

CHEZ VOUS

Janvier 2018

N°19

Tous coopér'acteurs !



Base Consommation, Haute Solidarité

SOMMAIRE



Le Col une grande famille !

**Pages
4 à 7**



Tous Coopér'Acteurs !

**Pages
8 à 19**



Le Col Innove !

**Pages
20 à 43**



L'équipe du Col

**Pages
44 à 49**



Les actualités du Col

**Pages
50 à 53**





L'INNOVATION SEMBLE DANS L'ADN DU COL...



Le COL est une petite coopérative. Pour nous distinguer des autres, nous sommes depuis toujours à la recherche de solutions nouvelles pour améliorer l'habitat, faciliter l'accès au logement des plus démunis ou pour concrétiser le vivre-ensemble. Et nous avons la chance de pouvoir compter sur des salariés de qualité, dévoués, motivés et inventifs. Car la clé de notre

développement réside dans notre capacité d'innovation. Nous avons par exemple été parmi les premiers à proposer de l'accession sociale ou à lancer des projets d'habitat participatif. L'innovation est pour nous un impératif pour continuer à anticiper les changements de société qui se profilent, et ainsi conserver une longueur d'avance. Avec le pôle Recherche & Développement que nous avons mis en place l'an passé, nous avons par exemple réfléchi à la création d'un Organisme de Foncier Solidaire qui permettrait de dissocier le bâti du foncier afin de faire diminuer le prix de l'accession tout en garantissant aux collectivités la pérennité de la vocation sociale de nos logements. Nous avons déjà un projet pilote à Biarritz. Nous travaillons aussi sur le concept d'appartements « prêts à finir ». Cela consiste à vendre moins cher des logements neufs évolutifs dont l'accédant aménage ensuite les volumes au fil du temps selon ses envies et ses moyens financiers. Une première expérience est en cours à la fois au quartier Brazza à Bordeaux, et dans l'opération Héphaïstos à Tarnos. Le COL veut être reconnu comme un partenaire inventif et force de propositions.



Le Confidentiel (Anglet)

QUELS SONT JUSTEMENT VOS PROJETS À TOULOUSE ?



Nous avons obtenu l'arrêté d'extension de compétence sur la région Occitanie le 18 avril 2017. Pour le moment, il est encore trop tôt pour parler de projets concrets. Notre développement dans la région de Toulouse relève avant tout d'une vision stratégique. Jusqu'à présent, nous avons concentré nos activités sur notre territoire historique qui se compose du Pays basque, du Sud des Landes et dans une moindre mesure du Béarn. Le problème, c'est que le foncier est rare, cher, et que nous sommes confrontés depuis quelques années à une forte concurrence sur l'accession sociale qui est notre cœur de métier. Si nous voulons assurer la pérennité de notre modèle économique et social, renforcer ici notre

présence, nous sommes dans l'obligation de nous diversifier territorialement. C'était le sens de la création de l'agence à Bordeaux et c'est aussi la raison de notre extension vers Toulouse. Comme en Gironde, notre volonté n'est pas de concurrencer les opérateurs existants, mais d'exporter notre savoir-faire en développant des programmes innovants, inédits, qui répondent à des besoins réels. Nous mettrons sans doute l'accent sur l'habitat participatif. Est-ce que nous ouvrirons une agence à Toulouse ? Est-ce que nous créerons une nouvelle structure en nous associant à des partenaires locaux ? Toutes les options sont pour l'instant à l'étude...





DOSSIER TOUS COOPÉR'ACTEURS !

“ Tous Coopér'Acteurs ! ”



L'esprit coopératif a un sens. La solidarité, la convivialité et l'entraide sont depuis toujours dans les gènes du COL. Derrière les mots, une réalité : les accédants à la propriété et les locataires du COL partagent en commun d'être tous coopérateurs. Cela signifie qu'ils appartiennent à une même famille. Une famille nombreuse, diverse, forte de 3700 membres, capable de renverser des montagnes à condition d'être unie et de jouer collectif.

