

N°17

CHEZ VOUS

Octobre 2015

SOMMAIRE



*Entrevue avec
Bertrand Bourrus,
président du COL*

*Pages
4 à 7*



*L'habitat
participatif*

*Pages
8 à 13*



*Le syndic
solidaire*

*Pages
14 à 19*



*La nouvelle
agence du COL
à Bordeaux*

*Pages
22 à 27*



*L'habitat
adapté aux gens
du voyage*

*Pages
28 à 35*



*Les actualités
du COL*

*Pages
36 à 47*



Résidence «Alava» (Hendaye)



“*Nous vivons un moment charnière dans l'histoire du COL.*”



Bertrand Bourrus tire un premier bilan de son arrivée à la présidence du COL en 2014 et présente les grandes orientations à venir.

Ses priorités : développer l'habitat participatif, étendre les activités du COL à Bordeaux, et renforcer le fait coopératif.



Quel bilan tirez-vous de votre première année à la présidence du COL ?

Je suis arrivé à un moment charnière de l'histoire de la coopérative. 2014 restera l'année de la concrétisation de grands projets. Je pense en premier à la transformation en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). Ce changement de statut nous permet d'associer les acteurs du territoire et d'augmenter nos fonds propres afin de maintenir un rythme de construction de 300 logements par an, tout en nous garantissant une plus grande indépendance. Je pourrais aussi évoquer le démarrage des travaux de la résidence participative "Terra Arte", nos efforts pour renforcer le fait coopératif ou encore la création d'un syndic solidaire et d'une nouvelle agence du COL à Bordeaux. Tous ces projets sont l'aboutissement du travail de fond mené depuis plusieurs années par le directeur général Imed Robbana et par Colette Schnurrenberger qui m'a précédé à la présidence.



Comment entendez-vous développer l'habitat participatif ?

La résidence "Terra Arte" au Séqué à Bayonne était pour nous une opération pilote qui nous a obligés à remettre en question nos pratiques professionnelles. La réussite totale de ce projet nous incite aujourd'hui à aller plus loin, car l'habitat participatif répond à de vrais besoins. Les gens apprécient le caractère horizontal de la démarche. L'approche participative séduit. C'est pourquoi nous avons décidé de reproduire l'opération en lançant deux autres projets à Billère et à Bordeaux. Grâce à l'expérience acquise ces dernières années en la matière, nous entendons désormais faire de l'habitat participatif l'une de nos marques de fabrique. A terme, nous envisageons de consacrer un tiers de notre production sur ce mode, que ce soit dans les Pyrénées-Atlantiques, les Landes ou l'agglomération bordelaise.



Justement, pourquoi avoir créé une agence du COL à Bordeaux ?

Il s'agit de consolider notre modèle économique basé sur la production de logements, à la différence d'autres opérateurs spécialisés dans la gestion de patrimoine. Le calcul est simple : pour construire 100 logements locatifs sociaux, nous avons besoin de produire environ 200 logements destinés à l'accession sociale. Or, le marché de l'accession sociale sur notre territoire est aujourd'hui extrêmement tendu et compliqué. D'une part en raison de la Loi SRU, qui incite les communes à préférer le locatif social. D'autre part en raison de la concurrence accrue sur ce marché. Le COL fut longtemps le seul organisme à produire de l'accession sociale dans le département. Aujourd'hui, nous sommes rejoints par de plus en plus d'opérateurs. Les opportunités sont donc de plus en plus rares. Par conséquent, si nous voulons conforter notre modèle économique en continuant à bâtir chaque année entre 200 et 250 logements en accession sociale, nous sommes obligés d'étendre nos activités de production dans ce secteur en dehors de notre territoire historique. La création de l'agence à Bordeaux répond à cette ambition, avec un objectif de production d'une centaine de logements par an. Par ailleurs, les besoins en accession sociale sont très importants sur la métropole de Bordeaux. Le COL ayant une compétence régionale, au service des politiques publiques, nous sommes légitimes à intervenir pour répondre à ces besoins.



Le COL ne risque-t-il pas de produire moins de logements dans les Pyrénées-Atlantiques ?

Absolument pas ! L'agence de Bordeaux va au contraire nous permettre de consolider nos activités dans le département en nous donnant des moyens supplémentaires. Nous ne produisons pas de logements locatifs sociaux à Bordeaux et nous continuerons à produire toujours autant de logements dans les Pyrénées-Atlantiques, aussi bien en accession qu'en locatif. La transformation du COL en SCIC, avec l'arrivée dans notre Conseil d'administration de collectivités locales, à l'instar du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques et de l'Agglomération Côte Basque Adour, est justement de nature à renforcer notre présence sur ce territoire.

Par ailleurs, d'autres collectivités ont souscrit au capital du COL : la Communauté de communes du Seignanx, la Communauté d'agglomération Sud Pays Basque, la Communauté d'agglomération Pau Porte des Pyrénées, le Conseil Départemental des Landes, les communes de Ciboure, Guéthary, St Jean de Luz, Tarnos et Urrugne. Le COL reste donc bien ancré dans ses bases.



Vous évoquez également votre volonté de renforcer le fait coopératif...

La transformation en SCIC nous permet à la fois de renforcer la place des institutionnels dans la gouvernance du COL, mais aussi de consolider celle de nos coopérateurs. Le COL n'a jamais été et ne doit pas devenir un organisme comme les autres. Nous voulons donner plus de place encore à nos coopérateurs. La création d'un syndic solidaire va dans ce sens, en offrant un outil qui n'existait pas jusque-là. Le syndic permet d'accompagner nos accédants dans le temps. Nous réfléchissons par ailleurs à la transformation de notre fonds de solidarité, afin de venir en aide à nos coopérateurs dans le besoin. Les coopérateurs et le personnel du COL forment une grande famille. Lorsqu'un membre de la famille rencontre des difficultés, il est naturel de tout mettre en œuvre pour le soutenir.



Quelle impression plus personnelle retenez-vous de cette année écoulée ?

La satisfaction de travailler avec des équipes extrêmement motivées et très réactives. Les projets ne manquent pas au COL. Ça bouge tout le temps ! Chaque jour, je suis étonné par la capacité de l'encadrement et du personnel du COL à ne pas craindre la nouveauté et à se remettre en question pour aller de l'avant. C'est rare et inestimable. L'innovation est dans les gènes du COL. Tout cela est très enthousiasmant.



L'habitat participatif monte...

...EN PUISSANCE !

