

CHEZ VOUS

JANVIER 2024

N°25



Membre de
**HABITAT
RÉUN** La force
du logement
social

Le COL

Basse Consommation, Haute Solidarité



SOMMAIRE

EDITO

Page 3

TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Page 26

LES ACTUALITÉS DU COL

Page 58

LOGEMENTS EN CRISE(S) Page 6

Quels enjeux ? p.6

Le défi de l'accèsion p.8

Les vertus du partenariat p.16

Le soutien au pouvoir d'achat p.18

Le soutien à la production
de logements sociaux p.22

L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Page 38

Pays Basque & Landes p.38

Béarn p.44

Bordeaux p.48

Toulouse p.54



« Soyons innovants pour relever les défis ! »

Entretien avec Cécile Elissalde, présidente du COL depuis 2021.

Le logement social peut-il échapper à la crise de l'immobilier ?

Malheureusement, non. La production de logements sociaux est durement impactée par la hausse des coûts de construction couplée à des prix du foncier toujours aussi élevés. L'enjeu n'est pas tant de produire des logements que de réussir à maintenir des prix de vente accessibles au plus grand nombre. C'est le véritable défi auquel nous sommes aujourd'hui confrontés. La situation est d'autant plus complexe que la remontée des taux d'emprunt et le durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers, sans parler de l'inflation, affectent lourdement les capacités d'emprunt des accédants. Nous avons plus que jamais besoin d'innover pour proposer des solutions permettant de ne pas exclure les ménages modestes de l'accession à la propriété, à l'instar de l'accession en « foncier solidaire », via un bail réel solidaire, ou de l'accession très progressive en SCIAPP. Deux dispositifs pour lesquels le COL est d'ailleurs précurseur en France.

En ce qui concerne le locatif social, la hausse de la TVA de 5,5 % à 10 % sur le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et la RLS (Réduction de Loyer Solidarité), associées à la flambée des coûts de construction, mettent à mal le modèle de production du logement social. L'équilibre des opérations nécessite la mobilisation de montants de fonds propres importants (de l'ordre de 50 000 € par logement), ce qui nous amène à réduire fortement notre production locative, alors même que les besoins n'ont jamais été aussi importants.

Cécile Elissalde





Cécile Elissalde



Où trouvez-vous toutes ces idées ?

Depuis ses origines en 1951, le COL n'a jamais cessé de se réinventer pour répondre du mieux possible aux évolutions de la société et aux besoins des habitants les plus modestes. Ce n'est pas un hasard si le COL est l'un des rares organismes sociaux à s'être doté d'un département Recherche & Développement. Au-delà des mécanismes d'accès, les équipes du COL n'ont pas peur de se remettre en question, qu'il s'agisse d'inventer des procédés de construction plus durables, d'explorer des techniques inédites comme la déconstruction ou le réemploi de matériaux, d'expérimenter des solutions énergétiques performantes, durables et adaptées au logement social, de réfléchir à la création de filières de construction locales vertueuses, à de nouvelles manières de financer les opérations ou d'améliorer le vivre-ensemble... En un mot, au COL, l'innovation est à la fois technique, financière et sociale. Et toujours au service de la solidarité et de la transition environnementale.

Peut-on parler de « responsabilité sociétale des entreprises » ?

Absolument ! En réalité, la responsabilité sociétale est depuis toujours dans l'ADN du COL. Si nous n'avons jamais ressenti le besoin d'afficher ou de formaliser ce qu'on appelle une démarche RSE, c'est justement parce que nous baignons dedans au quotidien. Dès 2009, les administrateurs et les salariés de la coopérative ont constitué des groupes thématiques destinés à réfléchir et intégrer les grands principes de RSE dans les orientations du COL. Ce travail a notamment nourri le projet stratégique 2020/2025, qui s'articule autour de quatre axes : appartenance coopérative, utilité sociale, construire et gérer autrement, pérennité du COL. Finalement, la RSE est omniprésente dans chacune de nos actions, aussi bien en externe qu'en interne.



Conseil d'administration du COL lors de l'AG de juin 2023

En interne ?

Je pense ici au Club des coopérateurs, qui rassemble la grande famille du COL, mais aussi à l'ensemble du personnel, que je tiens à remercier pour son engagement de tous les instants, porté par le dynamisme de notre directeur Imed Robbana, ainsi que par le volontarisme des bénévoles qui composent le conseil d'administration du COL. Grâce à eux tous, le COL est toujours en mouvement. Pour tout vous dire, les salariés du COL me font vibrer par leur engagement et leur implication. Ce sont les meilleurs ambassadeurs de la coopérative... Les nouveaux « Castors » ! J'en profite pour saluer l'entrée de Maïté Drieux et de Patrick Neybourger au conseil d'administration, la première en tant qu'administratrice et le second comme censeur. Je sais que l'on peut compter sur eux pour perpétuer cet état d'esprit qui caractérise le COL depuis plus de 70 ans.





LOGEMENTS EN CRISE(S)

Quels enjeux ?

Hausse des coûts de construction, des prix du foncier et des taux d'intérêt, frilosité des banques, inflation... Le secteur de l'immobilier est aujourd'hui confronté à des contraintes qui pèsent sur le pouvoir d'achat des ménages et la production de logements sociaux.

Amorcée début 2022, l'envolée des taux d'emprunt paraît difficile à refréner. Un ménage qui pouvait emprunter 100 000 € fin 2021, peut espérer à peine plus de 75 000 € aujourd'hui. En d'autres termes, alors que les prix des logements restent toujours aussi élevés, la capacité d'emprunt des accédants se réduit comme peau de chagrin. En outre, soucieux de limiter les risques, les établissements financiers continuent à durcir leurs conditions d'octroi de crédits immobiliers : le nombre de dossiers refusés par les banques a doublé au cours des trois dernières années, la majorité d'entre eux en raison d'un taux d'endettement excessif. Une situation aggravée par une inflation en forte hausse depuis mi-2020 et un pouvoir d'achat qui se dégrade.

Bonamour (Capbreton)



Le Hameau des Bruyères (Saubion)



Dans le même temps, lestée par les prix du foncier et l'augmentation des coûts de construction, la production de logements neufs diminue drastiquement. C'est vrai dans le secteur libre, confronté à une double crise de l'offre et de la demande, mais aussi dans le social, impacté de surcroît ces dernières années par des décisions politiques, à l'instar du dispositif de réduction du loyer de solidarité, qui ont alourdi les charges des opérateurs sociaux et mécaniquement réduit leurs capacités de production. L'accès à un logement devient problématique et le parcours résidentiel se grippe. Sans compter les enjeux propres à certains territoires particulièrement attractifs, soumis à la pression des locations saisonnières, et la part croissante des résidences secondaires dans le parc de logements.

Premier poste de dépenses de 20 % des ménages les plus modestes devant l'alimentation et les transports, le logement est plus que jamais un enjeu de solidarité. D'autant que le mal-logement concernerait, selon les estimations de la Fondation Abbé Pierre, plus de 4 millions de personnes en France. La situation est particulièrement préoccupante au moment même où le secteur de la construction est justement sommé de mobiliser des moyens supplémentaires pour relever le défi de la transition environnementale.

Depuis plus de soixante-treize ans, le COL ne cesse d'explorer de nouvelles voies pour favoriser l'accès des plus modestes à un logement de qualité. Ce dossier vous présente les solutions imaginées par la coopérative pour faire face du mieux possible aux crises qui secouent la société, et plus singulièrement le secteur du logement social : en construisant autrement, en redonnant du pouvoir d'achat à ses coopérateurs, en réduisant le prix de vente des logements grâce à la dissociation du foncier du bâti, en permettant aux ménages les plus modestes d'acquiescer malgré tout un logement de façon progressive et sécurisée, en renforçant les partenariats dans le but de mieux répondre aux besoins locaux, mais aussi en créant de nouvelles filières d'écoconstruction et en inventant de nouvelles réponses permettant de concilier urgence sociale et urgence climatique.



LOGEMENTS EN CRISE(S)

Le défi de l'accession

Acheter à un prix très accessible

Baptisé « foncier solidaire » par le COL, le bail réel solidaire (BRS) est un modèle innovant d'accession sociale permettant de réduire considérablement les prix de vente des logements.

Arraditz (Pau)



Le bail réel solidaire (BRS), désormais tout le monde en parle. C'est même l'un des dispositifs phare mis en avant par le gouvernement pour surmonter la crise de l'immobilier. Que de chemin parcouru depuis 2017 ! À l'époque, le COL était l'un des deux premiers opérateurs français à expérimenter ce mécanisme inédit consistant à dissocier le prix du bâti du coût du foncier. Alors que les prix de l'immobilier à Espelette (64) avoisinaient les 3 200 € le m², grâce au BRS les accédants de la résidence Kaminoa ont acheté leur logement 1 992 € le m², soit une décote de presque 40 %. Kaminoa a été ainsi la première résidence livrée en France sous ce dispositif. De Nouvelle-Aquitaine aux Hauts-de-France, l'initiative a aussitôt fait des émules. De grandes villes comme Bordeaux, Lyon ou Paris font aujourd'hui du BRS un axe important de leur politique de l'habitat pour lutter contre la hausse des prix de l'immobilier.

Le principe

Le dispositif repose sur la création d'une société sans but lucratif, l'organisme de foncier solidaire (OFS) qui se porte acquéreur du foncier à la place de l'accédant. Concrètement, en signant l'acte authentique l'accédant devient propriétaire de son logement, mais pas du foncier sur lequel celui-ci est bâti, et s'engage à verser chaque mois à l'OFS une redevance correspondant en quelque sorte au loyer du terrain. Ce dispositif est précieux dans les territoires où les prix du foncier sont élevés ; il permet au COL de commercialiser des logements à un prix inférieur de 25 % à 60 % à ceux du marché. Par ailleurs, le dispositif prévoit une clause anti-spéculative illimitée dans le temps, puisque le logement ne pourra être revendu qu'à un prix plafonné, et à des ménages sous les plafonds de ressources de l'accession sociale.

Les atouts

Les avantages sont nombreux. Côté accédant, le BRS solvabilise des ménages qui n'auraient pas eu les moyens d'acheter autrement. Il leur donne ainsi la possibilité d'accéder à la propriété et de se constituer un patrimoine qu'ils pourront transmettre plus tard à leurs enfants. Côté collectivité, le foncier restant la propriété de l'OFS même en cas de revente, le BRS se révèle particulièrement efficace pour couper court à toute spéculation. Il évite par exemple qu'un logement acheté 150 000 € sous le régime de l'accession sociale soit revendu quinze ans plus tard sur le marché libre à un prix de 820 000 € (Bidart). Le BRS est la garantie pour les collectivités de conserver sur leur territoire un parc de logements sociaux pérenne et de respecter ainsi les quotas imposés par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

VERBATIM

« Véritable couteau suisse, le BRS peut accompagner les politiques locales d'habitat en favorisant par exemple la mixité sociale ou en produisant des logements sociaux pérennes. C'est également un outil d'aménagement du territoire très utile pour revitaliser les centres-bourgs anciens où les coûts de réhabilitation des logements sont très élevés ». Le BRS fait partie des inventions majeures dans l'immobilier des dernières années. Il permet de lutter contre la gentrification en permettant la production de logements abordables partout, même dans les villes les plus tendues. Il permet la production d'une offre de logements qui restera durablement abordable grâce aux clauses anti-spéculatives illimitées dans le temps, et permettra ainsi de mieux répondre aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

*Imed Robbana,
directeur général du COL*





LOGEMENTS EN CRISE(S)

Le défi de l'accession



Chiffres clés

2017... L'année où le COL a obtenu l'agrément du Préfet pour créer le premier organisme de foncier solidaire (OFS) de France porté par un bailleur. La Coopérative Foncière Aquitaine, son nom depuis 2019, associe désormais le COL, l'Office 64 de l'Habitat, XL Habitat, Gironde Habitat, Domofrance et inCité.

1506... Le nombre total de logements livrés (340), en cours de commercialisation (565) et en projet (601) par le COL via un bail réel solidaire. Dans le détail : 866 logements se situent au Pays Basque et dans le sud des Landes, 155 en Béarn, 358 en Gironde et dans le nord des Landes, 127 en Occitanie.

Bi Aldetan, la preuve par l'exemple

Livrée début 2023 dans les Pyrénées-Atlantiques, à la lisière d'Arbonne et Bidart, la résidence Bi Aldetan comprend onze logements vendus via un bail réel solidaire. Un cas d'école.



