

Chez vous

Le COL actualités, magazine d'informations

Le Développement Durable

sommaire

Édito	p. 2
Lumière directe Question à Jean-Louis Dumont	p. 3
Fenêtre sur Développement durable	p. 4-5
Paysage 50 ans d'expérience au service de l'habitat	p. 6
Passerelle Immeuble en fête	p. 6
Ligne d'horizon Domaine de Pémaria	p. 7
Profil Profession : régisseur d'immeubles	p. 8
Contact	p. 8

 **Le COL**
Vous êtes déjà chez vous

Une situation alarmante.



La pénurie de logement est devenue un phénomène extrêmement préoccupant dans notre région. Le déséquilibre quantitatif entre offre et demande et le niveau très élevé des prix impactent l'ensemble des marchés du logement, rendent quasi-impossible la primo-accession à bon nombre de familles et entraînent un afflux de demandes en locatif social.

Sur son secteur géographique d'activités (moitié Sud des Landes et moitié Ouest des Pyrénées-Atlantique), le Col a actuellement 5600 demandes de logement locatif non satisfaites et a constaté qu'un couple avec deux enfants souhaitant acquérir un logement T4 sur le BAB, doit aujourd'hui gagner par mois 760 € de plus qu'en 2001 !!!

Pourtant une action conjuguée sur la maîtrise foncière, le volume de l'offre et la solvabilité des ménages pourrait contribuer à un meilleur rééquilibrage de la demande et assurer une mixité sociale. Celle-ci ne doit pas être une sorte de «tarte à la crème» n'exigeant aucun effort et aucun regard lucide sur la vérité de l'action. Il ne suffit pas de brandir des idées sans en assumer la réalité tangible, seuls les faits disent cette vérité. Ainsi les réflexions que nos élus ont engagé sur la création d'un établissement public foncier pour les uns, et d'un fond de solidarité foncière pour les autres, vont en ce sens.

Nous avons au Col la conviction que nous ne pourrons pas vivre harmonieusement si dans nos quartiers il y a des ghettos de riches comme de pauvres, si les gens se replient dans leur mode de vie, leur niveau de vie et dans leurs habitudes.

Le Col militera pour construire cet équilibre qui donne la priorité à l'humain.

Colette Schnurrenberger,
Présidente du COL.



La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM

La Fédération nationale regroupe les coopératives d'HLM (156 sociétés coopératives adhérentes).

Depuis sa création en 1908, elle a pour principales missions :

- La représentation des sociétés coopératives d'HLM au niveau national ;
- La promotion d'une politique coopérative en faveur de l'habitat social ;
- L'assistance aux sociétés coopératives dans le développement de l'œuvre qu'elles poursuivent.

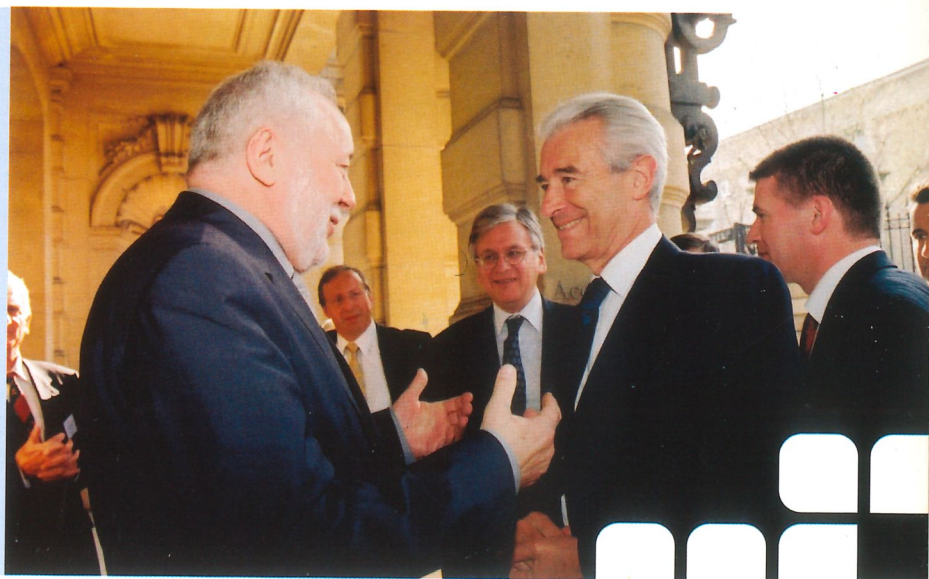
La Fédération apporte aux coopératives ses conseils et un soutien très actif tant dans la représentation auprès des pouvoirs publics qu'à l'écoute de leurs préoccupations en étant très souvent sur le terrain. Elle exerce également une mission de contrôle et de bonne gouvernance des coopératives.