Le chantier de construction bat son plein sur le site de la future résidence «Terra Arte» dans le quartier du Séqué à Bayonne. Plus d'une quarantaine de logements seront prochainement livrés. La réussite de cette première opération inédite au Pays basque renforce aujourd'hui la volonté du COL de développer l'habitat participatif.

Deux autres projets similaires sont déjà sur les rails : le premier à Billère, dans l'agglomération paloise, le deuxième dans le quartier Brazza à Bordeaux. Cinq autres projets sont en cours d'étude : 2 à Anglet, 1 à Bordeaux et 2 à Pau. L'habitat participatif est une réponse concrète aux enjeux du vivre ensemble. Tout au long du processus, les gens apprennent à se connaître, à se respecter, à s'apprécier. « Pour nous, le véritable enjeu est de sortir d'une société individualiste et de tendre vers des organisations coopératives, levier essentiel pour favoriser la cohésion et la future entente entre voisins », souligne Bertrand Bourrus, président du COL.

L'habitat participatif constitue finalement une sorte de retour aux sources pour la coopérative, créée il y a plus de 60 ans au Pays basque par une centaine d'habitants baptisés les «Castors», qui choisirent d'unir leurs forces pour construire ensemble la cité Saint-Amand à Bayonne. «Nous sommes animés par les mêmes valeurs et le même idéal, confie Bertrand Bourrus. Comme les «Castors» en leur temps, nous rêvons aujourd'hui encore d'une société moins individualiste et plus solidaire.» À terme, le COL envisage de produire un tiers de ses logements en accession sociale sur le mode de l'habitat participatif.

1.04.2015 - Pose 1ère pierre «Terra Arte» (Bayonne).



Terra Arte sort de terre

Les habitants se souviendront probablement longtemps de la pose de la première pierre de leur future résidence «Terra Arte», le 1er avril 2015, dans le quartier du Séqué à Bayonne. Le début du chantier de construction signe une étape décisive dans ce premier projet collectif lancé par le COL et la mairie de Bayonne en septembre 2012. D'anciens «Castors» de la cité Saint-Amand, bâtie à partir de 1951 à Bayonne, étaient présents pour assister à cette cérémonie émouvante, à laquelle participaient également les futurs habitants de «Dôman», l'autre projet en habitat participatif en cours à Billère et des Castors de Pessac.

Le début des travaux de «Terra Arte» clôt un long cycle de discussions et d'échanges qui a permis à une quarantaine de candidats à l'accession d'imaginer eux-mêmes leur résidence. Accompagnés par des spécialistes (médiateur, architecte), ils ont avancé pas à pas pour définir ensemble l'organisation des futurs espaces communs intérieurs et extérieurs : salle commune, atelier de bricolage, buanderie, jardin partagé, etc. Ils ont participé aux grands choix architecturaux et contribué à la programmation de chacun de leur logement. Prochain rendez-vous avant l'été 2016 pour prendre définitivement possession de leur appartement. Une simple formalité, finalement, au regard des liens durables et des solides relations de voisinage déjà nouées depuis trois ans.

L'aventure humaine ne fait que commencer !



Mmes Miguel et Lafourcade et M. Pilon, Castors de St Amand (Bayonne).



Brazza : Bordeaux à l'heure de... ...l'habitat Participatif

Le COL a lancé officiellement le 19 mars dernier son premier projet d'habitat participatif dans l'agglomération bordelaise. Près de 200 personnes participaient à une première réunion destinée à la fois à présenter le futur quartier Brazza, imaginé par l'urbaniste Youssef Tohmé, et à dessiner les contours de l'opération d'habitat participatif portée par le COL.

Sélectionné par la ville de Bordeaux, le COL prévoit de construire à terme 20 logements destinés à l'accession sociale, en «volumes capables». C'est-à-dire des logements sans cloisons (hormis la pièce d'eau), raccordés aux différents réseaux, laissant la possibilité aux acquéreurs d'agencer les pièces et d'aménager leur appartement selon leurs goûts. La phase de programmation participative, déjà engagée au rythme d'une réunion tous les quinze jours, devrait durer de six à huit mois. L'objectif est de déposer le permis de construire fin 2015, pour une livraison des logements fin 2017.

Comme à Bayonne («Terra Arte») et à Billère («Dôman»), le COL a fait appel une fois encore aux services de l'association toulousaine AERA (Actions Etudes et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville), spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatif.

Dôman : Une première... ...en Béarn !

«Dôman», comme «Demain» en béarnais, mais aussi Douma, «le conseil» en russe... Le nom de la première résidence participative dans l'agglomération paloise ne doit rien au hasard. Les futurs habitants ont longuement débattu avant de se mettre d'accord sur une proposition qui convient à tous. Lancé en septembre 2014, le projet de résidence participative à deux pas de la mairie de Billère est aujourd'hui bien avancé. La charte a été validée, une dizaine de personnes cooptées, l'architecte désigné. L'esquisse a été présentée en mai dernier, et la démarche de programmation avec les habitants est achevée. Plusieurs réunions ont déjà eu lieu, sur le site même de l'opération, animées par l'association AERA, spécialisée dans l'habitat participatif.

L'opération compte 39 logements, du T2 au T4 avec terrasse, répartis dans trois bâtiments au design contemporain, sur un vaste terrain situé dans un quartier résidentiel au cœur de la commune. Les idées d'espaces communs ne manquent pas : une salle polyvalente, un atelier de bricolage, des buanderies, une chambre d'amis, des jardins partagés avec un espace style cabane de jardin, pour l'outillage, etc. Les futurs habitants sont désormais invités à réfléchir aux caractéristiques de chacun des appartements qu'ils occuperont, en fonction des contraintes architecturales, de leurs souhaits et de leurs capacités financières. Si tout va bien, le chantier devrait débuter pendant l'été 2016, pour une livraison fin 2017.





“
Dôman est un pied de nez à l'individualisme !
”

Edith, 58 ans, participe depuis un an à toutes les réunions de programmation de la future résidence participative «Dôman» à Billère. Elle confie son sentiment de vivre une aventure unique et profondément humaine.



Comment vous êtes-vous intéressée à l'habitat participatif ?

En 2011 déjà, nous avons commencé avec des amis à réfléchir à la possibilité de nous regrouper pour vivre dans un même immeuble dans le centre-ville de Pau. L'habitat participatif nous semblait une bonne solution pour réduire les coûts d'un logement en mutualisant certaines surfaces et imaginer une façon de se regrouper entre amis du même âge qui partagent certaines activités. Le Maire de Billère nous a reçus, a parfaitement compris notre idée qu'il a combinée avec ses propres projets, pour nous offrir la possibilité de fonder notre projet dans quelque chose de plus grand et de plus ambitieux. J'ai aussitôt trouvé l'idée très intéressante.



