

# CHEZ VOUS

FÉVRIER 2022

N°23

LE COL FACE AUX  
NOUVEAUX DÉFIS



Basse Consommation, Haute Solidarité

Membre de

HABITAT

REUN

La force  
du logement  
social

## « NOUS CONTINUERONS À INNOVER ! »

Présidente du COL depuis juin 2021, Cécile Elissalde prend le relais de Bertrand Bourrus, décédé brutalement quelques mois plus tôt. Entretien.



### Quels regards portez-vous sur vos premiers mois à la tête du COL ?

Je suis administratrice de la coopérative depuis 2009 et j'étais vice-présidente depuis 2016. Étant par ailleurs la petite-fille de Pierre Laporte, l'un des fondateurs du COL, je n'arrive pas en terre inconnue. Le COL fait partie de mon histoire personnelle. Mais je veux avant tout saluer le travail extraordinaire mené par les administrateurs Bertrand Bourrus, Jean-Pierre Favier et Dominique Gaillard, qui sont décédés il y a quelques mois. C'étaient des personnes exceptionnelles, des militants chaleureux, appréciés

pour leurs qualités humaines et leur engagement au service des plus modestes. C'est une période douloureuse pour toute la famille du COL, mais je sais aussi pouvoir compter sur la mobilisation et le dynamisme de toutes les équipes. Les salariés ont fait preuve d'une grande bienveillance à mon égard et je connais leur professionnalisme.

Disponibles, toujours à l'écoute, très compétents dans leurs métiers respectifs, ils font un travail incroyable. Je veux ici les saluer et les remercier pour leur accueil. Quant à la tâche qui m'attend, je

pense souvent à une phrase prononcée par Bertrand Bourrus au moment de son élection à la présidence du COL en 2014 : « on ne devient pas président, on apprend à le devenir ». C'est vraiment ce que je ressens. Je vais apprendre à devenir présidente ! Pour cela, je ne suis pas seule. Je m'appuie sur l'expérience des administrateurs, les connaissances des salariés, et bien entendu les qualités humaines et professionnelles de notre directeur Imed Robbana, en qui je fais entièrement confiance.

### 70 ans après sa création, quelles sont les orientations du COL ?

En mars 2021, nous avons élaboré notre nouveau plan stratégique qui s'inscrit dans la continuité de nos valeurs et de notre histoire. Nous l'avons articulé autour de quatre axes : appartenance coopérative, utilité sociale, construire autrement, pérennité du COL. Ces mots se traduisent sur le terrain par des actions concrètes et un engagement de tous les instants au service des plus modestes. Sur l'appartenance coopérative, nous souhaitons par exemple renforcer plus encore la place des coopérateurs au sein de la gouvernance du COL et développer des actions de solidarités et d'échanges. La montée en puissance du Club des coopérateurs en est la meilleure illustration. Sur l'utilité sociale, nous continuerons à innover pour proposer de nouveaux modèles d'habitat toujours plus abordables et plus proches des attentes des jeunes, des familles comme des seniors. Nos dispositifs liés au "Foncier solidaire" [Bail Réel Solidaire], à la "Location-vente" [SCIAPP] ou encore aux "Volumes capables" sont autant de mécanismes inédits que nous souhaitons promouvoir. Tout en luttant contre la spéculation immobilière, ils

favorisent une accession à la propriété progressive et sécurisée, accessible au plus grand nombre. En outre, nous souhaitons poursuivre nos efforts pour construire autrement, c'est-à-dire proposer des logements respectueux de l'environnement et de la biodiversité. Nous sommes engagés depuis très longtemps dans le développement durable et nous entendons multiplier les expérimentations. Je pense notamment au partenariat avec Habitat Eco-Action visant à accompagner l'émergence d'une filière verte pour l'habitat social. Je peux également citer nos nombreux programmes très exigeants en terme de développement durable, à l'instar de la future résidence Grândola à Tarnos ou celle d'Ô Jardin Labastide dans le Tarn.





## L'innovation restera-t-elle la marque de fabrique du COL ?

Bien sûr ! C'est même la clé de notre indépendance et de notre pérennité. Nous entendons conforter la recherche et le développement pour proposer sans cesse de nouveaux modèles plus accessibles, plus vertueux et plus solidaires. Le COL n'est pas par hasard leader dans l'habitat participatif et précurseur dans la commercialisation de logements en "Foncier solidaire". Nous réfléchissons en permanence aux meilleurs moyens de rendre l'accès à la propriété plus accessible tout en favorisant le « mieux vivre ensemble » à l'échelle d'une résidence ou d'un

quartier. L'innovation nécessite un solide travail de réflexion, mais aussi des partenaires qui nous font confiance, aussi bien dans les territoires qu'au sein même de la gouvernance du COL : les collectivités, la SAC (Société Anonyme de Coordination) Habitat Réuni... Enfin, la pérennité du COL passe par la nécessité de conforter nos implantations régionales, de renforcer nos équipes dans les agences et de développer des programmes toujours plus ambitieux au Pays Basque, dans les Landes, en Béarn, à Toulouse et à Bordeaux.



Plaza Berria (Ustaritz)

## Portrait



Cécile Elissalde, avec Lucette Pedestarrès et Colette Schnurrenberger, administratrices du COL, lors de la Fête des coopérateurs de septembre 2021

Membres fondateurs du COL, ses grands-parents Henriette et Pierre Laporte faisaient partie des premiers "Castors" qui donnèrent naissance à la Cité Saint-Amand à Bayonne au début des années cinquante. Quelques années plus tard, ses propres parents achèteront, sous le régime de l'accèsion sociale et toujours grâce au COL, leur premier appartement dans la résidence La Quiéta à Saint-

Pierre d'Irube. Lorsqu'elle quittera le domicile familial, elle-même débutera son parcours résidentiel en louant un logement social du COL à Bassussarry. Autant dire que l'esprit des Castors coule dans ses veines. «Je baigne dedans depuis toute petite ! s'amuse Cécile Elissalde. L'histoire de la coopérative et ses valeurs de solidarité sont aussi celles de ma famille, c'est mon ADN.»



C'est en 2009 que Cécile Elissalde entre pour la première fois au conseil d'administration de la coopérative, à la demande de l'ancienne présidente Colette Schnurrenberger et de l'administratrice Lucette Pédestarrès, deux grandes figures du COL. Membre de la commission du fonds de solidarité et depuis peu à la tête de la commission d'attributions de logements locatifs, Cécile Elissalde est finalement élue Présidente du COL lors de l'Assemblée Générale de juin 2021. Une élection de cœur, mais aussi de raison pour les coopérateurs qui la

connaissent bien. Profondément militante, Cécile Elissalde est aujourd'hui, à 48 ans, une femme de convictions et d'expérience. Conseillère en économie sociale et familiale durant vingt-trois ans au sein d'une association locale, elle œuvre depuis toujours dans l'accompagnement social des personnes défavorisées en faveur de l'accès et du maintien dans le logement. Soixante-dix ans après sa création, le COL reste assurément entre de bonnes mains !



## “ LES DÉFIS DE L’HABITAT SOCIAL ”

**Urgence climatique, vieillissement de la population, manque de logements accessibles, gentrification... Le COL s’engage au quotidien pour essayer de construire de beaux lendemains plus respectueux de notre planète, plus responsables, plus solidaires, plus humains.**

Le goût de l’innovation fait depuis toujours partie de l’ADN du COL. La coopérative n’a jamais cessé de se réinventer, aussi bien dans l’offre de logements, la typologie, la conception de nouveaux dispositifs d’accession, que dans son mode de gouvernance ou ses orientations stratégiques. Souple et particulièrement réactive, la coopérative entend ainsi coller au plus près des besoins, mais aussi assumer ses responsabilités face aux défis de notre temps. Le recrutement en 2016 de la Cheffe de projets Elorri Olasagasti au sein d’un nouveau département du COL consacré à la Recherche et au Développement (R&D) illustre la volonté de l’opérateur social de se projeter dans l’avenir et d’imaginer en permanence de nouvelles formes d’habitat plus proches des attentes des habitants et des territoires, plus respectueuses de l’environnement, mais aussi plus accessibles, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.



Imed ROBBANA

«L’innovation ne se réduit pas au choix de matériaux plus performants et durables ou à la conception bioclimatique d’un bâtiment», observe Imed Robbana, le directeur du COL. La lutte contre le changement climatique est un préalable, certes, mais l’ambition du COL est plus vaste. «Nous devons parvenir à concilier les réponses à l’urgence climatique avec l’impératif de produire une offre de logements accessibles au plus grand nombre». Un défi majeur qui peut se résumer en une question : comment arriver à sauver la planète tout en donnant en même temps un toit aux populations modestes et fragiles ? «Nous voulons produire des logements autrement, renchérit Imed Robbana, inventer de nouveaux modes d’accession ouverts au plus grand nombre, par exemple grâce au “Foncier Solidaire” ou la “Location-Vente”, associer plus en amont les accédants comme les locataires en favorisant l’habitat et l’aménagement participatif, faire vivre nos résidences via notre Club des coopérateurs, dessiner de véritables lieux de vie parfaitement intégrés dans la ville, associant les riverains et les acteurs du territoire... Bref, tout faire pour mieux vivre ensemble, durablement !»



Duna Verde (Capbreton)





## LES NOUVEAUX DEFIS

### « LE DÉFI ENVIRONNEMENTAL »

« UNE APPROCHE  
"VRAIMENT"  
DURABLE »

Engagé depuis plus de quinze ans dans une démarche environnementale ambitieuse, le COL est un acteur clé de la transition énergétique sur le territoire.

Dès 2007, le COL veillait à labelliser chacune de ses opérations Habitat & Environnement. L'année suivante, en association avec le centre de recherche appliquée NOBATEK/INEF4, le COL franchissait un palier supplémentaire avec la construction à Anglet de son nouveau siège certifié Haute Qualité Environnementale (HQE). Depuis, l'écologie essaime l'ensemble des projets de la coopérative, que ce soit dans la haute performance énergétique des constructions, l'utilisation de matériaux d'isolation biosourcés comme le Métisse, la production

d'énergies renouvelables, le raccordement à un réseau de chaleur issu de l'incinération des déchets, la création d'une chaufferie bois... L'approche environnementale est désormais systématique, intégrée en amont de chaque projet. Dans la pièce de Molière, *Le Bourgeois gentilhomme*, Monsieur Jourdain faisait de la prose sans le savoir. La coopérative d'Hlm, aujourd'hui, fait du développement durable comme s'il s'agissait d'une évidence, fidèle à son slogan : «Basse Consommation, Haute Solidarité».

