

1. Principales infos liées à l'exercice 2019

- Un **résultat 2019** positif → **1 704 705,61 €**.
- La **livraison** de 172 logements → 125 en accession + 47 en locatif.
- A fin 2019, le **parc locatif** compte 2 211 logements.
- **L'Organisme de Foncier Solidaire** du COL, initialement constitué sous forme d'association (Association COL Foncier Solidaire), a été transformé en SCIC SAS lors de son Assemblée Générale Mixte du 20 Février 2019 et baptisé **La Coopérative Foncière Aquitaine**. Plusieurs partenaires y ont adhéré : XL HABITAT, Domofrance et Gironde Habitat pour les opérateurs d'Hlm, le Conseil Départemental des Landes, le Conseil Départemental de Gironde, la Communauté d'agglomération de Pau, la Communauté de communes du Seignanx pour les collectivités.
- En Mai 2019, pose de la première pierre de **l'opération Les Cayennes à Bayonne** (4 accessions sous Bail Réel Solidaire + 10 locatifs, rues Bourgneuf & Frédéric Bastiat), dans le cadre du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Date prévisionnelle de livraison : 4^{ème} trimestre 2021.
- Pose de la première pierre de **l'opération Kaminoa à Espelette** en Février 2019 (5 accessions via l'Organisme de Foncier Solidaire) et inauguration de cette même résidence en Décembre 2019, en présence du Ministre chargé de la Ville et du Logement Julien DENORMANDIE.
- En Avril 2019, **création du poste d'Assistante technique de la gestion immobilière**, conformément aux préconisations de l'audit de la société Habitat & Territoires Conseil. Ce poste vient en appui des chargés d'entretien et permet de répondre de manière plus réactive à la plupart des réclamations émanant des locataires.
- En Juin 2019, **entrée au Conseil d'administration** du COL, en lieu et place d'Isabelle ROUDIL de **Vincent LOURIER**, Directeur de la Fédération des coopératives d'Hlm, en tant que représentant de Coop Hlm Développement (ex SDHC).
- La poursuite de la production de logements, via les nouveaux dispositifs :

	Nombre d'opérations	Nombre de logements
BRS (Bail Réel Solidaire)	36	692
Habitat participatif	19	497
SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)	7	87

- **Ouverture de l'agence du COL à Toulouse**, 25 rue Ozenne, après un bref passage dans les locaux de Faire Ville, partenaire de la coopérative sur les opérations en habitat participatif. **Embauche de la Responsable d'agence** Isabelle SEYTEL en Avril 2019.
- Le COL remporte **l'appel à projets "Dessine-moi Toulouse"** initié par Toulouse Métropole, face à deux concurrents privés. Le projet propose notamment de conserver et réhabiliter une partie des bâtiments existants pour en faire un pôle d'activités de 1 451 m² relevant de l'économie sociale et circulaire, ainsi qu'un pôle de 1 025 m² accueillant un cinéma et des activités de production audiovisuelles. Il prévoit en outre la réalisation de 60 habitations dont 42 logements participatifs, des commerces de proximité et des espaces partagés.
- **La poursuite du développement de partenariats** sur tous les territoires d'intervention du COL : Habitat Sud Atlantic et Office 64 de l'Habitat dans les Pyrénées-Atlantiques, XL Habitat dans les Landes, Aquitanis, Axanis, Domofrance et Gironde Habitat en Gironde, Midi Habitat Foncier et Toulousaine d'Habitations à Toulouse.
- Signature d'une **Convention avec XL Habitat et le Comité du bassin d'emploi du Seignanx dans les Landes**, pour étudier les conditions de production à coûts maîtrisés de logements sociaux hautement performants sur le plan énergétique, faisant appel à des matériaux écologiques et sains.
- L'activité du **Syndic solidaire GECOSOL** Sud Aquitaine, en partenariat avec Habitat Sud Atlantic : à fin 2019, gestion de 1 318 lots (57 copropriétés et 14 ASL pour 118 lots et macro-lots).
- La poursuite du travail initié au cours des dernières années au niveau du **Fonds de dotation "Recherches & Solidarités"** et du **Club des coopérateurs**.

- En Octobre 2019, début des **travaux d'agrandissement du siège social** du COL : pour l'essentiel, création de bureaux pour le pôle juridique (4 bureaux et une salle de réunion), extension du service gestion immobilière, réalisation d'un bureau d'appoint à l'accueil, remplacement des totems extérieurs.

2. Les activités du COL

L'activité construction

Livraisons 2019

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur
Artémis	St Martin de Seignanx	20	Locatif
Bordagain	Urrugne	7	Locatif
Colibris	St Jean de Marsacq	6	Accession
Courasson	Biarritz	2	Locatif
Harrobiondo	Ascaïn	8	Accession
Héphaïstos	Tarnos	61*	Accession
Indarra	Ustaritz	39	Accession
Indarra (lots à bâtir)	Ustaritz	6	Accession
Kaminoa	Espelette	5	Accession
Leiho Gorri	Ustaritz	18	Locatif
	Total	172	

* Dont 19 logements vendus à XL Habitat pour du locatif

Livraisons 2020 (à fin Juin)

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur
Habitat Jeunes Les Compagnons	Anglet	26*	Accession
Habitat Jeunes Les Compagnons	Anglet	40	Locatif
Sahatsak	Anglet	13	Accession
Triade	Pau	9	Accession
	Total	88	

* Equivalent logements

Soit 48 accessions + 40 locatifs. D'ici fin 2020, 66 autres livraisons doivent intervenir en accession + 59 en locatif. Ce qui porte le prévisionnel total de livraisons 2020 à 213 (114 accessions + 99 locatifs).