Au temps du « chacun pour soi », le statut coopératif est une chance pour imaginer des projets communs qui profitent à chacun. L'objectif du groupe de réflexion mis en place sous l'égide du COL et baptisé « Fait coopératif » vise justement à imaginer de nouvelles formes de solidarités entre tous les coopérateurs. Depuis bientôt deux ans, une douzaine d'accédants, locataires et responsables de la coopérative se réunissent ainsi régulièrement pour élaborer ensemble un

programme d'actions concrètes destinées à faciliter le quotidien des habitants. Création d'une centrale pour des achats groupés à tarif réduit, mise en place d'une plateforme d'échanges et de services pour bénéficier des compétences des uns et des autres, lancement d'une caisse de solidarité, désignation d'«ambassadeurs» dans chaque résidence, naissance d'un club des coopérateurs... Les bonnes idées ne manquent pas. Reste maintenant à convaincre les coopérateurs du bien fondé de la démarche, à créer une dynamique de groupe et à leur donner envie de devenir des acteurs du « Mieux vivre ensemble ». En somme, de devenir des coopér'acteurs !



AG du COL (Juin 2017)

“ L'esprit coopératif : toute une histoire ! ”

Le COL associe depuis plus de 60 ans ses coopérateurs pour définir ses grandes orientations et imaginer des solutions innovantes pour rendre la vie de ses accédants et locataires plus facile. Le « mieux vivre ensemble » ne se décrète pas, il se construit jour après jour. L'histoire du « Fait coopératif » en six dates clés.



1951

7 août 1951, une poignée de « Castors » réunis au sein du Comité Ouvrier du Logement donne le premier coup de pioche de la future Cité Saint Amand à Bayonne. Quelques mois plus tôt, le 8 février 1951, a eu lieu l'Assemblée générale constitutive qui donne officiellement naissance au COL. Pour la première fois au Pays Basque, des dizaines d'hommes et de femmes de la région décident de se rassembler pour bâtir ensemble une centaine de maisons individuelles destinées à accueillir des employés et des ouvriers aux revenus modestes.



Moulin Naou (Anglet)

1966

Début 1966, le COL livre 77 logements dans le lotissement Moulin Naou, allée de Cantau à Anglet. Ils sont mis à la disposition des locataires-attributaires concernés dans le cadre d'un bail « avec promesse d'attribution ». 50 ans plus tard, l'esprit coopératif demeure toujours. Le COL a eu l'occasion de s'en rendre compte lors d'une récente reprise de contact avec les habitants d'origine de la résidence. Ils ont été conviés en avril dernier au siège du COL pour visionner la vidéo des 50 ans de leur entrée à Moulin Naou.



Chantier des Castors (St Amand - Bayonne)



DOSSIER TOUS COOPÉR'ACTEURS !

1983

Le COL met en place un « Club Coopératif » ouvert gratuitement à ses sociétaires (actuels et anciens) ainsi qu'à toutes les familles qui habitent un logement réalisé par la coopérative. Dans un contexte de crise économique, le COL souhaite ainsi faire bénéficier les 2300 membres du Club de réductions de prix pour leurs achats. Un autocollant « Club Coopératif C.O.L. » est collé sur la vitrine de la quarantaine de commerçants et entreprises partenaires.



Elgarrekin (Anglet)

1986

Le COL lance le premier projet d'habitat concerté au Pays Basque, la résidence Elgarrekin, rue Lamouly, à Anglet. L'objectif est audacieux puisqu'il s'agit de concevoir avec les futurs acquéreurs 35 logements sur-mesure : « sur-mesure financier, sur-mesure dans l'organisation des logements entre eux et des espaces et services collectifs, sur-mesure dans l'appartement lui-même. » Un premier pas vers l'habitat participatif.