Grândola (Tarnos)



Grândola (Tarnos)

Très performant sur le plan énergétique, le COL conserve néanmoins des marges de progression en ce qui concerne l'empreinte carbone de ses réalisations. C'est tout l'enjeu du travail engagé depuis 2020 avec la coopérative d'activité et d'emploi Habitat Eco-Action à Tarnos. L'ambitieux projet baptisé FILOHA (Filière locale pour l'habitat social éco-construit) a pour objectif d'accompagner l'émergence d'une filière verte pour l'habitat social en Sud Aquitaine. La première opération test portée par le COL, Louise Michel à Tarnos, concerne la réalisation d'une résidence de jeunes travailleurs de onze logements en bois (structure porteuse) et paille (isolation). Une offre de formations sera mise en

place dans le but de former les professionnels aux techniques particulières associées à ces nouveaux modes constructifs. Pour le COL, le principal enjeu consiste à réussir à développer de nouvelles filières d'écoconstruction tout en évitant que le coût environnemental ne se répercute sur les revenus des ménages les plus modestes. Remplacer des parpaings par du bois n'aurait pas vraiment de sens si le prix du logement devenait inaccessible aux personnes fragiles qui ont le plus besoin de se loger. Le développement durable est définitivement une question d'équilibre entre ses trois composantes : l'environnement, l'économie et le social.



## “ L'ÉCO-HABITAT, UNE QUESTION DE VOLONTÉ ”

[Interview]

**Trois questions à Pierre Driollet, gérant de la coopérative d'activité et d'emploi Habitat Eco-Action spécialisée dans les métiers du bâtiment, de l'écoconstruction et de l'éco-rénovation.**

### Quel est le rôle d'Habitat Eco-Action ?

Nous accompagnons des professionnels du bâtiment - 64 à ce jour - à développer leurs activités dans le Sud des Landes, au Pays Basque et en Béarn. Nos actions sont orientées vers l'écohabitat. Concrètement, nous privilégions l'isolation, les matériaux biosourcés sans impact sur les professionnels

et les occupants du logement, les filières locales d'approvisionnement de matériaux, une démarche écocitoyenne sur le chantier...

Nous organisons à cet effet des rencontres entre tous les acteurs, des formations avec PERF Tarnos et nous appuyons la création de nouvelles filières à l'instar du projet FILOHA auquel le COL est associé.



### Plus précisément, en quoi consiste FILOHA ?

L'objectif est de favoriser l'utilisation de matériaux locaux - biosourcés, recyclés ou réutilisés - afin de proposer un habitat plus sain et écologique aux résidents, tout en devançant la future réglementation environnementale RE2020. Trois bailleurs sociaux sont engagés à nos côtés : le COL, XL Habitat et Habitat Sud Atlantic. FILOHA associe également le Comité de Bassin du Seignanx, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Cluster ODÉYS, le centre de ressources technologiques NOBATEK et nombre de professionnels concernés. La première phase d'étude réalisée en 2020 a permis de repérer les initiatives les plus intéressantes menées en France. La deuxième étape prévoit le lancement de plusieurs opérations tests visant à confirmer la faisabilité de production de logements sociaux privilégiant des éco-matériaux locaux : bois, paille, béton de chanvre...

### Quels sont les enjeux de l'écohabitat pour le logement social ?

À performance équivalente, nous voulons démontrer que l'écohabitat ne revient pas plus cher. Des solutions existent pour réduire les coûts. Nous allons par exemple mettre en place de nouveaux systèmes constructifs en préfabriquant des caissons en bois remplis de paille destinés à être ensuite assemblés sur le chantier. Dans le fond, l'écohabitat est avant tout une question de changement de pratiques et de volonté de la part des maîtres d'œuvre et des donneurs d'ordre.

> En savoir plus : <https://habitat-eco-action.fr>





## LE COL VOIT LA VIE EN GRÂNDOLA !

**Le COL s'est associé à la ville de Tarnos, XL Habitat et l'agence Samazuzu pour porter un projet participatif ambitieux : la création d'un îlot d'habitations écologique, solidaire, 100 % social et ouvert sur la ville. Un programme aussi spectaculaire qu'inédit, baptisé Grândola.**

Ici, les futurs accédants, les habitants et les acteurs de la vie locale sont invités à imaginer collectivement un vaste îlot urbain de 5 600 m<sup>2</sup> en cœur de ville. Situé entre La Poste et la médiathèque, ce lieu de vie écologique et solidaire se composera de trois résidences d'habitations auxquelles s'ajouteront, en rez-de-chaussée et sur les toits, des locaux d'activités et des espaces partagés. Grâce au concept d'habitat participatif, les candidats à l'accession participent à la configuration de leur appartement et définissent ensemble l'utilisation des espaces mutualisés. Tous les rêves prennent forme : une fresque urbaine, un café culturel, un marché coopératif, un service de garde d'enfants, un espace de coworking... et même un lieu de restauration entre ciel et terre.

Accessibles à tous, les vastes toitures de résidence ont en effet vocation à devenir des lieux de vie à part entière, accueillant des serres de jardin, des potagers ainsi que des jeux pour enfants. La dimension environnementale est un élément phare du projet. Jardins suspendus, balcons végétalisés, plantations en cœur d'îlot...



À Grândola, la nature est présente à tous les étages. Près de 2 000 m<sup>2</sup> seront notamment mis à la disposition des habitants pour planter légumes, fleurs et arbres. Grândola est par nature un projet éco-responsable, durable et solidaire, qui confortera en outre la vocation centrale de ce quartier désormais desservi par le Trambus.



### VERBATIM

«À Tarnos, nous sommes très attachés à la démocratie participative et à toutes les actions qui permettent aux habitants de donner leurs points de vue dans l'élaboration des projets. Grândola, par ses qualités architecturales, paysagères et sa dimension éco-responsable correspond tout à fait à la notion de "droit à la ville" qui nous est chère, c'est-à-dire à l'idée de concevoir la ville comme un bien commun accessible à tous. En collaboration avec le COL et les acteurs de l'économie sociale et solidaire, nous allons donc faire en sorte de donner la possibilité aux futurs habitants d'exprimer leurs attentes et sans doute de modifier le projet dans quelques-unes de ses dimensions.»



Jean-Marc LESPAGE, Maire de Tarnos



## Ô JARDIN LABASTIDE, LA QUÊTE DE L'EXEMPLARITÉ

**À Couffouleux (Tarn), Ô Jardin Labastide est une opération d'habitat participatif portée par le COL et un groupe de futurs habitants, bâtie autour des valeurs d'écologie, de solidarité et de mixité sociale et générationnelle. Rencontre avec Christian Pince, futur accédant.**

### Comment est né le projet ?

Des membres de l'association "Rabastinois en Transition" ont contacté la mairie de Couffouleux, qui leur a fait connaître un terrain, puis organisé des ateliers avec l'aide de la société coopérative Hab-Fab spécialisée dans l'accompagnement des projets d'habitat participatif. Restait ensuite à trouver les partenaires. Notre choix s'est arrêté sur le COL, en collaboration avec Marie-Christine Couthenx, architecte spécialiste des habitats partagés, et l'atelier d'architecture Triptyque.

### En quoi consiste l'opération ?

Ô Jardin Labastide se compose d'une maison commune, d'espaces partagés et de logements en accession sociale : 21 appartements répartis dans 5 bâtiments collectifs et 2 groupes de 3 et 6 maisons individuelles mitoyennes, chacun aménageable selon nos envies. Les logements couvrent seulement 12 % de la surface du site de 1,8 ha, qui comprendra 4 000 m<sup>2</sup> de verger et de potager, 1 000 m<sup>2</sup> de prairie pour accueillir des rendez-vous festifs, un futur bois, une mare à créer... Nous voulons démontrer qu'écologie et accession sociale sont compatibles. La construction des bâtiments sera elle aussi exemplaire.

### Quels choix de construction ?

Murs porteurs en ossature bois, isolation en laine de bois et ouate de cellulose, matériaux biosourcés, chaufferie bois, photovoltaïque... Nous sommes d'ailleurs soutenus à hauteur de 1,1 millions d'euros par la Région Occitanie dans le cadre de l'appel à projets Bâtiments NoWatt 2020, dont l'objectif est d'impulser un mouvement de construction ou de rénovation de bâtiments économes et sobres en ressources. Nous visons une haute performance énergétique. Le chantier doit débuter en 2022 pour une livraison en fin d'année suivante ou début 2024.

> [www.ojardinlabastide.fr](http://www.ojardinlabastide.fr)





## LE DÉFI DE LA SOLIDARITÉ

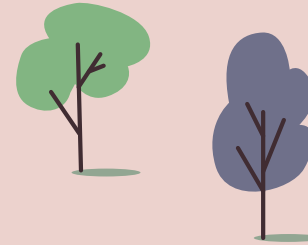


**PLUS QUE  
JAMAIS  
SOLIDAIRES !**

**Depuis le premier jour de la crise sanitaire, le COL mise sur la solidarité, prend soin de ses coopérateurs et accompagne les personnes les plus fragiles.**

Au 17 mars 2020, le COL comptait très précisément 2214 locataires. Ce chiffre, Kathy Coelho le connaît par cœur. «Dès le début de la crise sanitaire, nous avons appelé chacun de nos locataires pour voir si tout allait bien, se rappelle la responsable du service locatif du COL. Cette démarche systématique nous a permis d'identifier des besoins précis, comme la garde des enfants par exemple, mais aussi de repérer les personnes isolées, minées psychologiquement ou dans une situation précaire nécessitant un accompagnement au long cours.»

À la demande du COL, les locataires les plus fragiles ont ensuite bénéficié du suivi des services de la ville, du centre communal d'action sociale ou de structures spécialisées. Suite à un signalement de l'association Atherbea, le COL a en outre reloué en urgence une locataire victime de violences conjugales. «Certaines personnes étaient vraiment sur le point de péter les plombs», se souvient aujourd'hui Kathy Coelho avec gravité.



La coopérative a du reste créé un fonds spécifique pour venir en aide aux locataires les plus touchés pécuniairement. Plus d'une vingtaine de coopérateurs ont ainsi reçu un soutien financier pour un montant total de 15 860 €. L'équipe du service locatif du COL préfère cependant retenir les bons moments. De nombreuses initiatives solidaires ont vu le jour de façon spontanée. Des coopérateurs se

sont portés volontaires pour amener les courses des personnes isolées, d'autres pour garder les enfants des voisins, pour confectionner des masques... En temps de crise, la solidarité est un remède efficace, sinon indispensable.



## CLUB DES COOPÉRATEURS : LA FORCE D'UN COLLECTIF

**Ouvert à tous les accédants, locataires, salariés et administrateurs du COL, le Club des coopérateurs propose des services exclusifs dans de nombreux domaines.**

Pas de videur à l'entrée, ni de vestiaire dans le vestibule. Aucun mot de passe non plus n'est exigé. Pour faire partie du Club des coopérateurs, il suffit d'être locataire ou propriétaire d'un logement du COL, ou bien encore être salarié ou administrateur de la coopérative. Les privilèges n'en restent pas moins exclusifs et particulièrement appréciables. La carte "Synergies" est probablement l'un des avantages les plus visibles. Totalement gratuite et

très facile à utiliser, renouvelable chaque année sur simple demande auprès du COL, cette carte offre à son détenteur des tarifs préférentiels dans de nombreux domaines : mode et accessoires, restaurants, loisirs, séjours... Tous les services proposés sont présentés sur le site de l'association : [www.synergies.site](http://www.synergies.site). Près de 250 usagers du COL l'utilisent déjà chaque année pour bénéficier de réductions conséquentes.