Bi Aldetan (Bidart)





Bi Aldetan (Bidart)

Lancée en 2021, la résidence Bi Aldetan fait partie des vingt premières opérations du COL livréesnet commercialisées en bail réel solidaire (BRS). Elle illustre les enjeux et tout l'intérêt de ce mécanisme en secteur tendu. Les onze appartements, du T2 au T4, ont été vendus au prix moyen de 2 242 € TTC le m² de surface habitable (2 023 € le m² de surface utile). Au même moment, les prix moyens des rares logements neufs disponibles dans ce secteur très recherché de la Côte basque s'établissaient entre 4 500 et 7 000 € le m². Soit, en ne retenant que la fourchette basse, le double du prix de vente proposé par le COL...

La redevance due chaque mois par les accédants de la résidence Bi Aldetan à la Coopérative Foncière Aquitaine, l'organisme de foncier solidaire propriétaire du terrain, était quant à elle fixée à 1,974 € le m² de surface utile. Soit, pour un T2 de 54 m² de surface utile, une redevance d'un peu moins de 107 €.

Mais poussons plus loin la comparaison en nous arrêtant sur l'exemple de ce T2 vendu 109 000 € par le COL. Un accédant sans apport, obligé d'emprunter la totalité de la somme, était amené à rembourser à sa banque une mensualité de 485 € (projection avec un crédit sur 25 ans au taux de 2,5 % en 2022). Ce qui représente, en additionnant la mensualité d'emprunt (485 €) et la redevance due à l'OFS (107 €), une somme totale de 592 € à verser chaque mois. Dit autrement, grâce au BRS, les accédants de la résidence Bi Aldetan ont pu acquérir un logement en consacrant chaque mois un budget équivalent, voire inférieur, à celui d'un loyer classique (environ 650 € par mois). CQFD.





LOGEMENTS EN CRISE(S)

Le défi de l'accession

Devenir propriétaire sans emprunter

La SCIAPP, baptisée location-vente par le COL, permet aux ménages qui n'ont pas accès au crédit bancaire d'acquérir un logement de manière très progressive.

Seuls deux organismes en France commercialisent des logements sous ce régime : le COL et le Groupe des Chalets à Toulouse. Le COL l'a expérimenté pour la première fois en 2016, dans le cadre de la résidence participative Terra Arte à Bayonne. Depuis, la coopérative ne cesse de monter en puissance. Une soixantaine de logements ont été livrés et plus d'une centaine d'autres sont en projet dans les Pyrénées-Atlantiques et en Haute-Garonne.

Terra Arte (Bayonne)





Ensems Laü (Pau)

Le principe

Les ménages sont locataires Hlm d'une SCI dans laquelle ils sont associés avec le COL. Ils paient un loyer Hlm + 25 à 30 %. Cette redevance comprend pratiquement tout : l'achat auprès du COL des parts sociales de la SCI, les provisions pour travaux, les charges de copropriété et les charges non récupérables, etc... Moyennant un apport initial de l'ordre de 2 à 3 % du prix du logement, le ménage peut devenir propriétaire de son logement à partir de la dixième année après la livraison, jusqu'à la quarantième année de la résidence. Au bout de quarante ans, la société est dissoute et le ménage devient propriétaire à part entière du logement.

Les atouts

La SCIAPP donne la possibilité à un ménage qui n'a pas accès au crédit bancaire, par exemple du fait de son âge ou de ses revenus, d'acquérir malgré tout un logement. Et de façon très progressive. L'acquisition de la totalité des parts sociales s'échelonne en principe sur quarante ans. À partir de la dixième année, les habitants peuvent cependant décider, à tout moment, de racheter la totalité des parts sociales restantes. A contrario, s'ils souhaitent quitter leur logement, il leur suffit de revendre les parts déjà acquises à un autre accédant, qui prendra ainsi le relais. Dans un cas comme dans l'autre, ce mécanisme leur aura permis de se constituer un patrimoine tout en douceur, sans avoir à payer un loyer en pure perte. Il permet de donner le choix d'être propriétaire à des ménages qui jusqu'à présent n'avaient que la possibilité d'être locataires.





LOGEMENTS EN CRISE(S)

Le défi de l'accession



Les Patios d'Achille, la preuve par l'exemple

Livré fin 2022, le programme Les Patios d'Achille à Pau se compose de douze maisons, dont sept commercialisées en SCIAPP.

Inauguration des Patios d'Achille (Pau) en juin 2023



Lancée en octobre 2019, avenue Baradat à Pau (64), l'opération Les Patios d'Achille est remarquable à tout point de vue. D'abord, par ses qualités intrinsèques : douze ravissantes maisons de ville de trois, quatre ou cinq pièces, avec patio, terrasse et jardin. Ensuite, parce qu'elle participe de la plus belle des manières à la requalification de l'ensemble du quartier Saragosse. Enfin, par les prix et les modalités d'accession proposés par le COL, destinés à accueillir prioritairement des ménages modestes : cinq maisons ont été vendues en VEFA ANRU avec une TVA à 5,5 %, au prix moyen de 1 977 € le m² de surface habitable, et sept autres commercialisées en accession sociale très progressive (SCIAPP).

Par exemple, pour une maison T3 de 74 m² d'une valeur de 150 000 €, avec la SCIAPP, les accédants n'ont payé que 3 000 € au moment de l'achat. La redevance mensuelle, quant à elle, a été fixée à 657 €, toutes charges comprises. Soit un montant équivalent ou inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier. Du reste, le profil des sept accédants en SCIAPP est instructif. Quatre d'entre eux habitaient au préalable dans le quartier, cinq étaient jusque-là locataires Hlm et tous disposaient de revenus inférieurs aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social). La mixité sociale est aussi au rendez-vous puisque Les Patios d'Achille accueillent désormais huit couples, quatre célibataires, une vingtaine d'adultes et autant d'enfants.

VERBATIM

« Acheter une maison avec un petit jardin, c'est un projet que nous voulions concrétiser depuis longtemps. Pour nous et pour les enfants. Aux Patios d'Achille, nous avons la possibilité d'accéder à un logement par crédit bancaire. Mais vu notre âge, c'était très compliqué d'obtenir un crédit avec une mensualité raisonnable. Heureusement, le COL proposait aussi d'accéder à la propriété via une formule qui s'appelle la SCIAPP. Sans cela, nous n'aurions pas pu acheter. Le principe, c'est de payer une sorte de loyer qui permet, au bout de quelques années, de devenir propriétaires. C'est une opportunité pour des gens qui ne peuvent pas obtenir de crédit. »

Sadia et Hassan Ziani, habitants des Patios d'Achille

Chiffres clés

734 € par mois... C'est le montant de la redevance mensuelle versée par les habitants du lotissement Harrobiondo à Ascaïn pour devenir propriétaire, via une SCIAPP, d'une maison neuve T4 de 83 m² avec jardin. Dans le libre, les loyers pratiqués à Ascaïn pour une maison comparable s'échelonnent de 996 € à 1 162 € le m²...

182... Le nombre total de logements du COL livrés (61) ou à venir (121) via une SCIAPP. Dans le détail : 12 logements se situent au Pays Basque et dans le sud des Landes, 103 en Béarn et 67 en Occitanie.





LOGEMENTS EN CRISE(S) Les vertus du partenariat



S'allier pour relever les défis

Le partenariat et l'intelligence collective sont l'essence même de l'esprit coopératif qui anime le COL depuis 73 ans.



Chantier Grândola (Tarnos)



« Nous ne pouvons pas nous permettre de travailler chacun dans notre coin, en silos, suggère Imed Robbana, directeur du COL. Les défis auxquels nous sommes confrontés nécessitent que nous travaillions tous ensemble : État, collectivités, associations, bailleurs, promoteurs... » Et de citer le programme Grândola à Tarnos (40). Le COL et l'office public de l'habitat des Landes (XL Habitat) se sont associés très en amont avec la municipalité pour coproduire un ambitieux projet d'aménagement à forte dimension environnementale, mêlant habitat participatif, locatif social, accession, espaces publics, commerces et pôle ESS autour de la mobilité et salle de spectacle. Les partenaires se réunissent tous les quinze jours pour valider ensemble les objectifs. « Un exemple qui montre que 1+1 peut parfois faire 2,5 ! » observe Imed Robbana.

Un réseau à entretenir

L'intelligence collective, c'est aussi s'appuyer sur des experts ou des acteurs associatifs pour construire avec eux des solutions innovantes. C'est le cas de la coopérative toulousaine Faire-Ville, qui accompagne les projets d'habitat participatif du COL ; d'Habitat Eco-Action, à l'initiative du projet de filière pour l'habitat social éco-construit dans les Landes ; de Patxa'Ma au Pays Basque, engagé dans le réemploi de matériaux ; de l'association Gurekin, spécialisée dans les projets d'habitat senior ; du centre de recherche appliquée Nobatek/INEF4 ; du cluster Odeys pour la construction et les aménagements durables ; d'AUPA pour l'autopartage en Pays Basque ; du centre d'étude et d'expertise en biomimétisme Ceebios ; de l'agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP)... Au fil des projets, le COL a tissé avec chacun d'entre eux des liens étroits qu'il entend plus que jamais consolider.

Des partenaires solides

Le COL soigne également ses relations avec les autres opérateurs sociaux, qu'il s'agisse de l'Office 64 de l'Habitat ou d'Habitat Sud Atlantic au Pays Basque, de XL Habitat dans les Landes, du Groupe des Chalets à Toulouse ou de Domofrance à Bordeaux. Les uns sont associés au COL dans le cadre de sociétés civiles de construction vente ou d'un syndicat solidaire (GECOSOL), les autres au sein d'organismes de foncier solidaire (Occitalys Foncier, La Coopérative Foncière Aquitaine). Il en va de même avec les promoteurs privés qui accompagnent le COL sur certaines opérations, à l'instar de la SOBRIM, un partenaire fidèle depuis de nombreuses années.

Le besoin de liens plus formels

En 2023, le COL a organisé une réunion avec les services de l'État, de l'Agglomération Pays Basque et du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques pour étudier les conditions de sortie de cinq opérations menacées par la flambée des coûts de construction. Dans l'intérêt de chacun, un accord de répartition des surcoûts a pu être trouvé pour permettre au COL de mener chacun de ces projets à leur terme. Une expérience inspirante pour Imed Robbana, qui se plaît à rêver d'une instance pérenne où les acteurs de l'habitat se retrouveraient régulièrement, sans attendre les situations d'urgence...





LOGEMENTS EN CRISE(S) **Le soutien au pouvoir d'achat**



Redonner du pouvoir d'achat aux coopérateurs

En 2023, le COL a mobilisé les outils et les marges de manœuvre dont il dispose pour amortir autant que possible la baisse de pouvoir d'achat de ses coopérateurs.

Une aide aux locataires modestes

Lorsque les revenus d'un locataire Hlm augmentent jusqu'à dépasser d'au moins 20 % les plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux, le bailleur est amené à appliquer un supplément de loyer de solidarité (SLS). En d'autres termes, le locataire est autorisé à rester dans son logement social, mais à la condition de payer un loyer majoré. En 2023, pour soutenir ses coopérateurs, le COL a fait le choix d'affecter le produit mobilisable du SLS (10 258 €) au financement d'une remise de 50 € sur le loyer du mois de mai pour tous ses locataires percevant une aide personnalisée au logement (APL). Abondée par le Fonds de dotation du COL à hauteur de 40 792 €, la somme collectée au titre du SLS a pu bénéficier à 1 021 ménages.

Des logements plus économes

Conçu sur le mode participatif, le Village SARAH à Bordeaux se distingue par sa dimension intergénérationnelle, son caractère inclusif, mais aussi ses ambitions environnementales parvenant à concilier écologie et social. En accord avec le COL, la Ville de Bordeaux et la Métropole, les futurs habitants ont en effet choisi la géothermie comme principale source d'énergie de la résidence. Pour cela, une foreuse d'une dizaine de mètres de haut a pris place en mai 2023 sur le chantier pour creuser jusqu'à 150 m de profondeur. En récupérant la chaleur naturelle du sous-sol, la géothermie se révèle une source d'énergie renouvelable particulièrement intéressante. Ici, au cœur du quartier des Chartrons, le dispositif sera consacré au chauffage, au rafraîchissement des logements et à la production d'eau chaude sanitaire. À la clé : un confort été comme hiver, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et une diminution de 60 % des charges.