2012

En partenariat avec la mairie de Bayonne, le COL lance dans le quartier du Séqué le premier projet d'habitat participatif dans les Pyrénées-Atlantiques. À l'origine, une

idée simple : permettre aux futurs habitants de s'impliquer dans la conception de leur logement et dans la vie de la résidence. Avec l'aide d'experts (sociologue, urbaniste, architecte, médiateur), les candidats à l'accèsion participent à la définition des contours de leur future résidence, dont ils choisissent eux-mêmes le nom : Terra Arte. Ensemble, ils déterminent l'organisation des espaces communs et participent à l'aménagement de leur logement. Les 46 appartements sont inaugurés en juin 2016 en présence de la Ministre du logement et de l'habitat durable.

2016

À l'occasion de la réalisation de 4 logements au sein de la résidence Terra Arte à Bayonne, le COL crée l'une des premières Sociétés Civiles Immobilières d'Accession Progressive à la Propriété de France. Une SCIAPP permet à certains ménages exclus de l'accèsion à la propriété classique (même sociale), de devenir propriétaires de manière progressive. Le principe : les ménages sont locataires Hlm (loyer Hlm) d'une SCI (Société Civile Immobilière) dans

laquelle ils achètent des parts chaque année. Ils ont la possibilité, en fonction de leurs moyens, de devenir propriétaires de leur logement, une fois la totalité des parts sociales acquises, au plus tôt lors des dix ans de l'immeuble

Une baignoire dans votre chambre ?

Pourquoi pas !

Avec l'**HABITAT PARTICIPATIF**, c'est **VOUS** qui décidez de la conception de votre logement et ça... **...c'est inédit !**

43 logements en accession sociale à la propriété
11 ans d'exonération de la taxe foncière
TVA à taux réduit à 7%

ZAC du Séqué à BAYONNE
Renseignements au 05 59 52 56 61

Le COL www.lecol.com

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

imaginez
VOTRE HABITAT AVEC VOS FUTURS VOISINS !

RÉUNION PUBLIQUE 9 OCTOBRE, 18H
MAISON DES ASSOCIATIONS, BAYONNE

informations : 05 61 21 61 19
www.bayonne.fr

Pub + flyer Habitat participatif



Terra Arte (Bayonne)



DOSSIER TOUS COOPÉR'ACTEURS !

“ Une plateforme d'échanges et de services entre les coopérateurs ”

Le COL va lancer sur internet une plateforme d'échanges et de services réservée aux sociétaires de la coopérative. Un site web facile à utiliser, gratuit, pour s'informer, dialoguer entre voisins ou échanger des services.



faire des achats groupés, garder ses enfants, partager des biens ou se rendre des services. C'est ce constat qui a amené les participants du groupe de travail du COL consacré au « fait coopératif » à imaginer la création d'une plateforme d'échanges et de services.

Des initiatives privées et associatives existent déjà à l'échelle des quartiers ou des villes, à l'instar des applications Smiile, AlloVoisins, ma-residence.fr, Peuplade ou Voisins Solidaires. La différence tient ici à la qualité de ses membres et à son mode de fonctionnement. La plateforme du COL s'adresse exclusivement aux 3700 coopérateurs, son accès est totalement gratuit et la coopérative se porte garante des échanges. L'objectif n'est donc pas marchand. « Il s'agit en réalité de créer le réseau social de la grande famille des coopérateurs afin de faciliter et développer les échanges entre tous les membres, résume ainsi Imed Robbana, directeur de la coopérative.

Internet offre des opportunités fantastiques au service du vivre-ensemble. Jean-Pierre Jambes, Maître de Conférences à l'Université de Pau et des Pays de l'Adour, auteur de divers travaux de recherche sur les potentialités du numérique au service des territoires, parle de « proximité augmentée ». Le web, les réseaux sociaux, permettent en effet de créer des liens d'une nouvelle nature qui transcendent les cercles d'échanges habituels, de connecter entre elles, autour d'intérêts communs, des personnes qui ne se seraient jamais rencontrées autrement. Grâce à internet, il est désormais possible de trouver à tout moment des voisins pour bricoler,

Cet outil crée de nouvelles solidarités tout en renforçant le sentiment d'appartenance de chacun à la grande aventure du COL. »

Accessible depuis le site web du COL, la plateforme permettra en outre de créer un fil d'actualité permanent entre la coopérative et

les sociétaires, de faire remonter les besoins des habitants et d'engager un dialogue pérenne entre les coopérateurs dans l'esprit de Facebook, de Twitter ou des forums de discussion existants. En un mot, de créer du lien social... coopératif !