Questions à...

Jean-Louis Dumont,
Président de la Fédération Nationale des Sociétés
Coopératives d'HLM de 1989 à 2003 et actuel
Vice-Président, Député de la Meuse et Président
de l'Habitat coopératif Lorrain (Verdun).

Jean-Louis Dumont et le Ministre Gilles de Robien à l'occasion de l'Assemblée générale des sociétés coopératives d'HLM qui a eu lieu les 26 et 27 mars 2003 à Paris.



■ Comment sont organisés les organismes HLM ?

■ **Jean-Louis Dumont :** « Les organismes HLM sont rassemblés au sein de cinq fédérations qui constituent avec leurs associations régionales, une confédération : l'Union sociale pour l'habitat. Celle-ci rassemble la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'HLM, la Fédération nationale des Offices d'HLM (OPHLM et OPAC), les Entreprises sociales pour l'habitat, la Chambre syndicale des Sociétés de crédit immobilier de France, la Fédération nationale des Associations régionales. L'Union sociale pour l'habitat est présidée par M. Michel Delebarre, ancien Ministre d'État, député, maire de Dunkerque ».

■ En quoi consiste l'économie sociale coopérative ?

■ **J-L D :** « Les valeurs, qui ont fondé l'économie sociale coopérative, sont basées tout d'abord sur « un homme, une voix », par une libre adhésion à la coopérative, un partage démocratique du pouvoir, une solidarité interne et externe, la coopérative ne fait pas de profit pour ses actionnaires. Elle doit, dans le cadre de sa gestion, faire obtenir des excédants qui sont à la disposition de l'ensemble de la collectivité de la coopérative. Si l'on revient à la coopérative HLM, c'est être en capacité de fournir une prestation pour l'accession à la propriété à des ménages dont les ressources sont pour la plupart très modestes (1).

Un homme , une voix ...



Elle fait donc aussi l'interface entre les collectivités locales qui souhaitent valoriser l'accession à la propriété et les futurs accédants. Notre vocation est bien le logement social, c'est-à-dire apporter le meilleur concours au meilleur prix au bénéfice de ces ménages qui souhaitent se constituer un patrimoine en devenant propriétaire de leur logement. Notre objectif est aussi d'être présent sur le terrain, et le COL en est une illustration. C'est aussi promouvoir de nouveaux types de produits pour

répondre au mieux aux besoins y compris de ménages à très faibles ressources. Avec l'aide des pouvoirs publics et l'accord des collectivités, nous avons lancé au cours de ces dernières années, la prime à l'accession très sociale à la propriété qui a donné de très bons résultats. Malheureusement, cette expérience s'est achevée cette année car le ministre n'a pas réinscrit la ligne budgétaire de ce produit mais on essaie systématiquement d'innover, de répondre aux besoins des gens qui souhaitent accéder à la propriété plutôt dans le logement social et très social, on veut faire la preuve que la mixité dans le logement est une réalité ».

■ Que pensez-vous des propositions récentes du gouvernement en matière de politique de logement ?

■ **J-L D :** « Les dernières propositions de Jean-Louis Borloo (2) sont intéressantes et très positives. Encore faut-il que les moyens financiers accompagnent cette volonté politique. Comme il n'a pas beaucoup de financements d'État, il fait appel aux financements des organismes HLM, de l'Union de l'économie sociale et de la Caisse des Dépôts et Consignations qui sont certes plus riches, mais manifestement, on s'interroge beaucoup sur la cohérence entre ces projets et leurs financements et la politique plus traditionnelle du logement social et de l'amélioration du parc menée par Gilles de Robien (3).

Ces nouvelles orientations vont nécessiter de lourds financements.

De ce point de vue, l'Union sociale pour l'habitat a fait valoir les arguments du Mouvement en souhaitant d'une part que de vrais moyens soient mis à contribution et, par ailleurs, en ce qui concerne la décentralisation, que l'État reste néanmoins garant de l'équité pour le logement, de la solidarité nationale ». ■ **NDLR :** Jean-Louis Dumont a cédé son poste de président de la Fédération en septembre 2003 à Marie-Noëlle Lienemann.