Enfants lors de la Fête des coopérateurs en septembre 2021





Le collectif Lekukoa lors de la Fête des coopérateurs du COL, en septembre 2021



Livraison de poissons par le Poisson Livreur 64, au siège social du COL

Le Club des coopérateurs est bien plus qu'un cercle privé. Il signe l'appartenance à une communauté placée sous le signe de la solidarité et de l'entraide. Ainsi, le Club a-t-il tissé des liens avec les producteurs locaux afin de proposer à ses membres des achats alimentaires groupés. Au Pays Basque, il est par exemple possible de commander des produits fermiers de qualité auprès du collectif "Lekukoa", rassemblant une vingtaine de fermes. Idem avec le "Panier de l'Adour", qui réunit un maraîcher, un

viticulteur, des éleveurs de chèvre et des fromagers, un artisan pastier, un brasseur et un producteur de fraises. Côté mer, le Club s'en remet au savoir-faire du "Poisson Livreur 64" qui livre des poissons fraîchement débarqués de la criée de Saint-Jean-de-Luz. En 2020, 86 commandes de poissons ont été passées par des coopérateurs. Et trois fois plus en 2021 ! D'autres partenariats pourraient bientôt voir le jour en Béarn, à Bordeaux et à Toulouse.

Le Club des coopérateurs, c'est aussi une plateforme d'échanges et de services en ligne : [www.clubdescoopérateurs.fr](http://www.clubdescoopérateurs.fr), un site web accessible à tous les coopérateurs où l'on retrouve toutes les actualités du COL, les bons plans, le calendrier des événements à venir, un espace de téléchargement... Ce sont en outre des jardins partagés, des ateliers artistiques, des expos photos... et un réseau de 78 ambassadeurs volontaires, eux-mêmes coopérateurs, chargés de faire le lien entre les résidences du COL et le siège de la coopérative. Alors, qu'attendez-vous pour faire partie du Club ?



Fin 2021, le Club des coopérateurs a lancé une nouvelle version du Jeu-concours Créutille (création artistique à partir d'emballages, de journaux, d'objets délaissés, mis au rebut...) sur le thème de Noël. Sur cette page, quelques exemples d'objets créés par des enfants de coopérateurs. Remise des prix en février/mars 2022.



### Une caisse de solidarité

Le Club des coopérateurs dispose d'une caisse de solidarité destinée à soutenir les coopérateurs qui rencontrent des difficultés financières. Plusieurs aides sont proposées : une aide au parcours résidentiel, une aide pour les locataires qui font face à des difficultés de paiement de leur loyer, une aide d'urgence liée à des difficultés socio-économiques et aussi, depuis 2020, une aide Covid pour les coopérateurs justifiant d'une perte ou d'une baisse d'activité dues à la crise sanitaire.





Fête des coopérateurs – Septembre 2021



## L'INNOVATION AU SERVICE DE LA SOLIDARITÉ

**Le COL déploie des dispositifs inédits pour permettre aux personnes les plus modestes d'acquérir un logement à un prix accessible. Tour d'horizon.**

### Les volumes capables

Le premier projet d'habitat participatif livré à Bordeaux en juin 2021, une résidence de 20 logements dans le quartier Brazza baptisée *Le Jardin suspendu*, est aussi la première opération du COL livrée en "volumes capables". Ce concept novateur consiste à livrer un appartement immédiatement habitable, conforme aux réglementations en vigueur, équipé d'une pièce d'eau et d'une cuisine en parfait état de fonctionnement, mais dont les autres pièces restent à achever. C'est à l'accédant lui-même

d'aménager ensuite son logement en fonction de ses envies et de ses moyens financiers : créer une cloison pour ajouter une pièce supplémentaire, fabriquer une mezzanine... Au-delà du plaisir de construire soi-même et à son rythme le logement de ses rêves, le concept de "volumes capables" permet de réduire les coûts de construction et donc de faire baisser jusqu'à 20 % le prix de vente des logements.



*Le Jardin suspendu (Bordeaux)*



*Lagunekin (Anglet)*

### Le Foncier Solidaire

Le COL est le premier en France à expérimenter depuis 2017 ce dispositif appelé aussi Bail Réel Solidaire (BRS) consistant à dissocier le prix du bâti du coût du foncier. Le Foncier Solidaire repose sur la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) qui se porte acquéreur du foncier à la place de l'accédant. En signant l'acte authentique, l'accédant devient propriétaire de son logement, mais pas du foncier sur lequel celui-ci est bâti. Cette innovation permet au COL de commercialiser des logements à un prix inférieur de 25 % à 50 % en secteur tendu et de lancer des opérations qui n'auraient pas pu voir le jour autrement. En contrepartie, l'accédant s'engage à verser chaque mois à l'OFS un "droit foncier" correspondant en quelque sorte au loyer du terrain occupé.



### La Location-Vente

Le dispositif baptisé Location-Vente par le COL s'appuie sur la constitution d'une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) donnant la possibilité à un organisme Hlm de vendre de façon progressive et sécurisée des logements à des accédants très modestes, sans apport ni crédit immobilier. L'accédant signe un acte notarié accompagné d'un versement d'environ 2 % du montant du logement et paie ensuite une redevance mensuelle comprenant le loyer du logement qu'il occupe, ainsi qu'une somme destinée à acquérir les parts sociales correspondant à son logement. Gérée par le COL, la SCIAPP se substitue en quelque sorte aux établissements bancaires en avançant elle-même l'argent pour le compte de l'accédant, qui devient propriétaire à part entière de son logement une fois la totalité des parts sociales achetées. Ce dispositif permet finalement d'acquérir très progressivement un logement grâce à des mensualités dont le montant équivaut à un loyer.





[Interview]

## “ UNE ACCESSION TRANQUILLE À LA PROPRIÉTÉ ”

Grâce au dispositif de Location-Vente, Marianne et Thomas Oyarzun ont pu acheter une maison T4 avec jardin au sein de la résidence Harrobiondo à Ascain. Témoignage.



Thomas et Marianne Oyarzun et leurs filles Amaia et Elaia



Harrobiondo (Ascain)

“Nous voulions depuis longtemps acheter à Ascain. L’offre de logements était malheureusement trop chère pour nous. Avec 3 000 € de revenus par mois et deux enfants, nos ressources n’étaient pas compatibles avec les prix pratiqués. Nous avons donc dû nous faire à l’idée de rester en location dans le privé. En l’espace de cinq ans, nous avons ainsi changé trois fois de logements. Alors, quand nous avons lu dans le bulletin municipal d’Ascain que le COL proposait des logements en accession sociale à prix très accessible, nous avons aussitôt déposé notre candidature. Nous avons été reçus par un conseiller commercial du COL qui nous a expliqué le projet ainsi que le mécanisme du dispositif de Location-Vente. Il nous a rassurés et nous avons signé le contrat de réservation en décembre 2018. En novembre 2019, nous

entrons dans notre nouvelle maison avec jardin, sur les hauteurs d’Ascain. Le dispositif de Location-Vente a été pour nous une aubaine. Il ne nécessitait pas de garantie bancaire et notre apport personnel de 9 000 € était suffisant. Sans cela, nous n’aurions jamais pu acheter. C’est une accession tranquille à la propriété. Aujourd’hui, nous versons chaque mois une redevance de 815 €, sans mensualités de crédit. Soit un montant équivalent à ce que nous payions auparavant pour le loyer de notre appartement. Dans dix ans, nous aurons la possibilité de devenir propriétaires à part entière en rachetant les parts sociales restantes. La Location-Vente est aussi un dispositif très rassurant. Si pour x raisons, un jour, nous ne pouvons plus payer la redevance, nous avons toujours la possibilité de rebasculer temporairement sur un statut de locataire HLM.”







### L'HABITAT PARTICIPATIF POUR « MIEUX VIVRE ENSEMBLE »

**Le concept d'habitat participatif est un joli pied de nez à l'individualisme ambiant. Il porte les germes d'une société riche de ses différences et plus solidaire.**

Bayonne, Pau, Bordeaux, Toulouse, Couffouleux, Haux, Nérigean, Tarnos... Précurseur en France, le COL multiplie les projets d'habitats participatifs dans le Sud-Ouest, en ville comme à la campagne. La coopérative élargit également le profil des participants avec des projets destinés aux seniors, des résidences mixtes locataires/accédants ou encore des maisons-ateliers imaginées par et pour des professionnels.

Depuis l'inauguration de *Terra Arte* en 2016 à Bayonne, la première opération d'habitat participatif en Aquitaine, le COL a acquis de l'expérience et un savoir-faire singulier lui permettant de guider et d'accompagner au mieux l'ensemble des partenaires : les accédants, bien sûr, mais aussi les riverains et les acteurs de la vie locale. « *L'habitat participatif, c'est l'idée du faire ensemble pour mieux vivre ensemble, témoigne Imed Robbana, Directeur du COL.* » « *Pour chaque projet, nous engageons une réflexion plus vaste sur son intégration dans la ville, nous nous projetons dans l'avenir. La livraison des logements n'est finalement qu'une étape dans un long processus destiné à créer une vie de quartier plus solidaire et à tisser des liens durables.* » Les programmes *Le Jardin suspendu* à Bordeaux,

*Ensems Laü* à Pau, *Grândola* à Tarnos, *l'îlot Lapujade* à Toulouse ou les projets menés dans le quartier Saint-Esprit à Bayonne et dans l'écoquartier des Trois Fontaines à Ondres illustrent cette volonté de réinventer nos façons d'habiter et de vivre la ville. Au COL, l'habitat participatif va d'ailleurs souvent de pair avec l'aménagement participatif. La démarche participative est un axe stratégique que le COL entend développer plus encore. Dans chaque opération, les gens viennent de tous les horizons. Ils apprennent à se connaître au fil des ateliers, s'enrichissent de leurs différences, se heurtent parfois à des désaccords, mais parviennent finalement à bâtir ensemble un projet commun qui dépasse les divergences et les intérêts individuels. Un idéal de société, en somme, fidèle aux valeurs fondatrices de la coopérative.



Ensems Laü (Pau)



Grândola (Tarnos)



Les Herbes folles (Toulouse)



QUELS HABITATS  
POUR LES SENIORS  
AUTONOMES ?

LE DÉFI DU VIEILLISSEMENT

La montée des inégalités va de pair avec le vieillissement de la population. Le logement des personnes âgées autonomes est un enjeu essentiel.

La population française continue de vieillir. Selon les dernières statistiques de l'Insee, en 2020, les personnes âgées d'au moins 65 ans représentaient 20,5 % de la population, en progression de 4,7 points en vingt ans et en nette accélération ces dix dernières années. Si les tendances démographiques se maintiennent, la quasi-totalité de la hausse de la population d'ici 2070 concernera les personnes âgées de 65 ans ou plus, avec une augmentation particulièrement forte pour les personnes de 75 ans ou plus. La question du vieillissement pose de nombreux défis à l'ensemble de la société. L'habitat des seniors les plus modestes n'est pas des moindres.