Et aussi, pour rester connectés....

- Le site officiel du COL : <http://le-col.com>
- Le compte Facebook du COL : www.facebook.com/LECOL.cherche.voisins.sympas
- Le compte Facebook du COL à Pau : <https://www.facebook.com/LeColPau>
- Le compte Facebook du COL à Bordeaux : <https://www.facebook.com/colbordeaux>
- Le compte Twitter du COL à Bordeaux : twitter.com/lecolbordeaux

Et encore, pour approfondir...

Extraits d'une étude réalisée en 2016 par Régis Bigot, Lucie Brice et Sandra Hoibian, chercheurs au Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CRÉDOC), sur « les grandes tendances sociétales qui vont impacter le monde Hlm dans les prochaines années ».

« Alors que la cohésion sociale est menacée et que les institutions traditionnelles peinent à fédérer, on voit émerger, avec l'essor du numérique, de nouvelles formes de collaborations et de participations citoyennes. (...) En quelques années, un foisonnement de plateformes d'échanges de biens, de services, de conseils, de savoirs et l'élaboration d'initiatives variées ont fleuri, principalement sur internet. (...) Dans ces nouvelles pratiques, le lien social joue un rôle très important. (...) Cette effervescence dans la galaxie collaborative doit être une source d'inspiration pour le monde Hlm. Le souhait de mieux vivre ensemble, de mettre en commun, de collaborer, d'échanger, de participer à la vie collective dessinent tout autant de lignes de convergence entre les habitants du parc social et les bailleurs sociaux. Par leur capacité à enclencher des démarches de grande envergure, qui touchent directement des dizaines, voire des centaines ou des milliers de personnes, les professionnels de l'habitat social ont une opportunité de favoriser le développement de nouvelles pratiques sociales qui peuvent avoir des retombées positives pour un très grand nombre de résidents. »





Inauguration de l'agence de Pau - Avril 2017





DOSSIER TOUS COOPÉR'ACTEURS !

“ Un club des Coopérateurs pour acheter moins cher ”

Le COL met en place un Club des Coopérateurs qui permettra aux sociétaires qui le souhaitent de négocier ensemble des prix attractifs sur des biens et services.

L'intention de créer une centrale d'achats découle d'une idée simple. Nous vivons dans un monde difficile où les inégalités se creusent. L'État providence est derrière nous et il nous faut désormais imaginer de nouvelles formes de solidarités, des solutions concrètes qui profitent à chacun. Le Club des Coopérateurs en est une. Les 3700 sociétaires du COL constituent indéniablement une force de frappe efficace pour réaliser des économies conséquentes dans les dépenses du quotidien.

Des groupements d'achats citoyens existent déjà ailleurs. Le principe repose sur la mutualisation des demandes. Près de chez nous, la Ville d'Hendaye a par exemple réussi à mobiliser il y a quelques mois un peu plus d'un millier d'habitants autour du projet d'un groupement d'achats destiné à renégocier les contrats individuels d'électricité et de gaz. Résultat : les citoyens qui se sont inscrits sur la base du volontariat vont

réaliser de 10 à 15 % d'économie sur leur facture d'énergie. Le succès de cette initiative est de bon augure.

