

Assemblée Générale Ordinaire du 28 Juin 2018

Rapport d'activité et d'orientation

1. Principales infos liées à l'exercice 2017

- Un résultat 2017 largement positif → 4 743 617,57 €.
- La livraison de 202 logements → 131 en accession + 71 en locatif.
- A fin 2017, le parc locatif compte 2 143 logements.
- L'obtention de l'extension de compétence sur la région Occitanie, le 18.04.2017.
- La livraison de la première résidence du COL sur l'agglomération bordelaise : "Escale verte" à Bassens (40 logements en accession).
- L'inauguration des nouveaux locaux de l'agence du COL à Pau, le 23.03.2017.
- L'inauguration de la résidence "Terrasses de l'Avenue" à Anglet : 67 logements en accession + 38 locatifs + 2 197 m² de commerces + 2 172 m² de bureaux.
- Le dispositif SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) reconduit sur les opérations "Dôman" (Billère), pour 10 logements, et "Rives du Luzoué" (Mourenx) pour 15 logements (après la première expérimentation sur l'opération "Terra Arte" à Bayonne : 4 logements).
- L'obtention de l'agrément pour l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), le 3.10.2017, avec un premier projet sur Biarritz de 37 logements (12 accessions + 25 locatifs).
- La création d'un Fonds de dotation destiné à financer des actions de solidarité au profit des personnes logées dans le parc Hlm, et à soutenir des projets collectifs en lien avec l'habitat.
- La mise en place en cours d'un Club des coopérateurs, qui permettra entre autres aux sociétaires qui le souhaitent de négocier ensemble des prix attractifs sur des biens et services. Dans ce cadre-là, une Convention de partenariat entre le COL et la société Synergies a été signée en Juin 2017.

2. Les activités du COL

L'activité construction

Livraisons 2017

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur
Airial	Ondres	8	Accession
Airial	Ondres	4	Locatif
Amiral (Vefa)	Anglet	26	Locatif
Anaitasun	Biarritz	32	Accession
Chalemine	Tosse	8	Accession
Confidentiel	Anglet	12	Accession
Escale verte	Bassens	40	Accession
Gaztelu	Arbonne	9	Locatif
Hauts du Lac	Bayonne	26	Accession
Mouettes blanches	Anglet	15	Locatif
Rives du Luzoué	Mourenx	6	Locatif
Rondeau	Tosse	5	Accession
Rose blanche (Vefa)	Anglet	11	Locatif
	Total	202	

Livraisons 2018 (à fin Juin)

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur
Akerreta	Briscous	13	Accession
Croix rouge	Biarritz	1	Locatif
Domaine de Garnel	Orthevielle	8	Accession
Dôman	Billère	39	Accession
Rives du Luzoué	Mourenx	15	Accession
Salva Terra	Sauveterre de Béarn	13	Accession
St Nicolas	Tarnos	11	Accession
St Nicolas	Tarnos	21	Locatif
	Total	121	

Soit 99 accessions + 22 locatifs. D'ici fin 2018, 6 autres livraisons doivent intervenir en accession + 7 en locatif. Ce qui porte le prévisionnel total de livraisons 2018 à 134 (105 accessions + 29 locatifs).

Chantiers en cours

Locatif

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements
Artémis	St Martin Seignanx	20
Bordagain	Urrugne	7
Courasson	Biarritz	2
Leiko Gorri (Vefa)	Ustaritz	18
Habitat Jeunes Les Compagnons	Anglet	40
	Total	87

Accession

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements
Héphaïstos	Tarnos	61
Indarra (lots à bâtir)	Ustaritz	6
Indarra	Ustaritz	39
	Total	106

Prochaines opérations à lancer

Locatif

Bayonne "Avenue Biarritz" (12) ; Bayonne "Centre ancien" (10) ; Bayonne "Connexion" (10) ; Bayonne "Les Hêtres" (12) ; Biarritz "Grammont" (25) ; Bidart "Les Ecoles" (21) ; Boucau "Haut le Vent" (27) ; Boucau "Biremont" (35) ; Sames (4) ; St Pée sur Nivelle "Le Lac" (24) ; St Jean de Luz "Fargeot" (26) ; Tarnos "Olympe de Gouges" (13) ; Urrugne "Intzuralde" (12) ; Ustaritz "Arrauntz" (14).

Soit un total de 245 logements.

Accession

Anglet "Baribelli" (13) ; Anglet "Sutar" (19) ; Ascain "Harrobiondo" (8) ; Bayonne "Bergeret" (15) ; Bayonne "Centre ancien" (4) ; Bayonne "Les Hêtres" (6) ; Biarritz "Grammont" (12) ; Bègles "Boboyakas" (17) ; Bidart "Les Ecoles" (19) ; Bordeaux "Brazza" (20) ; Bordeaux "Euratlantique" (60) ; Bordeaux "Sarah" (19) ; Boucau "Biremont" (32) ; Capbreton "Le Gaillou" (42) ; Espelette "Caminoa" (5) ; Guéthary "Eskualduna" (5) ; Haux (26) ; Hendaye "Le Port" (27) ; Laroin "Marque" (13) ; Lons "Hauts du Perlic" (15) ; Mourenx "Rives du Luzoué" tranche 2 (15) ; Ondres (25 + 25) ; Pau "Jardins du Lau" (44) ; Pau "Amassade" (15) ; Pau "La Triade" (9) ; Pau "Honoré Baradat" (12) ; Sames (16) ; St Jean de Luz "Fargeot" (14) ; St Jean de Marsacq "Colibris" (6) ; St Laurent de Gosse "bourg 2/tr.2" (3) ; Tarnos "Olympe de Gouges" (28) ; Urrugne "Intzuralde" (11) ; Ustaritz "Arrauntz" (9) ; Villenave d'Ornon (34).