Quel est le profil des participants ?

Nous étions 120 à la première réunion d'information organisée en septembre 2014 par la mairie de Billère. Tous avaient des attentes parfois différentes. Ceux qui sont restés avaient en commun un besoin de logement déjà mûri, un intérêt marqué pour l'habitat participatif, et surtout l'envie d'imaginer une copropriété bienveillante pour ses habitants. Si je regarde aujourd'hui le noyau dur qui porte le projet, il n'y a pas vraiment de profil-type. Au départ, certains sont venus pour la philosophie du projet, d'autres pour des raisons économiques. Toutes les générations sont représentées. Il y a des célibataires, des jeunes couples, des familles avec enfants... Les motivations sont variées et c'est justement ce qui enrichit le projet qui est devenu celui de tous.

Comment se passe le processus participatif ?

Excellamment bien ! Stéphane Gruet, de l'association AERA, fait un formidable travail d'animation. Nous apprenons à nous connaître, à nous écouter. Chacun parle librement et partage ses attentes avec les autres. Nous réfléchissons ensemble à l'usage des parties communes et nous essayons d'imaginer des espaces partagés qui conviennent à tous : un potager, une buanderie, un atelier de bricolage... Nous avançons pas à pas, puis nous prenons les décisions en commun en fonction des contraintes que nous signale l'architecte. Au bout du compte, nous votons sur tout !

Qu'apporte le processus de participation ?

Au-delà de la conception même de la résidence et de notre participation à la programmation des logements, c'est d'abord un état d'esprit. Dôman est un pied de nez à l'individualisme ambiant. Notre projet initial s'est considérablement enrichi des idées et des attentes des autres, y compris dans le domaine des solutions énergétiques qui sont importantes pour tous. Pour moi, comme pour beaucoup des futurs voisins, ce projet est maintenant une évidence. Nous sommes tous différents mais nous partageons tous cette même envie de nouer de solides relations de voisinage. Nous imaginons une résidence où les gens s'entraident en fonction des intérêts et envies de chacun. Je n'idéalise pas pour autant ce que nous faisons aujourd'hui. Je sais qu'il nous faut continuer à peaufiner toutes les bonnes idées qui nous viennent lors de nos réunions informelles, accueillir les nouveaux qui continuent d'arriver. Pour ce qui est de tisser nos liens de voisins, nous avons déjà commencé ! Ce qui nous réjouit, c'est que les fondations sont posées sur une bonne base, pour tous. Nous avons beaucoup de chance d'être embarqués dans ce projet.

Un nouveau syndic de copropriétés **PLUS SOLIDAIRE**

Le COL et Habitat Sud Atlantic se sont associés pour créer un syndic de copropriétés baptisé GECOSOL Sud Aquitaine. Cette nouvelle structure prend la forme d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) permettant de mutualiser les moyens entre les deux organismes. Dans un premier temps, les deux opérateurs sociaux entendent mieux accompagner leurs accédants respectifs. Le COL désire ainsi renforcer les liens avec ses coopérateurs, sur le long terme, et leur offrir une sorte de filet de protection supplémentaire. Plus tard, il n'est cependant pas exclu que le syndic démarche d'autres copropriétés privées.

À la différence d'un syndic de copropriétés traditionnel, GECOSOL s'engage à respecter une charte de solidarité exigeante, qui prévoit plus de transparence au niveau des tarifs, des services complémentaires, un meilleur rapport honoraires/services, des frais annexes limités, une plus grande réactivité, une meilleure circulation de l'information entre le syndic et les copropriétaires... L'objectif n'est pas de dégager le plus de bénéfices possibles, mais simplement d'équilibrer les comptes d'une année sur l'autre. Une logique économique qu'Imed Robbana, directeur général du COL résume d'un trait : «Nous ne voulons pas faire du syndic une activité lucrative. Notre objectif : proposer à nos copropriétaires plus de services pour le même prix.»

“ Nous accompagnons les copropriétaires au quotidien ”

Recrutée en janvier 2015, Caroline Daunes est la gestionnaire du nouveau syndic solidaire Gecosol. Premier bilan et perspectives.



Quelles différences entre un syndic solidaire et un syndic traditionnel?

L'approche est très différente de celle d'un syndic privé. Nous ne gérons pas les résidences à distance. Nous avons la volonté d'accompagner véritablement nos copropriétaires au jour le jour. Cette proximité au quotidien est d'autant plus

nécessaire que la plupart de nos copropriétaires accèdent pour la première fois à la propriété. Ils ont besoin d'être rassurés.



Quelle est la valeur ajoutée d'un syndic solidaire ?

Nous ne sommes pas dans une stratégie de rentabilité. Nous sommes très clairs dès le départ quant au montant des honoraires qui reste fixe. Nos clients sont ainsi à l'abri des mauvaises

surprises. Tout en restant dans les prix du marché, nous proposons également à nos clients un contrat très étoffé, comprenant des prestations qui vont au-delà de nos obligations légales.

> GIE «GECOSOL Sud Aquitaine»

6 rue Albéric Poitrenaud, 64100 Bayonne

Tél. 06.29.19.59.91





Quelques exemples de prestations ?

Nous nous rendons par exemple très régulièrement dans les résidences. Nous veillons en permanence à maîtriser les charges. Notre connaissance des artisans et des entreprises du

secteur est un atout décisif en la matière. Nous recherchons pour le compte de la copropriété les éventuelles subventions en cas de travaux.



Un premier bilan ?

Nous avons débuté l'activité en janvier dernier. Pour l'instant, nous gérons déjà douze copropriétés et une ASL situées sur différentes communes (Bayonne, Hendaye, Labenne, Ustaritz). Nous avons donné la priorité aux résidences

neuves des deux opérateurs sociaux, le COL et HSA. Nous recevons un très bon accueil de la part des habitants. Nos accédants nous font confiance.



Quels objectifs ?

Toutes les copropriétés construites par le COL et HSA, qui ont été livrées fin 2014 et avant 2015, et à qui l'on a proposé les services du GIE en tant que syndic, ont souhaité adhérer à ce syndic solidaire. Dans un second temps, nous souhaiterions élargir notre champ d'action

et en faire bénéficier aussi les anciennes copropriétés construites par le COL et HSA, qui sont actuellement gérées par des syndicats privés. Ensuite, nous n'excluons pas de proposer nos services aux bailleurs sociaux de la région, voire aux résidences totalement privées.