Une augmentation maîtrisée des loyers

Calculé par l'Insee à partir de l'évolution des prix à la consommation, l'indice de référence des loyers (IRL) est l'indicateur servant aux propriétaires bailleurs pour réviser annuellement le montant de leurs loyers. Au 1er janvier 2023, il a été fixé à + 3,5 %. Soucieux de ne pas répercuter trop brutalement cette hausse sur les locataires de son parc Hlm, le COL a exceptionnellement choisi en 2023 de procéder à l'augmentation des loyers en deux temps. Plutôt que d'appliquer + 3,5 % dès le mois de janvier, le COL a préféré augmenter ses loyers de seulement 2 % au 1er janvier 2023, puis + 1,47 % au 1er juillet 2023. Pour un loyer moyen de 350 €, cela s'est traduit par une hausse mensuelle de 7 € (+ 2 %) à partir de janvier 2023, au lieu de 12,25 € (+ 3,5 %) ; puis de 5,25 € (+ 1,47 %) à partir de juillet 2023. Un choix comptable solidaire qui a permis d'alléger en moyenne de 5,25 € par mois l'augmentation des loyers au cours du premier semestre, soit une économie de 31,50 € (5,25 € x 6) par locataire.

Une aide d'urgence énergie

En complément des aides publiques existantes (bouclier tarifaire, chèque énergie, fonds de solidarité FSL...), le COL a mis en place en 2023 une aide énergie de 100 € destinée à soutenir ses coopérateurs les plus impactés par la flambée des coûts de l'énergie. Attribuée sous conditions de ressources (plafonds PLUS) et financée par le Fonds de dotation Recherches & Solidarités du COL, cette aide exceptionnelle s'adressait aussi bien aux locataires qu'aux accédants ayant rencontré des difficultés financières en lien direct avec un surcoût de consommation énergétique et une augmentation significative de leur facture d'énergie. Un accompagnement d'autant plus précieux que les habitants bénéficiant d'un système de chauffage collectif n'étaient pas au départ bénéficiaires du chèque-énergie versé par l'État.





LOGEMENTS EN CRISE(S) Le soutien au pouvoir d'achat



Les actions de soutien du Fonds de dotation du COL

En cinq ans, le Fonds de dotation « COL Recherches & Solidarités » a déjà aidé de nombreux coopérateurs et contribué au développement d'ambitieux projets de recherche sur l'habitat.



Villas Northon (St Vincent de Tyrosse)

« En 73 ans d'existence, le COL a évolué, s'est adapté aux évolutions économiques, sociales et environnementales, certes, mais l'envie de construire ensemble une société plus juste et plus solidaire reste intacte. Cette ambition se reflète dans chacune des initiatives portées aujourd'hui par le fonds de dotation de la coopérative », se réjouit Colette Schnurrenberger, présidente du fonds de dotation COL Recherches & Solidarités. Créé en 2017, ce fonds a la particularité d'intervenir sur deux axes : d'une part, le soutien à des projets de recherche et développement en rapport avec l'habitat social de demain ; d'autre part, le financement d'actions de solidarité en faveur des coopérateurs.

Un précieux soutien à l'ingénierie de recherche

Sur le premier volet concernant l'innovation sociale, technique et technologique en matière d'habitat, le fonds a la particularité d'être également abondé par des partenaires issus du logement social, à l'instar de XL Habitat ou Habitat Dauphinois. Il participe par exemple au financement de FILOHA, un projet coopératif destiné à faire émerger dans le sud de la Nouvelle-Aquitaine une filière locale pour l'habitat social éco-construit. Le fonds de dotation contribue également à soutenir le travail de réflexion mené par l'association Gurekin au Pays Basque autour d'un concept novateur d'habitat pour les seniors, en zones rurales et semi-rurales. Un autre projet, en partenariat avec des chercheurs de l'école d'ingénieurs ESTIA à Bidart, porte sur l'autoconsommation collective. « En matière de R&D, le fonds de dotation permet à la coopérative d'être plus souple et plus réactive dans l'accompagnement de projets », souligne Julie Garra, responsable des affaires générales et juridiques au COL.

Un outil solidaire au service des coopérateurs

Le second volet du fonds de dotation, abondé cette fois-ci exclusivement par le COL, intéresse plus directement les propriétaires et locataires de la coopérative, en finançant aussi bien des aides pour des projets collectifs (jardins partagés, ateliers budgétaires...), que des aides individuelles directes (aide d'urgence énergie, prêt d'honneur solidaire, travaux d'adaptation handicap/vieillessement...). De 2018 à 2023, près de 217 000 € ont ainsi été distribués à une centaine de coopérateurs du COL. Le fonds a vocation à monter en puissance, afin de multiplier les initiatives solidaires. Une levée de fonds actuellement en cours auprès de l'ensemble des coopérateurs du COL vise par exemple à financer la distribution gratuite de paniers de légumes bio aux ménages les plus modestes.





LOGEMENTS EN CRISE(S)

Le soutien à la production de logements sociaux

Interview

« Le logement est un bien de première nécessité ! »



La crise du logement social n'est pas une fatalité. Imed Robbana, directeur du COL, évoque les solutions qui pourraient être mises en œuvre pour produire plus et mieux.

Imed Robbana



Si vous aviez une baguette magique, que feriez-vous ?

D'abord, déclarer le logement « Grande cause nationale » et d'intérêt public majeur, pour que chacun prenne conscience que le logement est un bien de première nécessité. Ensuite, je reviendrais sur certaines décisions prises ces dernières années. Je supprimerais notamment la réduction du loyer de solidarité [RLS]. Instituée en 2018 pour compenser la baisse du montant de l'aide personnalisée au logement, la RLS a grevé les capacités d'investissement des bailleurs sociaux. La RLS, c'est 1,3 milliards d'euros de manque à gagner chaque année. Dans le même esprit, je reviendrais aussi sur la hausse de la TVA de 5,5 % à 10 % appliquée aux opérations de construction financées en prêt locatif à usage social. Ces deux mesures ont considérablement affecté les fonds propres des bailleurs sociaux et l'équilibre financier des opérations.



Est-ce à dire que la production de logements sociaux est menacée ?

Il y a dix ans, nous avions besoin de 10 000 € de fonds propres pour produire un logement locatif. Aujourd'hui, c'est environ 40 000 €. Pour 100 logements, faites le calcul, nous sommes passés de 1 à 4 millions d'euros. La situation est d'autant plus intenable que nous avons subi l'inflation du coût des matériaux et la remontée du taux du Livret A, qui impacte mécaniquement le coût de construction des logements sociaux. Sans compter la multiplication des recours abusifs, qui pénalisent la production de logements neufs, ainsi que les surcoûts liés aux nouvelles réglementations environnementales. La transition écologique est une absolue nécessité, mais elle ne doit pas se faire au détriment du logement social et des ménages les plus modestes.

Qu'en est-il du Prêt à Taux Zéro ?

A l'automne dernier, nous avons appris avec satisfaction la bonne nouvelle, le Prêt à Taux Zéro dans le neuf est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027 pour les logements neufs en PSLA, BRS et ANRU/QPV (Quartier Prioritaire de la Ville), sur l'ensemble du territoire, que l'on soit en collectif ou en maison. C'était une revendication forte portée par la Fédération des coopératives d'Hlm, qui apporte un peu d'oxygène dans un contexte difficile.

Quelles solutions proposez-vous pour concilier l'écologie ? et le social ?

Posons-nous d'abord la question de l'efficacité et de la pertinence de certaines contraintes environnementales qui ralentissent inutilement la production de logements sociaux. Ensuite, à plus long terme, il est indispensable de soutenir le développement de filières locales d'écoconstruction. Dans les Landes, le COL participe par exemple au projet FILOHA visant à créer une filière locale pour l'habitat social éco-construit utilisant des matériaux biosourcés locaux. L'objectif est de parvenir à produire des logements plus sains, plus écologiques et plus économes en énergie, à coûts maîtrisés. Mais il faut être réaliste, ça prend du temps.

Alors, comment faire ?

Le surcoût lié à la construction bas carbone et au développement des filières locales de construction en matériaux biosourcés peut être estimé à environ 20 000 € par logement. Il se répercute sur le prix de vente des logements. Si on ne fait rien, les ménages modestes risquent de se retrouver exclus de l'accession sociale. En attendant que les filières d'écoconstruction se mettent en place et deviennent compétitives, sans doute d'ici quatre ou cinq ans, il ne serait pas irréaliste que l'État verse aux opérateurs une sorte de prime bas carbone qui compenserait le surcoût de chaque logement social produit. En consacrant seulement 100 millions d'euros par an, nous pourrions produire chaque année 5 000 logements sociaux de haute qualité environnementale, et nous aurons boosté les filières d'écoconstruction, pour ne pas être en retard sur la transition, compte tenu de l'urgence climatique. Un montant somme toute minime au regard du budget alloué au dispositif MaPrimeRénov' : 2,4 milliards d'euros en 2023, 4 milliards d'euros en 2024...

Inauguration d'une plaque commémorative et d'un totem à St Amand (Bayonne) en juin 2023







De la déconstruction au réemploi

Le COL mène déjà plusieurs chantiers de déconstruction. Prochaine étape : le réemploi de matériaux issus de la déconstruction dans la production de logements neufs ou réhabilités.



Deux cheminées en marbre, 97 m² de parquet en bois massif, 21 radiateurs en fonte, une magnifique porte d'entrée vitrée en bois massif... Le programme Hirutasuna comprenant la déconstruction de la maison de maître située au 26 rue de Santiago à Hendaye est un cas d'école. À l'initiative du COL et grâce au savoir-faire de deux associations locales, 5,5 tonnes de matériaux ont été sauvés de la benne et remis sur le marché de la construction. Tout a commencé en amont par une « étude ressources » commandée par le COL à l'association paloise IDRE (Interprofessionnelle de la déconstruction et du réemploi). Des visites sur site ont permis dans un premier temps d'établir un relevé exhaustif des matériaux susceptibles d'être récupérés et valorisés. Fort de ce diagnostic détaillé et des conseils prodigués par l'IDRE, le COL s'est ensuite tourné vers l'association bayonnaise Patxa'Ma, qui a conduit le chantier de déconstruction, puis mis en vente à prix solidaires les matériaux déposés par ses équipes.

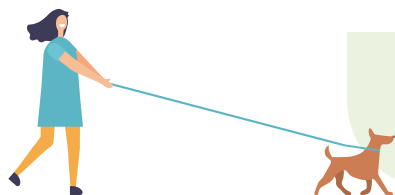
Un choix écologique

« Pour chacun de nos programmes, nous nous posons désormais quasi systématiquement la question de la déconstruction », confie Jean Pene, responsable au COL de la maîtrise d'ouvrage pour le Pays Basque et le sud Landes. Et de citer le programme d'habitat participatif Bizkaretta à Béhasque, la transformation à Ainhoa de la ferme Muchul Tocal, la réhabilitation de la résidence Marie Garay dans le petit-Bayonne, le Rayon Vert à Capbreton et Louise Michel à Tarnos. « Le surcoût lié aux travaux de déconstruction est absolument négligeable au regard du coût global de l'opération et des enjeux en termes de développement durable », ajoute Jean Pene. D'après les chiffres du ministère de la transition écologique, le secteur du bâtiment génère en effet près de 46 millions de tonnes de déchets par an, dont 87 % proviennent des chantiers de réhabilitation ou de démolition. Une hérésie lorsque nombre de matériaux sont souvent réemployables en l'état, après révision, comme la charpente ou la couverture, les équipements de second œuvre (les menuiseries intérieures, la quincaillerie, les luminaires ou les sanitaires) et même les plaques de plâtre ou le câblage électrique. « C'est au tour du BTP de faire ce que nous avons réussi à faire à la maison : arrêter de tout jeter à la poubelle et en finir avec le gaspillage », résume Jean Pene.



Des garanties à apporter

Les chantiers à venir de Bizkaretta (Béhasque) et d'Ainhoa offriront justement l'opportunité au COL de poursuivre l'expérimentation du réemploi de certains matériaux issus de la déconstruction. Dans le premier cas, le COL envisage de réutiliser des menuiseries et des portes en bois massif. Dans le second cas, la coopérative prévoit de réemployer du parquet et des menuiseries pour la construction des logements neufs, de transformer une ancienne mangeoire en râtelier à vélo et de récupérer éventuellement certains linteaux en pierre. Deux obstacles restent cependant à lever : l'assurabilité des matériaux, au regard des normes et des réglementations de plus en plus exigeantes, et l'acceptabilité du processus par les habitants eux-mêmes. « Les accédants naturellement ont besoin d'être rassurés sur la qualité de leur futur logement. L'habitat participatif, qui prend le temps d'associer les habitants à la construction de leur logement, pourrait à ce titre se révéler un précieux atout », espère Jean Pene. »





« Notre objectif est de développer un concept vertueux »

Morgane Chazelle, chargée de gestion au sein de l'association Patxa'Ma, spécialiste de la déconstruction et partenaire du COL.