Soit un total de 643 logements.



L'activité de gestion locative

- Nombre de logements au 31.12.2017 → 2 143 (compris les 7 logements rachetés aux accédants d'Ur Gain à St Jean Pied de Port).
- 1 473 logements dans le 64, dont 74 neufs ; 670 logements dans le 40, dont 4 neufs.
- 226 résidences, dont 47 sont gérées en copropriété et 18 font partie d'une ASL.
- 159 départs dans l'ensemble du parc (- 14,46 % par rapport à 2016).
- Taux de rotation moyen → 7,48 % (8,91 % en 2016).
- Résidences les plus quittées : Dryades (St Paul les Dax) : 7 ; Haltya (Ustaritz) : 6 ; Resplandy (Bayonne) : 7.
- Nombre de logements en vacance locative (vacance technique + commerciale) → 19, soit 0,83 % en taux financier (1,67 % en 2016).
 - . Vacance commerciale, liée aux difficultés pour trouver des candidats en zone détendue : Irindegia (St Palais) : 1 ; Jean Rameau (Cauneille) : 1 ; Les Chênes (St Laurent de Gosse) : 1 ; Maison Bourdé (St Palais) : 3 ; Maison Menta (Louhossoa) : 2 ; Rontun (Orthez) : 1 ; Sagardian (Larressorre) : 1.
 - . Vacance commerciale liée aux difficultés à trouver des candidats pour les grands logements T4 et T5 financés en PLS : Domaine d'Haltya (Ustaritz) : 1 ; Leus Cases Naves (Ondres) : 1.
 - . Vacance technique liée à des travaux ou sinistres : Condistéguy (Lahonce) : 1 ; Larreuillot (Ondres) : 1 ; Montaury (Anglet) : 1.
- 423 états des lieux (moyenne de 35 par mois ; diminution de 24,19 % par rapport à 2016), effectués par trois chargés de clientèle.
- Travaux de remise en état suite à état des lieux → 310 982 €.
- 1 520 demandes arrivées au COL par voie postale + 355 renouvellements. Au 31.12.2017, 16 550 demandes actives en stock.
- 2 802 demandes ont plus de deux ans d'ancienneté (- 45,43 % par rapport à 2016), ce qui correspond au délai jugé anormalement long dans le secteur tendu du Pays Basque.
- Entretien du patrimoine
Total des dépenses → 1 003 945,51 € :
 - Gros entretien PGE : 22 423,50 €
 - Honoraires GE : 13 227,00 €
 - Gros entretien hors PGE : 322 064,48 €
 - Changements de composants : 103 273,21 €
 - Gros entretien EDLS non récupérable : 194 497,40 €
 - Entretien EDLS récupérable sur les locataires : 70 934,97 €
 - Entretien non récupérable : 277 524,95 €.
- Types de travaux par résidences :
 - Isolation R7 des toitures : Erdiko Egoitza 2 (Lahonce) ; Ithurria (Hendaye) ; Laminak (St Pée sur Nivelle) ; Larreuillot (Ondres) ; Petit Canton (St Martin de Seignanx) ; Txalaparta (Hendaye).
 - Chauffage : sont préconisés le remplacement des chaudières à basse température par de la condensation et le remplacement des radiateurs et cumulus par des thermodynamiques et radiateurs radiants.
 - VRD : Place de la Résistance (Tarnos).
 - Menuiseries : Maison Bourdé (St Palais).
- Le COL a obtenu un Prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB) pour 1 665 611 €, dans le cadre de son programme de rénovation énergétique. Engagement pris : améliorer l'étiquette énergétique des logements les plus mal et moyennement classés, afin de bénéficier de ce financement sur les années 2017 et 2018.
- Une facture au titre des Certificats d'Economie d'Energie (CEE ; convention signée avec Habitat Réuni et EDF) a été émise par le COL pour 2 443,74 € (CEE classique) et 40 836,34 € (CEE précarité).
- Dégrevements au titre de la TFPB pour des travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation à l'handicap pour 18 366 €.
- Transition énergétique : le COL s'est associé à Habitat Réuni sur le sujet ; le maître d'œuvre est Carbone 4. Dossier en cours de traitement et d'élaboration.
- Depuis deux ans, le COL développe le logiciel Proleps avec Nobatek/Inef 4. Celui-ci devrait répondre à la problématique de la planification de la rénovation du parc Hlm, de manière optimale, et permettre d'appréhender les besoins des locataires au sein de leur logement et de leur résidence. Mise en production prévue courant 2018. Courant 2018, le COL devrait établir de nouveaux diagnostics gaz et électricité, pour les immeubles de plus de 15 ans.