Résidence «Les Embruns» (Ondres)



Résidence «Toska» (Bayonne)





“
En travaillant ensemble, nous sommes
PLUS EFFICACES”



Jean Elhuyar, directeur général d'Habitat Sud Atlantic, revient sur les origines du projet de syndic solidaire.



Pourquoi avez-vous adhéré à la proposition du COL de créer un syndic solidaire ?

> Jean Elhuyar :

Les opérateurs sociaux partagent la préoccupation commune d'offrir les meilleures prestations possibles à leurs locataires et accédants. Certains de nos anciens accédants, aujourd'hui en copropriété, se plaignent de l'éloignement de leur syndic privé. Ils ont le sentiment d'être abandonnés et de ne pas être suffisamment écoutés. La création d'un syndic solidaire répond d'abord à l'attente de notre public. Le COL avait déjà pratiqué un temps une activité de syndic. Du coup, nous nous sommes dits que c'était le bon moment pour relancer ce dispositif, afin de mieux accompagner nos accédants respectifs.

Quelles différences avec un syndic classique ?

La principale différence tient à la qualité du suivi. Le syndic solidaire s'inscrit dans le prolongement de nos activités. Nous accompagnons déjà nos candidats dans leur parcours d'accèsion. Nous les connaissons bien. Nous connaissons leurs attentes et leurs contraintes. Le syndic solidaire prend naturellement le relais au-delà de la remise des clés. Cela signifie que nous privilégions la pédagogie et le suivi personnalisé de nos accédants, avec qui nous avons déjà noué de solides relations. Nous sommes plus attentifs à leurs besoins, plus réactifs. Nous tenons compte du profil de chacun. Nous passons aussi plus de temps avec eux.

Comment travaillez-vous avec le COL ?

Nous travaillons déjà ensemble sur certaines opérations, en menant par exemple des études en commun, ou en nous répartissant les tâches sur certains programmes. Le syndic solidaire nous donne l'occasion d'aller plus loin encore et de renforcer nos collaborations. Nous développons des activités similaires sur un territoire commun et nous partageons le même public. En travaillant ensemble, nous unissons nos moyens. Nous sommes meilleurs et plus efficaces, aussi bien vis-à-vis de la population que des élus locaux. Il faut d'ailleurs souligner le travail remarquable mené de concert par les personnels du COL et d'HSA. Je veux insister ici sur la qualité des relations nouées entre nos équipes respectives. Le syndic solidaire est avant tout une aventure humaine qui ouvre de nouvelles perspectives de travail entre le COL et HSA...





Le COL crée une agence à Bordeaux

Trois ans après la création d'une antenne à Pau, le COL a ouvert en juin dernier une nouvelle agence, cette fois à Bordeaux, cours d'Albret. Un moment fort qui signe une nouvelle étape dans le développement de la coopérative, dont le siège se trouve à Anglet. Les activités bordelaises du COL seront exclusivement dédiées à la production de logements en accession sociale, son cœur de métier.

Pour conforter notre action sur notre territoire historique, nous avons besoin d'élargir notre intervention sur l'agglomération bordelaise, explique Imed Robbana, directeur général du COL. Les besoins dans cette agglomération sont importants, et nous pensons pouvoir apporter notre savoir-faire en construisant des logements à prix abordable et en développant notamment des projets d'habitat participatif. Le COL se fixe un objectif de 100 logements par an. Deux opérations sont déjà en cours : la première à Bassens, baptisée «L'Escalier Verte», et la seconde sur le nouveau quartier de Brazza à Bordeaux, rive droite.



> Le COL Bordeaux
79, bis Cours d'Albret, 33000 Bordeaux
Tél. 05 33 09 14 10



“
Le COL à Bordeaux :
Un beau défi
”

Architecte de formation, docteure en sociologie urbaine, Mélanie Darroman a été choisie pour prendre en charge les opérations développées sur la nouvelle agence du COL à Bordeaux.



Présentez-nous la nouvelle agence...

> Mélanie Darroman :

Nous avons inauguré les nouveaux locaux le 18 septembre, au cours d'Albret, dans le centre de Bordeaux. Ils comprennent une vitrine, un accueil, un showroom et un espace d'exposition pour présenter nos projets en cours. Je suis épaulée par une commerciale, Sarha Garcia-Duplantier. Le travail ne manque pas car même

si nous n'avions pas encore de local, le COL était déjà présent depuis plusieurs mois sur Bordeaux, avec deux opérations en cours. Nous bénéficions de la très bonne réputation du COL au Pays basque et à Pau. C'est un beau défi, et nous sommes motivés !

Quelle sera la première opération du COL à Bordeaux ?

En 2010, Bordeaux Métropole a lancé l'appel à projets «50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics». L'objectif est d'inventer de nouvelles typologies de logements avec une forte ambition durable et sociale. Nous avons répondu à l'appel à projets et remporté un marché à l'été 2013 sur un terrain à Bassens, initialement intitulé «Cité de la gare», et aujourd'hui renommé «L'escale verte».

Notre projet porte sur la création de 40 logements répartis sur deux parcelles séparées par une voirie : 37 logements en petits collectifs et 3 pavillons individuels. Le permis de construire a été validé fin juillet 2014, et le chantier a démarré cet été, pour une livraison prévue fin 2016. Nous nous sommes fixés un objectif de prix de moins de 2 500 € le m², c'est-à-dire bien en-dessous du marché.



Où en est l'opération d'habitat participatif à Brazza ?

Il s'agit du deuxième projet que nous portons dans l'agglomération. Le nouveau quartier de Brazza se trouve au droit du pont Jacques Chaban-Delmas, sur les quais de la Garonne rive droite. Nous avons décidé de lancer sur ce site un projet de résidence participative dans le prolongement de «Terra Arte» à Bayonne et «Dôman» à Billère. La première réunion d'information s'est tenue le 19 mars dernier. La dynamique commence à prendre. Les premières cooptations d'habitants ont commencé et le cabinet d'architecture a été désigné : l'agence bordelaise Lemero. Nous espérons déposer le permis de construire d'ici la fin de l'année, pour un démarrage des travaux en septembre 2016. Nous livrerons une vingtaine d'appartements en volumes capables, à environ 2 100 € le m².

Quels sont vos objectifs ?

L'agence de Bordeaux s'inscrit dans la continuité de l'ouverture de l'agence à Pau. Nous envisageons de consacrer notre production de logements au cœur de l'agglomération bordelaise et dans le bassin d'Arcachon. La dynamique bordelaise est très porteuse. Il y a beaucoup à faire ici. L'agglomération bordelaise compte aujourd'hui près de 720 000 habitants.