(1) Au COL, pour un couple marié avec 2 enfants à charge qui désire acquérir un logement T4, le plafond des ressources 2001 est fixé à : 33 411 euros annuel.

(2) Ministre délégué à la Ville et à la Rénovation urbaine.

(3) Ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer.

Le développement durable

Comment concilier le progrès économique et social sans mettre en péril notre environnement ? Comment répartir équitablement les richesses entre pays riches et pays pauvres ?

Comment assurer un minimum de richesses à des millions d'hommes, de femmes et d'enfants encore démunies à l'heure où la planète semble déjà asphyxiée par le prélèvement effréné de ses ressources naturelles ? Et surtout, comment faire en sorte de léguer une terre en bonne santé aux générations futures ?

C'est pour apporter des réponses concrètes à ces questions qu'est né le concept de développement durable. Un concept que l'on résume aujourd'hui d'une simple phrase : « un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

D'un point de vue philosophique, l'homme a pris conscience depuis la conquête de l'espace que notre planète était un minuscule oasis, fragile et perdue dans l'immensité de l'univers. Sur un plan démographique, l'évolution de la population mondiale est passée de 3,5 milliards d'êtres humains à 6,2 milliards aujourd'hui (soit un accroissement de 79%) en moins d'un demi-siècle. Si la progression continue à ce rythme, 10 milliards d'êtres humains peupleront la Terre avant 2050 : soit quatre milliards de bouches supplémentaires à nourrir, dont la plupart se trouveront sans doute dans les pays les moins développés. Il faudra pourtant les loger, les chauffer, les éclairer alors qu'à l'heure actuelle, 800 millions de personnes souffrent de la faim, que 1,5 milliard n'a pas accès à l'eau potable et 2 milliards n'ont pas d'électricité ! Si le niveau de vie d'une partie de l'humanité a fortement évolué ces cinquante dernières années, les catastrophes industrielles et les dégâts environnementaux se sont aggravés.

Depuis la conférence de Rio en juin 1992, la plupart des États se sont engagés à élaborer une stratégie nationale de développement durable. Sa mise en œuvre reste complexe parce que les enjeux obligent à des changements structurels en profondeur. On assiste cependant à une prise de conscience pour la défense de l'environnement et du cadre de vie des générations futures. Cependant, les entreprises, les pouvoirs publics et la société civile doivent travailler ensemble afin de réconcilier dans le long terme l'économie, l'environnement et le social. ■

Rio.

un tournant décisif.

La Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement (aussi appelé Sommet de la Terre) qui se déroula en juin 1992 à Rio de Janeiro, marqua un tournant décisif dans l'histoire de la planète parce qu'elle instaura une nouvelle dynamique pour au moins trois raisons : Pour la première fois, 182 États se sont réunis pour débattre de l'avenir de la planète. Elle donna un sens à la notion de développement durable jusqu'à présent vague. Et surtout elle donna naissance à de nouveaux types d'accords multilatéraux sur l'environnement. Il était question pour la première fois d'adopter des engagements contraignants

sur le plan économique, et validés par l'ensemble des pays, au nord comme au sud. Dans les faits, dix ans plus tard, il faut reconnaître que ces conventions adoptées sur le changement climatique et la biodiversité n'ont pas été à la hauteur des enjeux. Ainsi, par exemple, le protocole de Kyoto visant à réduire les gaz à effet de serre n'a toujours pas été ratifié par les États-Unis, pourtant considéré comme le pays le plus concerné.

Cependant, malgré ces premiers échecs, les conventions signées à Rio ont été le point de départ de nombreuses actions dans la plupart des pays signataires. Les industriels ont investi rapidement dans les technologies propres, les organisations non gouvernementales

se sont étoffées, les budgets gouvernementaux liés à l'environnement ont augmenté, le principe de précaution est devenu une priorité qui avait notamment permis un moratoire européen sur les organismes génétiquement modifiés. Partout dans le monde, les citoyens s'expriment de plus en plus en faveur d'une nouvelle solidarité, du progrès social, du commerce équitable et du respect de l'environnement comme le prouvent les sommets sociaux de Porto Allègre, Seattle, Gènes ou Cancun organisés pour donner une autre approche que les réunions du G8. Par ailleurs, les États présents à Rio ont également adopté un programme de 2 500 actions à mettre en œuvre au niveau international. ■