Morgane Chazelle

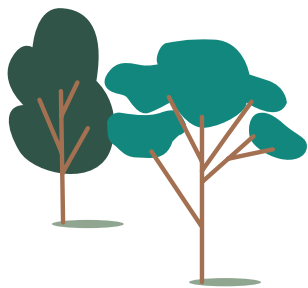


Comment est née Patxa'Ma ?

L'association a été créée en 2019 à Biarritz, à l'initiative de Julien Simon et Olivier Hirigoyen, tous deux issus d'une formation d'ingénieur et consternés par la quantité de déchets émanant du BTP. Le premier projet a consisté à récupérer, collecter et réemployer les matériaux utilisés dans le cadre de l'organisation du G7 en 2019. Patxa'Ma s'est ensuite chargée du chantier de déconstruction du Hameau de Plantoun à Bayonne, où près de 17 tonnes de matériaux ont été récupérées. L'association est aujourd'hui installée à Bayonne, emploie cinq salariés et recense une cinquantaine de chantiers de déconstruction réalisés au Pays Basque et dans le sud des Landes pour le compte d'entreprises, de collectivités ou de particuliers.



PATXA'MA



Comment procédez-vous ?

Nous commençons par réaliser une « étude ressources » qui liste très précisément les matériaux disponibles au réemploi. Nous intervenons ensuite sur le chantier avec une équipe opérationnelle formée à la déconstruction. Nous déposons ce qui est valorisable. Le chantier dure en général d'une à deux semaines. Les matériaux sont alors répertoriés, photographiés et mis en vente sur notre site internet www.patxama.com, notre local n'étant pas ouvert au public. Portes, fenêtres, charpentes, tuiles, bureaux, escaliers, parquets, lauzes en grès de la Rhune, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques... Tout est proposé à un prix solidaire inférieur d'un tiers en moyenne du prix du même produit neuf. Notre objectif n'est pas de faire des bénéfices, mais de développer un concept vertueux permettant à la fois de réduire les déchets, préserver des ressources naturelles, sauver du patrimoine local, créer des emplois locaux et rendre accessibles à tous certains matériaux coûteux.

Équipe de Patxa'Ma





TRANSITION ENVIRONNEMENTALE



PAU

Comme une grande cabane dans les arbres

Le COL va déposer le permis de construire d'un projet d'habitat particulièrement innovant et aux exigences environnementales très ambitieuses.

Nouste Soureilh (Pau)



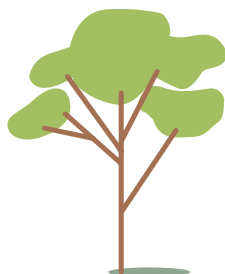
Lauréat d'un concours lancé par la Ville de Pau sur une friche en déshérence située le long du Cours Léon Bérard à Nouste Soureilh, juste à côté du campus palois de l'Université de Pau et des Pays de l'Adour, le COL porte en partenariat avec la SAGEC un projet inédit de 40 logements particulièrement innovants (16 logements en accession libre et 24 logements en accession sociale solidaire via un bail réel solidaire). En interaction permanente avec la forêt environnante, l'habitat s'adapte aux saisons, évolue avec le temps et tire le plus grand parti possible des éco-services disponibles. Il s'adapte aussi aux besoins de chaque habitant avec un système de cloisons amovibles permettant de passer facilement de trois à quatre pièces. Et inversement. « Nous parlons de logements vivants, évolutifs et innovants, aux allures de cabanes dans les arbres, réalisés à coûts maîtrisés », résume Nelly Huger, responsable de l'agence du COL à Pau. Pour relever ce défi, le COL a choisi de s'entourer de l'agence d'architecture et de paysage « Collectif Encore », fondée par l'architecte franco-suédoise Anna Chavepayre, et du bureau environnemental AILTER.

Naturellement confortable

Plusieurs techniques innovantes sont déployées. La première concerne l'implantation de la résidence. Un des principes du projet consiste à créer les conditions pour que la forêt, déjà présente, continue de se développer. Des jardins au rez-de-chaussée ainsi qu'une cour intérieure sont aménagés à cet effet, favorisant de surcroît la création de différents microclimats propices au développement de la biodiversité. En outre, le bâtiment est surélevé afin de diminuer drastiquement l'emprise au sol et réduire l'imperméabilité au maximum. L'approche bioclimatique est évidemment privilégiée. Tous les logements possèdent par exemple une exposition Sud-Ouest ou Sud-Est, généreusement ouverte au soleil, et une autre, au Nord-Est ou Nord-Ouest, plus fermée et ombragée. Les différences de températures et les mouvements d'air offrent une ventilation naturelle à la fois gratuite et saine en termes de cadre de vie. La forêt, l'inertie de la structure et les cloisons en terre allégée participent du reste à maintenir les logements frais tout au long de l'été, sans recours à la climatisation.

En quête d'exemplarité

La structure et les matériaux biosourcés utilisés sont justement un élément clé de l'opération. Excepté le plancher en béton permettant d'assurer la stabilité de l'ouvrage, tout le reste de la structure est en ossature bois remplie en paille et terre crue. « Au-delà de la dimension écologique, souligne Nelly Huger, s'ajoute aussi ici l'enjeu de créer des logements sains et confortables pour lesquels le recours à des matériaux aux caractéristiques hygrothermiques est bénéfique en termes de confort d'été. » Ce projet pourrait être aussi un cas d'école pour stimuler le développement des pratiques de réemploi en réutilisant des matériaux issus de chantiers de démolition projetés à Pau. Enfin, sur le plan énergétique, la résidence devrait être a minima raccordée au réseau de chaleur urbain de la Ville, permettant ainsi de couvrir 76 % des besoins thermiques, à partir d'énergies locales et renouvelables.





TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

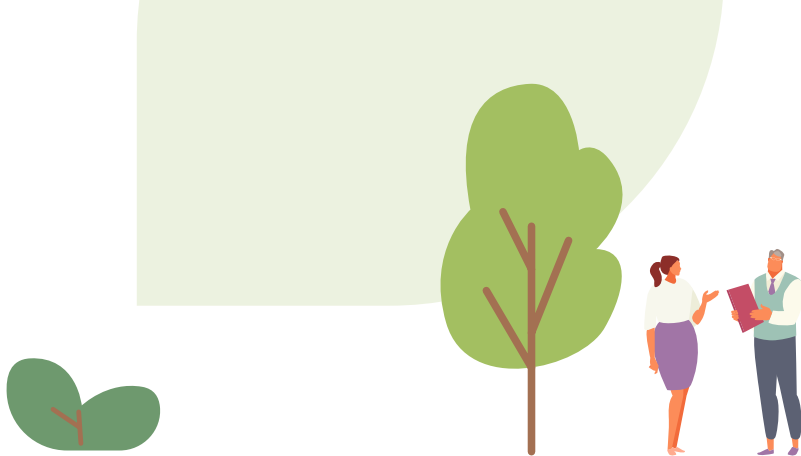
Comment intégrer au mieux des systèmes énergétiques innovants dans l'habitat social ?

Engagée au COL le 1er juin 2023, Saioa Gartzia mène une thèse de doctorat visant à développer des solutions énergétiques performantes, durables et adaptées au logement social.

Saioa Gartzia



Ingénieure en design industriel et développement de produits, titulaire d'un master Science Strategic Design et spécialiste de l'économie circulaire, Saioa Gartzia était jusque-là ingénieure d'étude et enseignante à l'ESTIA, l'école d'ingénieurs de Bidart (64). Mais en juin dernier, la brillante jeune femme de 27 ans a décidé de ressortir son cartable d'étudiante pour se lancer dans une thèse Cifre (Conventions industrielles de formation par la recherche). Ce dispositif phare de la recherche partenariale permet à une entreprise de bénéficier d'une aide financière pour recruter un jeune doctorant dont les travaux de recherche, encadrés par un laboratoire public de recherche, conduiront à la soutenance d'une thèse. Rattachée au laboratoire ESTIA-Recherche, associé à l'Université de Bordeaux, Saioa Gartzia est en l'occurrence recrutée pour trois ans comme chargée de mission énergie au COL. Son objet de recherche : « La modélisation multicritère d'aide à la décision pour l'intégration de systèmes énergétiques dans la conception et la rénovation de programmes immobiliers de type Hlm. » Un sujet de thèse en réalité moins abscons qu'il n'en paraît de prime abord.



Le COL à l'avant-garde

« Face au défi de la transition énergétique et l'impératif de neutralité carbone d'ici 2050, explique Saïoa Gartzia, le COL étudie les scénarios d'investissement sur des équipements innovants afin que ses locataires et accédants bénéficient directement de ces innovations et de leurs avantages. Dans le contexte particulier du logement social, toute la problématique consiste à trouver des solutions économes et durables sans que le surcoût ne se répercute sur les habitants. » Le problème, c'est que les travaux scientifiques en la matière sont quasiment inexistantes. Or, pour ne prendre qu'un exemple, l'intégration du photovoltaïque dans une opération sociale rencontre plus de difficultés opérationnelles que dans une résidence de standing. À la différence d'un opérateur privé, un organisme social ne peut pas se permettre de répercuter le coût des investissements sur ses locataires ou ses accédants. Saïoa Gartzia prévoit donc d'articuler ses travaux autour de quatre axes : la prise en compte du contexte budgétaire propre à l'habitat social ; l'étude des systèmes énergétiques les plus appropriés ; l'optimisation des processus dans la conception de programmes immobiliers Hlm ; et la définition d'un modèle économique permettant, entre autres, d'équilibrer le montant d'investissement et les économies garanties et de diversifier les modèles de revenus issus de la participation à des nouveaux marchés de l'énergie. L'enjeu est immense, et pas seulement pour le COL. Avec 12 millions d'habitants concernés et 4 millions de logements sociaux en France, l'habitat social se révèle un puissant levier d'action dans la promotion des énergies alternatives et la maîtrise de l'énergie.





TRANSITION ENVIRONNEMENTALE



Logements neufs et foncier agricole, l'impossible équation ?

Le COL lance une vaste réflexion destinée à imaginer des solutions innovantes permettant de préserver les terres agricoles tout en produisant de l'habitat social.



En France, entre 20 000 à 30 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont consommés chaque année, principalement à destination de l'habitat. Cette artificialisation des sols se répercute sur la préservation de l'environnement, la qualité de vie des citoyens mais aussi sur l'avenir de l'agriculture. Le sujet est particulièrement sensible dans certains territoires où les occupations de terrain se multiplient face aux projets de construction de logements quels qu'il soient. Pourtant, dans le même temps, la colère monte face aux difficultés rencontrées par les populations locales pour trouver un logement accessible. Et étant donné les coûts de la réhabilitation dans l'ancien, c'est une vue de l'esprit de penser que l'on peut se passer de la production de logements neufs.

« Nous sommes confrontés à deux injonctions contradictoires, aussi légitimes l'une que l'autre, constate Imed Robbana, directeur du COL. D'un côté, la préservation des espaces agricoles. De l'autre, l'urgence sociale qui nécessite de produire du logement pour les plus modestes. À nous de nous creuser la tête pour trouver des solutions innovantes qui satisfassent tout le monde ! » Déjà précurseur dans le domaine de l'habitat participatif, du foncier solidaire (bail réel solidaire) et de l'accession progressive en location-vente (SCIAPP), la coopérative n'est pas à un défi près. C'est en tout cas tout le sens de la réflexion que mènent les équipes du COL en partenariat avec des associations représentatives, à l'instar de ReNouveau Paysan.