Chantiers en cours

Locatif

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements
Cayennes	Bayonne	10
Fargeot	St Jean de Luz	12
Grammont	Biarritz	13
Haut le Vent (Vefa)	Boucau	27
Intzuralde	Urrugne	12
Jakintza	Bidart	11
Jakintza (Vefa)	Bidart	8
Olympe de Gouges	Tarnos	13
Plaza Berria	Ustaritz	14
Sarah	Bordeaux	4
	Total	124

Accession

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements
Amassade	Pau	15
Cayennes	Bayonne	4
Duna Verde	Capbreton	42
Ensems Laü	Pau	40
Fargeot (CPI)	St Jean de Luz	15
Fargeot	St Jean de Luz	13
Grammont	Biarritz	12
Intzuralde	Urrugne	17
Jakintza	Bidart	8
Jakintza (CPI)	Bidart	11
Jardins suspendus	Bordeaux	20
Joannis de Suhigaraychipy	Hendaye	27
Lagunekin	Anglet	19
Olympe de Gouges	Tarnos	28
Paloméra	Ondres	25
Plaza Berria	Ustaritz	9
Sarah	Bordeaux	20
	Total	325

Prochaines opérations à lancer

Locatif

Arbonne "Domaine de Pouy" (7) ; Boucau "Biremont" (35) ; Capbreton "Bonamour" (20) ; Ondres "Trois fontaines, ilot S6" (18). **Soit un total de 80 logements.**

Accession

Arbonne/Bidart "Domaine de Pouy" (11) ; Bayonne "Vigilant" (29) ; Bayonne "Zubi Mayou" (15) ; Bayonne "Quai Chaho" (25) ; Beauzelle "Andromède" (23) ; Bègles "Boboyakas" (17) ; Bordeaux "Euratlantique lot 8.3" (30) ; Bordeaux "Euratlantique lot 8.17" (30) ; Boucau "Biremont" (32) ; Capbreton "Bonamour" (35) ; Couffouleux (30) ; Haux (22) ; Fourquevaux (16) ; Hendaye "Bellevue" (22) ; La Bastide Clairence (16 + 3 commerces) ; Laroin "Marque" (12) ; Lons "Capella" (14) ; Nérigean (23) ; Ondres "Trois fontaines ilot S6" (29) ; Pau "Carrerot Bonado tranches 1 & 2" (38) ; Pau "Corisande Andoins" (18) ; Pau "Patios d'Achille" (12) ; Toulouse "Eux-Re" (42) ; Villenave d'Ornon (34). **Soit un total de 553 logements.**

L'activité de gestion locative (synthèse du Rapport annuel)

Nombre de logements au 31.12.2019	2 211 logements, dont 47 neufs. Soit + 2,04 % depuis Décembre 2018. 20 logements réalisés en M.O. directe ; 18 achetés en Vefa ; 9 en acquisition-amélioration.
Répartition 40/64	1 500 logements dans le 64 (67,84 % du parc). 711 logements dans le 40 (32,16 % du parc).
Nombre de résidences	232, dont 48 gérées en copro et 19 dans une ASL.
Financement des logements livrés en 2019	Dans le 64 → 17 PLUS, 10 PLAI Dans le 40 → 14 PLUS, 6 PLAI
Départs	162 départs (- 10,99 % par rapport à 2018).
Taux de rotation moyen	7,28 % (en baisse depuis ces dernières années). Logements T3 les plus souvent quittés (47,53 %). Pour les T2, 29,63 %. Pour les T4, 18,52 %.
Résidences les plus quittées	<u>En nombre de départs</u> Montaury (Anglet) : 9 Les Dryades (St Paul les Dax) : 8 Aldapa (Ustaritz) : 5 ; Odyssée (Anglet) : 5. <u>En % de départs</u> Tilleuls (St Etienne Orthe) : 60 %. Maison Bourdé (St Palais) : 50 %. Lo Quilhé (Magescq) : 38 %. Vert Rameau (Castets) : 30 % ; Casau (Heugas) : 27 % Haltia (Ustaritz) : 26 %.