- Contentieux :
 - Troubles de jouissance : néant.
 - Une plainte a été déposée par le COL contre un locataire, pour menaces de mort et de destruction de biens (procédure devant le Tribunal correctionnel).
 - Taux moyen d'impayés de loyers par locataires présents → 1,90 %.
214 ménages en situation d'impayés, dont 93 avec plus de 2 loyers impayés.
Parmi ces 93 ménages : 40 bénéficient d'un plan d'apurement signé, 27 en signalement CAF, 2 en attente d'une aide du FSL, 35 non bénéficiaires de l'APL.
22 ménages en procédure contentieuse (commandement de payer délivré par huissier), dont 4 ont eu leur bail résilié devant le tribunal.
33 dossiers Banque de France, dont 22 nouveaux.
9 dossiers PRP avec effacement, soit 24 959 € ; 11 plans accordés, dont 5 dénoncés par le COL car les engagements ont été respectés.
 - Impayés des locataires partis (travaux de remise en état et loyers impayés) : 166 familles, pour un montant de 305 698 €. Il est rappelé que depuis trois ans, la société de recouvrement Sud Contentieux est en appui du COL dans ce domaine. Somme récupérée par cet organisme : 7 773 €, pour un total de frais et honoraires de 2 526 €. Soit un montant net pour le COL de 5 247 €.
Dettes les plus importantes → Lahonce : 1 dossier pour 35 050 € ; Hendaye : 1 dossier pour 14 316 € ; St Palais : 1 dossier pour 9 001 € ; Tarnos : 1 dossier pour 7 782 € ; Ustaritz : 1 dossier pour 4 648 €.
- 38 sinistres déclarés : 18 au titre de la dommage-ouvrage (dont 15 sur des résidences neuves), 20 multirisques immeuble (10 fuites, 2 incendies, 2 tempêtes, 2 vandalismes).
- Vente Hlm : néant.
- Pas d'augmentation de loyers au 1.01.2018.
- SLS-OPS : au 1.01.2017, 31 familles ont fait l'objet d'un surloyer pour dépassement du plafond de ressources, pour un montant global mensuel de 2 513,91 €, et 56 familles ne touchant pas l'APL pour non-réponse à l'enquête, pour un montant global mensuel de 36 976,65 €.
- Fonds DELAGE : en 2017, une aide a été octroyée à 2 familles pour des travaux d'adaptation, et à 14 familles pour des doubles loyers.
- Habitat Réuni :
 - . La campagne de fourniture et de pose de détecteurs de fumées est terminée.
 - . Amiante : appels d'offres de 2015 et 2016 gérés par Habitat Réuni (diagnostics et système de gestion des données amiante).
 - . Bourse aux logements : dans le cadre de la mobilité résidentielle, une plateforme d'échange de logements a été mise en place. Ainsi, les locataires des organismes associés d'Habitat Réuni peuvent être acteurs de leur propre mobilité, via l'échange de logements locatifs, et l'offre de logements locatifs ou en accession.
 - . CUS : une CUS chapeau, commune aux membres d'Habitat Réuni (diagnostics, objectifs...) est en cours de rédaction et de validation entre les associés participant à la démarche.
 - . RLS : des échanges ont lieu régulièrement entre les associés d'Habitat Réuni sur la RLS et les dispositions de la Loi de finances (bilan estimatif, mise en œuvre, application...).
 - . Transition énergétique et dispositifs liés à celle-ci : une convention pour la période 2018/2020 des CEE a été validée entre EDF et Habitat Réuni, courant Décembre 2017. Le bon niveau de prix de rachat des CEE obtenu (CEE classique et CEE précarité) a été maintenu grâce aux volumes de CUMAC Mwhc proposés par les membres d'Habitat Réuni.
- Concertation locative : réunion avec l'association CNL 64, le 29.11.2017. Thèmes abordés : prévisionnel 2018 (augmentation des loyers, travaux d'entretien du patrimoine), classement attractivité du patrimoine du COL, dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine.
- Fête des voisins le 19.05.2017 : aide de 5 € par famille octroyée par le COL.
- Green Play : application qui permet de réduire la consommation électrique des locataires. Cet appel à projet subventionné par la Communauté Européenne a été remporté par Estia, en partenariat avec le COL et IENER. Des locataires du COL participent à cette expérimentation qui a pris fin en Mai 2018.
- Jeu-concours Créutile initié par Habitat Réuni, à vocation artistique et pédagogique, servant d'outil d'éducation à l'environnement. La participation était ouverte aux accédants et locataires du COL. En 2017, 4 lauréats.
- Association Libre cueillette : accompagnement dans le cadre des activités pour et autour des jardins partagés de la résidence Terrasses de l'Avenue (Anglet). L'activité est une vraie réussite : accédants, locataires, enfants et personnes âgées y participent. Avec Libre cueillette, le COL a également participé à la Semaine des Hlm, le 28.06.2017, toujours sur les Terrasses de l'Avenue. Une Fête de la chandeleur a aussi eu lieu dans la salle commune de cette résidence.