À l'horizon 2030, la population devrait atteindre le million. Nous avons un rôle à jouer en produisant des logements accessibles, de manière à faire revenir en ville des ménages qui en sont aujourd'hui exclus en raison des prix du marché. Nous visons la production d'une centaine de logements par an, en accession sociale.



«L'Escale verte», à Bassens.
40 logements en accession à la propriété.





“ Le COL au service des politiques publiques”

Sollicité dans un premier temps par l'Agglomération Côte Basque Adour et la ville de Biarritz, le COL réalise actuellement trois logements individuels locatifs destinés à accueillir des familles de «gens du voyage».

Il s'agit de trois T2 de 53 m² sur un terrain de 1780 m² situé allée Marie Politzer à Biarritz. Outre les fonds propres du COL, le programme bénéficie d'aides de l'État, du Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, de l'ACBA et de l'Union Européenne.

La conception architecturale du projet répond à la volonté des collectivités et du COL de développer des logements adaptés de qualité. Le projet a été réalisé en concertation

avec l'Association Gadjé Voyageurs, afin de répondre aux problématiques des populations accueillies. Il vise à favoriser le parcours résidentiel des ménages vers la sédentarisation. Un emplacement pour une caravane contiguë à chaque habitation est ainsi prévu. Les trois familles choisies, en concertation avec l'association Gadjé Voyageurs, s'inscrivent toutes dans un projet de sédentarisation et dans une démarche d'insertion sociale et économique.



Les enjeux de l'habitat adapté aux gens du voyage en chiffres...

1... L'unique site d'accueil pour séjour de durée moyenne existant sur la Côte basque est l'aire de Landa Tipia située sur Anglet et Bayonne, mais elle est quasiment occupée uniquement par des familles sédentarisées. La commune de Saint Jean de Luz dispose quant à elle d'une aire de grand passage de 50 places.

9... communes du Pays basque (> 5000 habitants) sont légalement concernées par le schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage, soit en mettant à la disposition des gens du voyage un terrain d'accueil, soit en contribuant à l'aménagement et à l'entretien d'aires d'accueil situées à proximité.

50... Le nombre total de places de caravanes existantes dans les aires permanentes d'accueil sur l'ensemble de la Côte basque.

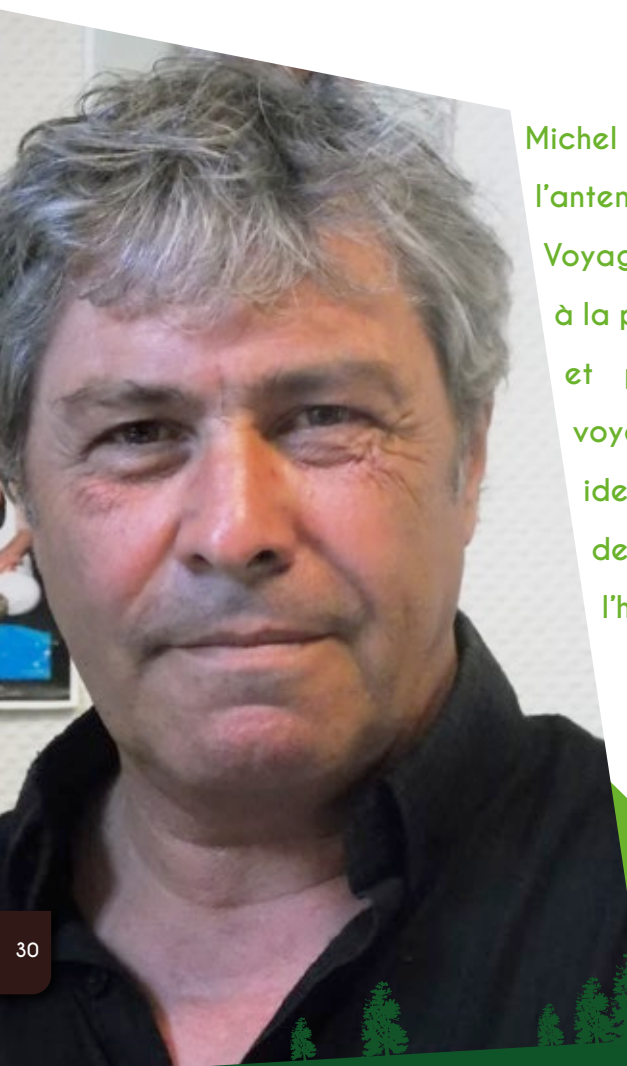
580... Pour répondre aux besoins, le schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage fixe un objectif de création de 580 nouvelles places de caravanes au Pays basque.

[Source : Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage des Pyrénées Atlantiques (2011/2017)]





“ Un habitat respectueux du mode de vie des gens du voyage ”



Michel Molina est coordinateur de l'antenne bayonnaise de Gadjé Voyageurs 64. L'association travaille à la promotion et à l'insertion sociale et professionnelle des gens du voyage, dans le respect de leur identité culturelle, notamment par des actions dans le domaine de l'habitat.



Quelle est l'origine du projet à Biarritz ?

> Michel Molina :

Au Pays basque, nous souffrons d'un déficit d'emplacements pour les gens du voyage. L'aire de Landa Tipia, route de Cambo, en principe destinée à accueillir les familles de passage, est aujourd'hui en sur-capacité. Les familles qui y sont installées sont désormais sédentaires. Certaines d'entre elles sont dans la région depuis plus de soixante ans. En 2009, l'agglomération

de Bayonne, à laquelle la ville de Biarritz avait rétrocédé un terrain, nous a demandé de travailler en concertation avec les gens du voyage de Landa Tipia pour sélectionner les familles intéressées. Le projet a tardé, mais il est aujourd'hui bien lancé. Les maisons commencent à sortir de terre et doivent être livrées dans les prochains mois.

Pourquoi parle-t-on d'habitat adapté ?

Il ne s'agit pas de constructions ordinaires. Le bâti correspond à leur mode de vie. Il y aura par exemple une chambre dans la maison, occupée probablement par les personnes âgées ou les enfants, mais le reste de la famille continuera à dormir dans une caravane contiguë. Les gens du

voyage sont habitués à vivre dehors. L'habitat se doit de respecter leur culture. Nous avons déjà tenté l'expérience de loger des gens du voyage dans des résidences classiques. Des opérations comparables à cette échelle ont démontré leur pertinence, plus que du logement classique.

Le logement est-il un premier pas vers l'insertion ?