Implantée dans les Pyrénées-Atlantiques, l'association ReNouveau Paysan se définit comme « la béchamel reliant les acteurs de l'habitat social, de l'agriculture, de l'écoconstruction, du droit, du foncier, de la transition écologique... Qui n'ont pas forcément l'habitude de travailler ensemble. » Avec le COL et d'autres bailleurs sociaux, l'association travaille sur l'expérimentation d'un Bail Social Paysan destiné à des agriculteurs candidats à l'installation qui rencontrent des difficultés d'accès au foncier. « Nous sommes encore en quête d'un modèle économique et juridique, précise Imed Robbana, mais l'idée serait de réhabiliter des fermes qui tombent en ruines pour les transformer en résidences sociales. L'agriculteur pourrait être locataire d'un des logements et accéder progressivement à la propriété via le dispositif de location-vente [SCIAPP] ».

Avec d'autres acteurs du monde agricole, le COL réfléchit également à donner une seconde vie aux terres agricoles en déshérence situées en zone urbanisée. « Sur un terrain agricole de 10 ha non exploité, nous pourrions par exemple imaginer sanctuariser 9 ha pour l'installation de jeunes agriculteurs et utiliser l'hectare restant pour construire du logement social au nom de l'intérêt général. » Une sorte de donnant-donnant où chacun trouverait son compte. En un mot, des solutions existent. Reste à réunir tout le monde autour d'une même table pour en parler sereinement, sans préjugés, ni tabous. Chiche ?





TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

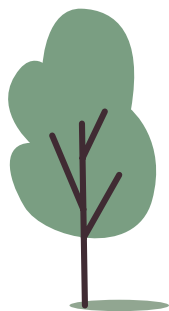
BORDEAUX

Géothermie : une première convaincante

Le COL s'appuie sur la géothermie pour chauffer et rafraîchir les futurs logements du Village SARAH.

Dans le quartier des Chartrons à Bordeaux, le Village SARAH (l'acronyme en verlan de Habitat pour Actifs et Retraités Autonomes et Solidaires) se distingue par son mode de conception participatif, son approche intergénérationnelle, ses ambitions sociales... mais aussi sa forte dimension environnementale, qui se reflète dans l'installation d'un système de chauffage et de rafraîchissement à partir de géothermie, une énergie renouvelable à faible émission de gaz à effet de serre consistant à puiser la chaleur ou la fraîcheur dans le sous-sol de la terre. Une première dans la métropole de Bordeaux, dans le cadre d'une opération réalisée par un promoteur.

Les forages de géothermie ont été achevés en juin 2023, signant le lancement du chantier de construction des habitations qui devraient être livrées au 1er semestre 2025. C'est l'aboutissement d'un long travail engagé dès 2018, lorsque le COL a confié à l'institut national pour la transition énergétique et environnementale du bâtiment NOBATEK/INEF4 le soin de réfléchir à une approche en « coût global ». Après plusieurs ajustements, la solution technique retenue et mise en œuvre s'articule finalement en quatre points : la production de calories chaudes ou froides via un procédé de géothermie par sondes nécessitant 1 450 ml de forages sous les bâtiments ; l'échange de ces calories dans des pompes à chaleur situées dans des locaux techniques au rez-de-chaussée ; l'alimentation d'un système de plancher chauffant permettant d'assurer un pilotage individuel du chaud et du froid ; ainsi que la production d'eau chaude sanitaire. Le bilan carbone de l'opération est extrêmement performant et les économies attendues sur les consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire sont évaluées dans un rapport de 1 à 5 par rapport à un bâtiment classique. Une prouesse qui donne envie au COL d'approfondir le sujet.



Station d'autopartage de Montauray (Anglet)



Aupa l'autopartage !

Le COL compte parmi les sociétaires de la société coopérative d'autopartage Aupa. Créée fin 2022, Aupa propose depuis l'été dernier un réseau de véhicules partagés à la disposition des habitants du Pays Basque. Avec ou sans abonnement, les voitures sont disponibles en libre-service 24 h/24. Il suffit de choisir la station (mairie ou Montauray à Anglet, mairie ou gare à Bayonne) et la voiture, et de réserver pour une heure ou plus. Chaque déplacement est facturé à l'heure et au kilomètre parcouru, carburant compris. L'objectif est à la fois écologique et social. L'autopartage réduit la place de la voiture (un véhicule en autopartage remplace cinq à huit véhicules particuliers) et répond aux besoins des personnes qui utilisent ponctuellement leur voiture ou qui n'ont pas les moyens d'en acheter une. Aupa est en somme un service de mobilité complémentaire aux alternatives de mobilité douce en place et à venir sur le territoire. <https://aupa.citiz.coop> Contact : 09 83 61 91 44.

FILOHA : une filière d'avenir

Le projet coopératif FILOHA de filière locale pour l'habitat social éco-construit, associant le Comité de bassin d'emploi du Seignanx, Habitat Eco-Action et trois bailleurs sociaux, a présenté sa feuille de route 2024/2026. Elle s'articule autour de quatre axes : la poursuite des opérations pilotes en cours (L'Armaga à Labatut avec XL Habitat, Ostavals à Ostabat-Asme avec Habitat Sud Atlantique, Louise Michel à Tarnos avec le COL) et le lancement de nouvelles expérimentations ; le renforcement des liens avec les entreprises locales ; la poursuite de la structuration de la filière locale, intégrant notamment des offres de formation qualifiante ; l'animation et la promotion de la démarche d'écoconstruction.

Des vélos électriques pour le personnel du COL

En mai 2022, le COL a formalisé un contrat de location de vélos à assistance électrique avec la société SVEN SAS à Biarritz. Dans un premier temps, deux vélos pour le siège social d'Anglet, et un vélo pour l'agence de Pau. Tous les salariés sont susceptibles de les utiliser, dans le cadre de leurs déplacements professionnels, durant les heures de travail. En définitive, ce sont surtout les chargés de programmes immobiliers au service maîtrise d'ouvrage, et les chargés de clientèle au service locatif, qui ont l'opportunité de s'en servir.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES : Pays Basque et Landes

BAYONNE

De la haute couture en cœur de ville

Le COL a lancé la restructuration et la réhabilitation de six immeubles anciens et insalubres au cœur du Petit-Bayonne. Un projet inédit et exemplaire.

Perspective Chaho



Retenu dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, l'îlot 45 situé entre le quai Chaho, la rue Panneau et la rue des Cordeliers est actuellement en pleine transformation. Au programme : curetage, renforcement des planchers existants, reconstruction des façades, réalisation de vingt-huit logements répartis dans trois résidences (Paul Garay, Marie Garay et Catherine Garay), reconstitution en rez-de-chaussée de deux commerces, création d'un local vélo public et aménagement d'une placette intérieure accessible aux habitants du quartier. Certes, la feuille de route est claire, avec un objectif de livraison en 2025, mais l'opération n'en reste pas moins particulièrement complexe sur le plan juridique, financier et technique.



Un BRS « constructeur » et des BRS « utilisateur »

L'îlot 45, c'est d'abord un montage opérationnel novateur. Propriétaire des bâtiments, l'Établissement public foncier local (EPFL) du Pays Basque a consenti dans un premier temps au COL, via son organisme de foncier solidaire (OFS Bizitegia), un bail réel solidaire (BRS) « constructeur » permettant à la coopérative de conduire les travaux de réhabilitation et de réaliser les logements. Dans un deuxième temps, une fois les logements commercialisés par le COL sous le régime de l'accèsion sociale, c'est encore l'EPFL, via son OFS Bizitegia, qui accordera aux accédants des BRS dits cette fois-ci « utilisateur ». En d'autres termes, si la coopérative réalise les travaux et sélectionne elle-même les futurs habitants, qui seront de fait coopérateurs du COL à part entière, la redevance mensuelle dont ces derniers devront s'acquitter ne sera pas reversée à l'OFS du COL, mais à celui de l'EPFL. En assurant ainsi le portage foncier de toute l'opération, l'EPFL permet à la fois de sortir un programme que le COL n'aurait pas pu équilibrer autrement et de mettre sur le marché des logements accessibles dans un secteur où les prix du foncier et des travaux de réhabilitation sont très élevés.



Des aides publiques indispensables

Ce montage mis au point en 2018 s'est révélé particulièrement utile face à la flambée des coûts de construction qui a, du reste, obligé le COL à solliciter des aides publiques supplémentaires à hauteur de 65 000 € par logement. « Dans un centre ancien et dégradé comme le Petit-Bayonne, dans un parcellaire difficile d'accès et aussi complexe, dans une opération où l'on n'est jamais à l'abri des mauvaises surprises au fil des travaux, les coûts de réhabilitation sont tellement élevés qu'il est impossible de produire de l'accèsion sociale à prix abordable, même en BRS, sans l'intervention des pouvoirs publics », constate Jean Pene, responsable de la maîtrise d'ouvrage au COL. Sans la participation de la Ville de Bayonne, de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, du Conseil départemental 64, de l'ANRU et d'Action Logement, estime-t-il, le prix de sortie aurait été supérieur à 3 700 € le m² habitable. Autant dire un prix rédhibitoire pour de l'accèsion sociale en BRS... et très loin du prix moyen de 2 757 € le m² proposé aujourd'hui par le COL.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES : Pays Basque et Landes

URT, HASPARREN, BAYONNE, BÉNESSE-MAREMNE Des modèles d'habitat senior adaptés à chacun

**En locatif, en accession, en participatif,
en intergénérationnel...
Le COL explore différentes formes d'habitat.**

Pose de première pierre du Domaine du Grand Chêne (Urt) en juin 2023



La coopérative a lancé ces dernières années plusieurs opérations très différentes les unes des autres. Le programme mené à Urt (64), en partenariat avec l'association locale Gurekin, comprend par exemple une résidence de 10 logements locatifs sociaux pour seniors autonomes, 10 logements locatifs dédiés aux familles et 17 logements commercialisés en accession sociale via un bail réel solidaire (BRS). Le projet se distingue par le rôle clé de Gurekin dans l'animation et la gestion des habitats seniors, ainsi que par sa très forte dimension participative associant non seulement les seniors entre eux, mais aussi l'ensemble des futurs habitants. Les travaux ont déjà commencé pour une livraison prévue fin 2024. Toujours avec Gurekin, une démarche identique mêlant du locatif senior, du locatif familial et de l'accession sociale est également engagée à Hasparren.





L'Emblème (Ondres)

À Bénésse-Maremne, dans les Landes, c'est avec les services sociaux de la Ville que le COL s'apprête à lancer une opération de 10 logements locatifs seniors couplés à 12 grands duplex familiaux commercialisés en foncier solidaire (BRS). À Bayonne, c'est un projet d'un tout autre genre qui est en train de sortir de terre. Situé le long du quai Bergeret, dans le quartier Saint-Esprit, Zubi Mayou est une résidence de 15 logements conçue sur le mode de l'habitat participatif et destinée à accueillir uniquement des accédants seniors. Ces derniers ont d'ailleurs eux-mêmes défini leurs besoins : une pièce de convivialité en attique avec terrasse et jardin partagé, un potager, une buanderie, un local à vélos, une salle ouverte sur le quartier, un studio mis à la disposition des familles ou d'une assistante... Arrêté de longs mois, le chantier a repris fin 2023 pour une livraison prévue fin 2025. « Finalement, à travers cette diversité de programmes, notre objectif est d'être en capacité de proposer une large gamme de produits adaptés aux besoins de chacun, que ce soit dans l'accession sociale comme dans le locatif », résume Imed Robbana, directeur du COL.





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES :

Pays Basque et Landes

EN BREF



CAPBRETON

Bonamour prend vie

Livrée en 2023, la résidence Bonamour accueille désormais ses nouveaux habitants sur un emplacement exceptionnel situé dans le parc de la magnifique villa Ene Etchola, entre le port de Capbreton et le Boudigau. D'abord acquise par la municipalité de Capbreton, la propriété de la villa Ene Etchola a ensuite été confiée à un promoteur privé, la SOBRIM, ainsi qu'au COL, afin de concevoir un programme privilégiant la mixité : 37 logements commercialisés par la SOBRIM, 20 locatifs sociaux gérés par le COL et 35 appartements vendus par la coopérative en « foncier solidaire », via un bail réel solidaire.



BOUCAU

Des prix accessibles dans l'agglomération de Bayonne

Îlot Biremont à Boucau, à 10 mn du centre-ville de Bayonne, le COL a lancé en septembre dernier la commercialisation de 32 appartements en « foncier solidaire », via un bail réel solidaire (BRS). En dissociant le coût du bâti du coût du foncier, ce dispositif permet au COL de proposer des prix de vente très bas comparés à l'offre de logements dans l'agglomération de Bayonne : T2 à partir de 121 000 € TTC, avec une redevance mensuelle de 83,73 € ; T3 à partir de 164 000 € TTC, avec 111,93 € de redevance ; T4 à partir de 221 000 € TTC, avec 143,94 € de redevance.