La Commission d'attribution de logements locatifs en 2017

- 24 réunions préalablement convoquées de la Commission d'attribution de logements.
- Etude de 603 demandes de logements.
- Attribution de logements au profit de 278 demandeurs, soit 46,10 % des demandes soumises à la Commission qui ont été satisfaites (44,80 % en 2016).
- Sur ces 278 attributions, 230 demandeurs ont accepté la proposition de logement, 48 l'ont refusée.
- 48 refus suite à proposition d'un logement : 39 dans le 64, soit 22,54 % des attributions sur le département, dont 4 mutations internes ; 9 dans le 40, soit 15,79 % des attributions sur le département, dont 2 mutations internes.
Motifs de refus les plus fréquents → demandeur relogé (18,75 %), motif personnel (16,66 %), logement ou résidence qui ne conviennent pas (14,58 %), logement trop éloigné (12,50 %), logement trop petit (12,50 %), sans motif (12,50 %), loyer trop cher (8,33 %), motif de santé (2,08 %), problèmes financiers (2,08 %).
- Sur ces 230 attributions acceptées, 173 concernent le 64 (75,22 %) et 57 le 40 (24,78 %).
- 14 attributions dans le cadre de mutations internes (11 pour le 64, 3 pour le 40), soit 6,09 % des attributions (7,77 % en 2016).
- 169 attributions pour le secteur diffus et 61 attributions liées aux logements neufs livrés en 2017, parmi les opérations Aerial (Ondres), Amiral (Anglet), Gaztelu (Arbonne), Mouettes blanches (Anglet), Rives du Luzoué (Mourenx), Rose blanche (Anglet).
- Suite au travail réalisé sur le PPGD sur le Seignanx, la convention de réservation de logements pour le FJT a été résiliée, au bénéfice d'un public jeune, les objectifs étant parfaitement remplis par l'ensemble des bailleurs, dont le COL. La dernière réservation destinée au FJT sera faite en 2018, dans le cadre de l'opération "St Nicolas" (Tarnos).
- Convention de réservation de logements à destination des personnes âgées signée entre la Communauté de communes du Seignanx et les bailleurs sociaux, avec des objectifs individualisés et partagés. Engagement du COL : 6 logements sur la période 2017/2021.
- 3 attributions (10 en 2016) ont fait l'objet d'une majoration de loyer (+ 33 %) pour dépassement dans la limite de 120 % des plafonds de ressources PLUS : 1 attribution sur un programme neuf d'Anglet + 2 attributions à Arbonne et Sauveterre de Béarn.
- Accords collectifs départementaux

	Objec- tif	Réalisé COL
Département 64		
. Ressources < 40 % des plafonds	52	71
. Dont 1/3 cumulent difficultés sociales et économiques	17,34	30
Département 40 (familles relogées)	14	23

Dans les Pyrénées-Atlantiques, 41 % des attributions concernent des familles dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds PLUS, soit 71 attributions.

Dans les Landes, 77 % des attributions concernent des familles dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS, soit 44 attributions.

Dans les Landes, une convention-cadre avait été signée avec l'Etat en Juillet 2014, et une convention individuelle a été formalisée en 2016, avec des objectifs pour la période 2016/2019.

- 25 attributions au titre du DALO (24 dans le 64, 1 dans le 40).
- 16 attributions dans le cadre d'une sortie d'hébergement temporaire ou d'urgence (10 dans le 64, 6 dans le 40).
- Convention d'Utilité Sociale
 - Engagements du COL respectés → relogement des personnes bénéficiant du dispositif DALO, personnes avec plafonds de ressources < à 60 % des plafonds réglementaires, personnes relevant des familles prioritaires et des accords collectifs départementaux 40 et 64, personnes sortant de logements d'urgence ou adaptés.
 - Engagements sur les mutations internes en deçà des objectifs pris dans la CUS (6,36 % pour le 64 ; 5,26 % pour le 40), la moyenne étant à 6,09 %. Cela est dû au nombre de livraisons plus faible en 2017, celles-ci ayant souvent un effet levier sur les mutations internes. De plus, il y a une part faible de logements pour le contingent COL, et la Commission est sensible aux urgences de relogement ou aux nombreuses demandes ne relevant d'aucun réservataire.



Le Rapport réglementaire sur l'activité accession

En application de l'article 9 de la Convention de garantie conclue par le COL avec la Société de garantie de l'accession Hlm, il convient d'effectuer un Rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2017. Celui-ci aborde successivement : un rappel des principes comptables appliqués, les indicateurs de production, et les résultats de l'activité accession.

Rappel des principes comptables appliqués

a) Définition des opérations entrant dans la SGA Hlm

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

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

b) Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- Du coût de production comptabilisé en stocks.
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

Pour 2017, le COL a un encours garanti de 8 836 000 €, pour des fonds propres affectés de 6 500 000 €.

Cet encours a été utilisé comme suit.

Encours garanti dans la Convention	8 836 000 €
Encours déclaré au 31.03.2017	2 072 018 €
Encours déclaré au 30.06.2017	4 810 281 €
Encours déclaré au 30.09.2017	4 822 367 €
Encours déclaré au 31.12.2017	4 036 549 €

Soit un encours moyen pour 2017 de 3 935 303,75 €.

Pour 2018, à l'identique de 2017, encours de 8 836 000 € et fonds propres de 6 500 000 €.