Seuls 70 % des ménages de retraités sont aujourd'hui propriétaires à part entière de leur logement, sans crédit immobilier en cours, et un peu moins de 25 % sont locataires, répartis à parts égales entre le secteur libre et le secteur social. Cette différence majeure entre propriétaires et locataires conditionne très fortement les inégalités et le niveau de vie des seniors. Tandis qu'un retraité propriétaire consacre moins de 5 % de son budget à l'entretien et aux charges liées à son habitation, le locataire d'un Hlm - et plus encore d'un logement libre - dépense en moyenne plus

de 30 % de son budget pour se loger. L'intérêt de s'engager le plus tôt possible dans une démarche d'accession sociale et sécurisée prend ici tout son sens. Une fois le dernier emprunt remboursé (ou les parts sociales acquises dans le cadre du dispositif de Location-Vente du COL), l'accession sociale garantit en effet un meilleur niveau de vie et, le cas échéant, un capital susceptible de financer l'accueil dans un établissement pour personnes dépendantes. À défaut d'avoir pu acquérir un logement, peu de solutions s'ouvrent aux personnes modestes.



Ce constat a conduit le COL à inscrire l'habitat senior parmi ses axes stratégiques 2020-2025. «Je suis convaincu que l'habitat participatif est le meilleur habitat intergénérationnel possible, mais ce n'est pas suffisant, regrette l'Imed Robbana, directeur du COL. Notre objectif est d'être en capacité de proposer une gamme de logements adaptés aux besoins des seniors autonomes, que ce soit dans l'accession sociale comme dans le locatif. Ce n'est pas qu'un problème de pouvoir d'achat. C'est aussi une question de vie sociale à maintenir ou à recréer, de transmission entre les générations et de mixité sociale. L'âge venant, rien n'est pire que l'isolement.»



## DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS DES SENIORS

Le COL imagine de nouvelles solutions d'habitat pour loger les personnes les plus modestes.



Zubi Mayou (Bayonne)

Plusieurs projets d'habitats destinés à accueillir des seniors autonomes sont aujourd'hui sur les rails. Aucun ne ressemble à un autre. Le COL entend ouvrir le champ des possibles pour apporter des solutions adaptées aux besoins des territoires et des attentes de chacun. Le programme Zubi Mayou au cœur du quartier Saint-Esprit à Bayonne, quai Bergeret, est l'un des plus avancés. Cette résidence de 15 logements prévoit d'accueillir des accédants de 60 à 78 ans. Conçue sur le mode de l'habitat participatif, elle dispose d'espaces communs : une pièce de convivialité en attique avec terrasse et jardin partagé, un potager en rez-de-chaussée, une buanderie, un local à vélos et une salle ouverte sur les quartiers et les associations locales. Un studio sera également réservé pour être mis à la disposition des familles ou d'une assistante.

Un autre programme participatif est également en cours de réalisation dans l'écoquartier des Trois Fontaines à Ondres. Celui-ci a la particularité de favoriser la mixité avec des logements ciblés pour les personnes âgées sous plafonds de ressources, en accession comme en locatif. «Un programme pensé dès le départ pour favoriser l'intergénérationnel et le maintien des seniors dans leur logement», confie Kathy Coelho, responsable du service locatif du COL.



Palissade sur le chantier Zubi Mayou (Bayonne)

### En partenariat avec Gurekin

Deux autres programmes en cours d'élaboration à Urt et Hasparren, au Pays Basque, se distinguent par leur originalité et l'audace de deux jeunes femmes convaincues de la nécessité de casser l'isolement social des personnes âgées en milieu rural ou semi-rural. «Au départ, nous voulions monter un centre social itinérant, raconte Annabelle Pachon, de l'association Gurekin. C'est en rencontrant les habitants, les responsables politiques et les associations locales que nous nous sommes rendu compte qu'il manquait avant tout de structures intermédiaires



Genevois (Urt)

entre l'EHPAD et le domicile. De là est née l'idée d'une maison partagée, accompagnée et insérée en cœur de bourg, avec une dizaine d'appartements privés, des espaces communs et une personne de Gurekin pour assister les résidents au quotidien. Le COL nous a aussitôt suivies en ciblant des fonciers sur Urt et Hasparren afin de créer non pas une mais deux maisons partagées !» Le projet d'Urt a de surcroît la particularité d'inclure la maison partagée dans un programme plus vaste comprenant également 10 logements locatifs familiaux et seniors ainsi que 15 logements en accession sociale commercialisés à un prix très accessible pour les jeunes grâce au dispositif de Foncier Solidaire. Et toujours, comme à Hasparren, des espaces communs ouverts sur le territoire, des lieux de rencontre entre tous les résidents et une ou deux personnes de Gurekin dédiées à l'accompagnement des seniors.





## LES NOUVEAUX DEFIS



### Mixité entre les générations

Toujours au Pays Basque, mais à Béhasque cette fois-ci, juste à côté de Saint-Palais, c'est un autre projet tout aussi inédit que le COL s'apprête à lancer : une résidence intergénérationnelle, dans une vaste propriété entièrement réhabilitée, comprenant 12 logements seniors, 12 logements familiaux en accession via le dispositif de Foncier Solidaire, 5 logements locatifs sociaux et 5 lots à bâtir. «Certes, les habitats seniors ne seront

*pas conçus sur le modèle de la maison partagée de Gurekin, il n'y aura pas de gestionnaires ou d'animations, mais les logements seront adaptés aux besoins des personnes âgées et nous ferons tout pour privilégier les échanges entre les habitants. C'est une démarche participative tous azimuts que nous engageons», s'enthousiasme Catherine Delpech, responsable au COL du développement et de l'aménagement.*

Bizkarreta (Béhasque)



## “ LE MAINTIEN À DOMICILE EST NOTRE OBJECTIF PREMIER ”

Trois questions à Colette Schnurrenberger, administratrice du COL et partie prenante du projet d'habitat participatif senior Zubi Mayou à Bayonne.

### Pourquoi cet intérêt du COL pour l'habitat senior ?

*Nous étions souvent sollicités par des locataires qui avaient besoin de travaux d'adaptation pour continuer à vivre dans leur logement, comme par exemple transformer une baignoire en douche. Nous étions aussi confrontés à des locataires entrés jeunes, en couple et parfois en famille dans leur logement, qui se retrouvaient seuls et isolés dans des appartements trop grands et pas adaptés à leurs besoins. Ces observations nous ont amenés à réfléchir à un nouveau modèle d'habitat senior tout en continuant, bien sûr, à adapter nos logements existants.*



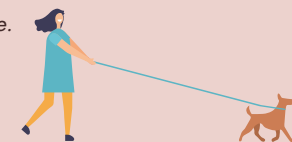
Colette SCHNURRENBERGER

### À qui s'adressent les résidences seniors du COL ?

*Nous nous sommes orientés vers des résidences pour seniors autonomes comprenant des unités de logements indépendants réunis autour d'une pièce commune. Notre premier objectif est de privilégier le maintien à domicile de nos résidents. Le deuxième est de rompre l'isolement social. L'originalité du COL est aussi de proposer des logements en accession qui s'adressent à la fois aux retraités modestes et aux seniors qui ont des revenus trop élevés pour obtenir un logement social, mais insuffisants pour aller dans une maison de retraite privée. C'est par exemple le cas de la future résidence Zubi Mayou à Bayonne.*

### Justement, parlez-nous de Zubi Mayou...

*Ce programme se distingue par sa démarche participative ambitieuse et son montage financier. Tous les logements sont commercialisés en accession avec l'organisme de foncier solidaire Bizitegia de l'EPFL Pays Basque, en dissociant le coût du bâti de celui du foncier. Les accédants signent un Bail Réel Solidaire leur permettant de bénéficier d'un prix d'achat très avantageux en cœur de ville de Bayonne. Et en cas de revente, le logement devra être repris par un accédant dont le profil correspond aux critères de ressources définis dès le départ.*







**LE COL FÊTE  
SES 70 ANS !**

Il y a 70 ans, des habitants du Pays Basque issus du mouvement des Castors décidaient d'unir leurs forces pour construire la cité Saint-Amand à Bayonne. Le 7 août 1951, le premier coup de pioche du chantier signait l'acte de naissance du Comité Ouvrier du Logement. Pour marquer dignement cet anniversaire, le COL a organisé le 26 septembre 2021 une grande fête des coopérateurs, point d'orgue d'une année ponctuée d'événements.



**La grande fête des coopérateurs**

C'était le rendez-vous de l'année à ne pas manquer. Le 26 septembre, plusieurs centaines de coopérateurs du COL se sont retrouvés au Domaine de Baroja à Anglet pour fêter les 70 ans de la coopérative. Au programme : animations pour petits et grands, concerts et chansons des 70 ans du COL, flash-mob, olympiades inter-résidences et inter-partenaires...



**Une exposition photos**

Le siège social du COL et ses trois agences de Bordeaux, Pau et Toulouse, ainsi que la plateforme numérique du Club des coopérateurs ont accueilli toute l'année 2021 une grande exposition photos retraçant l'histoire du COL. L'occasion de revenir en images sur le mouvement des Castors et l'évolution des missions de la coopérative engagée depuis toujours au service des familles aux revenus modestes.



**Un ciné-débat**

En juillet 2021, le COL a projeté au cinéma l'Atalante à Bayonne une sélection de courts métrages de fiction «Hlm sur cour(t)», proposée par l'Union Sociale pour l'Habitat, sur des thèmes variés tels que l'histoire des Hlm, l'isolement, l'entraide, la mixité, le lien social, les jeunes, les préjugés... Chaque film était suivi d'un débat.





## Une journée du patrimoine

Le 18 septembre en milieu de matinée, malgré quelques averses, une petite cérémonie a eu lieu place de la Paix, au sein de la cité Saint-Amand à Bayonne. Sur le site, 95 pavillons ont été auto-construits par les Castors bayonnais entre 1951 et 1956. A l'occasion de ses 70 ans, le COL se devait de rendre hommage aux Castors, sur ce site emblématique pour la coopérative. Jean-René Etchegaray, Maire de Bayonne accompagné de plusieurs adjoints, Mano Curutcharry pour la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), et Cécile Elissalde, Présidente du COL, participaient à la manifestation et ont pris tour à tour la parole. Jean Ducloner, fils de l'architecte de l'époque, et Julie Boustingorry, petite-fille de Castor qui a écrit une thèse sur l'histoire des Castors en Aquitaine, sont également intervenus. Un cocktail convivial réunissant une soixantaine d'habitants a clôturé la matinée.



## Une conférence : Crise de l'immobilier et urgence climatique, le logement social est-il la solution ?



Le 8 décembre, à l'Espace de l'Océan à Anglet. Animée par Bruno Fay, avec Jean-René Etchegaray, Président de la CAPB et Maire de Bayonne, Jean-Marc Lespade, Maire de Tarnos, Claude Olive, Président de l'Office 64 de l'Habitat et Maire d'Anglet, Roland Hirigoyen, Président d'Habitat Sud Atlantic et Maire de Mouguerre, Maryline Perronne, Directrice générale de XL Habitat, Benoît Caussade, Directeur de Soliha Pays Basque et Pascal Thibaut, Vice-Président délégué secteur Sud Aquitaine de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.