Vacance locative	<p>18 logements, soit 0,97 % du parc.</p> <p><u>Vacance commerciale en zone détendue :</u> Perspectives gasconnes (Labenne) : 1 T2 (difficultés pour récupérer les clés suite à expulsion + travaux). Maison Menta (Louhossoa) : 1 T3. Hameau Luzoué (Mourenx) : 1 pavillon T2. Saljuzan (Ste Marie de Gosse) : 1 T2.</p> <p><u>Vacance commerciale en zone tendue :</u> Sagardian (Larressore) : 1 T4 (beaucoup de livraisons de logements neufs à Ustaritz, commune voisine). Arretxea (Ustaritz) : 1 T3 ; Gracien (Bidart) : 1 T2. Errotaberria (Bidart) : 1 T2 ; Montaury (Anglet) : 1 T1. Lembeye (Anglet) : 1 T3 (impossible de récupérer les clés suite au décès de la locataire, procédure en cours). Odyssée (Anglet) : 1 T3 ; Dous Haous (Tarnos) : 1 T2. Pichepaou (Boucau) : 1 T3. Impasse Lévy (Bayonne) : 1 pavillon T3.</p> <p><u>Vacance commerciale grands logements :</u> Villa Agur (Anglet) : 1 T4. Paloumère (Anglet) : 1 T4 (conservé pour relogements d'urgence).</p> <p><u>Vacance technique (travaux/sinistre) :</u> Gracien (Bidart) : 1 T3 (incendié en 2016 ; reloué en Juin 2019). Le Lanne (Boucau) : 1 T2 (difficultés pour récupérer les clés suite à expulsion + désinfection + travaux).</p>
Etats des lieux	<p>373 états des lieux effectués par 3 chargés de clientèle (- 1,07 % par rapport à 2018). Dans le diffus → 162 états des lieux sortants, 164 entrants. Dans le neuf → 47 états des lieux entrants. Travaux de remise en état : 265 431 €. 194 497 € à la charge du COL (baisse de 30 %), 70 934 € pour les locataires (montant stable).</p>
Demandes de logement	<p>796 demandes déposées par courrier (1 236 en 2018). 239 renouvellements (355 en 2018). Diminution due notamment à la montée en puissance du portail GDPUB (grand public), qui permet aux demandeurs d'enregistrer eux-mêmes leur demande, souvent via l'Office 64 ou Habitat Sud Atlantic. Demandes actives au 31.12.2019 → 17 803. 3 688 demandes ont plus de 2 ans d'ancienneté, ce qui correspond au délai anormalement long dans le Pays Basque (zone tendue).</p>
Entretien du patrimoine	<p>1 003 945,51 €. Gros entretien PGE : 22 423,50 €. Honoraires GE : 13 227 €. Gros entretien hors PGE : 322 064,48 €. Changements de composants : 103 273,21 €. Entretien EDLS non récupérable : 194 497,40 €. Entretien EDLS récupérable : 70 934,97 €. Entretien non récupérable : 277 524,95 €.</p>
Nouvelle réglementation patrimoine : Loi sur la transition énergétique	<p>Le COL s'est associé à Habitat Réuni sur ce sujet. Maître d'œuvre : CARBONE 4. Dossier en cours de traitement et d'élaboration. Depuis plusieurs années, le COL développe le logiciel PROLEPS avec Nobatek/INEF 4 (planification de la rénovation du parc Hlm de manière optimale et appréhension des besoins des locataires au niveau de leur logement, de leur résidence).</p>
Contentieux	<p>3 procédures judiciaires pour troubles de jouissance. En attente d'une décision de justice.</p>
Impayés de loyers locataires présents	<p>Taux moyen d'impayés : 2,39 % (2,33 % en 2018). En moyenne, 226 familles en situation d'impayés, dont 111 avec plus de 2 loyers (45 familles ont bénéficié d'un plan d'apurement, 33 en signalement CAF, 8 en attente d'une aide du FSL, 41 non bénéficiaires de l'APL, 33 en procédure contentieuse, dont 13 ont eu leur bail résilié devant le Tribunal).</p>

Surendettement de locataires présents et partis	<p>37 dossiers déposés à la Banque de France ont été suivis, soit 18 nouveaux.</p> <p>7 dossiers PRP avec effacement (12 en 2018) pour 20 172,39 € (113 871,69 € en 2018).</p> <p>1 plan avec effacement partiel. 10 plans accordés dont 2 gels de dette durant deux ans et 2 plans soldés.</p> <p>En 2019, augmentation des remboursements par échelonnement (8 autres dettes soldées courant 2019). A l'avenir, le gel de dette ne sera plus pratiqué, car la gestion de dossier est trop onéreuse pour l'Etat.</p>
Impayés de locataires partis (travaux de remise en état et loyers impayés)	159 familles, pour un montant global de 343 685 € (343 342 € en 2018). En 2019, les plus grosses dettes émanent de 9 locataires en procédure d'expulsion (88 322 € d'impayés de loyers et travaux, soit 25 % de la dette totale des locataires partis).
Sinistres	<p>69 nouveaux sinistres (70 en 2018).</p> <p>40 sinistres en DO, 29 multirisques immeubles (27 fuites, 1 incendie à Aldapa Ustaritz, 1 vandalisme à Montauray Anglet).</p>
Vente Hlm	Aucune vente en 2019.
SLS-OPS	Application d'un surloyer pour dépassement du plafond de ressources à 37 familles, pour un montant mensuel de 2 477,40 €, et à 23 familles pour non-réponse à l'enquête (non bénéficiaires de l'APL), pour un montant mensuel de 16 205 € et 575 € au titre des frais de gestion.
Fonds de dotation du COL	7 ménages ont bénéficié d'une aide pour travaux d'adaptation + 1 ménage au titre des doubles loyers.
Habitat Réuni	<p><u>CUS</u> : en 2019, l'élaboration d'une CUS commune aux membres d'Habitat Réuni a fait l'objet de séances de travail, de consolidation des données, d'échanges entre membres (diagnostics, objectifs...). Finalisation prochainement.</p> <p><u>Réseau Energie</u> : poursuite de la Convention nationale CEE avec EDF. Une stratégie de pilotage devra être déterminée en commun.</p> <p><u>Outils communs d'évaluation de la trajectoire énergie-climat</u>, au regard des engagements pris avec l'Etat. L'outil de suivi énergétique (OSE) est relancé et sera au cœur des outils de suivi. Le système de management de l'énergie (SME) est le 2^{ème} outil de pilotage. Il a vocation à devenir un référentiel minimum commun.</p> <p><u>Mise en œuvre de projets liés à la décarbonisation et à l'efficacité énergétique du cadre bâti</u> (mutualisation entre associés sur des projets techniques liés à l'autoconsommation, au coût global, au reste à charge zéro, au mix énergétique...). Recherche d'effets de levier financiers pour les travaux de rénovation thermique. Prévenir la précarité énergétique et accompagner les locataires dans leurs usages énergétiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enquête OPS-SLS : appel d'offres remporté par la société Imanaging pour l'externalisation de cette enquête. - Réseau social : formation sur "l'orienté-solutions". - Autres projets : partenariat avec Emmaüs, la FNFS, 10 000 logements accompagnés pour les jeunes sortant de l'ASE...
Concertation locative	Réunion le 16.12.2019, en présence de la CSF et des CNL 40 et 64 : travaux prévisionnels 2020 dans le cadre du PGE, augmentation des loyers au 1.01.2020, élaboration de la nouvelle CUS, Club des coopérateurs.