Les implications pour le secteur du bâtiment

C'est en effet dans ce secteur que l'effort à faire est le plus important sur le plan des économies d'énergie et des matières premières, de la réduction des gaz à effet de serre et de la diminution du volume des déchets. Près de 2 millions d'entreprises européennes aménagent, avec leurs 11 millions de collaborateurs, le cadre de vie de 380 millions d'européens. La réalisation et l'usage des bâtiments consomment environ 50 % des ressources naturelles, 40% de l'énergie et 16% de l'eau. Construction et démolition des bâtiments produisent plus de déchets que les ordures ménagères. En France, le bâtiment est responsable d'environ 17,5% des émissions de CO2 et de 26% de celles de gaz à effet de serre. La conception de

bâtiments dans le souci du développement durable est une des réponses les plus efficaces pour lutter contre l'effet de serre et la dégradation du milieu naturel.

Les filières professionnelles et les industriels européens du bâtiment commencent à prendre en compte les aspects écologiques. En France, les « actes d'engagement » et les « déclarations d'intention » se multiplient dans l'immobilier et au sein des organisations professionnelles.

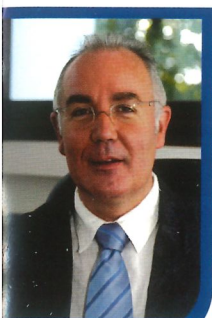
Dans plusieurs pays d'Europe, il existe des normes,

réglementations et incitations financières qu'ils devraient relier à la réduction de gaz à effet de serre et à la généralisation d'un concept d'habitat moins gourmand en énergie.

Pour favoriser la mise en pratique de mesures écologiques dans ce domaine, une nouvelle démarche est proposée aux maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, la Haute qualité environnementale (HQE) initiée en France par le biais d'une association créée en 1996 qui regroupe les initiateurs du mouvement HQE et plus de 40 membres représentatifs du

bâtiment (institutions politiques, organismes officiels, fédérations et associations d'artisans, maîtres d'ouvrages industriels, architectes et bureaux d'études).

Appliquer cette démarche permet de réduire sensiblement la consommation d'énergie et les émissions de CO2 en intégrant dès la conception d'un bâtiment des composantes énergétiques et environnementales. Elle s'applique à tous les types de programme et à tous les secteurs du bâtiment, tant pour la construction que la réhabilitation. ■



Urbanisme Durable et Qualité Environnementale du Bâti :

Thierry Wagner, Directeur du COL, nous en parle

■ **Pourquoi un maître d'ouvrage s'intéresse-t-il dans ses projets d'aménagements et de constructions à la mise en œuvre d'un urbanisme durable et d'une qualité environnementale du bâti ?**

■ **Thierry Wagner :** « Pour un maître d'ouvrage comme le COL c'est à la fois limiter l'impact néfaste de la ville sur l'environnement et de façon générale, y créer les conditions de vie et de travail agréables pour les habitants ».

■ **Quelles sont les conditions à réunir pour réussir ce pari ?**

■ **TW :** « Cela exige non seulement un engagement des pouvoirs publics et une position véritablement forte de tous les décideurs politiques qui donnent la priorité à l'humain mais également une concertation de tous les acteurs locaux concernés par les projets d'aménagement sans oublier la participation active des habitants. Ce n'est pas nécessairement compliqué, parce qu'il s'agit de quelques principes de base qui découlent souvent du bon sens mais néanmoins cela relève de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire où de nombreux interlocuteurs sont encore à convaincre. On doit s'occuper en premier lieu de la gestion du sol, et si nécessaire du patrimoine qu'il faut préserver. Puis on s'intéresse aux nuisances, à la gestion des déchets, des déplacements, de l'énergie, de l'eau, des espaces verts, et à la maîtrise de la mixité sociale et fonctionnelle.

Cela demande une détermination des maîtres d'ouvrage, des équipes de maîtrises d'œuvre, des professionnels dont il faut mobiliser les compétences.

A nous d'accomplir tout un travail pédagogique pour qu'ils se rendent compte des enjeux afin de construire un équilibre entre la qualité de vie, la préservation de l'environnement et le développement économique que nous voulons pour demain ».