Oui, bien sûr. Les familles qui vont s'installer à Biarritz sont d'ailleurs déjà dans une démarche d'insertion. Certaines personnes ont un travail en bonne et due forme. L'un d'entre eux est par exemple élagueur avec le statut d'auto-entrepreneur. Les familles n'ont pas été choisies par hasard. Toutes les conditions sont remplies pour faciliter leur insertion. L'une des enfants a été scolarisée à Biarritz à la dernière rentrée.

Nous allons tout faire pour les accompagner. Pour nous, il s'agit d'une opération phare destinée à convaincre les plus réticents que ce type de projet est bénéfique pour tout le monde. La méfiance entre les gens du voyage et le voisinage est réciproque. À nous de montrer qu'il est possible de vivre ensemble au-delà des préjugés !



“ Vivre ensemble dans le respect des valeurs de chacun ”

Trois questions à Michel Veunac, maire de Biarritz

Quel a été le rôle de la ville de Biarritz ?

> Michel Veunac :

Dans le cadre de la révision du schéma départemental des gens du voyage en 2010, la ville de Biarritz, tout en ayant transféré sa compétence à l'Agglomération, a souhaité apporter son concours à la dédensification de l'aire de Landa Tipia. Elle a donc proposé à l'Agglomération la mise à disposition d'une parcelle permettant la réalisation d'un projet d'aménagement de terrains familiaux, afin d'accueillir des familles sédentarisées.

Au-delà de cette dédensification, l'une des motivations principales pour notre commune était de permettre à ces familles de vivre dans des conditions dignes tout en respectant leur histoire, leur culture et leurs traditions. Il était donc important, en concertation avec l'Agglomération, le COL et l'association Gadjé Voyageurs, de finaliser un projet architectural adapté et valorisant.

Quels sont les enjeux pour votre commune ?

En approuvant la révision du schéma départemental, la commune a pris acte des orientations à tenir en matière d'accueil des gens du voyage. Si aujourd'hui, il est souvent difficile pour de nombreuses communes de remplir leurs obligations en matière d'accueil, ce projet, sur lequel nous travaillons depuis 2008, montre bien notre volonté d'aider chacun à trouver sa place dans notre ville.



Comment le projet a-t-il été perçu par les riverains ?

La question de l'intégration de ces familles au sein du quartier existant est très importante. Certains riverains ont souhaité me faire part de leurs interrogations, voire de leurs craintes et il était important de les entendre. Aussi, ai-je tenu à les rencontrer afin de leur exposer le contenu du projet et de répondre, sans langue de bois, à toutes leurs questions. Je ne doute pas que familles et riverains sauront vivre ensemble dans le respect des valeurs de chacun.



“Ce type de projet est amené à se développer”

Trois questions à Jean-René Etchegaray, président de l'Agglomération Côte Basque Adour

Quel a été le rôle de l'Agglomération ?



> Jean-René Etchegaray

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, l'Agglomération s'est fixée comme objectif de développer l'offre d'habitat adapté sur son territoire. Elle vient en appui des communes et des porteurs de projets pour faciliter la mise en oeuvre des opérations. Dans le cadre de cette réalisation à Biarritz, l'Agglomération a assuré une conduite de projet à toutes les phases de l'élaboration jusqu'à la réalisation : faisabilité de l'opération, montage financier et recherche de financement complémentaire, notamment auprès de l'Europe, apport d'aides (subvention et garantie d'emprunt), appui technique et administratif, coordination partenariale, accompagnement de la commune pour expliciter le projet aux habitants du quartier...

Agglo Côte Basque Adour/Ludovic Zeller

Quelles ont été vos motivations ?

L'Agglomération a pour ambition de répondre aux besoins des ménages en voie de sédentarisation sur son territoire. Il s'agit ainsi de favoriser l'accès au logement des ménages sédentaires ou en voie de sédentarisation qui résident de longue date sur l'aire d'accueil permanente de Landa Tipia. Le programme du COL s'inscrit parfaitement dans cet

objectif, via un projet architectural adapté aux caractéristiques culturelles des ménages, et proposant des caractéristiques techniques exemplaires en matière environnementale. Et ce tout en veillant à conserver un loyer accessible en direction de ménages à ressources modestes ou très modestes.

Quels sont les enjeux ?

L'objectif des collectivités est de franchir une nouvelle étape dans l'intégration sociale des ménages en voie de sédentarisation, considérant le logement comme un levier utile. Il s'agit plus largement d'enrayer un processus de ségrégation sociale et géographique dans une démarche préventive. En ce sens, le projet de Biarritz répond aux objectifs de

l'Europe, qui visent à soutenir les démarches globales satisfaisant aux besoins des ménages ou personnes marginalisées ou en voie de devenir. Ce type de projet est donc amené à se développer selon un modèle qui pourra varier dans sa forme et dans sa taille, tout en conservant sa finalité sociale et sa dimension culturelle.



15.04.2015

Pose 1ère pierre «Gens du voyage» (Biarritz)



Les Embruns en fête !

Le président du COL a inauguré le 30 mai dernier, en présence du conseil municipal d'Ondres, la résidence «Les Embruns», impasse de la Pointe. Sur un terrain de 35 000 m², la coopérative livre ainsi 11 lots à bâtir, 22 logements locatifs et 34 logements en accession PSLA (22 en collectif et 12 maisons mitoyennes).

Cette cérémonie, qui coïncidait avec la journée nationale de La Fête des Voisins, fut l'occasion d'organiser un moment convivial de rencontre. Des animations variées ont rythmé la journée : baby-foot, jeux anciens, plan-

tation d'arbres et d'un jardin potager, intervention d'un comédien déguisé en garde-champêtre et d'un magicien, animation musicale et repas.



« C'était une journée très sympa et très bien organisée, avec de nombreuses activités pour les enfants. C'est un moment rare qui nous a permis de mieux nous connaître. Quand on emménage quelque part, on croise ses voisins sur le palier ou dans l'escalier, mais en général on n'ose pas trop s'adresser la parole. Cette fête était l'occasion de faire connaissance. L'idée est bonne. Maintenant, il ne dépend que de nous de nouer des liens plus solides et d'entretenir de bonnes relations de voisinage ! »

Maryline Tardos, locataire.



Le concours Créutile donne nouvelle vie

aux déchets !



Le COL a organisé du 1er au 20 mars dernier l'édition 2015 de «Créutile», un jeu-concours artistique et pédagogique servant d'outil d'éducation à l'environnement. La participation était ouverte aux enfants et adultes accédants et locataires par le biais de la coopérative. Il s'agissait pour les participants de réaliser une création artistique à partir d'emballages, de journaux, d'objets délaissés, mis au rebut...