Divers

- Fête des voisins en Mai 2019. Aide du COL de 5 € par famille participante.
- Jeu-concours Créutille : en Juin 2019, remise des prix aux 35 participants.
- Association Libre Cueillette : fin de l'accompagnement au niveau des jardins partagés des Terrasses de l'Avenue (Anglet) ; les habitants vont désormais gérer les jardins eux-mêmes. Via le Club des coopérateurs, ce type d'initiative va être développé sur d'autres résidences.

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) en 2019 (synthèse du Rapport annuel)

Réunions de la CALEOL en 2019	23
Etudes de demandes de logement	592
Attributions de logements	au profit de 244 demandeurs (1 ^{er} rang).
% de demandes satisfaites	41,01 % (41,03 % en 2018).
Difficultés pour présenter trois demandes sur certains secteurs	<u>Zones non tendues</u> → Cauneille, Labatut, Louhossoa, Mourenx, Orthez, Ste Marie de Gosse. <u>Zones tendues (PLUS)</u> → Adixkiderrekin et Erdiko Egoitza (Lahonce), Arretxea et Aldapa (Ustaritz), Sagardian (Larressore). <u>Zone tendue (PLS)</u> → Domaine d'Haltia (Ustaritz).
Nombre d'acceptations d'attributions	203 sur les 275 attributions. (1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} rang comptabilisés si refus) (129 dans le 64, 74 dans le 40).
Mutations internes	15 (12 dans le 64, 3 dans le 40), soit 7,39 % des attributions acceptées.
Répartition des attributions	162 pour le secteur diffus (79,80 %). 41 pour des logements neufs (20,19 %) : Artémis (St Martin de Seignanx) 20 logements ; Courasson (Biarritz) 2 logements réhabilités attribués à Atherbéa (sous-location pour réfugiés) ; Errecalde Baïta (Urrugne) 7 logements en accession réhabilitation ; Leiho Gorri (Ustaritz) 18 logements acquis en Vefa.

Suite au travail réalisé sur le PPGD du Seignanx, la convention de réservation de logements au bénéfice d'un public jeune, via le FJT, a été résiliée, les objectifs étant parfaitement remplis par l'ensemble des bailleurs, dont le COL.

Convention de réservation de logements à destination des personnes âgées signée entre la Communauté de communes du Seignanx et les bailleurs sociaux, avec des objectifs individualisés et partagés. Engagement du COL : 6 logements sur la période 2017/2021. En 2019, 2 logements de la résidence Artémis livrée en Novembre, sont destinés à ce public. Ils sont loués au Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) du Seignanx (sous-location à des personnes âgées ou présentant un handicap).

Pour assurer la mixité sociale et dans le respect des dispositions des conventions APL, la CALEOL a attribué 1 logement nécessitant une majoration de loyer (+ 33 %) pour dépassement dans la limite de 120 % des plafonds de ressources PLUS (0 en 2018 ; 3 en 2017).

Accords collectifs départementaux 40 et 64

Département 64

- Ressources < à 40 % des plafonds : 54 attributions pour un objectif de 38,70.
- Dont 1/3 cumulent des difficultés sociales et économiques : 26 attributions (hors DALO) pour un objectif de 12,90.

42 % des attributions concernent des familles dont les ressources sont < à 40 % du plafond PLUS (soit 54 attributions).

Département 40

- 12 familles relogées pour un objectif de 14.

77 % des attributions concernent des familles dont les ressources sont < à 60 % du plafond PLUS (soit 57 attributions).

Ces attributions dépassent les objectifs fixés par l'accord départemental pour le 64, et sont légèrement en deçà des objectifs pour le 40, mais 2 logements ont été loués au CIAS du Seignanx pour des personnes prioritaires.

Attributions DALO	5 (4 dans le 64 ; 1 dans le 40).
Attributions au titre d'une sortie d'hébergement temporaire ou d'urgence	12 (10 dont 4 locations à des structures d'hébergement dans le 64 ; 2 dans le 40).