TARNOS

Trois programmes sur les rails

Grândola est le plus avancé. Il s'agit d'une opération en habitat participatif pour la partie accession, et le locatif est porté par XL Habitat qui est associé dans une SCCV (Société Civile de Construction Vente). Le gros-œuvre est terminé et les 108 logements (33 en locatif et 75 en accession) devraient être livrés fin 2024. Ce projet très ambitieux vise à bâtir un vaste îlot d'habitations écologique, participatif et 100 % social en cœur de ville. Le deuxième programme, Passionaria, est complémentaire du premier. Bâtie dans le prolongement de Grândola, la résidence comptera 106 logements mêlant à aussi locatif social et accession sociale en foncier solidaire (BRS). Les travaux devraient débuter mi 2024. Le troisième, Louise Michel, est quant à lui situé dans un quartier résidentiel légèrement à l'écart. Il se compose de 12 logements vendus en foncier solidaire (BRS) et d'une résidence foyer de 11 logements locatifs pour jeunes travailleurs gérée par l'association locale Habitat Jeunes Sud Aquitaine. Louise Michel fait partie des opérations pilotes du projet FILOHA. Le permis de construire est encore en cours d'élaboration.

GECOSOL

Le syndic solidaire formé au BRS

Porté par le COL, Habitat Sud Atlantic et l'Office 64 de l'Habitat, le syndic solidaire GECOSOL propose une nouvelle façon d'exercer le métier de syndic, avec une approche centrée sur l'accompagnement, dans le respect d'une démarche plus solidaire et plus transparente. Il compte actuellement 97 copropriétés et associations syndicales libres en gestion, pour environ 2 250 lots répartis au Pays Basque et dans les Landes. Réputé pour sa proximité avec les accédants, le syndic solidaire est aussi le seul à gérer aujourd'hui des copropriétés incluant des logements vendus en « foncier solidaire », via un bail réel solidaire (BRS). Une vraie valeur ajoutée pour les propriétaires. www.gecosol.fr



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES : Béarn

SAUVETERRE-DE-BÉARN

Un « village Adapei » dans les Pyrénées-Atlantiques

L'Adapei des Pyrénées-Atlantiques a sollicité le COL pour la construction d'un établissement d'accueil non médicalisé sur la base d'un habitat évolutif.



Un peu à l'image du « village landais Alzheimer » à Dax, l'association départementale des parents et amis de personnes handicapées mentales (Adapei) travaille avec le COL sur la réalisation dans les Pyrénées-Atlantiques d'un vaste complexe comprenant à la fois des locaux administratifs, des lieux d'activité et de convivialité, ainsi que plusieurs types d'hébergements adaptés aux besoins et au degré d'autonomie de ses futurs usagers. Bâti à la lisière du centre-bourg de Sauveterre-de-Béarn, le site a vocation à se substituer au Complexe d'Espiute, qui rassemble aujourd'hui quatre des quarante-et-un établissements et services de l'Adapei des Pyrénées-Atlantiques, et compte soixante-cinq places d'hébergement.

D'Espiute à Sauveterre-de-Béarn

Tout est parti du souhait du propriétaire du Château d'Espiute de vendre la totalité de son domaine en 2026, c'est-à-dire à la fin du bail signé avec l'Adapei. Plutôt que de se porter acquéreur des locaux existants, l'association a préféré y voir une véritable opportunité pour concevoir un tout nouveau complexe, en phase avec les besoins à venir des personnes accompagnées et avec ses orientations stratégiques. C'est la mairie de Sauveterre-de-Béarn qui a fait le lien entre l'Adapei et le COL, qui disposait depuis les années 80 d'un grand terrain de 16 000 m² situé en lisière de ville et à proximité immédiate du Complexe de Coulomme, une structure sanitaire et médico-sociale avec laquelle l'Adapei travaillait déjà en partenariat. Un emplacement idéal pour l'association.

Un projet d'utilité sociale

« Lorsque l'Adapei nous a contactés, nous avons aussitôt accepté, se souvient Nelly Huger, responsable de l'agence du COL à Pau. Même si c'est un projet atypique, puisque nous revendrons en VEFA l'intégralité des locaux et des logements à l'Adapei, l'idée nous a immédiatement séduit. Ce village va nous permettre d'explorer de nouvelles compétences et de nouveaux savoir-faire. C'est surtout un projet d'utilité sociale qui fait pleinement écho à nos valeurs de solidarité et d'inclusion. » L'architecte vient d'être choisi et le permis de construire sera déposé dans les prochains mois avec un objectif de livraison en 2026. Le pari architectural consistera à proposer des locaux modernes et accueillants, dont la construction et la conception répondront à une éthique socialement responsable, évitant de stigmatiser l'aspect « institution », pour se rapprocher le plus possible d'un quartier de village. L'enjeu est de créer des espaces de vie dans lesquels les résidents se sentent chez eux, tout en proposant des espaces collectifs dont certains pourraient être ouverts au public, dans une démarche inclusive. Un beau défi en perspective !





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES : Béarn

EN BREF



PAU Une année riche en nouveautés !

2023 restera un cru exceptionnel pour le COL à Pau. En juin, la coopérative a déposé le permis de construire de la résidence Corisande : 22 logements commercialisés sous le régime de l'accession sociale en VEFA ANRU et en « location-vente » (SCIAPP), dans un ensemble résidentiel de 65 logements bâti en partenariat avec la SEPA sur une vaste friche située entre l'avenue du Loup, l'avenue Garcia Lorca et l'avenue Saragosse. Fin 2023, le COL déposait le permis de construire de la résidence Guynemer, promue au titre de projet incubé dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain ». Le projet consiste en la réhabilitation et la construction neuve en accession sociale à la propriété de 23 logements en cœur de ville. Enfin, en décembre, le COL livrait les 39 logements de la résidence Arraditz ; un projet phare de la Ville qui s'inscrit dans la restructuration d'un vaste îlot urbain constitué de plusieurs parcelles, au croisement des rues Carrerot et Bonado.



BILLÈRE Plana prend son envol

Le COL a lancé en septembre la commercialisation de 19 appartements en accession sociale, dont la majorité en « location-vente » (SCIAPP), dans une résidence du centre-ville de Billère. Situé rue Virgilio Peña, à côté du Bel Ordinaire, le projet baptisé « Plana » est mené en partenariat avec la SEPA, qui bâtit sur le même site 22 logements en accession privée.





LESCAR

Au pied de la cité médiévale

En partenariat avec le promoteur toulousain URBAT, le COL a obtenu en septembre 2023 le permis de construire pour la réalisation d'un programme résidentiel de 80 logements dans la basse ville de Lescar, le long des rues Satao et Alfaz del Pi. La résidence Aldea Verde est commercialisée à prix très attractifs sous les régimes de l'accession sociale en « foncier solidaire » (via un bail réel solidaire) et de la location-vente (via une SCIAPP) ; les 40 logements du COL se répartissent entre un bâtiment collectif et 18 maisons individuelles.



AYDIUS

Bienvenue en Vallée d'Aspe !

C'est inédit pour le COL, tout autant que pour la commune d'Aydius, l'un des plus beaux villages des Pyrénées. Ici, en Vallée d'Aspe, le COL a revendu sous le régime du « foncier solidaire », c'est-à-dire via un bail réel solidaire (BRS), une maison achetée préalablement à un particulier. Le COL est habitué depuis longtemps à proposer ce type de dispositif permettant de réduire le prix de vente du logement en dissociant le coût du bâti du coût du foncier, mais c'est une première pour un seul logement. Le COL a ainsi répondu au souhait du vendeur de réserver l'acquisition de la maison à des personnes modestes qui y vivront à l'année, ce qui a permis d'éviter le statut de résidence secondaire. Grâce au dispositif du BRS couplé à une subvention départementale de 20 000 €, le COL a ainsi pu revendre la maison en accession sociale au prix de 129 000 € (redevance mensuelle de 122 €) à Inès, une maman seule avec son enfant, qui travaille dans la vallée.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES : Bordeaux



BÈGLES L'îlot Labro enfile le maillot vert !

Le COL porte aux côtés du promoteur **DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER** et du bailleur social **VILOGIA** un programme d'habitations inédit à très haute valeur environnementale.

Îlot Labro (Bègles)



380 jeunes plants forestiers, 422 arbres, 600 places de vélo. Ces quelques chiffres illustrent à eux seuls les ambitions de ce projet situé à la lisière du parc de Mussonville à Bègles. Lauréats de la consultation « Habiter, s'épanouir : 50 000 logements accessibles par la nature », lancée par la Fabrique de Bordeaux Métropole, le COL, DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER (DBI) et VILOGIA se sont associés pour proposer un programme inédit sur l'îlot Labro, au cœur de la ZAC Route de Toulouse. L'enjeu est de transformer un secteur constitué d'un axe automobile bordé d'un bâti commercial vieillissant, en un quartier convivial et habité en lien avec les espaces naturels de proximité. Délémité par la rue Alexis Labro, le cours d'eau l'Estey de Franc et la rue des deux Esteys, l'îlot Labro forme aujourd'hui un vaste triangle en friche. Il accueillera bientôt douze bâtiments composés d'espaces dédiés à l'économie sociale et solidaire et de 190 logements, dont 40 % en accession libre (DBI), 35 % en locatif social (VILOGIA) et 25 % en accession sociale en « foncier solidaire » via un bail réel solidaire (Le COL).

L'exemplarité environnementale

Au-delà de sa dimension sociale, le projet se distingue par ses ambitions environnementales. Parties prenantes de l'opération, les paysagistes de LAND'ACT, les agences d'architecture BABIN-RENAUD, RICHTER et ATELIER PROVISOIRE proposent des unités d'habitation aux terrasses végétalisées partagées, entrelacées dans un ensemble forestier. L'objectif est de former un îlot de fraîcheur et d'atteindre un score ICU (îlot de chaleur urbain) équivalent à celui du parc voisin de Mussonville. La construction se veut elle aussi exemplaire. L'ambition du projet est d'intégrer la structure des bâtiments en bois avec isolant paille, les planchers en béton-bois et les cloisons en partie en terre crue. Déjà labellisée Bâtiments durables en Nouvelle-Aquitaine (BDNA) niveau argent, l'opération vise le niveau 2 du label Bâtiment biosourcés et l'objectif 2025 de la RE2020, équivalent du niveau E3C1 du label E+C. « En un mot, nous plaçons la barre très haut ! », s'enthousiasme Pierre Arnal, responsable de l'agence du COL à Bordeaux.

Un concept de « vélo-logement »

Une attention singulière est aussi portée à la place des mobilités douces. Connectés à la ligne B du tramway et aux pistes cyclables de la métropole, les habitants bénéficient d'aménagements spécifiques qui raviront les usagers de la petite reine : des ascenseurs surdimensionnés accessibles aux vélos, des coursives de quatre mètres de large pour circuler et attacher sa bicyclette en face de son logement, des placards adaptés pour ranger casques et autres affaires, une multitude de garages à vélos avec ou sans box... Conçus pour faciliter et donc encourager la pratique du vélo, les équipements et les espaces favorisent en réalité une multitude d'usages et rendent la vie quotidienne plus aisée et plus agréable pour tous les habitants, y compris les non-cyclistes. Le permis de construire a été déposé fin 2023 pour un objectif de démarrage des travaux fin 2024. L'échappée promet d'être belle.





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES : Bordeaux

EN BREF



VILLENAVE-D'ORNON Locarno, c'est reparti !

Interrompu pendant plusieurs mois pour des problèmes de pollution et de défaillance d'entreprise, le chantier de la résidence Locarno a enfin repris son cours en octobre 2023. Dans un secteur en pleine transformation, à cheval sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon, le programme se compose de 34 logements en accession sociale en « foncier solidaire » (BRS), dont 23 collectifs et 11 individuels. Prévues initialement pour 2024, la livraison est repoussée au deuxième trimestre 2025.



BÈGLES Boboyaka : permis de construire accordé !