Les indicateurs de production

Au 31 Décembre 2017, le nombre d'opérations livrées et vendues soumises à la SGA se décompose ainsi : Vefa → 28 logements, levées d'options PSLA → 182 logements.

Les résultats de l'activité accession

Le résultat de l'activité accession soumise à la SGA est de 2 225 571,89 €. Il se décompose ainsi :

Marge brute	5 568 999,41 €
Charges directes	2 535 169,18 €
Charges indirectes	1 045 923,95 €
Autres produits	237 665,61 €

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

- Les frais d'infrastructure représentent 391 460,68 € et sont imputés en fonction de l'effectif, soit 158 089,11 € pour l'activité d'accession soumise à la SGA.
- Les charges de structure générale représentent 1 590 475,70 € et sont imputées de la manière suivante :

Construction locative	80 189,17 €	5,04 %
Gestion locative	572 571,25 €	36 %
Prêts	31 809,52 €	2 %
Accession	905 905,76 €	56,96 %
	soit 887 834,85 € pour l'activité d'accession soumise à la SGA	

➔ **Autres éléments d'informations liés à l'accession**

Prix de vente

Les prix de vente du COL se situent toujours en dessous des plafonds réglementaires, qui étaient fixés comme suit pour 2017, au prix du m² de surface utile :

	TVA 5,5 %	TVA 20 %
Zone B1	2 907 €	3 306 €
Zone B2	2 536 €	2 885 €
Zone C	2 219 €	2 524 €

Contrats de réservation signés → 109 (PSLA : 89 ; Vefa : 20).

Actes notariés signés ou levées d'option → 315 (184 levées d'option PSLA ; 108 PSLA ; 23 Vefa).

Remises de clé → 146 (hors Vefa à organismes d'Hlm).

Ressources des accédants → 81 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; 18 % ont des ressources entre PLUS et PLS.

Parcours résidentiel Hlm → 21 % du total des actes notariés concernent des ménages issus du parc Hlm.

La Communauté d'agglomération Pays Basque a fait bénéficier 15 ménages d'une prime de 1 700 €, soit un montant global de 25 500 €.

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

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

3. Evolution du projet coopératif du COL

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

Données relatives à l'évolution du sociétariat : 3 859 coopérateurs tous collègues confondus. Tous les salariés du COL sont à ce jour coopérateurs.

Evolutions intervenues en 2017

- Gouvernance du COL : rien à signaler.
- Implication des différentes catégories de sociétaires dans la prise de décision au sein du COL : participation des associés tous collègues confondus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de Juin 2017 → 237 coopérateurs dont 62 présents et 175 représentés ou ayant voté par correspondance.
- Relations entre les différentes catégories d'associés : rien à signaler.

Principales évolutions intervenues dans le contexte économique et social du COL en 2017 : avancées du projet coopératif

- Création d'un groupe de travail salariés/administrateurs/coopérateurs.
- Enquête auprès d'un panel de 118 coopérateurs.
- Un Séminaire des administrateurs a finalisé la position du COL sur le sujet, le 18.03.2017.
- Mise en place des trois grandes actions permettant de favoriser le pouvoir d'achat des ménages : caisse de solidarité, groupement d'achats, plateforme d'échanges et de services.

Groupement d'achats

- ✓ **Loisirs** : en 2017, un partenariat a été signé avec Synergies, pour permettre à partir de 2018 d'offrir des tarifs préférentiels à tous les coopérateurs du COL, dans le domaine de la billetterie spectacle, concerts, séjours (plateforme e-commerce d'achats en ligne sur la plateforme Synergies) et auprès de 400 partenaires de Synergies situés essentiellement dans le Béarn, le Pays Basque et le sud des Landes : auto-moto cycles, vie quotidienne, univers de la maison, loisirs, agences de voyages, restaurants/gastronomie, bien-être/beauté, mode et accessoires.
- ✓ **Alimentation** : fin 2017, toujours dans le cadre du groupement d'achats, l'association de consommateurs producteurs Bi'o Maite a été contactée. Avec le service locatif du COL, il a été décidé d'expérimenter un groupement d'achats d'alimentation locale et bio à partir de 2019, sur le secteur d'Anglet (résidences Agur, Amiral, Château de Lembeye, La Fontaine, Montaury, Ostoizka et Terrasses de l'Avenue, et salariés du COL au siège social).
En Décembre 2017, l'association VRAC-Bordeaux a été rencontrée. Elle favorise le développement de groupements d'achats de produits de qualité (biologiques, locaux et écologiques) dans les quartiers prioritaires de la métropole. Le chargé de développement du projet VRAC sur la métropole de Bordeaux est intéressé pour envisager en 2018 un groupement d'achats pour les coopérateurs bordelais du COL.
- ✓ **Energie** : en Novembre 2017, la Ville d'Hendaye a été contactée pour obtenir son retour d'expérience sur le groupement d'achats d'énergie qu'elle a mis en place à l'échelle de la commune. La structure Grand Sud Terre d'Economie d'Energie qui a accompagné la commune dans cette démarche a été ensuite sollicitée pour une présentation des modalités de gestion de ces campagnes d'achats d'énergie.