Convention d'Utilité Sociale (CUS)	Engagements du COL respectés → relogement des personnes bénéficiant du dispositif DALO, personnes avec plafonds de ressources < à 60 % des plafonds réglementaires, personnes relevant des familles prioritaires et des accords collectifs départementaux 40 et 64, personnes sortant de logements d'urgence ou adaptés. En tant qu'associé d'Habitat Réuni, le COL a obtenu un report d'un an pour déposer une nouvelle CUS, pour signature par le Préfet au plus tard le 31.12.2020.
Objectifs selon les quartiles (cf Loi Egalité & Citoyenneté)	L'ensemble des réservataires sur les périmètres disposant d'un PLH approuvé (principalement EPCI Pays Basque et Grand Dax) doivent attribuer 25 % de leurs logements à des demandeurs appartenant au 1 ^{er} quartile (notamment RSA). Le COL a du mal à atteindre ce taux car il manque de produits adaptés (PLAI). Il faudra tendre vers cet objectif, comme cela sera stipulé dans la prochaine CUS. Le COL n'est pas concerné par les objectifs liés aux autres quartiles (concernent Quartiers Prioritaires de la Ville). Bilan 2019 : <ul style="list-style-type: none"> • Grand Dax : 14 % des attributions (1 attribution sur 7 ; 2 attributions > 29 %). • CCLO : 40 % des attributions (2 attributions sur 5). • EPCI Pays Basque : 18 % des attributions (23 attributions sur 125 ; delta de 8 attributions pour atteindre l'objectif).
Attributions refusées	72 sur 275 propositions de logements, soit 26,18 % (52 dans le 64, 20 dans le 40). Concernent notamment → T3 mal agencé à Dous Haous (Tarnos), logement ancien et sans balcon à Arretxea (Ustaritz), secteurs qui deviennent concurrentiels comme à Ustaritz. Motifs de refus : <ul style="list-style-type: none"> - Résidence ou logement qui ne convient pas (47 %). - Demandeur qui a obtenu une autre attribution Hlm (11 %). - Demandeur relogé dans le privé ; motif personnel ; logement trop éloigné de la famille, du travail, de l'école (10 %). - Logement trop petit ; motif de santé (3 %). - Logement trop grand, trop cher, humide, demandeur ayant accédé à la propriété, sans motif (1 %).

Le Rapport réglementaire sur l'activité accession

En application de l'article 9 de la Convention de garantie conclue par le COL avec la Société de Garantie de l'Accession Hlm (SGA), il convient d'effectuer un Rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2019. Celui-ci aborde successivement : un rappel des principes comptables appliqués, la convention de garantie, les indicateurs de production, et les résultats de l'activité accession.

Rappel des principes comptables appliqués

a) Définition des opérations entrant dans la SGA Hlm

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenus après le 1^{er} Juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en Vefa.
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises).
- La constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

- b) Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession
 Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé du coût de production comptabilisé en stocks et des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.
- c) Rappel des principes concernant les prestations facturées
 Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI.
- d) Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI
 Les statuts des SCI du COL peuvent prévoir par décision d'Assemblée Générale la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

La convention de garantie

Le COL a sollicité le 6 Janvier 2020 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production de 21 171 000 €, et des fonds propres dédiés de 6 907 000 €.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la Loi SRU.

La demande de garantie du COL a été acceptée par le Conseil d'administration de la SGA Hlm, et a été notifiée par courrier en date du 24 Février 2020.

Le COL s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité, et a été amené à déclarer :

Encours réel déclaré au 31.03.2019	3 699 497 €
Encours réel déclaré au 30.06.2019	11 416 632 €
Encours réel déclaré au 30.09.2019	12 234 772 €
Encours réel déclaré au 31.12.2019	14 230 624 €

Les indicateurs de production

En 2019, le COL a engagé les opérations suivantes en Vefa/PSLA :

- Opérations en direct et en projet : 2 opérations pour 44 logements.
- Opérations en direct sous ordre de service : 8 opérations pour 148 logements.
- Opérations en direct et livrées (DAT) : 4 opérations pour 111 logements.

Le COL a des participations dans les SCI suivantes, classées en fonction de leur stade d'avancement :

- SCI liée à des opérations en projet : 1 (SCCV Andromède)
- SCI liée à des opérations en cours : 2 (SCCV Jardins suspendus + Trois fontaines).

Les résultats de l'activité accession

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat "Structures et divers non ventilables" est de 329 961,42 €. Il se décompose comme suit.

- Résultat de l'activité d'accession menée en direct par le COL : 1 203 073,09 €.
- Facturations et produits financiers remontés des SCI : Néant.
- Charges indirectes supportées par l'activité : 1 093 142,91 €.
- Résultat "Structures et divers non ventilables" affecté à l'activité : 873 111,67 €.

Les clés de répartition utilisées pour ventiler les charges indirectes sur l'activité d'accession sont les suivantes :

- Le coût en personnel est imputé en équivalent temps plein, soit 74,76 % de l'effectif temps plein affecté à l'activité accession soumis et non soumis, ce qui donne 1 093 142,91 € pour l'activité soumise à la SGA.

Autres éléments d'informations liés à l'accession

Prix de vente

Les prix de vente du COL se situent toujours en dessous des plafonds réglementaires, qui étaient fixés comme suit pour 2019, au prix du m² de surface utile :

	TVA 5,5 %	TVA 20 %
Zone B1	3 044 €	3 462 €
Zone B2	2 656 €	3 022 €
Zone C	2 323 €	2 642 €

Contrats de réservation signés en 2019 → 188 (111 OFS, 56 PSLA, 16 Vefa, 5 lots à bâtir).

Actes notariés signés ou levés d'option → 103 (10 OFS, 67 PSLA, 15 Vefa, 11 lots à bâtir).

Remises de clé → 104 (hors Vefa à organismes d'Hlm).

Ressources des accédants → 93,5 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; 6,5 % entre PLUS et PLI.

Parcours résidentiel Hlm → 15 % du total des actes notariés concernent des ménages issus du parc Hlm.

Le COL **ne fait pas payer d'intérêts intercalaires** aux accédants. Hors PSLA, les acquéreurs règlent 5 % du prix à la signature du contrat et 95 % à la remise des clés. Pour les ménages en PSLA, il n'y a pas d'appels de fonds durant la construction.

Les accédants bénéficient également du **dispositif de sécurisation** en cas d'accident de la vie : assurance revente, garantie de rachat, garantie de relogement.