En juin dernier, la société coopérative d'habitants « Boboyaka la Castagne » a franchi une étape décisive en obtenant la validation du permis de construire de son audacieux projet d'habitat. Propriétaire du terrain et chargé d'assurer la maîtrise d'ouvrage de ce programme d'une vingtaine de logements conçus sur le mode de l'habitat participatif, le COL va enfin pouvoir lancer le chantier. Lauréat en 2022 de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain », le projet rassemble des seniors de régions différentes qui ont fait le pari « de vieillir ensemble autrement, dans un espace de vie collectif et privé, pour ne pas finir leur vie en maison de retraite ou à la charge de leurs proches. »





MIMIZAN Le Clos de la Mayade, c'est parti !

En partenariat avec le promoteur IDEAL GROUPE, le COL a lancé en 2023 la commercialisation de son programme Le Clos de la Mayade, situé à l'entrée du bourg de Mimizan (40) : une résidence en accession à la propriété de 19 logements avec balcon ou jardin, implantée au sein d'un ensemble immobilier de 55 appartements et maisons répartis en cinq bâtiments d'un niveau. Les appartements sont vendus en « foncier solidaire », via un bail réel solidaire, à des prix très accessibles. Compter à partir de 107 000 € TTC pour un T2 et 149 000 € pour un T3, avec une redevance foncière mensuelle de 1,08 € le m² de surface utile.



PARENTIS-EN-BORN « Lo Shuc » en chantier

Les premiers coups de pelle du chantier de la résidence « Lo Shuc » ne vont pas tarder à résonner dans le centre-bourg de Parentis-en-Born. Situé rue des Sables, le programme se compose de 20 logements collectifs commercialisés sous le régime de l'accession sociale en « foncier solidaire », via un bail réel solidaire (BRS). Un dispositif particulièrement utile dans ce territoire, soumis depuis quelques années à une forte pression immobilière, qui permettra aux habitants de se loger à un prix accessible. Livraison prévue début 2025.





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES : Bordeaux

INTERVIEW

« Le BRS créé une offre pérenne de logements abordables »

Trois questions à Hélène Larrezet, maire de Biscarrosse (40).

Hélène Larrezet



Quels enjeux pour le logement social à Biscarrosse ?

Comme de nombreuses villes du littoral, Biscarrosse a vu son prix de l'immobilier exploser en quelques années seulement. Marché de report du Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise, le marché de l'immobilier Biscarrossais fait face à une augmentation exponentielle de ses tarifs, caractérisée par des prix qui atteignent les 4 000   le m² construit au bourg, et qui peuvent dépasser les 5 500   à 6 000   le m²   Biscarrosse-Plage. Nous avons d'ailleurs choisi, dès notre installation, d'obliger les opérateurs privés à intégrer 25 % de logements abordables/sociaux - en location ou en accession sociale à la propriété - au sein de leurs programmes à partir de dix logements. L'accession sociale via le BRS [bail réel solidaire] représente notamment un concept intéressant.

Quels sont les atouts du BRS dans votre commune ?

Il est évident qu'avec des biens pouvant être affichés de - 30 à - 40 % par rapport aux prix du marché privé, l'accession sociale en BRS nous permet, en tant que municipalité, de continuer à pouvoir proposer des logements à prix abordables pour notre population. Au sein d'une commune qui a vu le prix de son foncier multiplié par deux en moins de cinq ans, le BRS appar t comme une réelle opportunité tant il permet de créer une offre pérenne de logements abordables à destination des ménages qui souhaitent vivre à Biscarrosse. Il est un outil primordial à destination notamment des jeunes primo-accédants qui désirent se projeter au sein de leur commune.



L'EssenCiel (Biscarrosse)

Comment travaillez-vous avec le COL ?

Nous avons mis en place un étroit travail de collaboration. Il se base d'abord sur une communication renforcée des projets neufs, avec du BRS, sur la commune. Nous partageons également, par la suite, la priorisation des dossiers des familles du territoire qui correspondent le plus aux profils des logements mis sur le marché. Le COL vient même au sein de nos locaux pour rencontrer les habitants/prospects et les accompagner dans la conception de leur dossier. C'est bien cette relation personnalisée et ce conseil optimal que nous apprécions en tant qu'élus.

LE COL À BISCARROSSE...

- > **EssenCiel** : 287, rue Jules Ferry. 35 logements collectifs, dont 28 logements en accession libre (SOBRIM) et 7 en accession sociale sous bail réel solidaire (Le COL). Livraison : mi-2025.
- > **Catalina** : 324, avenue du 14 juillet. 20 logements collectifs, dont 14 en accession libre (SEVERINI) et 6 en accession sociale sous bail réel solidaire (Le COL). Livraison : début 2025.
- > **Îlots D2/D3** : ZAC Lapuyade. 20 maisons en accession sociale sous bail réel solidaire réalisées par le COL en partenariat avec XL Habitat. Appel d'offres lancé fin 2023. Livraison prévue en 2025.
- > **Îlot H2** : ZAC Lapuyade. 46 logements collectifs, dont 31 en accession libre (SEVERINI) et 11 en accession sociale sous bail réel solidaire (Le COL). Livraison : mi 2025.
- > **Îlots H4-H4'-H4 »** : ZAC Lapuyade. 17 maisons en accession sociale sous bail réel solidaire réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par le COL. Lancement des études : 1^{er} semestre 2024. Livraison prévue en 2026.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Toulouse



TOULOUSE

Les Herbes Folles sortent de terre !

Lauréat de l'appel à projet « Dessine-moi Toulouse » initié par Toulouse Métropole, puis de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain », le programme les Herbes Folles commence à prendre forme dans le quartier Matabiau.

Les Herbes Folles, c'est d'abord un magnifique projet collectif réunissant les équipes du COL, les architectes des ateliers AR 357 et Hors-Pistes Architecture, la coopérative Faire Ville spécialisée dans les démarches participatives, l'Agence Intercalaire ayant pour objet l'utilisation et la valorisation des espaces vacants, l'association Les Cycles-Re, le cinéma-café-atelier de création La Forêt électrique, ainsi que de nombreux acteurs locaux. C'est aussi un lieu de vie exceptionnel situé au cœur d'un quartier populaire proche de la gare de Toulouse-Matabiau, l'îlot Lapujade.

Le projet comprend la réhabilitation d'une partie des bâtiments existants pour former un pôle consacré à l'économie sociale et circulaire de 1 451 m², ainsi qu'un pôle de 1 025 m² accueillant un cinéma, un atelier de création et un café, mais aussi la réalisation de trois bâtiments d'habitation, dont Rosa Verda, une résidence de 47 logements sociaux en accession et en locatif. Lancées en août dernier, les deux premières phases de dépollution et de déconstruction ont donné le signal de départ de ce vaste chantier qui devrait s'étaler sur deux ans.

Rosa Verda est un magnifique programme qui se caractérise non seulement par sa conception en habitat participatif et ses espaces partagés, mais aussi par son mode de production et de commercialisation inédit. La résidence se compose à la fois de logements locatifs sociaux, de logements commercialisés en « foncier solidaire », via un bail réel solidaire (BRS), et d'appartements vendus en « location-vente », via une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP). Autant de possibilités données aux ménages les plus modestes pour louer ou acquérir tout en douceur un logement de qualité dans un environnement solidaire privilégié. Les habitants du quartier sont associés au projet via l'association de quartier ; un vrai lieu de vie est ainsi créé.

« Le projet illustre les valeurs que nous portons »

Annette Laigneau, vice-présidente de Toulouse Métropole et présidente de la société publique locale Europolia, en charge du projet d'aménagement urbain du Grand Matabiau.

Annette Laigneau



Quel regard portez-vous sur Les Herbes Folles ?

Je n'en parle que de façon vertueuse ! Le projet du COL fait partie des plus belles opérations lauréates de l'appel à projet « Dessine-moi Toulouse ». Il illustre les valeurs que nous portons en s'inscrivant pleinement dans le vaste programme de renouvellement urbain du quartier Matabiau porté par l'aménageur Europolia. C'est notamment une opération de requalification foncière bas carbone exemplaire. Par exemple, 80 % des matériaux récupérés dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants seront réutilisés sur le chantier lui-même.

La mixité est-elle un atout ?

Bien sûr ! En rassemblant des structures relevant de l'économie sociale et solidaire, des commerces, des activités culturelles et de l'habitat, cette opération profitera à tous les habitants du quartier. Le projet se distingue en outre par sa dimension participative et sa dimension sociale. Le bail réel solidaire [BRS], via l'organisme de foncier solidaire du COL, c'est quelque chose d'encore nouveau. C'est un mode d'accession complexe à mettre en œuvre, mais très intéressant. Même si le COL n'est pas le seul opérateur à commercialiser des logements en BRS, c'est rare et ça mérite d'être souligné.

Comment se passe la collaboration avec le COL ?

Avant l'appel à projet, je ne connaissais pas le COL. J'ai découvert un interlocuteur tenace qui a su écouter et fédérer un grand nombre d'acteurs autour d'un même projet. J'apprécie en particulier sa capacité à affronter la complexité face aux difficultés rencontrées. Il a fait preuve de patience, nous a fait confiance et s'est montré un partenaire très constructif. Au final, c'est un beau travail de collaboration entre le COL, les collectivités, les habitants et les associations locales.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES :

Toulouse

EN BREF



BEAUZELLE

Arpège sur le podium

C'était la première opération lancée par l'agence du COL à Toulouse. Depuis septembre dernier, c'est aussi la première à être livrée. Conçue sur le mode de l'habitat participatif, la résidence comprend 23 logements, du T2 au T5, ainsi que des espaces partagés. Arpège reflète les ambitions environnementales du COL qui a intégré un bureau d'études techniques thermique et fluide et un bureau d'études techniques en qualité environnementale. Du reste, située au cœur de l'écoquartier Andromède à Beauzelle (31), à 300 m du tramway, Arpège est l'un des tout premiers programmes immobiliers d'Occitanie commercialisés en partie en « foncier solidaire », via un bail réel solidaire (BRS). Cette opération a été réalisée en partenariat avec La Toulousaine d'Habitation par le biais d'une SCCV (Société Civile de Construction Vente).





COUFFOULEUX

Ô Jardin Labastide, ça pousse !

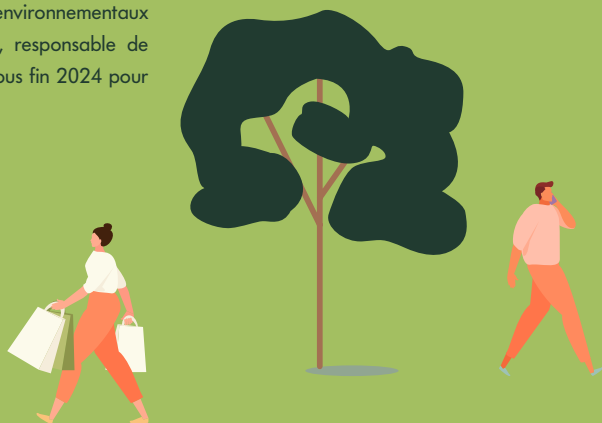
En juillet 2023, en guise de première pierre, les futurs habitants d'Ô Jardin Labastide à Couffouleux (81) ont posé le « premier bois » de ce chantier d'habitat participatif inédit d'une trentaine de logements - dont 26 commercialisés par le COL en « foncier solidaire » (BRS) et 4 consacrés au locatif social (via Tarn Habitat) - disséminés sur un vaste terrain en pleine nature de 2,2 ha. Lauréat de l'appel à projets Bâtiments NoWatt 2020 initié par la Région Occitanie, l'opération se veut exemplaire en termes de performance énergétique, d'éco-conception, d'architecture bioclimatique, de production d'énergies renouvelables, de qualité paysagère, de biodiversité... « Nous avons poussé tous les curseurs environnementaux au plus haut », résume Isabelle Seytel, responsable de l'agence du COL à Toulouse. Rendez-vous fin 2024 pour la livraison.



FOURQUEVAUX

Bientôt en Osmose

À la lisière du centre-bourg de Fourquevaux (31), à 20 km de Toulouse, le COL s'apprête à livrer un programme inédit de 16 maisons-ateliers. Les maisons ont été imaginées par et pour les professionnels, commercialisées en accession sociale traditionnelle (PSLA) ou en « foncier solidaire » via un bail réel solidaire (BRS). Baptisée Osmose et conçue de manière participative, l'opération rassemble, autour d'une place centrale, de jolies maisons de trois à cinq pièces disposant chacune d'un espace de 15 m² aménageable en bureau ou en atelier. Idéal pour télétravailler ou exercer une activité artisanale depuis chez soi !