« Ensemble, à condition de nous mobiliser et de nous fédérer, nous sommes plus forts pour négocier des tarifs réduits auprès de commerçants locaux et de partenaires, analyse ainsi le directeur du COL Imed Robbana. La coopérative entend jouer un rôle d'accompagnateur et d'intermédiaire auprès des accédants et des locataires pour les aider à réaliser des économies. »

Julie Garra, responsable du service juridique de la coopérative, est aujourd'hui à la manœuvre pour définir la forme que pourrait prendre ce groupement d'achats, déterminer le champ des prestations et trouver des partenaires. Une convention a d'ores et déjà été signée en juin dernier avec l'association SYNERGIES à Bayonne

dont les valeurs rejoignent celles du COL : la solidarité, la mutualisation et le partenariat dans la proximité. Habitée depuis longtemps à négocier des tarifs préférentiels pour le compte de nombreux comités d'entreprise locaux, SYNERGIES permettra par exemple aux coopérateurs titulaires d'une carte d'adhérent - dont la cotisation annuelle sera directement prise en charge par le COL - de bénéficier de réductions pour assister à des spectacles, participer à des activités de loisirs, à des manifestations culturelles, sportives... Plusieurs centaines de programmes sont concernés chaque année.

« Le COL entend cependant aller plus loin en fonction des besoins que les coopérateurs feront remonter, confie Julie Garra. On peut imaginer que le Club des Coopérateurs intervienne par exemple pour aider une vingtaine de coopérateurs qui souhaitent acheter ou changer de cuisine. » Pour cela, des discussions sont notamment en cours avec des spécialistes locaux du bricolage, de l'aménagement du jardin et de la maison, des fabricants de matériaux et des magasins d'alimentation. « Nous restons ouverts à toutes les suggestions, que ce soit dans le domaine de l'alimentation, des équipements, des travaux de rénovation, de l'énergie ou même des assurances, poursuit-elle. Chacun doit toutefois être conscient que plus il y aura d'inscrits au Club des Coopérateurs, plus il sera aisé de négocier des prix attractifs. » À bon entendeur...

CONTACT :
Tél. 05 59 52 56 67
leclubdescoopérateurs@le-col.com



Signature de la Convention de partenariat entre le COL et Synergies (Juin 2017)





DOSSIER TOUS COOPÉR'ACTEURS !

« Une caisse de solidarité dédiée aux coopérateurs »

Le COL souhaite créer un dispositif spécifique pour venir en aide financièrement aux coopérateurs en difficultés.

« Quand un membre de la famille est dans le besoin, il est naturel de se mobiliser pour lui venir en aide. Si nous voulons que le COL soit également une grande famille, nous ne pouvons pas nous permettre de laisser de côté un coopérateur qui rencontre des difficultés passagères. »

Le directeur du COL Imed Robbana en est convaincu, les coopérateurs ont tout à gagner à être plus solidaires entre eux. C'est la raison même du COL et tout l'enjeu de la caisse de solidarité, qui sera progressivement mise en place au cours des prochains mois, afin de développer des outils issus de la finance solidaire. Concrètement, il s'agit de permettre aux coopérateurs en grandes difficultés de bénéficier d'une aide financière, d'accompagner les coopérateurs porteurs de projets ou de soutenir des projets collectifs.

Le COL a déjà commencé à nouer des partenariats avec des établissements

bancaires afin d'accompagner notamment les coopérateurs exclus de l'accès au crédit ou en quête d'un micro-crédit. Des dons ponctuels peuvent être aussi envisagés pour favoriser le parcours résidentiel de la location à l'accession ou venir en aide à des locataires en situation de handicap dont le logement nécessite par exemple des travaux d'adaptation. Cette caisse de solidarité pilotée par le COL pourrait enfin servir à donner un coup de pouce à une personne qui rencontre des difficultés passagères ou à un coopérateur porteur d'un projet professionnel. Sur ce dernier point, un partenariat est à l'étude avec une coopérative de finance solidaire, La NEF, pour offrir des solutions d'épargne et de crédit orientées vers des projets ayant une utilité sociale, écologique et/ou culturelle.

Le COL ne va pas se substituer aux aides existantes. Il faut que celui qui a été aidé puisse aider à son tour, afin que le système soit utile à tous.

« L'esprit coopératif doit se traduire par des actes concrets »

Trois questions à Arnaud Argain-Etchaide, propriétaire au COL dans la résidence du Clos du Peyre à Seyresse et membre assidu du groupe de travail sur le « fait coopératif ».



Arnaud Argain-Etchaide

En quoi consiste le groupe de réflexion sur le « Fait participatif » auquel vous participez ?