■ **À travers l'exercice de ses métiers complémentaires d'aménageur foncier, de promoteur-constructeur social et de gestionnaire d'habitations à loyer modéré, que fait le COL concrètement dans cette perspective ?**

■ **TW :** « Le COL préconise bien sûr un urbanisme durable dans ses propres

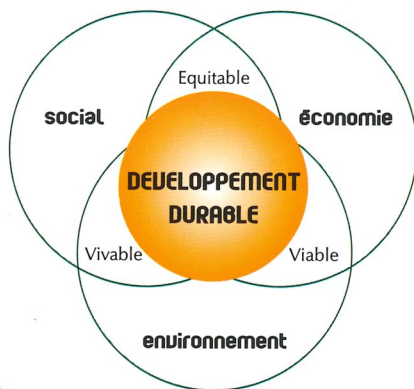
opérations d'aménagement et s'engage dans la qualité environnementale pour les constructions qu'il réalise. Plusieurs collectivités locales des Landes et des Pyrénées-Atlantiques sont d'ores et déjà très intéressées. Concrètement, cela se traduit par une optimisation des ressources c'est-à-dire les matières premières, l'énergie, l'eau, le sol, et cela dès le stade de la conception des bâtiments et ensuite lors de l'utilisation quotidienne de l'habitat. C'est par exemple l'intégration des énergies renouvelables dans nos constructions en particulier pour la production de l'eau chaude sanitaire, dans le cadre du plan Soleil qui est proposé depuis bientôt 3 ans par l'ADEME (1) et soutenu par la Région Aquitaine. Par ailleurs, en collaboration avec le PACT - CDHAR des Pyrénées-Atlantiques, ESKAL, Bureau de développement technologique et économique transfrontalier, et VISESA, organisme espagnol de construction de logements sociaux, le COL a répondu récemment à l'appel à proposition de la Communauté Européenne, dans le cadre du programme SASH (Socially Advanced Sustainable Houses), qui développe et teste un modèle de référence innovant pour la construction et la gestion durable des logements ».

■ **Que comptez-vous faire pour sensibiliser vos locataires et accédants à la propriété à ces préoccupations environnementales ?**

■ **TW :** « En menant des actions pédagogiques auprès d'eux, par exemple dans le cadre de la maintenance et de l'entretien, en les incitant à s'équiper d'appareils électroménagers et d'éclairage à faible consommation. C'est aussi les informer régulièrement par le biais d'outils de communication

tel que le magazine d'informations du COL. En qualité d'opérateur, on peut faciliter les choses en matière de tri sélectif des déchets par exemple, parce que l'on aura conçu des logements qui permettront d'avoir un endroit pour installer les bacs de tri, et pour obtenir une qualité environnementale, concevoir des bâtiments avec une meilleure efficacité énergétique. Les collaborateurs du COL doivent aussi perpétuer ce travail de conception et de réalisation en entretenant auprès de nos locataires et de nos accédants, cette volonté de s'impliquer dans un respect de notre environnement et dans le concept plus général de développement durable ». ■

Le développement durable



(1) ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

50 ans d'expérience au service de l'habitat !

Le COL...

...est un organisme à vocation sociale qui appartient à la fois au secteur de l'économie sociale en tant que coopérative immobilière permettant l'accession à la propriété et au mouvement HLM en qualité de constructeur et gestionnaire d'habitations à loyers modérés. Cette double appartenance crée un cercle vertueux dans lequel s'inscrit l'esprit de solidarité qui caractérise sa raison sociale et son esprit d'entreprise.

Issu des « Castors de St Amand » en 1951, le COL est ancré localement sur la moitié Sud du département des Landes et la moitié Ouest du département des Pyrénées-Atlantiques. Son esprit de responsabilité s'exprime à travers une démarche de développement durable du cadre de vie qui se matérialise concrètement par une sélection rigoureuse des matériaux, une recherche d'économie et d'efficacité énergétique, l'entretien, la pérennité des logements gérés et à terme de leur recyclage.

Interlocuteur pluridisciplinaire, le COL exerce trois métiers complémentaires :

■ **Aménageur foncier** : depuis l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000, le COL peut intervenir en tant qu'aménageur foncier social et accompagne

les collectivités locales dans leur stratégie de développement en leur offrant notamment une réelle mixité sociale et fonctionnelle en matière d'aménagement du territoire, un urbanisme durable, une sauvegarde du patrimoine bâti. Il apporte par ailleurs aux décideurs sa réactivité et sa parfaite connaissance de la région.

■ **Promoteur-Constructeur** : depuis sa création, le COL est soucieux de proposer l'acquisition de logements modernes et pérennes à un prix abordable. Plus de 4000 familles en ont déjà bénéficié. La gamme des habitations est diversifiée : logements collectifs, maisons groupées, maisons individuelles prêtes à décorer ou prêtes à habiter. Le COL s'est spécialisé dans des opérations mixtes qui favorisent la mixité sociale.