Au terme des délibérations, le jury composé d'un représentant des locataires, d'administrateurs et de salariés du COL a désigné trois jeunes lauréats : Vincent Palz, 5 ans, de la résidence «Agur» à Anglet, Patxi Saint Macary, 8 ans, de «Sorogaïna» à Larressore, et Lucas Granger, 11 ans, de «Bordaberria» à Ustaritz. Tous trois ont gagné un bon d'achat de 150 € à Nature & Découvertes. Deux d'entre eux ont été sélectionnés pour participer à la grande finale organisée par la société Habitat réuni (Paris) au sein de laquelle le COL est adhérent. Patxi Saint Macary est à nouveau arrivé en tête de sa catégorie, et s'est vu attribuer un prix de 50 €.



“Fonds de solidarité Kézako ?”

En 1983, le COL décidait de créer un Fonds de solidarité appelé à intervenir dans le cadre de difficultés de règlement de loyers de location-attribution. En 1996, suite à la disparition du prêt PAP, le Fonds était étendu aux accédants en difficulté bénéficiaires du Prêt à taux zéro. Un an plus tard, suite à une donation, un Fonds «Yvonne Delage» était créé en complément, pour aider les jeunes familles accédant à la propriété.

En 2009, dans le prolongement d'un rapport de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social, le COL décidait de réorienter le Fonds en instaurant de nouveaux critères. Une réflexion est aujourd'hui engagée pour lui donner éventuellement plus d'ampleur. Mais au fait, qui peut bénéficier de ce Fonds de solidarité ?

Les accédants

Afin de faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc Hlm, une remise est consentie dans le cadre d'un achat de logement (Vefa, levée d'option en PSLA), sous condition d'un taux d'endettement supérieur à 32 % (assurance comprise), à hauteur de 2 % du prix de vente. Elle a pour effet de couvrir tout ou partie des frais notariés. Pour les ménages bénéficiant du PSLA, une aide égale au coût de l'acte notarié de résiliation est accordée aux locataires-accédants ne pouvant lever l'option pour cause de difficultés financières avérées.

Les locataires

Une remise peut être consentie aux locataires entrant dans le parc locatif du COL, lorsqu'ils auront un double loyer à payer durant la période de préavis de leur ancien logement. Ils devront disposer d'un RAS (Restant A Vivre) inférieur aux plafonds définis réglementairement. Cette remise sera octroyée si le cumul des deux loyers, pour l'ancien et le nouveau logement, dépasse 35 % des ressources. Elle correspondra au maximum à deux mois de loyer.

Enfin, les locataires du COL en situation d'handicap, notamment du fait d'un accident de la vie, dont le logement nécessite des travaux d'adaptation, pourront bénéficier d'une aide, en complément de celles octroyées habituellement pour le financement de ce type de travaux. 5 % du montant des travaux resteront à la charge du locataire, à l'exception des personnes bénéficiant des minima sociaux, qui en seront exonérées.





Les inaugurations et poses de 1^{ère} pierre

16 Décembre 2014

Inauguration de la résidence «L'Aubier» à Seignosse. En présence de Lionel Camblanze, Maire de Seignosse. 12 logements locatifs + 36 accessions.

Architecte : Marc Delanne (Biarritz).

1^{er} Avril 2015

Pose de la 1^{ère} pierre de la résidence «Terra Arte» à Bayonne. En présence de Jean-René Etchegaray, Maire de Bayonne. 46 logements en accession PSLA. Première opération en habitat participatif du COL.

Architecte : Cabinet Jean-Louis Duhourcau (Anglet).

15 Avril 2015

Pose de la 1^{ère} pierre de la résidence «Gens du voyage» à Biarritz.

En présence de Michel Veunac, Maire de Biarritz.

3 logements individuels locatifs, en habitat adapté pour les gens du voyage.

Architecte : Cabinet Jean-Louis Duhourcau (Anglet).





Les inaugurations et poses de 1^{ère} pierre

30 Mai 2015

Inauguration de la résidence «Les Embruns» à Ondres

En présence d'Eric Guilloteau, Maire d'Ondres.

34 logements en accession PSLA + 22 locatifs

+ 11 lots à bâtir.

Architectes : Daniel Crantz et Philippe Berdalle

(St Pierre d'Irube).

23 Juin 2015

Pose de la 1^{ère} pierre de la résidence

«Les Mouettes blanches» à Anglet

En présence de Claude Olive, Maire d'Anglet et

Conseiller départemental.

45 logements : 30 accessions + 15 locatifs.

Architecte : Agence d'architecture Là,

Rabier/Caertner/Huber (Anglet).



Foulée des entreprises

En prélude aux Fêtes de Bayonne 2015, et dans le cadre de la «Foulée du Festayre», le journal Sud-Ouest a organisé une course duo en relais exclusivement réservée aux entreprises.

Chaque équipe était composée de quatre coureurs ; deux coureurs par équipe partaient de la Côte des basques à Biarritz, et transmettaient le relais à deux autres coureurs aux Sables d'or à Anglet ; ces derniers finissaient la course ensemble jusqu'aux Allers Boufflers à Bayonne.

Pour cette première édition, huit salariés du COL ont souhaité participer, soit deux équipes de quatre, qui se sont classées respectivement en 9^{ème} et 16^{ème} position.



Inauguration de l'agence du COL à Bordeaux

18 Septembre 2015

Inauguration de l'agence du COL à Bordeaux. En présence d'Alain Juppé, Maire de Bordeaux, et Marie-Noëlle Lienemann, Présidente de la Fédération des coopératives d'Hlm.