Caisse de solidarité

Pour lutter contre les inégalités et proposer des services financiers adaptés aux personnes les plus démunies, il a été décidé de poursuivre l'octroi des aides selon les situations de vie spécifiques aux coopérateurs du COL, sous différentes formes :

- ✓ **Aides du fonds** : prochain transfert du fonds de solidarité du COL au fonds de dotation. Les aides présentes dans le fonds de solidarité sont maintenues et étoffées (d'autres types d'aides sont proposées).
- ✓ **Micro-crédit accompagné** : début 2018, une Convention de partenariat pour le micro-crédit accompagné a été signée avec la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes. Ceci, afin de favoriser l'accès au micro-crédit pour des coopérateurs du COL exclus des crédits bancaires et ayant un projet personnel (logement, emploi).
- ✓ **Ateliers budgétaires** : en Décembre 2017, la fondatrice et salariée de l'association "Atelier Budgétaire Pays Basque" a été rencontrée. Cette association, basée également sur Bordeaux, aide à équilibrer le budget familial, à retrouver ou conserver du pouvoir d'achat et à prévenir le surendettement sous forme d'accompagnement individualisé, collectif ou via de la formation. Dans le cadre du projet coopératif, il a été convenu que des actions communes pourront être envisagées en 2018.

Plateforme web coop d'échanges et de services

En 2017, une enquête a été effectuée sur le sujet auprès d'un panel de coopérateurs (locataires, acquéreurs, salariés, administrateurs). Il est important que cet outil puisse se développer, et que différents services numériques soient proposés par le COL (payer son loyer de manière sécurisée, faire une réclamation et suivre son traitement, signaler un problème sur la résidence, suivre le SAV, télécharger des e-documents, pièces administratives liées au logement, répondre en ligne aux enquêtes annuelles, formuler une demande de rendez-vous avec le service commercial ou locatif, etc...). Le but premier est de faciliter la relation du coopérateur avec le COL, sous tous ses aspects, et de favoriser son implication au sein de la coopérative. D'une certaine manière, il s'agit de créer le social web du COL. La rédaction du cahier des charges de cette plateforme a débuté fin 2017, pour une consultation de prestataires courant 2018.

Evénements et lieux coopératifs

- ✓ **Les jardins partagés des Terrasses de l'Avenue (Anglet)** : fin 2017, un bilan a été fait sur l'année d'animation de l'association Libre cueillette sur les "Jardins des Etoiles" de la résidence. Du fait de l'intérêt de l'accompagnement de cette association auprès des habitants (actions de sensibilisation à l'environnement, au jardinage, vie de voisinage, événements conviviaux et festifs, ateliers créatifs), il a été décidé de prolonger son intervention sur 2018, et d'organiser l'animation de l'autre parcelle de jardin de la résidence, avec de nouveaux habitants.

- ✓ **Auto-réhabilitation et travaux accompagnés** sur les logements livrés avec travaux de la résidence Héphaïstos (Tarnos) et des Jardins suspendus (Bordeaux), avec la SCIC PERF et les Compagnons Bâisseurs d'Aquitaine (CBA). Des rencontres ont eu lieu avec ces deux structures, pour proposer des formations-actions aux habitants, afin qu'ils effectuent les travaux qu'ils souhaitent mener eux-mêmes, avec l'ensemble des garanties qui sont nécessaires. Une réflexion a été engagée avec les Compagnons au sujet des travaux d'embellissement des logements, qui pourraient être proposés aux coopérateurs locataires demandeurs.
- ✓ **Programme national Civigaz - Jeunes volontaires en service civique**
Suite à la rencontre de la Fondation Agir Contre l'Exclusion (FACE) Pays de l'Adour, en Mai 2017, le COL a souhaité participer au programme national Civigaz. Des jeunes en service civique vont à la rencontre des coopérateurs du COL (sur Anglet, Bayonne et Biarritz), gratuitement à leur domicile, pour les sensibiliser aux écogestes et à la sécurité gaz. Cette action citoyenne a été initiée par le Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, par le distributeur de gaz GRDF et par la Fondation FACE, en partenariat avec le COL et les communes de la Communauté d'agglomération du Pays Basque.
Objectif : aider les familles à réaliser des économies d'énergies et à renforcer la sécurité des installations intérieures au gaz.
- ✓ **Soutien de la Fondation de France** sur la mise en place du projet coopératif, dans le cadre de son appel à projet "Habitat et vivre ensemble sur son territoire".
Le projet déposé par le COL s'intitule "L'habitat coopératif : développer la solidarité et l'entraide entre les membres d'une coopérative". Il s'agit de développer sur certaines résidences du COL des outils et programmes d'accompagnement spécifiques, pour inciter les habitants à tisser des liens durables, dans une perspective d'entraide et de solidarité. Ceci doit permettre de dupliquer le projet coopératif sur l'ensemble des résidences du COL.
- ✓ **Formation à l'innovation sociale organisée par l'AFPOLS**
Cette formation a donné lieu à la rédaction d'un Livre Blanc de l'Innovation Sociale. Les participants du COL, regroupés avec d'autres organismes d'Hlm, ont alimenté ce document en s'inspirant soit des initiatives présentées au cours de ce séminaire, soit des projets que les participants souhaiteraient mettre en place ou mettent en place. Les experts/formateurs ont enrichi ces travaux à partir de leur expérience et fourni des pistes de travail permettant d'approfondir les thèmes. Ce Livre Blanc est à la fois une synthèse des travaux des groupes et un outil opérationnel auquel il est possible de se référer pour le montage de projets coopératifs et socialement innovants.
- ✓ **R & D Economie sociale et solidaire et pratiques coopératives**
En Novembre 2017, les acteurs de l'innovation sociale et de l'ESS en Aquitaine ont été identifiés dans le cadre du lancement de la chaire CRISALIDH – Innovation sociale et territoires. Cette chaire vise à renforcer la coopération entre chercheurs et acteurs locaux dont les initiatives inventent de nouvelles façons d'habiter les territoires. Ces échanges pourront se poursuivre en 2018, afin que le COL soit accompagné dans sa réflexion sur le développement du projet coopératif d'une coopérative d'Hlm, et sur des projets de Recherche & Développement sociale portés par le fonds Recherches & Solidarités, en lien avec des partenaires de recherche et des acteurs locaux.