■ **Gestionnaire immobilier** : le COL gère un patrimoine de près de 1000 habitations à loyer modéré. Ils apportent aux familles une meilleure qualité de vie, en proposant des sites accueillants, au centre ville ou proches des secteurs d'activité, de la vie et de ses commodités (écoles, commerces, moyens de communication). De très nombreuses demandes sont aujourd'hui non satisfaites et le taux de rotation est faible. Cette situation préoccupante incite le COL

à vouloir produire plus dans les prochaines années pour répondre au mieux à la demande.

Par ailleurs, pour définir et faire respecter des règles de vie harmonieuses, le COL a mis en place un dispositif qui favorise le lien social et instaure des relations privilégiées avec ses résidents grâce au statut de « locataire-actionnaire ».



PASSERELLE / L'événement :

« Immeubles en Fête » 2003



Résidence Adalpa-Ustaritz

L'association « Immeubles en fête » présidée par Atanase Périfan (1), a lancé mardi 27 mai sa 4^e édition. Premier événement citoyen de France, celui-ci est devenu incontournable.

Véritable fête des voisins, cet événement permet à tous de se réunir, au moins un soir dans l'année, autour d'un apéritif, dans son immeuble ou son quartier. Mais c'est avant tout un état d'esprit. C'est se sentir concerné par son environnement, être attentif et ouvert aux autres, devenir acteur de son quartier. C'est aussi l'occasion de renforcer les liens de proximité, de développer un sentiment d'appartenance à un même quartier, de créer une solidarité entre voisins et de se mobiliser contre l'isolement et l'exclusion.

Le COL a fourni un soutien matériel pour mobiliser ses résidents par le biais d'une communication importante (affiches, courriers d'invitations) relayée ensuite par les résidents référents de chaque résidence. Les administrateurs et les salariés du COL se sont rendus dans la dizaine de lieux et résidences où il se passait quelque chose, un apéritif, un repas, un moment convivial auquel les élus ont également participé.

Résultats : environ 200 familles se sont réunies. Une belle réussite qui ne s'arrête pas là ! Certains ont organisé en suivant, leur fête de la musique, tandis que d'autres prévoient dès lors de dresser les tables pour un repas de quartier à la rentrée !

■ Témoignage

Carole habite depuis un an à la résidence Herrykka à Saint-Pée-sur-Nivelle où vivent environ 45 familles. Elle est une « habitante relais » et a déjà à son actif l'organisation d'un repas de quartier l'année dernière. Et pour mobiliser ses voisins le 27 mai, elle s'est investie sans compter !



« Je connaissais un peu les personnes de ce quartier où l'ambiance est très bonne. En septembre dernier, nous avions loué un chapiteau et organisé un repas de notre propre initiative. Chacun participait aux frais. Comme il restait un peu d'argent de ce repas, nous avons décidé d'inviter gratuitement les résidents pour le 27 mai et le Col a complété par une participation de 3 euros par famille. Et cela s'est passé le plus simplement possible. Nous étions deux à organiser. En l'espace de trois soirs, j'avais rencontré chaque famille pour les inviter et leur donner un petit pense-bête à mettre sur leur réfrigérateur pour qu'ils n'oublient pas. Josiane est allée faire les courses, nous avons tout préparé l'après-midi : canapés, omelettes, cacahuètes, que des choses simples. Tous les enfants de la résidence nous ont aidé à récupérer des tables qu'ils ont nappées. Puis, ils sont allés faire le tour de toutes les maisons pour sonner le rassemblement. La majorité des gens est partie entre 21 h, et 22 h mais un petit groupe est resté jusque tard dans la nuit. Nous étions une quarantaine de familles et c'était vraiment chaleureux. »

(1) Association « Immeubles en fête » : 1 bis, rue Descombes - 75017 Paris. Site Internet : info@immeublesenfete.com

Domaine de Pémartia

Le COL

*...lance son premier projet d'aménagement
L'offre de 138 logements à Bidart et Arbonne
répond à une forte demande de logements
à un prix abordable.*

Le projet d'aménagement du domaine Pémartia se situe sur un terrain de 8,5 hectares répartis sur les communes de Bidart et Arbonne, limité du sud au nord par le chemin de Basilour. Il est plat sur sa partie intérieure puis descend légèrement dans sa partie sud-est, et offre un espace boisé en périphérie d'est en ouest.