3. Evolution du projet coopératif du COL

(conformément au décret n° 2015-1381 du 29.10.2015 relatif aux éléments d'informations à fournir sur l'évolution du projet coopératif d'une SCIC)

Données relatives à l'évolution du sociétariat : 4 346 coopérateurs tous collèges confondus. Tous les salariés du COL sont à ce jour coopérateurs.

Evolutions intervenues en 2019

- Gouvernance du COL : rien à signaler.
- Implication des différentes catégories de sociétaires dans la prise de décision au sein du COL : participation des associés tous collèges confondus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de Juin 2019 → 217 coopérateurs dont 41 présents et 176 ayant donné pouvoir au Président, représentés ou ayant voté par correspondance.
- Relations entre les différentes catégories d'associés : rien à signaler.

Principales évolutions intervenues dans le contexte économique et social du COL en 2019 Développement du projet coopératif via le Club des coopérateurs

Le COL a créé le Fonds de dotation "COL Recherches & Solidarités". Ainsi, il poursuit son engagement :

- Dans le cadre de sa mission d'intérêt général de mixité sociale, en lien avec l'habitat.
- Sur les thèmes de l'innovation sociale, technique et technologique, en matière d'habitat et plus généralement de "mieux vivre ensemble".
- Sur les projets scientifiques visant le développement du processus de "maîtrise d'usage" présidant au développement de concepts d'habitats nouveaux, tels l'habitat participatif, l'habitat des seniors, les logements prêts à finir, l'auto-réhabilitation accompagnée, et plus généralement tous les modes de conception d'habitat centrés sur l'utilisateur.

- Sur les projets sociaux d'aide et d'entraide aux personnes en difficulté habitant dans des immeubles construits par des organismes d'Hlm, et aux organismes sans but lucratif poursuivant une mission d'intérêt général visant à les soutenir contre les risques d'exclusion sociale et sociétale. Ceci, en conduisant des actions du type : médiation citoyenne, renforcement de l'accès aux services publics, services itinérants, éducation au budget, au développement personnel, à la culture, à la réinsertion sociale par l'emploi, à l'information sur la maîtrise énergétique, accès à l'éducation et à l'autonomie, aide aux démarches administratives, micro-crédit social et solidaire, aide à l'entrepreneuriat social, débats citoyens en lien avec les technologies de l'habitat et du "mieux vivre ensemble", accès aux nouvelles technologies (informatique, internet), développement et entretien du lien social...

Les actions réalisées et/ou portées par le Fonds de dotation visent principalement à :

- Réaliser, soutenir et financer toutes initiatives d'intérêt général ayant un caractère philanthropique, social et/ou scientifique, dans le domaine du "mieux vivre ensemble", en lien avec l'habitat, la pauvreté, la dignité, l'accès au logement digne, adapté, au logement durable en matière environnementale, et notamment :
 - Réaliser et accompagner toute initiative à dimension sociale participant au "mieux vivre ensemble", telle que soutenue par les politiques publiques de l'habitat.
 - Réaliser et accompagner tout projet permettant d'impliquer les habitants dans le processus de conception, de construction et de gestion de leur habitat, notamment en matière d'habitat participatif et/ou de l'auto-construction de type "logements prêts-à-finir".
 - Réaliser et accompagner toute initiative visant à améliorer les conditions d'habitat au profit du plus grand nombre, notamment en fructifiant les solutions développées en matière de recherche et développement sur l'habitat et ses pratiques, en matière d'innovation sociale, sociétale, environnementale, technique et technologique.
 - Réaliser et accompagner toute initiative poursuivant un but d'intérêt général, en lien avec l'économie sociale et solidaire en matière d'habitat.
 - Accompagner les actions sociales et éducatives des résidences édifiées par les organismes d'Hlm, menées par des acteurs associatifs ou institutionnels.
 - Réaliser, soutenir, accompagner toute initiative participant au respect du développement durable, en lien avec des opérations d'habitat en accession sociale et locatif social, dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat (parcours résidentiel...).
 - Soutenir les populations logées dans des organismes d'Hlm, présentant des difficultés générant de la précarité, de l'exclusion sociale, ou accroissant les effets du handicap, psychique ou physique.

Pour la réalisation de ses missions d'intérêt général, le Fonds de dotation pourra :

- Développer des partenariats avec tout organisme poursuivant un but d'intérêt général, développant des activités connexes ou similaires.
- Mettre en place toute communication (revue, site internet, manifestations...) visant la promotion des thématiques développées dans son objet social.
- Détenir et posséder tous biens meubles et immeubles, en vue de la réalisation de son objet social.

Groupement d'achats

- **Loisirs** : le partenariat initié en 2017 avec Synergies a été reconduit pour l'année 2019. Toujours dans le domaine de la billetterie de spectacles, concerts, séjours, loisirs divers (plateforme e-commerce d'achats en ligne). La carte et le guide Synergies ont été distribués à plus de 200 foyers coopérateurs du COL, qui ont pu bénéficier de prix avantageux auprès de plus de 500 commerces et structures locales (Pays Basque, sud des Landes, Béarn).
- **Alimentation** : mise en place d'un groupement d'achats alimentaires avec l'association de consommateurs producteurs Bi'O Maité. La distribution des produits alimentaires s'est faite dans la salle polyvalente des Terrasses de l'Avenue à Anglet (nettoyage de ladite salle, achat de petits mobiliers, gestion des commandes). Une enquête de satisfaction a été adressée aux ambassadeurs du Club des coopérateurs, pour déterminer la suite à donner à cette expérience.