Le COL ne doit pas être un promoteur immobilier comme les autres. L'esprit coopératif doit se traduire par des actes concrets. Dès la première réunion au printemps 2016, ce qui m'a tout de suite emballé, c'est que nous avons évoqué l'idée de nous grouper pour faire des achats. Mieux connaître ses voisins, échanger des services, partager des moments festifs... C'est ça le « Fait coopératif » ! J'ai le privilège d'avoir connu les premiers « Castors » à Bayonne qui ont donné naissance au COL. C'est cet esprit là que nous devons retrouver aujourd'hui dans chaque résidence.

Quelles sont les propositions qui vous tiennent le plus à cœur ?

Je suis particulièrement sensible au système d'échange local [SEL] que nous aimerions mettre en place d'une manière ou d'une autre. Cela consiste à échanger des services entre voisins, à se dépanner les uns et les autres. Bref, à s'entraider au quotidien sans se substituer pour autant aux professionnels : garder un soir les enfants d'un voisin, réparer la moto d'un autre, aider une famille à fabriquer une pergola... Tout le monde a à y gagner. Au-delà des services rendus, c'est une façon de mieux se connaître entre voisins, de créer de la solidarité. Pour les personnes seules, c'est encore plus essentiel.

Quelles sont les obstacles à franchir ?

La solidarité ne va pas de soi. Par exemple, surtout quand on rentre chez soi après une journée de travail, on n'a pas forcément le temps ni l'envie de discuter avec ses voisins. La difficulté est de convaincre les coopérateurs de l'intérêt de mieux vivre ensemble. Nous réfléchissons d'ailleurs à l'idée de désigner dans chaque résidence une sorte d'ambassadeur qui serait la personne référente pour relayer les initiatives du COL ou accueillir par exemple les nouveaux voisins, qu'ils soient locataires ou propriétaires.





“ Le COL lance un Fonds de Dotation ”

Le Conseil d'administration du COL a décidé de créer un Fonds de Dotation destiné à financer notamment des actions de solidarité au profit des personnes logées dans le parc HLM et à soutenir des projets collectifs en lien avec l'habitat.



Quel intérêt ?

La Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 autorise désormais, sous certaines conditions, les organismes d'Hlm à créer un Fonds de Dotation un peu sur le modèle des fondations privées. Le COL a décidé de se saisir de cette opportunité pour lancer son propre Fonds baptisé « COL Recherche & Solidarités ». Ce nouveau dispositif permettra de venir en aide aux habitants, de développer l'innovation sociale et de soutenir chaque année de nombreux projets.

Qu'est ce qu'un Fonds de Dotation ?

Un Fonds de Dotation est une personne morale de droit privé ayant pour objet d'assurer ou de faciliter la réalisation d'une mission d'intérêt général en collectant des fonds pour les redistribuer sur des projets portés par d'autres organismes, mais qui entrent dans son champ

d'action. Il peut également développer et porter lui-même ses projets.

Quelles seront les actions financées ?

L'éventail des projets soutenus par le Fonds de Dotation du COL est large. D'une part, des actions de recherche et développement dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisme, de l'innovation sociale, de la technique, de la technologie... Cela peut être le soutien à des travaux de recherche sur les usages des espaces partagés, sur les enjeux du vieillissement, sur le concept de logement à finir, sur l'habitat participatif, sur l'aménagement durable et solidaire... D'autre part, des actions en soutien aux politiques publiques de l'habitat ou en faveur de projets collectifs favorisant le « mieux vivre ensemble ». Le Fonds pourrait ainsi verser des aides individuelles à des habitants

en situation de précarité, soutenir des missions relevant de l'économie sociale et solidaire, aider des associations luttant contre la précarité ou participer plus largement à des projets collectifs favorisant la cohésion sociale dans les logements HLM.

Comment le Fonds de Dotation sera-t-il financé ?