4. Les informations réglementaires

➔ **Eléments comptables**

Le **résultat 2017** est donc positif à hauteur de **4 743 617,57 €**. La résolution 3, "Affectation des résultats", mise au vote de l'Assemblée Générale, propose d'affecter ce résultat excédentaire de la manière suivante : **0 €** en réserve légale, et **4 743 617,57 €** en réserves.

Ratios de structure

- **Couverture de l'actif immobilisé par les capitaux permanents**
Ce ratio a pour objectif de mesurer le rapport entre les investissements nets réalisés par l'organisme et les moyens financiers internes et externes dont il dispose pour couvrir ces immobilisations.
- **Actif immobilisé/capitaux permanents** → 88,98 %.
- **Capitaux propres/capitaux permanents** → 29,55 %.
Il s'agit d'évaluer le pourcentage des ressources internes par rapport aux capitaux permanents dont on dispose pour financer les investissements.
- **Coût moyen d'endettement. Charges financières/dettes financières** → 1,58 %.

Ratio d'autofinancement net Hlm :

- 2015 : 16,27 %.
- 2016 : 11,76 %.
- 2017 : 11,78 %

Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices → 13,27 %.

➔ Décomposition du solde des dettes fournisseurs au 31.12.2017/Règlements en 2018

Solde des dettes fournisseurs au 31.12.2017 → 4 631 250,75 €.

Factures reçues et émises non réglées au 31.12.2017, dont le terme est échu

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2017, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures concernées						973
Montant total factures concernées (TTC)	3 519 411,14	419 292,41	157 763,13	15 700,77	295 656,00	4 407 823,45
% du montant total des achats HT de l'exercice	16,18 %	1,93 %	0,73 %	0,07 %	1,36 %	20,26 %
% du CA HT de l'exercice						

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2017, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures concernées						10
Montant total factures concernées (TTC)	24 863,14	-	29 325,42	958 498,75	-	1 012 687,31
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du CA HT de l'exercice	0,05 %	0 %	0,06 %	2,11 %	0 %	2,23 %

Factures exclues des factures litigieuses ou non comptabilisées

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2017, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures exclues						35
Montant total des factures exclues						129 179,31

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2017, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures exclues						1
Montant total des factures exclues						180 741,67

 **Actionnariat et mandats exercés par les administrateurs**

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

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

Rappel de la répartition des actionnaires par collèges :

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

Mandats

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

 **Direction générale**

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

 **Effectif**

A fin 2017, l'effectif de la société est de 45 salariés (dont 2 temps partiels), répartis ainsi :

- Siège social d'Anglet : 40
- Agence de Bordeaux : 2
- Agence de Pau : 3.

Un total de 203 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2017.

5. Les perspectives

En 2018 et au cours des années suivantes, l'activité du COL devra nous permettre de **consolider nos orientations stratégiques, mais aussi de les faire évoluer.**

- Confirmer le développement sur notre territoire historique ainsi que sur le Béarn, le sud des Landes, la Gironde et l'Occitanie, en maintenant l'objectif moyen de production annuelle de 350 logements (y compris métropole toulousaine), dont 100 en locatif et 250 en accession.
- Après l'obtention de l'extension de compétence territoriale sur la Région Occitanie par arrêté ministériel du 18.04.2017, les premières opérations doivent se concrétiser courant 2018, ce qui nous permet d'envisager d'ouvrir une nouvelle agence dans les prochains mois.
- Développer les opérations d'aménagement pour gagner en autonomie foncière, sur le modèle participatif tel que pratiqué sur la commune d'Haux en Gironde.
- Maintenir notre production en habitat participatif sur tous nos territoires d'intervention, pour en faire un véritable modèle de production.
- Orienter le plus possible nos ventes en accession à la propriété vers le parcours résidentiel et proposer aux locataires Hlm des solutions financières innovantes adaptées à leurs ressources (SCIAPP en particulier).
- Poursuivre la croissance de GECOSOL notre syndic solidaire, afin d'assister les primo-accédants dans leur première expérience de gestion de leur copropriété. Un nouveau partenaire souhaite rejoindre les deux entités COL et Habitat Sud Atlantic : l'Office 64 de l'Habitat.
- Améliorer nos relations avec nos coopérateurs, en étant plus réactifs dans la réponse à leurs légitimes réclamations, tant au niveau de notre patrimoine locatif que des livraisons d'opérations neuves. Un audit de la société Habitat & Territoires Conseil sur nos pratiques actuelles rendra ses conclusions courant 2018 ; de nouvelles procédures seront préconisées, que nous nous engageons d'ores et déjà à mettre en œuvre.
- Proposer des solutions pour produire du logement très social, et porter une attention particulière au logement des jeunes actifs ainsi qu'au maintien à domicile des personnes vieillissantes.
- Faire évoluer notre communication, sur la base de notre site internet actuel.
- Au niveau financier, confirmer notre rigueur de gestion et maintenir nos capacités d'investissement, malgré les effets de la Loi de Finances 2018.