Caisse de solidarité

En 2019, la Commission "Projets & Caisse de solidarité" a octroyé des aides directes :

- Aide au parcours résidentiel pour un montant de 2 540 € (1 foyer).
- Aides liées à des difficultés financières rencontrées par des locataires dans le cadre de la mobilité résidentielle et du double loyer, pour un montant de 2 112,20 € (3 foyers).
- Aides liées à des difficultés socio-économiques, dans le cadre de travaux d'adaptation à un handicap, pour un montant de 6 925,89 € (6 foyers).

La Commission "Projets & Caisse de solidarité" a aussi un rôle d'expertise et de conseil sur les thématiques qu'elle traite.

Commission "Recherche & Développement Habitat"

En 2019, la Commission "Recherche & Développement Habitat" a essentiellement identifié des sujets de recherche autour de la thématique de la transition énergétique et sociale, pour lancement courant 2020 :

- Etude sur la réalisation de logements sociaux en écoconstruction, hautement performants sur le plan énergétique et environnemental, et à coûts maîtrisés, en partenariat avec le Comité de Bassin d'Emploi du Seignanx, Habitat Eco Action, XL Habitat et la Région Nouvelle Aquitaine.
- Etude sur la faisabilité d'opérations de logements sociaux en autoconsommation, via le bureau d'études spécialisé Inélia (Floirac), afin de disposer d'un outil d'aide à la décision.

Parallèlement à ces thèmes de recherche identifiés, 2019 a essentiellement consisté à rencontrer les partenaires de recherche pertinents sur ces sujets, et à l'écriture de ces projets de recherche appliquée, sur le plan méthodologique et partenarial.

Mise en place d'une stratégie de communication

Pour développer et promouvoir les actions du Club des coopérateurs, le Fonds de dotation a fait appel à l'agence de communication Mayoko (Bidart), afin de mettre en place une stratégie de communication sur trois ans. La synthèse de cette stratégie a été présentée au début du 2^{ème} semestre 2019.

Plateforme "web social club", échanges et services entre coopérateurs

En 2018, la société Redbox (Bidart) a été sélectionnée pour créer la plateforme web d'échanges et de services entre habitants. Le cahier des charges de la version 1 a été validé, pour un lancement opérationnel au 1^{er} trimestre 2020 (mise en production de la plateforme).

Evénements et lieux coopératifs

- **Jardins partagés avec l'association Libre Cueillette**
Bilan positif de l'action d'animation et de médiation (désormais terminée) de l'association Libre Cueillette sur les jardins de la résidence Les Terrasses de l'Avenue (Anglet). L'association est à nouveau sollicitée pour accompagner les résidences Gracien (Bidart) et La Fontaine (Anglet).
- **Formation via l'ADIE**
Deux candidats ont été identifiés pour participer à la formation prévue fin Novembre/début Décembre 2019. Mais le projet de l'un des candidats étant déjà très abouti, la formation n'était plus judicieuse. Entretemps, le second candidat a signé un contrat à durée déterminée, et n'a donc pu se rendre disponible pour la formation. Une nouvelle formule est à l'étude pour l'année 2020, toujours avec l'ADIE.
- **Civigaz 2019/2020**
L'action est reconduite pour la 3^{ème} année consécutive. Elle rassemble les partenaires GRDF, Fondation Face, des jeunes en service civique et le COL. Il s'agit de sensibiliser aux écogestes et à la sécurité gaz les coopérateurs de résidences sur Anglet, Bayonne, Biarritz, Bidart et Boucau.
- **Cycles d'ateliers avec la MAIF**
Cycles d'ateliers d'accompagnement à la scolarité, sur l'assurance habitation, ainsi qu'un volet culturel qui s'est matérialisé par un premier événement début 2020 : quintette de cuivres dans les locaux du COL, par l'Orchestre Symphonique du Pays Basque.

4. Les informations réglementaires

Eléments comptables

Le **résultat 2019** est donc positif à hauteur de **1 704 705,61 €**. La résolution 5, "Affectation des résultats", mise au vote de l'Assemblée Générale, propose d'affecter ce résultat excédentaire de la manière suivante : **0 €** en réserve légale, et **1 704 705,61 €** en réserves.

Ratios de structure

- **Couverture de l'actif immobilisé par les capitaux permanents**
Ce ratio a pour objectif de mesurer le rapport entre les investissements nets réalisés par l'organisme et les moyens financiers internes et externes dont il dispose pour couvrir ces immobilisations.
- **Actif immobilisé/capitaux permanents** → 84,92 %.
- **Capitaux propres/capitaux permanents** → 30,81 %.
Il s'agit d'évaluer le pourcentage des ressources internes par rapport aux capitaux permanents dont on dispose pour financer les investissements.
- **Coût moyen d'endettement. Charges financières/dettes financières** → 1,38 %.

Ratio d'autofinancement net Hlm :

- 2017 : 11,78 %
- 2018 : 9,87 %
- 2019 : 8,40 %

Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices → 10,02 %.

Décomposition du solde des factures reçues et émises au 31.12.2019, dont le terme est échu/Règlements en 2020

Factures reçues et émises non réglées au 31.12.2019, dont le terme est échu

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2019, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures concernées						994
Montant total factures concernées (TTC)	1 741 031,28	1 007 912,23	11 335,06	0	1 181 739,63	3 942 018,20
% du montant total des achats HT de l'exercice	8,00 %	4,63 %	0,05 %	0 %	5,43 %	18,12 %
% du CA HT de l'exercice						

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2019, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures concernées						0
Montant total factures concernées (TTC)	0	617 037,96	254 145,62	27 738,65	449 701,28	1 348 623,51
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du CA HT de l'exercice	0 %	1,36 %	0,56 %	0,06 %	0,99 %	2,97 %

Factures exclues des factures litigieuses ou non comptabilisées

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2019, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures exclues						53
Montant total des factures exclues						144 112,78

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2019, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0

Actionnariat et mandats exercés par les administrateurs

L'actionnariat du COL est composé pour l'essentiel des utilisateurs des services de la coopérative et des personnes morales qui sont représentées au sein du Conseil d'administration : Action Logement Immobilier, la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, la Chaumière de l'Île de France, la Communauté d'agglomération Pays Basque, le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, le Crédit Mutuel Midi Atlantique et Coop Hlm Développement (ex SDHC).