## “ ON SENT UN ESPRIT DE SOLIDARITÉ ”

### Deux questions à Sarah Chaibi, coopératrice du COL et co-auteure de la chanson des 70 ans.

#### Quel est votre parcours au COL ?

J'étais d'abord locataire au domaine d'Haltya à Ustaritz, puis je suis devenue depuis peu propriétaire d'un appartement au sein de la résidence Aurresku inaugurée en juin 2021, toujours à Ustaritz. Dès mon entrée au COL, j'ai ressenti un état d'esprit d'entraide et de solidarité très fort entre voisins. Dans la première résidence que j'ai occupée, nous avions par exemple organisé une bibliothèque éphémère avec des livres et des jouets partagés entre tous les habitants. On sent que le COL accompagne les coopérateurs pour créer du lien social.



Sarah CHAIBI

#### Vous êtes aussi co-auteure de la chanson des 70 ans du COL...

J'avais déjà participé pendant le premier confinement à l'écriture de la chanson «La Compo déconfinée» de David Cairol. C'était un très chouette projet auquel 170 personnes avaient participé. Alors, quand j'ai reçu un mail du COL annonçant l'organisation d'un atelier pour participer avec une dizaine d'autres coopérateurs à l'écriture de la chanson des 70 ans de la coopérative, j'ai aussitôt dit oui ! Nous avons essayé de mettre en avant l'histoire et les valeurs du COL : la mixité, la solidarité, la convivialité...

*Dis-moi grand-mère Castor<sup>(1)</sup> qui a construit ta maison ?  
Si grande et si ancienne mais où il fait si bon,  
Dis-moi mamie Castor, raconte-moi pour voir  
Où ont grandi maman, tatie et tonton Edouard ?*

*Oui mon P'tit Pettan<sup>(2)</sup>, c'est une longue histoire,  
C'était après la guerre il n'y avait plus d'espoir  
Un groupe de bâtisseurs<sup>(1)</sup> le cœur plein d'allant  
Fit sortir de terre le quartier de St Amand.*

*Mon père et ses amis en rentrant du travail,  
Prenaient pelles et pioches pour construire un idéal.  
Quatre-vingt-dix maisons à force de courage,  
Modernes et confortables c'était du bel ouvrage !*

**Venez tous ensemble pour fêter, la tolérance  
La bienveillance et la confiance,  
Venez tous ensemble pour fêter l'espérance !**

*Raconte-moi Pettan la vie de ton quartier,  
Dans ton nouveau chez toi, là-bas à Terra Arte.  
C'était vraiment trop cool la fête des voisins,  
On a fait un barbecue, y'avait tous mes copains.*

*Le samedi matin, c'est moment jardinage,  
Tout le monde participe, y'en a pour tous les âges,  
Ensemble construisons un monde plus durable  
Aujourd'hui notre force c'est d'être responsable !*

### Une chanson... participative !

Le COL a proposé à ses coopérateurs de participer à des ateliers d'écriture pour créer la chanson des 70 ans du COL (avec l'aide du parolier Olivier Péant), à des ateliers musique (sous l'égide de Guillaume Navailles) et à un atelier chant. Les répétitions organisées au cours de l'été étaient encadrées par Julie Garra et Marjorie Navailles. L'enregistrement de la chorale a eu lieu le 21 août 2021.

*Rassemblons nos idées pour inventer demain,  
On a créé un club pour tricoter des liens  
Activités, bons plans on a des solutions,  
Et c'est grâce à ce club qu'on écrit cette chanson !*

**Venez tous ensemble pour fêter, la tolérance  
La bienveillance et la confiance,  
Venez tous ensemble pour fêter l'espérance !**

**Venez tous ensemble pour chanter, la mixité  
La convivialité et l'amitié  
Venez ensemble pour chanter la solidarité !**

*Tu vois Pettan, tout est possible et accessible !  
Si vraiment tu y crois, le COL est là pour toi !*

#### Refrain (x 3)

1. En référence aux Castors de Saint-Amand.
2. Clin d'œil à Bertrand Bourrus, Président du COL décédé en janvier 2021.



Lauburu de Plaza Berria (Ustaritz)







Fête des coopérateurs – Septembre 2021



“  
**L’AVENTURE NE FAIT QUE COMMENCER !**  
”

[Interview]

**Directeur de la coopérative, Imed Robbana revient sur les 70 ans du COL pour mieux se projeter dans l’avenir.**

**70 ans, déjà...**

*C’est une étape importante. Le COL a su se réinventer en permanence tout en restant fidèle aux valeurs de ses fondateurs. Le plus stimulant est d’entendre des anciens exprimer leur fierté de voir ce que le COL*

*est devenu. Certains nous disent que nous revenons aux sources. Ils ont probablement raison. L’habitat participatif est très proche de la démarche d’auto-construction engagée il y a 70 ans par les Castors. Notre dispositif de Location-Vente, qui s’appuie sur la création d’une Société Civile Immobilière d’Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP), équivaut lui aussi, d’une certaine façon, à l’ancien mécanisme de location-attribution pratiqué par le COL. Et le Club des Coopérateurs fait écho aux initiatives des premiers Castors.*



**Quelle est la place du mouvement coopératif aujourd’hui ?**

*Les coopératives démontrent qu’elles ne sont pas que des constructeurs immobiliers. Nous donnons du sens à la production de logements. La coopérative COL se caractérise en particulier par sa capacité à gérer la complexité pour répondre au plus près des besoins du territoire et des personnes modestes. La création d’un Organisme de Foncier Solidaire, permettant de dissocier le coût du bâti de celui du foncier a par exemple été longue et difficile à mettre en œuvre. Le COL a été l’un des tout premiers organismes à se lancer dans cette aventure révolutionnaire pour le logement. Un constructeur ordinaire n’aurait pas pris ce risque à la fois financier et juridique. C’est toute la force d’une coopérative comme le COL de prendre le temps de réfléchir pour proposer des solutions audacieuses.*

**Comment voyez-vous l’avenir du COL ?**

*Si nous ne voulons pas être mangés, nous avons besoin d’avoir toujours un temps d’avance. Nous devons donc continuer à innover et travailler sur toutes les problématiques. Je pense par exemple au travail que nous engageons avec l’association Lurzaindia pour aider les jeunes agriculteurs, ou aux résidences seniors que nous lançons. De même que le COL a étendu ces dernières années son périmètre d’activités à Bordeaux et Toulouse, nous ne devons pas craindre de nous diversifier, ne serait-ce que pour ne pas mettre tous les œufs dans le même panier. C’est la condition de notre indépendance.*

**Comment les attentes ont-elles évolué depuis 70 ans ?**

*Nous vivons actuellement des tensions explosives. Nous sommes confrontés à de nouveaux défis, comme celui du changement climatique. La manière d’habiter est très différente. Tout l’enjeu est de sauver la planète sans laisser de côté les plus fragiles. La tâche est ardue. Nous vivons aussi dans une société divisée et individualiste. Il est plus que jamais nécessaire de renforcer le lien social et de privilégier le « mieux vivre ensemble ». Nous assistons en outre à une concurrence entre les acteurs de l’immobilier. Nous sommes plus nombreux et il est difficile de rester un organisme Hlm libre et indépendant. Nous avons parfois l’impression de ressembler aux irréductibles Gaulois du village d’Astérix ! L’important pour nous est de conserver notre liberté, notre spontanéité et de rester utiles et performants pour les territoires.*

**Et vis-à-vis des coopérateurs du COL ?**

*Le COL est une grande famille, c’est vrai. Et comme dans toute famille, il faut en permanence approfondir les liens pour maintenir la proximité. Nous faisons beaucoup de choses en ce sens, mais je pense qu’il faut aller plus loin pour que chacun comprenne vraiment ce que cela signifie de devenir coopérateur du COL. Nous allons donc renforcer les dispositifs existants comme le Club des Coopérateurs, les coopérateurs Ambassadeurs présents dans chaque résidence, et organiser probablement plus souvent des événements festifs comme celui des 70 ans du COL. En un mot, l’aventure du COL ne fait que commencer !*





## “ LE COL, ACTEUR DU RENOUELEMENT URBAIN ”

Partenaire de la Ville de Bayonne, le COL participe à la requalification des quartiers anciens dégradés.



Les Cayennes (Bayonne)

Les habitués du petit-Bayonne ont certainement remarqué l'échafaudage qui a longtemps empiété sur la rue Frédéric Bastiat, entre le salon de coiffure et l'école de langues. Baptisé *Les Cayennes*, ce projet comporte 14 logements neufs, dont 4 en accession sociale commercialisés par le COL sous le régime du Bail Réel Solidaire (BRS) dissociant le coût du bâti de celui du foncier. L'opération s'inscrit dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) qui a ciblé cinq îlots prioritaires nécessitant de lourds travaux de réhabilitation allant parfois jusqu'à la démolition. Relativement modeste en nombre de logements, l'opération qui a été livrée fin 2021 n'en est pas moins exemplaire au regard de la complexité du chantier.



La Ville de Bayonne a également confié au COL un second programme plus délicat encore, dénommé Îlot 45, situé à la croisée du quai Chaho, de la rue Panneau et de la rue des Cordeliers. Le chantier prévoit ici l'aménagement d'une place publique, la création de locaux commerciaux et la construction de 28 logements en accession sociale. «Ce type d'opérations menées en cœur de ville relève de la haute couture, car nous intervenons sur du patrimoine ancien soumis à d'importantes contraintes», confie

Pierre Arnal, responsable du service maîtrise d'ouvrage du COL pour le Pays Basque, les Landes et l'agglomération bordelaise. Cette opération est l'illustration d'une coopération fructueuse avec l'EPFL Pays Basque, puisque le foncier restera la propriété de son OFS (Organisme de Foncier Solidaire) Bizitegia, et les logements seront rénovés et vendus par le COL, via le dispositif du BRS.





## L'ACTUALITE DU PAYS BASQUE ET DES LANDES



Le Vigilant (Bayonne)



De l'autre côté de l'Adour, à Saint-Esprit, le COL porte également un ambitieux programme d'habitat participatif bâti sur un ancien terrain du diocèse de Bayonne, à la croisée des rues Argote et Bourbaki. Cette nouvelle résidence d'une trentaine de logements en accession sociale se caractérise par son emplacement exceptionnel à proximité immédiate du pôle d'échange multimodal, dans

un quartier en plein renouveau. Les prix seront eux aussi particulièrement attractifs, inférieurs de 50 % à ceux du marché, grâce cette fois-ci au dispositif de Foncier Solidaire du COL. Soixante-dix ans après la construction de la Cité Saint-Amand dans les faubourgs de la ville, l'opération Saint-Esprit/Le Vigilant rend un bel hommage à la longue histoire du COL à Bayonne.



## Intzuralde à Urrugne Béohobie

Le COL a livré en septembre 2021 la résidence Intzuralde située sur la commune d'Urrugne, à la lisière d'Hendaye et Béohobie, à l'angle de la rue du capitaine Pellet et de la rue de l'île des Faisans. L'opération menée en partenariat avec l'Office 64 de l'Habitat comprend un total de 57 logements, dont 17 commercialisés par le COL en accession sociale via le dispositif du Foncier Solidaire et 12 logements locatifs gérés par la coopérative. Le COL a également réalisé un logement d'urgence et une salle communale en dation pour la mairie.