« Notre motivation est très simple » commente Pierre Jaccachoury, maire de Bidart, *« c'est de permettre aux jeunes du pays d'accéder à la propriété et à moindres frais parce que les terrains sont excessivement chers. Nous avons beaucoup de demandes de logements. Mais les propriétaires essayent de valoriser leurs terrains et de les vendre le plus cher possible. C'est une sélection par l'argent. Souvent, ce sont des gens qui ne sont pas d'ici et qui disposent de plus d'argent que les gens du pays. Ce qui nous pénalise beaucoup, c'est que pour la majorité ce sont des résidences secondaires. Le projet Pémartia répond vraiment à la demande et au budget dont ils disposent et pour ceux qui sont moins argentés, on va leur construire des maisons sur un plus petit terrain à moindre prix ».*

■ Un projet commun

Autrefois, le domaine appartenait au Ministère de la Santé qui le louait par le biais du Conseil Général à l'Association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH) qui proposait à ces personnes des logements, une activité agricole avec une ferme et une pépinière.

« Cette association », explique Jean Bareille, maire d'Arbonne, *« a appris un jour que son bail était précaire et que le ministère voulait s'en libérer. Ils sont venus me voir avec le maire de Bidart, M. Jaccachoury pour examiner ce que l'on pourrait faire ensemble. Nous manquions de terrains, et nous avons une forte demande de logement de la part des jeunes d'Arbonne qui, compte tenu du prix du marché partaient dans des communes de l'intérieur où le prix des terrains était moindre. Après une réunion au sommet avec le sous-préfet, les représentants du Conseil Général, de la DASS, du COL et d'autres municipalités, il a été décidé que les communes achèteraient l'ensemble du domaine pour un prix équivalent à celui du terrain et qu'elles rétrocèderaient pour un franc symbolique le reste du patrimoine à l'APAJH ».*

Les deux communes ont créé un syndicat à vocation unique (SIVU) qui prévoit la construction de logements collectifs et individuels en bande (maisons accolées par le garage) dont le COL aura la maîtrise d'ouvrage ainsi que des lots de 800 à 1000 m² libres de constructeur. Toutefois, les accédants de la ZAC devront présenter leur projet aux architectes-urbanistes et à l'architecte-conseil.

■ 500 demandes

« C'est un bel exemple d'entente entre deux communes pour un projet commun » explique Jean-Marie Seigneurin, architecte-urbaniste associé à Xavier Leibar. *« La difficulté était de comprendre les enjeux et le problème posé par le maître d'ouvrage. Il s'agit d'un terrain sur une zone rurale dont il faut préserver l'environnement. Comme on est sur une ZAC, un règlement d'aménagement de zone contraint à des gabarits et des distances par rapport aux secteurs à bâtir. Nous avons ainsi défini une zone d'espaces privatifs non-clos un peu à l'image du système anglo-saxon. On ne voulait pas que les maisons particulières se retrouvent n'importe comment dans les parcelles ».*

Pour les 138 logements proposés dans ce projet immobilier, les initiateurs ont reçu plus de 500 demandes en accession. De nombreux critères seront donc requis tant pour les accédants à la propriété que pour les demandes de location.

La partie bâtiment sera construite et/ou gérée par le COL et les architectes désignés pour Arbonne et Bidart sont respectivement M. Couteau et M. Gulacsy.

« Chacun a fait son projet et le finalise. Pour Arbonne, les logements collectifs seront tous en locatif et les maisons jumelées par le garage en accession à la propriété. Les plans de la ZAC sont approuvés et les terrains nus tous attribués. Mon exercice reprendra lorsque les personnes déposeront un permis de construire, y compris pour les logements du COL » ajoute Jean Bareille.

Dans un prochain numéro nous vous présenterons les projets des deux communes.





Profession : régisseur d'immeubles

Le régisseur

d'immeubles facilite sur son secteur le maintien d'une qualité de vie harmonieuse des locataires en étant à leur écoute. Sa mission principale est d'observer le patrimoine pour apprécier les travaux nécessaires à son entretien et à sa conservation pour que les résidents se sentent bien et véritablement chez eux.

Les régisseurs d'immeubles au COL sont Vincent Pages, 27 ans, qui s'occupe de vingt-six résidences dans les Pyrénées-Atlantiques et Serge Boisse, 43 ans, qui en gère une vingtaine dans les Landes ce qui représente quatre cents à cinq cents locataires par secteur.