D'autres organismes non représentés au sein du Conseil d'administration font également partie de l'actionnariat : Arkéa, l'Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine, la Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées, la Communauté de communes du Seignanx, le Conseil Départemental des Landes, le Crédit Agricole Pyrénées Gascogne, le Crédit Coopératif, Habitat Réuni, Habitat des Hauts de France, Habitat Logement Immobilier. On compte aussi quatre communes : Ciboure, Guéthary, Tarnos et Urrugne.

Rappel de la répartition des actionnaires par collèges :

- Collège 1 - Utilisateurs (25 % des voix).
- Collège 2 - Salariés de la coopérative (10 % des voix).
- Collège 3 - Collectivités publiques et leurs groupements (20 % des voix).
- Collège 4 - Organismes et groupements d'Hlm, organismes d'habitat social (15 % des voix).
- Collège 5 - Organismes financiers, collecteurs 1 % et autres (20 % des voix).
- Collège 6 - Bénévoles et acteurs publics/privés œuvrant dans le domaine social (10 % des voix).

Mandats

La liste des mandats exercés par les administrateurs du COL est jointe au présent Rapport d'activité.

Direction générale

Imed ROBBANA a été embauché au poste de Directeur Général le 2.01.2012, pour un mandat de trois ans. Son mandat a été renouvelé en Juin 2014, à l'occasion de la transformation du COL en SCIC, puis reconduit en Juin 2017, pour trois ans. Il vient d'être renouvelé pour trois ans, en Juin 2020. Imed ROBBANA s'est engagé à respecter les principes et engagements de déontologie élaborés par la Fédération des coopératives d'Hlm. Il dirige et anime l'entreprise sous le contrôle du Conseil d'administration et du Président.

Effectif

A fin 2019, **l'effectif de la société est de 48 salariés** (dont 2 temps partiels), répartis ainsi : siège social d'Anglet : 42 ; agence de Bordeaux : 2 ; agence de Pau : 3 ; agence de Toulouse : 1.

Un total de 235,5 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2019.

5. Les perspectives

L'arrêt de l'activité dû à la pandémie de coronavirus et surtout ses conséquences économiques et sociales rendent l'exercice lié à l'énoncé de perspectives pour notre coopérative très difficile.

En effet, on peut redouter que le chômage, la baisse des emplois saisonniers dans le tourisme, l'effondrement des emplois intérimaires, concernent non seulement nos locataires, mais aussi nos cibles de clientèle sur nos opérations en accession.

D'autre part, des incertitudes pèsent sur l'attitude des banques, qui risquent de rendre l'accès au crédit plus compliqué pour nos prospects, sans compter sur une possible augmentation des taux d'intérêt.

On peut également s'interroger sur la capacité des entreprises du bâtiment à survivre à cette crise, et sur les répercussions au niveau des coûts de construction.

Enfin, quelle sera l'attitude de l'Etat vis-à-vis de nos organismes, avec des finances publiques exsangues ?

Il est impossible de répondre à toutes ces questions, néanmoins nous pensons que nous pouvons apporter des réponses positives grâce à notre stratégie.

En Juin 2019, au cours d'un Séminaire réunissant le Conseil d'administration et le Comité de Direction du COL, six thèmes de réflexion ont été proposés. Ces thèmes font l'objet d'approfondissements par des groupes de travail composés d'administrateurs, de membres du personnel et de coopérateurs locataires et accédants. Les réunions de ces groupes de travail, initiées fin 2019, vont bientôt reprendre, après l'interruption due à la pandémie.

Selon nous, tous ces thèmes permettront d'amortir les effets néfastes de la crise à venir.

En effet, le "fait coopératif", avec en particulier la création du Fonds de dotation, sera un moyen de venir en aide à tous ceux qui connaîtront des difficultés pour passer ce cap.

D'autre part, les produits divers d'accession proposés par le COL, que ce soit l'OFS (Organisme de Foncier Solidaire) ou les SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété), seront autant d'outils au service de l'accession la plus sociale possible, et nous permettront de ne pas nous éloigner de notre cible de clientèle habituelle.

La sécurisation de l'accession, avec l'obligation que nous nous imposons de rachat du logement en cas de difficultés rencontrées par nos coopérateurs, doit inciter les banques à faire davantage confiance à nos clients.

La diversification géographique, avec le développement de notre activité dans les métropoles de Bordeaux et Toulouse, devrait avoir pour conséquence une augmentation de nos ventes, qui confortera ainsi le modèle économique du COL.

L'écoconstruction et les économies d'énergie doivent bénéficier à nos coopérateurs, et avoir ainsi un impact sur leur pouvoir d'achat.

Malgré ces temps difficiles, le COL mettra tout en œuvre pour faciliter l'accès à un logement de qualité pour le plus grand nombre, et surtout pour garantir à ses coopérateurs un maximum de sécurité.

Merci pour votre attention.

Bertrand BOURRUS
Président du COL