## Le COL met le cap sur Hendaye

Après la livraison d'une première opération rue du port à Hendaye, dans le quartier Caneta, la coopérative s'apprête à lancer deux autres programmes situés cette fois-ci dans la rue de Santiago menant au Pont international. Le premier, baptisé *Hirutasuna*, à proximité de la piscine Irandatz, sera la première opération d'habitat participatif menée à Hendaye. Il prévoit la construction de 28 logements, dont 20 en accession sociale, 7 locatifs et 1 logement

en dation. Le deuxième programme dénommé *Kepa Ordoqui* sera quant à lui bâti en lieu et place des anciens locaux du concessionnaire Citroën. Ce dernier comprend 25 logements vendus en accession sociale via le dispositif de Foncier Solidaire et 10 logements en accession libre commercialisés par Carmen Immobilier. Kepa Ordoqui se distingue par sa forte dimension de mixité sociale.



*Hirutasuna (Hendaye)*

## Une ambition durable et partagée à Tarnos

Une opération mixte de 11 logements pour jeunes travailleurs (gestionnaire HAISA) et de 12 logements BRS, la résidence Louise Michel porte une grande ambition environnementale (mode constructif bois-paille). Elle fait partie des projets pilotes initiés au sein du cluster FILOHA (Filière Locale pour l'Habitat Social Eco-Construit) mis en place par la structure associative Habitat Eco-Action du Comité de Bassin d'Emploi du Seignanx, visant à développer une

filière d'écoconstruction dans le Sud des Landes. Ce programme, qui se veut exemplaire sur le plan environnemental et énergétique, est développé en partenariat avec la commune de Tarnos qui apporte une subvention d'équilibre pour la surcharge foncière, dans le cadre de la convention BRS du département des Landes. La commune souhaite également intégrer une démarche participative pour la commercialisation des logements BRS.



*Joannis de Suhigaraychipi (Hendaye)*

## Des logements seniors à Ascain

Rue Burdin à Ascain, le COL porte un projet d'une quarantaine de logements, dont 21 en accession sociale et 18 en locatif pour seniors. Cette opération se caractérise par la volonté de la

municipalité de réserver une partie des logements pour les personnes âgées de la commune et de créer des espaces ouverts aux acteurs locaux tels que le CCAS, l'EHPAD et les structures associatives.



*Joannis de Suhigaraychipi (Hendaye)*



## “ LE COL RESTRUCTURE UN ÎLOT EN COEUR DE VILLE ”

**Aux côtés de la Ville de Pau et de la Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn (SIAB), le COL participe à une vaste opération de restructuration en cœur de ville.**

Le COL est associé à un projet phare de la Ville de Pau consistant à restructurer un vaste îlot urbain situé dans un quartier résidentiel du centre-ville de Pau. Le projet porte sur une emprise foncière constituée de plusieurs parcelles au croisement des rues Carrérot et Bonado.

L'opération est ambitieuse. Elle nécessite de démolir les immeubles vétustes existants et de construire, in situ, une résidence neuve respectant les qualités paysagères, architecturales et patrimoniales du site. Le projet répond à la politique de revitalisation de la Ville de Pau, aux orientations stratégiques du PLH et aux enjeux de renouvellement urbain du site patrimonial remarquable. Il s'inscrit par ailleurs dans les orientations du programme Action Cœur de Ville pour lequel Pau a été retenue.

Le COL a imaginé une résidence d'une trentaine de grands appartements de type T3 à T5 qui s'ouvrent au Sud sur un jardin arboré accessible aux résidents. L'objectif étant de diversifier l'offre de logements du quartier et d'accueillir des familles. Dans un souci d'accessibilité au plus grand nombre,



Arraditz (Pau)

les logements commercialisés sous le régime de l'accession sociale seront du reste portés par un Organisme de Foncier Solidaire permettant de dissocier le coût du bâti de celui du foncier via un Bail Réel Solidaire. Ce mécanisme permettra au COL de proposer des prix de vente très inférieurs à ceux du marché.

L'architecte palois Marc Tillous, retenu pour donner corps à cette résidence baptisée *Arraditz*, a particulièrement soigné l'architecture. Côté rue, les percements, sobres et ordonnés par une trame régulière, rappellent la typologie des immeubles patrimoniaux palois. La forme classique de la façade urbaine, segmentée par des jeux de couleurs et de toitures évoquant le découpage des anciennes parcelles, apporte un traitement architectural contemporain, tout en respectant le gabarit de l'îlot. Les terrasses loggias de forme trapézoïdale, véritables galeries "Soleillou" contemporaines, assurent une protection des vis-à-vis, tout en permettant une bonne pénétration de lumière naturelle dans les logements. Ceux-ci, peu énergivores et confortables, grâce à une architecture bioclimatique à énergie passive, sont en outre desservis par un réseau de chaleur pour le confort d'hiver et les besoins thermiques.







## L'ACTUALITE DE L'AGENCE DE PAU

### Des maisons livrées à Lons

Le programme *Capella* à Lons arrive à son terme. Les premiers résidents vont prochainement entrer dans leur logement. Situé allée Pégase, dans un environnement privilégié, *Capella* se compose de deux maisons T5, deux maisons T3 et dix maisons T4 avec jardin, abri/cellier, places de stationnement, garage et/ou pergolas. Proposées en accession sociale, les

maisons ont été vendues sous le régime du Foncier Solidaire. Ce dispositif dissociant le foncier du bâti a permis aux futurs propriétaires d'acheter une maison neuve à un prix très attractif.



Capella (Lons)

### Ensems Laü accueille ses habitants

La résidence *Ensems Laü*, située rue des jardins du Laü à Pau, a été livrée en septembre 2021 au terme d'un long travail participatif lancé en février 2017. Le projet, imaginé par les futurs habitants eux-mêmes, s'étend sur près de 6 000 m<sup>2</sup> au cœur d'un espace préservé. Il offre des espaces collectifs comme un jardin partagé, une salle de réception, un studio pour amis et un atelier de bricolage. Les appartements du T2 au T3 et les pavillons de type T4 avec jardin sont

par ailleurs emblématiques de la volonté du COL de s'adresser au plus grand nombre. *Ensems Laü* compte 40 logements, dont 12 pavillons : 15 en VEFA ANRU avec TVA réduite à 5,5 % et 25 commercialisés en Location-Vente. Ce dispositif permet une accession sécurisée très progressive via la création d'une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP).



### Achille met un pied à Saragosse

Quartier Saragosse, avenue Honoré Baradat à Pau, le COL commercialise 12 jolies maisons de ville avec patios individuels. Destinés prioritairement aux ménages qui habitent déjà le quartier Saragosse, *Les Patios d'Achille* sont proposés à des prix particulièrement attractifs. Cinq maisons sont vendues en VEFA ANRU avec une TVA à 5,5 % et sept autres sont commercialisées grâce au dispositif de Location-Vente, via une SCIAPP. L'opération participe à la requalification de l'ensemble du quartier actuellement en pleine transformation.

En savoir plus : [www.lespatiosdachille.fr](http://www.lespatiosdachille.fr)



Patios d'Achille (Pau)





# “ C'EST FACILE DE TRAVAILLER AVEC LE COL ”

[Interview]

**Josy Poueyto, députée des Pyrénées-Atlantiques et conseillère municipale à Pau**

### Quel est l'intérêt pour la Ville de Pau de travailler avec le COL ?

Nous apprécions leur façon d'aborder les problématiques et leur volonté de s'adresser aux personnes modestes. C'est facile de travailler avec le COL, il n'y a jamais de problèmes. On parvient toujours à adapter les projets en tenant compte de leurs possibilités, des attentes des citoyens et des orientations de la Ville. L'ADN du COL répond à nos ambitions en termes de qualité de logement, de valorisation des accédants, d'innovation dans le montage financier et d'audace. Le COL ne craint pas d'aller vers la complexité pour renouveler la ville sur la ville.



Josy **POUEYTO**  
députée des Pyrénées-Atlantiques et  
conseillère municipale à Pau

### Quelle place pour Les Patios d'Achille ?

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'embellissement et de la métamorphose en cours du quartier Saragosse. Dans un premier temps, nous avons identifié un terrain à proximité du collège Pierre Emmanuel, en bordure de la zone ANRU, avec l'intention de construire des logements sociaux. Mais des riverains ont commencé à s'inquiéter, craignant de voir surgir une barre d'immeuble. Nous en avons parlé avec le COL qui nous a proposé de partir sur des petites maisons. Nous avons particulièrement apprécié la démarche



très humaine qu'ils ont menée auprès des habitants pour les rassurer, leur expliquer l'opération et leur donner envie de se rendre propriétaires grâce à des prix très attractifs. Je connais bien la population de Saragosse et je sais que cette approche a plu. C'est valorisant pour une famille de découvrir qu'il existe des dispositifs lui permettant d'acquérir une jolie maison avec jardin malgré des revenus modestes.

### Quelles sont les orientations de la ville en matière de logement ?

Nous ne sommes pas à flux tendu et nous arrivons globalement à satisfaire la demande de logements sociaux. Nous avons surtout deux objectifs. Le premier est de mettre l'accent sur l'amélioration de l'habitat existant. Le second, auquel je tiens plus particulièrement, est de favoriser la mixité sociale. Je m'évertue à lutter contre le risque de ghettoïsation. Sur ce point aussi nous sommes en accord avec le COL.



Inauguration d'Amassade (Pau) le 22 octobre 2021





### LE JARDIN SUSPENDU PREND SON ENVOL

**Une opération d'habitat participatif particulièrement innovante, livrée en juin 2021, dans un nouveau quartier au cœur de la Ville de Bordeaux.**

Le Jardin suspendu est partie prenante de l'émergence du quartier Brazza, au pied du pont Jacques Chaban-Delmas, sur la rive droite de Bordeaux, dans le prolongement du parc aux Angéliques. Impulsé il y a plus d'une dizaine d'années, ce projet urbain largement porté par les collectivités locales fixe le défi de la métamorphose urbaine d'un paysage industriel d'une superficie de 53 ha vers un "quartier paysage à vivre" intégrant une diversité des modes d'habiter, de la mixité, une variété d'usages

ainsi qu'une forte exigence environnementale et architecturale. Le Jardin suspendu se distingue à la fois par sa dimension participative, son ambition environnementale, la commercialisation des trois quarts des logements sous le régime du "Foncier Solidaire" (Bail Réel Solidaire) et la conception même des appartements. Ici, chaque propriétaire crée son logement sur-mesure tout en décidant de mutualiser des espaces communs avec ses voisins.

C'est en 2014, suite à une consultation lancée par Bordeaux Métropole, que le COL a été retenu pour la réalisation d'un programme d'accession sociale et abordable comprenant 20 logements en "surfaces et volumes capables" bâtis au-dessus d'un parking silo de 188 places sur trois niveaux. Ce concept innovant de "volumes capables", développé pour la première fois par le COL, consiste à livrer des appartements neufs, habitables en l'état et à prix d'achat réduit (2200 € TTC/m<sup>2</sup>, hors stationnement), qui peuvent être agencés au fil du temps au gré des goûts du propriétaire, de ses aspirations ou de ses moyens financiers. Un peu comme un grand loft à aménager à sa guise et à son rythme. On parle aussi de "logements neufs avec travaux". Les volumes sont constitués d'un plateau non cloisonné, hormis une pièce d'eau, et incluent les raccordements aux différents réseaux eau, réseau de chaleur urbain et électricité. «Les habitants peuvent ainsi acquérir un logement à finir permettant une meilleure appropriation de leur lieu de vie et une évolution en fonction de leurs besoins et usages», observe Pierre Arnal, responsable de l'agence bordelaise du COL.