Directeur de la publication : Bertrand Bourrus

Directeur de la rédaction : Imed Robbana

Secrétaire de la rédaction : Dominique Tranquille

Journaliste-rédacteur : Bruno Fay

Graphiste : Redbox

Photographes : ACBA-Ludovic Zeller (p.32), Julie Gallais,

François Mourasse, Patrick Valleau

Comité de rédaction : Cécile Elissalde, Jean-Pierre

Favier, Marie-Claire Sallaberry,

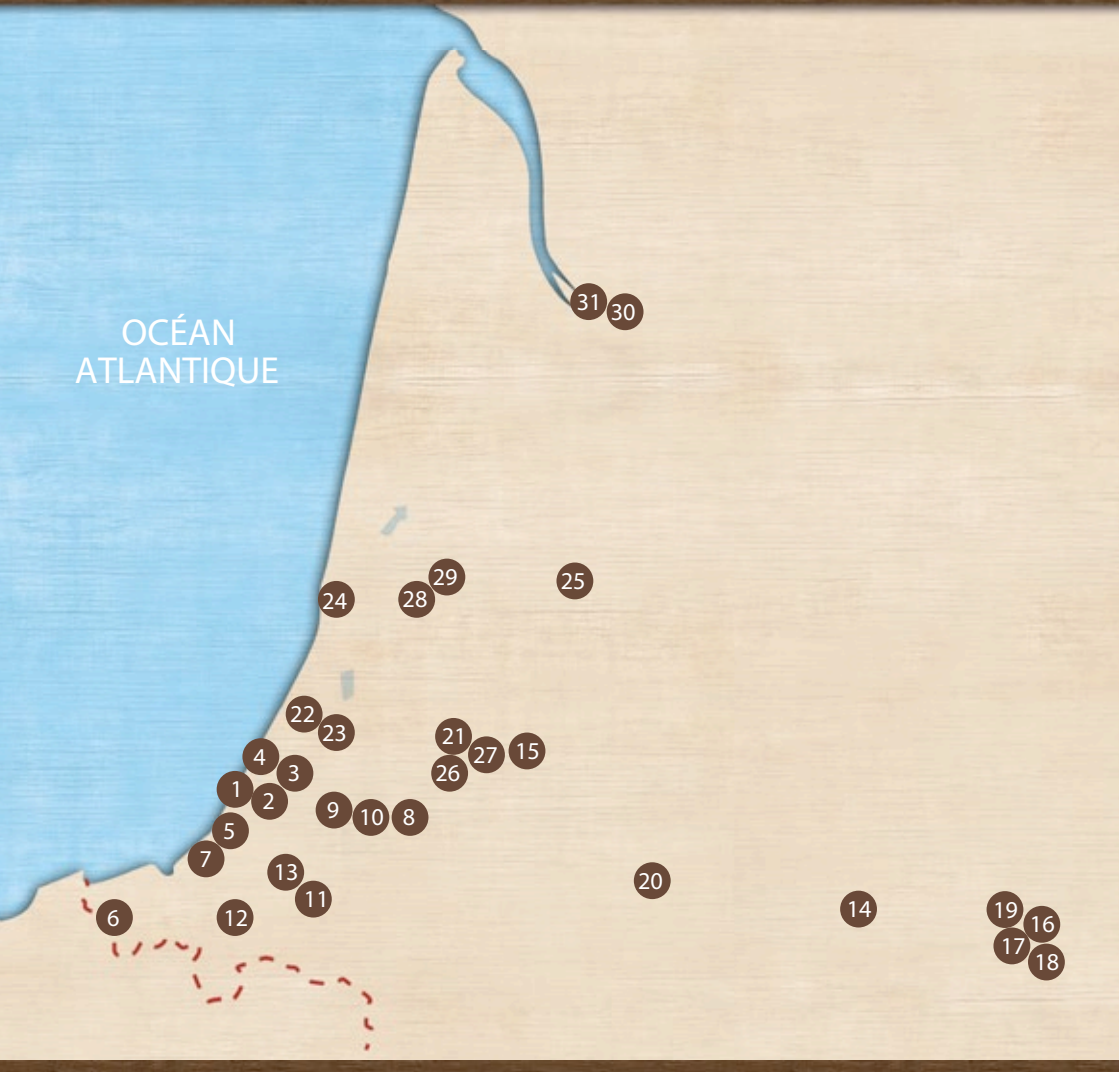
Colette Schnurrenberger, Henri Souharce

Impression : Abéradère (Bayonne)

Tirage : 5000 exemplaires



*1ère pierre «Terra Arte»
(Bayonne).*



- 1 LES TERRASSES DE L'AVENUE \ ANGLET (64)
- 2 LES MOUETTES BLANCHES \ ANGLET (64)
- 3 LES HAUTS DU LAC \ BAYONNE (64)
- 4 TERRA ARTE (APPARTEMENT) \ BAYONNE (64) 🐾
- 5 ANDERE BELTZA 2 \ BIARRITZ (64)
- 6 MOHIKO TTIKI \ BIRIATOU (64)
- 7 GRACIEN (APPARTEMENT & MAISON) \ BIDART (64)
- 8 PLAZZA ONDOA \ BRISCOUS (64)
- 9 KANTALDI \ LAHONCE (64)
- 10 KANTALDI (LOTS LIBRES) \ LAHONCE (64)
- 11 SORRONDO GAINA \ LARRESSORRE (64)
- 12 LA KANTXA \ SAINT PÉE SUR NIVELLE (64)
- 13 BOLAGAÏNA \ USTARITZ (64)
- 14 LES RIVES DU LUZOUÉ \ MOURENX (64)
- 15 LES HAUTS DU MONEIN \ ORTHEVIELLE (64)
- 16 LES ALLÉES DE L'AUCÉRA (MAISON) \ PAU (64)
- 17 LES ALLÉES DE L'AUCÉRA (APPARTEMENT) \ PAU (64)
- 18 LES CITEAUX \ PAU (64)
- 19 DOMAN (APPARTEMENT) \ BILLÈRE (64) 🐾
- 20 LE VIEUX LAVOIR \ SAUVETERRE DE BÉARN (64)
- 21 L'ORÉE DU BOIS \ BIARROTTE (40)
- 22 L'AIRAL (LOTS LIBRES) \ ONDRES (40)
- 23 L'AIRAL \ ONDRES (40)
- 24 L'AUBIER \ SEIGNOSSE (40)
- 25 LE CLOS DE PEYRE \ SEYRESSE (40)
- 26 LES CHÊNES \ SAINT LAURENT DE GOSSE (40)
- 27 LES CHÊNES (LOTS LIBRES) \ SAINT LAURENT DE GOSSE (40)
- 28 LE RONDEAU \ TOSSE (40)
- 29 LA CHALEMINE \ TOSSE (40)
- 30 L'ESCALE VERTE \ BASSENS (33)
- 31 BRAZZA (APPARTEMENT) \ BORDEAUX (33) 🐾



HABITAT PARTICIPATIF



Le COL

Basse consommation
Haute Solidarité

ANGLLET

73, rue Lamouly - CS 80133
64 601 Anglet Cedex

05.59.52.32.15

BORDEAUX

79 bis, cours d'Albret
33000 Bordeaux.

05 33 09 14 10

PAU

88, Boulevard Alsace Lorraine
64 000 Pau

05.59.62.42.03



www.le-col.com