà commencé à modifier mes méthodes de travail et à utiliser de nouveaux outils. Ensuite, dans le cadre de la formation, nous sommes tenus de suivre un projet concret au sein de notre entreprise. En l'occurrence, j'ai choisi d'accompagner la mise en œuvre de la vente en foncier solidaire au sein du COL.*

Jean-Baptiste DARROQUY
Responsable des ventes





1

Inaugurations et 1^{ères} pierres

2



1 5 Juin 2018 - Inauguration Le Confidentiel (Anglet).
12 accessions.
Architecte : Cillaire (Bayonne).

2 19 Juin 2018 - Pose 1^{ère} pierre Résidence Habitat Jeunes Les Compagnons (Anglet).
40 T1 + musée/restaurant-cuisine/espace formation-réunion.
Architecte : Duhourcau (Anglet).





Plusieurs salariés du COL ont participé aux diverses épreuves organisées en prélude des Fêtes de Bayonne : la foulée des entreprises, la course de joëlettes et la marche du festayre.

En 2018, une équipe représentait le COL à la course de joëlettes, et a pu faire vivre un moment unique à la petite Scarlett, 6 ans.

Pour l'édition 2019, le COL aimerait renouveler l'expérience, cette fois avec un enfant de locataire. Avis aux candidats...





Pour la 4^{ème} année consécutive, plusieurs coopérateurs du COL ont participé au Jeu-concours Créutile, artistique et pédagogique servant d'outil d'éducation à l'environnement.

23 participants au total.

LES LAURÉATS :

Catégorie 4 à 7 ans : JEMFER Nolan (Errepira Berri à Guéthary)

→ Poisson.

Catégorie 8 à 12 ans : REVEL Andréa (Confidentiel à Anglet)

→ Jardinière recyclée.

Catégorie 13 à 18 ans : GAULON Amaïa (Mouettes blanches à Anglet)

→ Poupée.

Catégorie + de 18 ans : SAINTE LUCE Yohan (Andere Beltza à Biarritz)

→ Surfeur.

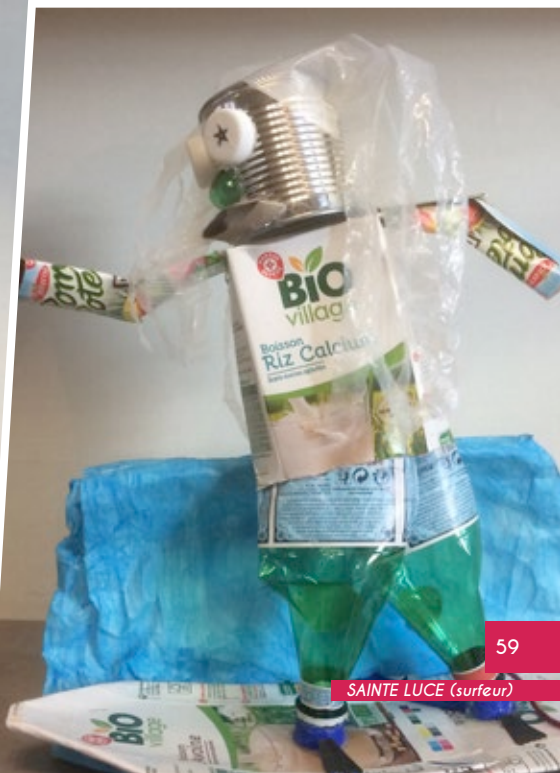
JEMFER (poisson)



REVEL (jardinière recyclée)



GAULON (poupée)

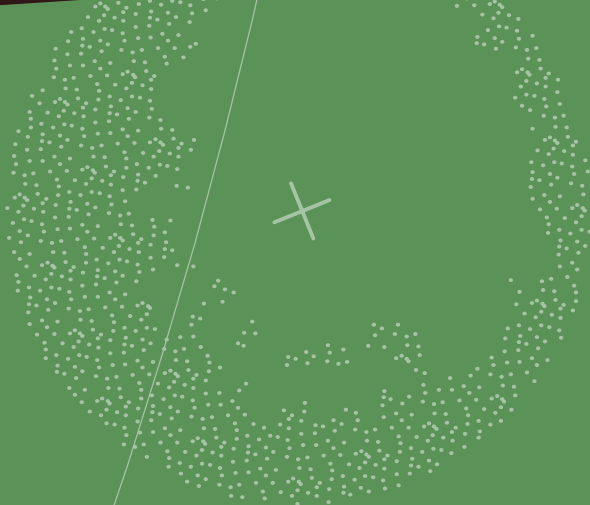




Concours Créatile

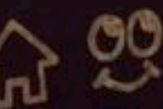






Salon Pau 2018

VENEZ
PROPRIÉTAIRE
DU COL



Directeur de la publication : Bertrand Bourrus

Directeur de la rédaction : Imed Robbana

Secrétaire de la rédaction : Dominique Tranquille

Journaliste-rédacteur : Bruno Fay

Graphiste : Redbox

Photographes : Patrick Valleau, Pierre-Emmanuel Michel

(photo couverture et pages 17, 28 et 51).

Comité de rédaction : Cécile Elissalde, Jean-Pierre Favier, Elaine Garcia,

Colette Schnurrenberger, Henri Souharce

Impression : Abéradère (Bayonne)

Tirage : 5000 exemplaires



St Nicolas (Tarnos)



ANGLET
73, rue Lamouly - CS 80133
64 601 Anglet Cédex
05.59.52.32.15

BORDEAUX
79 bis, cours d'Albret
33000 Bordeaux.
05 33 09 14 10

PAU
112, Boulevard Alsace Lorraine
64 000 Pau
05.59.62.42.03