Outre la maintenance des résidences, ils gèrent les entrées et sorties des locataires, l'accueil commercial, la communication entre les locataires et les différents services du COL, traitent les réclamations, participent à la gestion sociale. Ils possèdent de solides connaissances techniques dans le bâtiment et des notions juridiques précises pour déterminer par exemple, de quel type d'assurance relèvera un dommage (garantie décennale ou multirisque habitation), la répartition des charges, le bail, les règlements intérieurs, les entretiens dont le locataire doit s'acquitter, ou les travaux pris en charge par le COL, etc.



« Nous sommes le lien entre les locataires et les services du COL », explique Vincent Pages, « l'aspect technique de notre métier me plaît beaucoup. Si un cumulus tombe en panne ou qu'une chaudière fuit, nous demandons des devis à des professionnels qui interviendront ensuite chez le locataire. Il faut juger si un devis est exagéré ou correct puisqu'on gère financièrement le parc de logement. Nous avons conscience des solutions possibles pour résoudre un problème sur place facilement sans faire venir obligatoirement une entreprise. C'est à chaque fois un nouveau défi ». Les régisseurs du COL ont fait leurs armes dans les métiers du bâtiment et ce n'est pas un hasard : « Vis-à-vis des professionnels que nous côtoyons » ajoute Vincent Pages, « notre crédibilité est aussi en jeu. Si on n'est pas du métier, il peut y avoir des abus. Pour trouver le juste équilibre, il faut négocier tout le temps et démarcher les entreprises pour assurer la meilleure prestation, mais aussi s'informer pour suivre l'évolution des techniques des métiers du bâtiment ».



De même, Serge Boisse assiste aux expertises : « C'est souvent en discutant avec les professionnels et en étant curieux qu'on apprend. Savoir ce qui s'est passé sur un chantier en relation avec les gens de la construction permet de comprendre un désordre dans un bâtiment et d'y remédier ».

Le régisseur d'immeubles gère des contrats d'entretien par résidence pour assurer la propreté et le nettoyage des parties communes, des espaces verts et abords, des entretiens annuels obligatoires comme le contrôle des trappes de désenfumage en toiture, des conduits de ventilation (VMC) et de chauffage, du traitement des ordures ménagères, etc.

« On surveille les prestations. On peut aussi supprimer un contrat pour le donner à une autre entreprise si la qualité n'est pas satisfaisante. Nous commandons tous les ordres de services. C'est un métier très intéressant. Le fait d'être deux permet d'être réactif et de s'assister sur des problèmes spécifiques. Lorsqu'on arrive à résoudre un problème, il y a la satisfaction du travail accompli » conclue Vincent Pages.

Le régisseur d'immeubles peut recevoir également les réclamations et les doléances des locataires, régler les conflits de voisinage quand ils se présentent et assumer un rôle pédagogique et social.

La première chose est le sourire au téléphone. En cas de réclamations, il faut savoir écouter les gens, leur expliquer avec les mots justes pour les aider. Les gens sont tout simplement contents aujourd'hui d'avoir un interlocuteur privilégié ». ■

Les contacts :

Le COL

73 rue de Lamouly 64600 ANGLET
Tel. 05 59 52 32 15 – Fax : 05 59 52 44 38
E-mail : infos@le-col.com

Département marketing-vente
Conseillères commerciales : Elaine GARCIA,
Fabienne QUANTIN.
Tel : 05 59 52 56 61
Fax : 05 59 52 44 38
E-mail : commercial@le-col.com

Département développement
Responsable : Sonia MARTIN DEL CAMPO.
Tel : 05 59 52 56 60
Fax : 05 59 52 44 38
E-mail : smdc@le-col.com

Département finances-gestion
Responsable : Sylvie VIGE.
Tel : 05 59 52 56 62
Fax : 05 59 52 56 65
E-mail : s.vige@le-col.com

Département gestion immobilière
Responsable : Jean-Marc STEPHANT.
Tel : 05 59 52 32 15
Fax : 05 59 52 44 38
E-mail : jm.stephant@le-col.com

Directeur de la publication - Colette SCHNURRENBERGER
Directeur de la rédaction - Thierry WAGNER
Secrétaire de la rédaction - Dominique TRANQUILLE
Journaliste-Rédactrice - Valérie DUMONT
Comité de rédaction - Jean-Pierre FAVIER - Patrick LEBOEUF
Photographe - Ludovic ZELLER / Conception graphique - Bleu Atlantique
Commission paritaire - N° en cours
Tirage - 3000 exemplaires / Prochaine parution - Hiver 2003/2004