Conçue sur le mode de l'habitat participatif et dotée de nombreux espaces communs (une salle polyvalente, un studio d'amis, des jardins partagés...), la résidence livrée mi-juin 2021 se caractérise en outre par son approche environnementale et énergétique. Les habitants du Jardin suspendu bénéficient notamment du réseau de chaleur urbain public "Plaine de Garonne Énergies" issu majoritairement d'énergies renouvelables (géothermie). À terme, ce réseau doit couvrir l'ensemble des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire de tout le quartier. «C'est un véritable atout pour notre programme qui répond

ainsi aux exigences environnementales du groupe d'habitants, soucieux d'économiser l'énergie et de réduire les factures», souligne Mélanie Darroman, chargée de programmes immobiliers à l'agence du COL à Bordeaux. À cet axe s'ajoute la volonté de récupérer l'eau de pluie via des bacs disposés sur la terrasse partagée du R+3. Cette eau collectée servira à l'arrosage du potager et des plantations de chaque habitant. «Un super projet à tous points de vue !» résume Pierre Arnal.



La résidence Le Jardin suspendu a reçu le prix du projet citoyen (démarche de co-production entre habitants, maîtres d'ouvrage et architectes) dans la catégorie construction neuve, décerné par l'Union Sociale pour l'Habitat. Cabinet d'architectes du projet : LEMEROU Architecture (Bordeaux).



### Au cœur du quartier Belcier

Le COL a été sélectionné par l'établissement public Bordeaux-Euratlantique pour porter, en partenariat avec deux autres promoteurs (3FR et Eiffage Immobilier), l'îlot 8.17 de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, un projet majeur pour la métropole bordelaise consistant à aménager un vaste secteur de 738 ha autour de la gare TGV. Le permis de construire déposé par le COL fin 2021 prévoit en ce qui le concerne la réalisation de 28 logements en accession sociale commercialisés en "Foncier Solidaire" via un Bail Réel Solidaire. L'opération très performante sur le plan énergétique et environnemental vise l'obtention des labels E3C2, Biosourcé, BiodiverCity et la certification NF Habitat HQE niveau 9 étoiles.



Belcier îlot 8.17 (Bordeaux)

### Le COL dans les Grands Lacs

La commune de Parentis-en-Born a délivré en juillet 2021 au COL un permis de construire pour une opération d'une trentaine de logements en accession sociale commercialisée sous le régime du "Foncier Solidaire" via un Bail Réel Solidaire. Située rue des Sables, en cœur de bourg, la résidence offrira ainsi aux futurs accédants un cadre de vie de qualité à un coût accessible dans un territoire où les prix de l'immobilier sont à la hausse. Le démarrage des travaux est prévu pour 2022. Entre-temps, un autre projet du COL devrait également voir le jour dans le secteur des Grands Lacs, mais cette fois-ci à Biscarrosse.



### Locarno, c'est parti !

En 2022, le COL va lancer les travaux de la résidence Locarno, dans un secteur en pleine transformation, à cheval sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon. Le programme comporte 23 appartements et 11 maisons individuelles en accession sociale BRS, ainsi que 117 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Livraison prévue courant 2023.



Locarno (Villenave d'Ornon)







### SARAH : POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE

SARAH est l'acronyme en verlan de Habitat pour Actifs et Retraités Autonomes et Solidaires. C'est aussi le nom choisi par les futurs habitants de ce programme phare de 24 logements construits par le COL sur l'îlot Barreyre, dans le quartier des Chartrons à Bordeaux. La première pierre a été posée le 23 juin 2021, en présence des participants à cette opération d'habitat participatif inédite par sa dimension environnementale (géothermie, notamment) et sa mixité intergénérationnelle, sociale, économique et culturelle.



#### Verbatim

«Le projet SARAH a débuté il y a dix ans, à une époque où le COL n'était pas encore présent à Bordeaux. L'idée de départ était l'envie d'habiter dans un immeuble qui aurait du sens par la mixité tous azimuts qu'il permettrait. J'en ai parlé à mon entourage. Très vite, plus de douze personnes m'ont fait part de leur intérêt. Nous avons dès lors affiné le projet en fixant des objectifs de mixité : seniors, familles, personnes handicapées... et en insistant sur la mixité économique, quelques accédants dépassant les plafonds de ressources du logement social. Nous avons voulu que chaque senior propose au sein de



SARAH (Bordeaux)



Véronique DE PONCHEVILLE, lors de la pose de première pierre le 23 juin 2021

son logement une chambre aménagée et louée à un étudiant via SOLIHA. Nous avons longtemps cherché un terrain avant de le trouver en 2016, avec l'aide du chargé de mission habitat participatif de la Ville de Bordeaux. Nous vivons avec le COL une réelle démarche participative : peu à peu la confiance réciproque s'est consolidée, et la relation entre le Village SARAH et le COL ne ressemble pas à une relation client-fournisseur, mais à un partenariat ; par exemple nous avons pris ensemble la décision de

la géothermie, et nous avons ensemble cherché et trouvé des subventions pour ne pas trop alourdir le bilan. Certains participants nous ont quittés en cours de route, d'autres nous ont rejoints... Il y a eu des hauts et des bas, c'est parfois long et fatigant, mais nous n'avons pas de doute sur l'intérêt de ce projet dont le nom en verlan est tout un programme : Habitat pour Actifs et Retraités Autonomes et Solidaires.»

**Véronique de Poncheville**  
participante au projet SARAH





Fête des coopérateurs – Septembre 2021





### PREMIER COUP DE PIOCHE EN OCCITANIE !



#### Débutés en juillet 2021, les travaux de la résidence Arpège à Beauzelle, dans la métropole de Toulouse, signent le lancement du premier chantier du COL en Occitanie.

Présent depuis quelques années à Toulouse, le COL porte actuellement plusieurs programmes en Occitanie. Arpège, en périphérie de Toulouse, est le plus avancé d'entre eux. Le chantier débuté en juillet 2021 signe, au propre comme au figuré, la véritable implantation du COL en Occitanie. Et de la plus belle

des manières. Lancée le 21 mars 2019 à l'occasion d'une réunion publique, la résidence Arpège est en effet une opération particulièrement ambitieuse par son emplacement, son mode de construction et son montage financier.

#### Un emplacement privilégié

Arpège se situe au cœur d'Andromède, un quartier de 210 ha en plein développement au Nord-Ouest de Toulouse, sur les communes de Blagnac et de Beauzelle, au cœur d'un bassin d'emplois porté par le secteur aéronautique et l'aéroport. Dès sa conception il y a plus de dix ans, l'Écoquartier Andromède - aménagé par Oppidea pour Toulouse Métropole - a affiché des objectifs ambitieux en termes de développement durable. Desservi par les transports en commun, dont la ligne T1 du tramway, le quartier accueille, disséminés parmi 70 ha d'espaces paysagers, des logements pour tous, des bureaux, des commerces, des services et de nombreux équipements publics.



Arpège (Beauzelle)

#### Un habitat participatif

Arpège se distingue également par sa démarche participative qui a permis aux futurs habitants de s'investir dans la conception même de la résidence et des espaces communs. Les différents ateliers animés par la coopérative toulousaine Faire Ville, spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatif, ont notamment permis de faire émerger des idées originales comme la création d'un magnifique toit terrasse accessible à tous, ou d'un joli jardin partagé.

#### Des prix très accessibles

Commercialisés sous le régime de l'accession sociale - en PSLA ou en Foncier Solidaire - les 23 logements du 2 au 5 pièces avec terrasse et parking bénéficient par ailleurs de prix de vente particulièrement bas : 2 400 €/m<sup>2</sup> en moyenne, contre un prix du marché supérieur à 4 000 €/m<sup>2</sup>. Ce petit miracle tient notamment au dispositif du Foncier Solidaire proposé par le COL. Ce mécanisme inédit s'appuie sur la signature d'un Bail Réel Solidaire (BRS) entre l'accédant et l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) du COL, permettant de réduire le coût d'acquisition en dissociant le bâti et le terrain. Rendez-vous début 2023 pour la livraison des premiers appartements occitans du COL !

#### Les Herbes Folles en pleine croissance !



Les Herbes Folles, c'est le nouveau nom du projet d'aménagement de l'îlot Lapujade à Toulouse. Au cœur d'un quartier populaire proche de la gare de Toulouse-Matabiau, ce projet collectif réunit le COL et de nombreux partenaires autour d'un ambitieux programme comprenant la création d'un pôle d'activités relevant de l'économie sociale et circulaire, d'un pôle culturel (cinéma et activités de production audiovisuelles) et la réalisation de la résidence Rosa Verde : une opération d'habitat participatif de 60 habitations, dont un tiers en locatif social, un tiers en accession sociale et un tiers en logement libre. Plébiscité par le quartier, le projet avance bien, malgré des retards liés au passé industriel du site. Les deux pôles sont déjà en activité et le permis de la résidence Rosa Verde sera déposé en 2022.





### Habitat participatif à Seilh

Le COL a été retenu par Oppidea, l'aménageur de l'agglomération toulousaine, pour construire une trentaine de logements en habitat groupé et collectif au cœur de l'écoquartier Laubis à Seilh, une petite commune située dans le Nord-Ouest de la métropole de Toulouse, à vingt minutes du centre-ville. L'opération se situe à proximité d'équipements, à 600 m du futur terminus du tramway et du nouveau parc des expositions et centre de convention (MEETT).

La résidence sera conçue par les futurs habitants eux-mêmes, dans le cadre d'une démarche participative, et comptera 13 logements en Location-Vente (accession progressive à la propriété), 13 logements en Foncier Solidaire et 4 logements libres à coût maîtrisé (VEFA 20 %).

### L'agence de Toulouse inaugurée !

Le 14 octobre 2021, dans le cadre d'une Journée du personnel, le COL a pu symboliquement inaugurer les nouveaux locaux de son agence à Toulouse. Ouverte seize mois plus tôt rue Ozenne, dans le centre-ville de Toulouse, l'antenne occitane du COL monte progressivement en puissance. Arrivée seule en avril 2019, Isabelle Seytel Responsable de l'agence, compte désormais trois autres salariés pour l'épauler : Sandra Flecher, assistante mutualisée avec l'agence de Pau ; Jean-Michel Jassin, prospecteur foncier embauché en février 2021 ; et Sandra Lefranc, recrutée en avril 2021 avec comme première mission de commercialiser la résidence *Arpège* à Beauzelle.



### Une opération mixte à Vigoulet-Auzil

Vigoulet-Auzil est un village rural d'un peu moins de 1 000 habitants situé au Sud de Toulouse. Le COL a été choisi par la municipalité pour participer à l'aménagement du micro-lot du lotissement L'écrin vert, avenue des Coteaux. Cette opération vise à dynamiser la commune. Le projet comportera 8 logements en accession sociale à la propriété commercialisés via le dispositif du Foncier Solidaire, 2 locatifs sociaux et 596 m<sup>2</sup> de surface plancher de locaux commerciaux et d'activités.