LES ACTUALITÉS DU COL :

Le Club des coopérateurs

INTERVIEW

« Le Club des coopérateurs... »

Chargée de vie coopérative depuis le 1er janvier 2023, Justine Colo entend donner un nouvel élan au Club des coopérateurs du COL.

Justine Colo



Quel est précisément votre rôle ?

Je suis rattachée au service Recherche & Développement du COL. Depuis janvier 2023, je travaille à temps plein pour faire vivre le Club des coopérateurs. En lien avec ma collègue Elorri Olasagasti, je mets en œuvre le projet de vie coopérative auprès de l'ensemble de nos coopérateurs (accédants à la propriété, locataires, salariés et administrateurs du COL). Concrètement, j'organise les différents ateliers au fil de l'année, j'anime la plateforme numérique d'échanges et de services du Club, je communique sur les réseaux sociaux, j'aide les habitants qui le souhaitent à monter des projets collectifs, je fais le lien avec le fonds de dotation du COL, je gère la carte Synergies, j'assure une fois par mois une permanence dans la salle commune des Terrasses de l'Avenue à Anglet, je rencontre les coopérateurs au pied de leur résidence...



Fresque Montauray (Angle)



Parlez-nous justement de ces rencontres « sur le terrain »...

Tous les locataires, accédants, salariés et administrateurs ont souscrit une action au COL (15,25 €). Ils sont de fait membres de droit du Club des coopérateurs. Malheureusement, nombre d'entre eux ignorent encore les activités du Club et les services proposés. C'est vraiment dommage, car le Club est un espace d'échanges et de solidarités entre tous les coopérateurs. Il participe du fait coopératif. Les rendez-vous que j'organise chaque semaine dans les résidences traduisent la volonté du COL d'aller à la rencontre des habitants, sans attendre qu'ils viennent à nous. C'est le meilleur moyen de les mobiliser. Du reste, la cinquantaine de visites effectuées en 2023 m'ont non seulement permis de mieux faire connaître le Club, de le faire vivre, mais aussi de mieux connaître les besoins de chacun. C'est précieux pour proposer demain de nouveaux services plus proches de leurs attentes.

Vous reste-il encore beaucoup de résidences à visiter ?

Oui, car le COL élargit régulièrement son domaine d'intervention. J'ai commencé par le Pays Basque et le sud Landes, le territoire historique du COL, mais je m'éloigne de plus en plus. Cette année, j'ai organisé plusieurs rencontres en Béarn : Rontun à Orthez, Ensem Laü, Amassade, La Triade et Les Patios d'Achille à Pau, Dôman à Billère... J'ai également commencé les premiers rendez-vous en Gironde. Par exemple, j'étais le 8 novembre au Jardin suspendu à Bordeaux et à L'Escale Verte à Bassens. L'idée, c'est d'aller ensuite jusqu'à Toulouse, où le COL a commencé à livrer ses premiers logements.



Jardin des Terrasses de l'Avenue (Anglet)

Quels sont les services du Club qui rencontrent le plus de succès ?

Je citerais en premier la carte de l'association Synergies. Nous comptons près de 600 adhérents en 2023. Cette carte offre des tarifs préférentiels dans de nombreux domaines : mode et accessoires, restaurants, loisirs, séjours... Elle est totalement gratuite et facile à utiliser. Il suffit juste de la demander chaque année. Les ateliers thématiques ont également du succès. Je pense notamment à l'atelier Graff, animé par Updaters Association, qui a conduit cette année à peindre une fresque permanente dans le hall de l'Esplanade Montauray à Anglet !



Et quels projets pour 2024 ?

En juin dernier, nous avons mis en place un nouveau groupement d'achats. Nous avons passé un partenariat avec la Ferme solidaire de l'éco-lieu Lacoste à Tarnos. C'est un chantier d'insertion en maraîchage biologique. Un jeudi sur deux, la Ferme livre des paniers de légumes bio au siège du COL à Anglet. Il suffit de me contacter pour s'inscrire. Nous espérons augmenter le nombre de paniers distribués en 2024. Nous voulons aussi encourager les coopérateurs à porter des projets collectifs. Certains habitants ont par exemple mis en place dans leur résidence du compostage collectif ou des récupérateurs d'eau, avec le soutien des partenaires du COL et grâce à des aides dédiées de notre fonds de dotation. J'aimerais aussi que les coopérateurs soient plus nombreux à se connecter à la plateforme d'échanges et de services du Club. Elle permet de suivre nos actualités, les nouveautés, les événements festifs à venir, mais aussi de dialoguer ou d'échanger des services entre coopérateurs. C'est un espace interactif qui ne demande qu'à grandir.

Ramassage de déchets sur la plage de Tarnos



CONTACT :

Le Club des coopérateurs

Tél. 05 59 52 56 67 / 07 48 16 37 21

infos@clubdescoopérateurs.fr

www.clubdescoopérateurs.fr





LES ACTUALITÉS DU COL

PORTRAIT

Sylvie Vigé, 40 ans d'affinités avec le COL

Longtemps en charge des finances, de la gestion, des systèmes d'information et des ressources humaines, Sylvie Vigé partira à la retraite en 2024. Pilier du Comité Ouvrier du Logement depuis 40 ans, Sylvie Vigé porte un regard attendri et enthousiaste sur la coopérative.

Sylvie Vigé



Le magazine Chez Vous lui avait consacré un portrait en 2006. Dix-huit ans plus tard, rebelote, mais cette fois-ci pour saluer l'ensemble de sa carrière et lui souhaiter un beau départ à la retraite plus que mérité. Son aventure au COL débute en 1984, dès la sortie de ses études. Formée à l'IUT de gestion de Bayonne et titulaire d'un diplôme d'expertise comptable supérieur (DECS), Sylvie Vigé commence à la comptabilité. Elle prend rapidement en charge l'informatique, puis est nommée chef comptable. "Je suis énormément redevable au président de l'époque, Jean Caliot, qui m'a immédiatement accordé sa confiance, confie-t-elle encore émue aujourd'hui. Sans lui, je n'aurais pas connu ces quarante magnifiques années au COL." Son poste évolue rapidement. Elle occupe bientôt de nouvelles activités, comme la gestion locative. En 1993, on lui confie la direction du département finances-gestion. Dans les années 2010, les ressources humaines et le système d'information (SI) s'ajouteront à sa feuille de mission déjà bien remplie.



Son poste est un peu la tour de contrôle du COL. Sylvie Vigé participe à tous les moments forts de la vie de la coopérative, et à ses tournants stratégiques : la création de l'Organisme de Foncier Solidaire La Coopérative Foncière Aquitaine, la mise en œuvre d'un nouveau modèle d'accession très sociale via une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP), le lancement d'un fonds de dotation... "Je ne me suis jamais ennuyée ! s'amuse-t-elle en regardant dans le rétroviseur. Le COL est une société particulièrement innovante qui invente en permanence de nouvelles solutions afin de remplir au mieux sa mission d'intérêt général qui est de loger les ménages modestes. En entrant au COL, on adhère à des valeurs. Et même s'il y a forcément des hauts et des bas, on reste solidaire et on se sent toujours partie prenante de la société."

Sylvie Vigé parle d'expérience. En quarante ans de bons et loyaux services, elle a connu cinq directeurs différents et a vu la coopérative s'agrandir, se diversifier et s'étendre dans le grand Sud-Ouest. "Quand je suis arrivée, nous n'étions qu'une vingtaine de salariés, installés dans une maison à Bayonne, témoigne-t-elle. Aujourd'hui, nous sommes près de soixante-dix collaborateurs disséminés à Anglet, Bordeaux, Pau et Toulouse. L'évolution du COL en quarante ans est absolument extraordinaire." Une belle réussite collective qu'elle attribue à la fois à la compétence des collaborateurs, à l'engagement des administrateurs qui se sont succédé, et au sens de l'innovation de certaines personnalités comme Imed Robbana, l'actuel directeur, qui ont su insuffler de nouvelles idées et du dynamisme.

Depuis juillet 2023, Sylvie Vigé s'attelle désormais à passer le relais dans les meilleures conditions. Elle forme au quotidien sa future remplaçante, Laura Guardini. Son service a été restructuré, un responsable de la comptabilité du COL a été recruté (Régis Hamon) et les ressources humaines ont été confiées à Julie Garra. "Après mon départ, je sais que le COL restera entre de bonnes mains", assure-t-elle, sans cacher l'émotion sincère de devoir quitter, selon ses mots, "une très belle boîte" !



LES ACTUALITÉS DU COL : Gouvernance

Patrick Neybourger, d'administrateur à censeur

Patrick Neybourger



Représentant durant trois ans de la Caisse régionale du Crédit Mutuel au sein du Conseil d'administration de la coopérative, aujourd'hui en congé de fin de carrière, Patrick Neybourger, 64 ans, a rejoint en 2023 le collège des censeurs du COL. C'est son ancien collègue Pierre Dupouts qui représente désormais le Crédit Mutuel Midi-Atlantique au Conseil d'administration du COL.

Le collège des censeurs rassemble des personnes qualifiées nommées par le Conseil d'administration en raison de leur expérience ou de leur compétence. Il se compose à ce jour de quatre personnes : Guy Lassalle (ancien salarié), Alix Pelletier (PG Invest Crédit Agricole), Pierre Quercy (Habitat Réuni) et donc Patrick Neybourger. Les censeurs participent aux séances du Conseil d'administration mais, à la différence des administrateurs, leur voix est consultative et non délibérative.

Les censeurs peuvent également être désignés pour participer à des commissions ou des instances du COL. Ancien secrétaire général du Crédit Mutuel Midi-Atlantique, Patrick Neybourger a par exemple intégré le Fonds de dotation Recherches & Solidarités du COL, où ses compétences et son expérience sont largement mises à profit. « Je me retrouve pleinement dans les valeurs, l'esprit collectif et le goût de l'innovation du COL », confie le toulousain qui entend bien s'investir pleinement dans son nouveau mandat.



Maité Drieux, bienvenue au conseil d'administration !

Maité Drieux



Élue administratrice du COL lors de l'assemblée générale de juin 2023, Maité Drieux apporte au COL des compétences et une approche singulière des enjeux sociaux liés à l'accès au logement. Juriste de formation, Maité Drieux a en effet été confrontée au cours de sa carrière à la douloureuse question des expulsions locatives puis, plus tard, à l'accompagnement des propriétaires occupants pauvres. Au fil du temps, ces expériences fortes ont nourri chez elle une sensibilité particulière aux difficultés d'accès et de maintien dans le logement, mise notamment à profit aujourd'hui au sein de la commission d'attribution des logements à laquelle elle participe.

Le COL et Maité Drieux, c'est aussi une histoire personnelle qui a débuté à la fin des années 90, lorsqu'elle acquiert un logement à Bidart (64), sous le régime de l'accession sociale. « Vus les prix pratiqués au Pays Basque et mes ressources, je n'aurais jamais pu acheter un logement sans le COL », se souvient la coopératrice. « La coopérative a changé ma vie », assure-t-elle. Gageons que son entrée au conseil d'administration changera à coup sûr la vie d'autres locataires et candidats à l'accession !



Assemblée Générale du COL en juin 2023





Directrice de la publication : Cécile Elissalde

Directeur de la rédaction : Imed Robbana

Secrétaire de la rédaction : Dominique Tranquille

Journaliste-rédacteur : Bruno Fay

Graphisme : Redbox Communication

Photographe : Patrick Valleau, Matthieu Germain

Lambert (photos d'Arraditz Pau et Bonamour Capbreton),

Sébastien Arnouts (photos Patios d'Achille Pau, St Amand

Bayonne et AG COL)

Comité de rédaction : Jean-Baptiste Darroquy,

Dominique Decrease, Danielle Destouesse, Maïté

Drieux, Cécile Elissalde, Julie Garra, Jean-Noël

Labarrère, Patrick Neybourger, Imed Robbana, Colette

Schnurrenberger, Henri Souhance, Dominique Tranquille.

Impression : Abéradère (Bayonne)

Tirage : 2 500 exemplaires



ANGLET

73, rue Lamouly - CS 80133
64 601 Anglet Cedex
05 59 52 32 15

 @LECOLAnglet



BORDEAUX

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

 @colbordeaux



PAU

112, Bd Alsace Lorraine
64000 Pau
05 59 62 42 03

 @lecolpau



TOULOUSE

25 rue Ozenne
31000 Toulouse
05 54 03 03 15

 @coltoulouse



Basse Consommation, Haute Solidarité

www.le-col.com

Photo de couverture : Bonamour (Capbreton)