2018 et les années suivantes devront voir se **développer les principales innovations portées par le COL.**

- **L'organisme de Foncier Solidaire (OFS)** créé par le COL en 2017 sous forme associative, sera transformé en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC non Hlm), ce qui nous permettra d'y intégrer d'autres partenaires, en fonction de nos orientations stratégiques.
Il s'agit de promouvoir une nouvelle forme d'accession sociale à la propriété, en dissociant le foncier qui sera acheté et loué par l'OFS, et le bâti qui sera vendu à l'acquéreur.
Cette innovation doit permettre au COL de proposer des solutions d'accession pour le plus grand nombre, dans les zones les plus tendues (Côte basque, sud des Landes, Bordeaux, Pau et Toulouse), et de proscrire les spéculations abusives. Elle pourra également permettre de développer l'accession sociale à la propriété dans les centre-bourgs.
- **Les Sociétés Civiles Immobilières d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP)** seront développées pour permettre l'accession à la propriété via l'achat de parts sociales, pour des ménages qui n'ont pas accès aux prêts bancaires. Cette opportunité sera offerte principalement aux locataires du parc Hlm.
- **Les opérations d'aménagement participatives** seront proposées aux collectivités locales. Il s'agit d'organiser une co-production de l'aménagement d'une zone à urbaniser, en associant tous les partenaires : collectivités locales, urbanistes, architectes des futures opérations, bureaux d'études, voisinages, commerçants, sociétés publiques ou privées assurant les transports en commun, si possible futurs habitants.

Dans les années à venir, nous continuerons à animer le **fait coopératif**, qui doit devenir une réalité pour tous nos coopérateurs qui pourront ainsi voir le COL non seulement comme un opérateur Hlm, mais surtout comme un lieu d'échanges, de partage et de solidarité.

2017 et le début 2018 auront été marqués par deux évolutions législatives d'une grande importance pour le mouvement Hlm et donc pour le COL.

- **La Loi de Finances 2018** qui a autoritairement diminué les loyers perçus par les organismes d'Hlm, en compensation d'une diminution équivalente de l'APL. Pour le COL, cela équivaut à une perte de 900 000 € en année pleine. Des mesures d'étalement de la dette ont été proposées par la Caisse des Dépôts et Consignations, pour amortir les effets négatifs de cette mesure.
- **La Loi ELAN**, qui est en cours de discussion au Sénat. Tant que celle-ci n'est pas définitivement votée, il convient d'être prudent. Néanmoins, plusieurs grandes orientations concernant le monde Hlm peuvent être considérées comme acquises :
 - La solidarité financière entre les organismes, par l'obligation de se regrouper au sein de Sociétés de coordination, dès lors que le patrimoine locatif est inférieur à 15 000 logements. Cette mesure ne concerne pas les coopératives d'Hlm dont la production est majoritairement en accession à la propriété, et qui ne produisent pas plus de 100 logements locatifs par an en moyenne sur six ans, ce qui est le cas du COL. D'autre part, le COL fait partie de la société Habitat Réuni, que nous vous présenterons en deuxième partie d'Assemblée Générale. Cette société fédère 27 organismes d'Hlm sur le territoire national, et est reconnue par le projet de Loi ELAN comme pouvant être une Société de coordination répondant aux obligations définies par celle-ci.
 - La ponction instaurée par la Loi de finances 2018 par le biais de la réduction de loyer de solidarité (RLS) va contraindre les organismes d'Hlm à vendre une partie de leur patrimoine, afin de reconstituer leurs fonds propres.

Ces mesures impactent la stratégie du COL. C'est pourquoi notre Conseil d'administration se réunira en Séminaire de travail à la rentrée prochaine, afin de définir les grandes lignes d'un nouveau projet stratégique pour l'avenir. Grâce à sa faculté d'innovation, le COL peut voir l'avenir sereinement. Nos perspectives resteront ambitieuses si nous continuons à anticiper en nous projetant vers l'avenir, avec comme seule ambition de satisfaire les besoins en logement pour tous, principalement en accession à la propriété.

Nous savons pouvoir compter sur un personnel à la fois compétent et motivé. Il continuera à être associé à la stratégie, sous la direction d'Imed ROBBANA, dans le respect du rôle de chacun.

Il nous appartient à tous, administrateurs, Directeur général, salariés, coopérateurs, de faire vivre cet organisme dans ce qui fait sa légitimité et son inimitable particularité, c'est-à-dire l'esprit coopératif.

Merci pour votre attention.

Bertrand BOURRUS
Président du COL.