### DEUX NOUVEAUX ADMINISTRATEURS AU COL

L'Assemblée générale 2021 du COL a accueilli deux nouveaux administrateurs : Danielle Destouesse et Dominique Decreuse. Portraits.

**Danielle Destouesse, 68 ans, Tarnos (40)**

Après trente-six ans passés en tant que soignante au sein d'un établissement de soins, Danielle Destouesse prend sa retraite en 2008 et s'investit dans la vie municipale de Tarnos et à la Communauté de Communes du Seignanx. Elle est adjointe aux affaires sociales de Tarnos jusqu'en 2014, puis prend en charge le logement jusqu'en 2020. Après avoir décidé de ne pas renouveler son mandat au sein du conseil municipal, Danielle Destouesse devient en novembre 2020 propriétaire d'un logement au sein de la nouvelle résidence du COL Olympe de Gouges à Tarnos. Très active dans les associations locales, elle est un jour sollicitée par Colette Schnurrenberger, l'ancienne présidente du COL, pour rejoindre le Conseil d'administration de la coopérative. Danielle Destouesse, très honorée par cette sollicitation, accepte de rejoindre l'équipe : «J'apprécie énormément de travailler avec le COL. Nous avons en commun la même philosophie et les mêmes valeurs de partage, d'aide, d'écoute et de mieux-vivre ensemble. En un mot, je suis très heureuse de rejoindre aujourd'hui le COL et de participer avec enthousiasme à cette belle aventure humaine.»

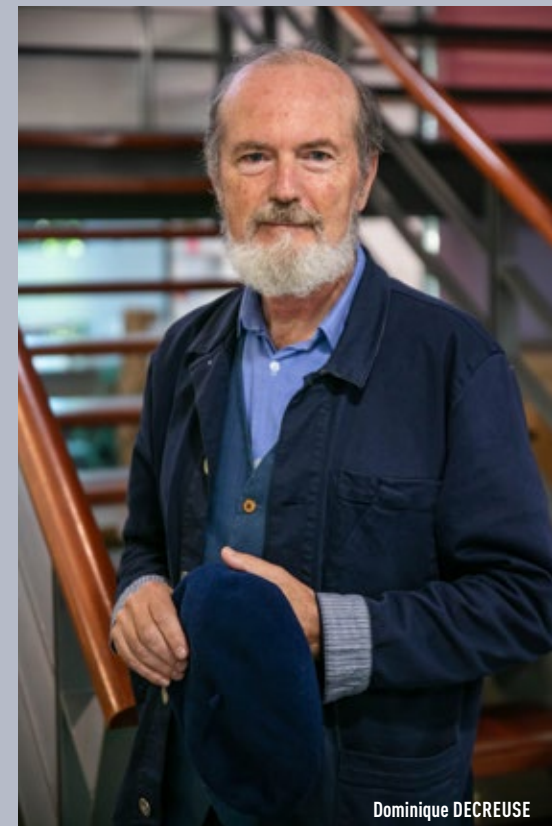


Danielle DESTOUESSE

**Dominique Decreuse, 68 ans, Bayonne (64)**

Installé au Pays Basque depuis une dizaine d'années pour rejoindre ses enfants à Bayonne, Dominique Decreuse a travaillé pendant près de trente ans dans le secteur de la construction individuelle et dirigé des Régies de quartier\* dans la Drôme. Propriétaire d'un logement libre dans le quartier Saint-Esprit à Bayonne, Dominique Decreuse découvre le COL en même temps que le projet Zubi Mayou de résidence senior participative. «J'ai adhéré de suite à l'idée de ce projet et j'y ai réservé un logement, explique-t-il. C'est dans ce cadre-là que j'ai rencontré Colette Schnurrenberger, l'ancienne présidente du COL à l'origine de la résidence Zubi Mayou. Elle m'a demandé d'être administrateur. Je n'ai pas réfléchi longtemps avant d'accepter. Le COL me plaît pour sa belle histoire liée à l'aventure des Castors, sa volonté de créer du lien social dans un monde individualiste et son engagement dans l'habitat participatif. L'idée de réunir des gens de différents horizons qui créent ensemble leur propre lieu de vie est vraiment géniale !»

\* Une Régie de quartier est créée à l'initiative de bailleurs sociaux et de collectivités publiques en vue de recréer du lien social dans le quartier.



Dominique DECREUSE



  
**LE COL RÉACTIF  
FACE À LA CRISE**

**Développement du télétravail, remise à plat des systèmes informatiques, accompagnement psychologique des salariés... Contraint à s'adapter, le COL sort aujourd'hui plus fort de la crise sanitaire.**

Lundi 16 mars 2020, le Président de la République annonce pour le lendemain le début du premier confinement. La France se fige. Les établissements scolaires et les commerces dits non-essentiels sont fermés. Les entreprises, quant à elles, doivent s'organiser pour limiter au maximum les déplacements. «*Nous avons dû gérer une situation de crise et déployer dans l'urgence de nouvelles méthodes de travail, se souvient Sylvie Vigé, responsable des finances, de la gestion et des ressources humaines au COL. Nous sommes partis d'une feuille blanche.*

*Au départ, nous étions incapables de répondre aux questions des salariés. Tout était à construire.»* La cinquantaine de salariés du COL sont immédiatement contactés pour évaluer les besoins informatiques, mais aussi faire le point sur leur situation individuelle. Une vingtaine de salariés seront placés en chômage partiel ou en arrêt de travail pour garde d'enfants durant quelques semaines, le temps de la mise en place du télétravail. Avec le soutien des prestataires informatiques, le COL parvient à équiper chacun d'ordinateurs portables et à former aux nouveaux usages du travail à distance.

«*Dans l'ensemble, tout s'est très bien passé, témoigne Édith Gonzalez, chargée RH. Certains ont toutefois vécu plus difficilement que d'autres cette période d'isolement. Ils avaient besoin de parler. Pendant la crise, les membres du CSE (Comité Social et Economique) et le CODIR (Comité de Direction) nous ont aidé à accompagner les équipes et dans la réflexion sur le plan de reprise (ou de continuité) de l'activité.»*

Deux mois plus tard, la levée des restrictions pose elle aussi de nouveaux problèmes. Il faut gérer le flux des salariés de retour au bureau et appliquer à la lettre le protocole sanitaire. Là encore, le personnel fait preuve d'une grande capacité d'adaptation. Tout rentre vite dans l'ordre.



Aujourd'hui, même si les équipes ont souffert de l'annulation de nombreux événements internes et du manque de convivialité susceptible de peser sur la cohésion de la coopérative, le COL veut tirer un bilan positif de cette expérience inédite. Sur le plan professionnel, toutes les commissions ont été maintenues, les chantiers se sont poursuivis sans prendre trop de retard, les logements ont été commercialisés sans interruption et l'activité de la coopérative a retrouvé son rythme de croissance. «*Ça a chamboulé tout le monde, c'est vrai, mais cela nous a aussi permis d'améliorer notre façon de travailler, constate Édith Gonzalez. Le confinement*

*nous aura finalement permis d'accélérer la transition numérique de l'entreprise, d'améliorer l'ensemble de l'architecture informatique [un responsable des systèmes informatiques a été recruté à cet effet en avril 2021], d'expérimenter de nouveaux outils qui nous font gagner du temps au quotidien et de lancer une réflexion sur la mise en place d'un accord sur le télétravail.»* Dans le fond, en toute chose, c'est la fin qui est essentielle, philosophait déjà Aristote il y a plus de 2300 ans.



Sylvie VIGÉ et Édith GONZALEZ







## L'ACTUALITE DU COL

20 ANS AU COL,  
DÉJÀ !

**Kathy Coelho, responsable du service locatif du COL, et Céline Ainciboure, chargée du suivi comptable des programmes, ont commémoré en 2021 leurs 20 ans au COL.**



Kathy COELHO et Céline AINCIBOURE

Recrutée au COL en 2001 sur un poste de chargée de contentieux, puis promue en 2003 au poste d'assistante juridique auprès du directeur, Kathy Coelho, 47 ans, a d'abord un profil de juriste. Titulaire d'une Maîtrise en Droit public et d'un DESS en Droit de l'urbanisme, construction et propriété, cette spécialiste du droit de l'immobilier ne rejoint le département gestion immobilière qu'en octobre 2006. «La gestion du personnel était quelque chose de nouveau pour moi. C'était un vrai challenge de mettre en place une équipe solide, bienveillante et compétente», se souvient-elle. Aujourd'hui, à

la tête du service gestion immobilière, sensible aux difficultés de chacun et toujours à l'écoute, Kathy Coelho apprécie particulièrement la proximité avec les locataires, les liens tissés avec les divers partenaires (les artisans, les élus, les associations...), «nous sommes en contact direct avec la réalité et le quotidien de chacun», ce qui donne depuis vingt ans du sens à son travail. La crise sanitaire qui a durement frappé certains locataires la conforte plus que jamais dans son choix de se mettre au service des populations les plus fragiles.

Céline Ainciboure a découvert le COL en 2001, à l'occasion d'un stage de trois semaines dans le cadre de ses études. Quelques mois plus tard, elle reçoit un message sur son téléphone. «J'avais terminé mon BTS et Sylvie Vigé, responsable de la comptabilité, me proposait un contrat de trois mois. Je me suis présentée à son bureau dès le lendemain !» confie-t-elle, radieuse. Son contrat sera renouvelé puis deviendra un CDI en 2002. À 42 ans, Cécile Ainciboure exerce aujourd'hui encore ses talents au sein du service comptabilité.

En charge successivement du locatif, de l'accession sociale ou encore de la construction individuelle, Céline suit désormais les programmes. Une gageure au regard de la diversité des montages financiers et des dispositifs d'accession proposés par le COL. Ce qui a changé depuis 20 ans ? «Les effectifs de la coopérative ont doublé, certes, répond Céline Ainciboure, mais les valeurs, l'ouverture d'esprit et le côté famille sont toujours là. Dans 20 ans, vu comme c'est parti, je serai sûrement toujours au COL !»







Inauguration de Jakintza (Bidart) le 5 juillet 2021



**Directrice de la publication :** Cécile Elissalde

**Directeur de la rédaction :** Imed Robbana

**Secrétaire de la rédaction :** Dominique Tranquille

**Journaliste-rédacteur :** Bruno Fay

**Graphiste :** Redbox.fr

**Photographe :** Patrick Valleau

**Comité de rédaction :** Jean-Baptiste Darroquy, Priscila Ludovico,  
Colette Schnurrenberger, Henri Souharce

**Impression :** Abéradère (Bayonne)

**Tirage :** 5 500 exemplaires



Duna Verde (Capbreton)



Joannis de Suhigaraychipi (Hendaye)





Basse Consommation. Haute Solidarité

**Le COL**

Membre de

**HABITAT  
RÉUNION**

La force  
du logement  
social



## ANGLLET

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, Boulevard Alsace Lorraine  
64 000 Pau  
05 59 62 42 03

 @LeColPau



## TOULOUSE

25 rue Ozenne  
31000 Toulouse  
05 54 03 03 15

 @coltoulouse



[www.le-col.com](http://www.le-col.com)