Le budget annuel envisagé est fixé à 500 000 €. L'objectif est ambitieux mais réaliste. Les trois premières années, le COL contribuera à lui seul à alimenter ce Fonds à hauteur de 25 %, soit 125 000 € par an. Le reste sera financé grâce au mécénat : les entreprises et banques partenaires du COL ainsi que d'autres fondations seront sollicitées ; et les particuliers seront invités à réaliser des dons privés. Dans tous les cas, les donateurs bénéficieront d'avantages fiscaux. Pour une entreprise, la réduction d'impôt possible est de 60 % du montant du don dans la limite de 5 millièmes du chiffre d'affaires hors

taxe. Pour un particulier, elle s'élève à 66 % dans la limite de 20 % du revenu imposable.

Qui dirigera le Fonds ?

Le Fonds de Dotation du COL sera piloté par un Conseil d'administration composé d'un représentant du COL et de membres nommés pour trois ans. L'ancienne présidente du COL Colette Schnurrenberger, elle-même coopératrice, a été élue en mai dernier pour assumer la présidence du Fonds de Dotation. Deux comités opérationnels seront également créés pour gérer au quotidien la répartition des aides et instruire les dossiers. Comme pour le COL, les fonctions d'administrateurs et des membres des comités seront bénévoles. Un comité des donateurs sera en outre mis en place.

Qui contacter pour verser un don ?

Elorri Olasagasti
chargée de mission R&D au COL.
Tel. 05 59 52 32 15
e.olasagasti@le-col.com



Colette Schnurrenberger, Présidente du Fonds de dotation





LE COL INNOVE !

“ Une accession sociale encore plus attractive grâce à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ”

Le COL se dote d'un Organisme de Foncier Solidaire : un nouvel outil qui rend l'accès social plus attractive, en dissociant le bâti du foncier, tout en luttant contre les risques de spéculation.

Les organismes de foncier solidaire ont été créés par la Loi de mars 2014 pour l'accès au logement. Il s'agit d'un dispositif original qui permet de dissocier le foncier du bâti et donc, in fine, de réduire le coût d'achat des logements. L'Organisme de Foncier Solidaire nouvellement créé par le COL est le premier du genre dans la région. Pour faire simple, l'organisme achète

un terrain, puis le COL construit des logements dont il ne revend ensuite aux accédants que la partie bâtie dans le cadre d'un bail de longue durée, l'OFS restant seul propriétaire du foncier. En d'autres termes, dans un immeuble collectif, le ménage est propriétaire de son logement, et paie un loyer pour le terrain.



Résidence Grammont (Biarritz)

PLUSIEURS MILLIERS D'EUROS D'ÉCONOMIE POUR LES MÉNAGES



Sur la Côte basque, le coût du foncier peut représenter jusqu'à 30 % du prix total d'un logement. Autrement dit, quand un promoteur vend par exemple un logement à 100 000 €, le coût du foncier peut représenter jusqu'à 30 000 €. Dans ce cas de figure, en restant propriétaire du foncier en lieu et place de l'accédant, l'OFS peut vendre le même logement à 70 000 €. Ce procédé donne donc la possibilité à un bailleur comme le COL de commercialiser des

logements destinés à l'accès social à un prix bien plus attractif. Le mécanisme est d'autant plus intéressant qu'il ne lèse d'aucune manière l'accédant. L'opération est en effet indolore pour l'acquéreur puisque, dans la pratique, avec ou sans un OFS, le propriétaire d'un logement collectif n'a de toutes les façons aucune possibilité de revendre séparément « sa part foncière » de la résidence où il habite.

PROPRIÉTAIRE VIA UN BAIL DE LONGUE DURÉE



D'un point de vue juridique, le montage de l'opération s'appuie en réalité sur un second dispositif baptisé « bail réel solidaire ». Concrètement, l'accédant s'acquitte chaque mois d'une redevance auprès de l'OFS, l'équivalent d'un loyer pour le terrain. Si l'accédant est libre à tout moment de revendre son logement, le principe du bail permet à l'OFS de fixer lui-même les conditions de revente. Cela

l'autorise à plafonner la valeur du bâti afin de s'assurer que le logement reste accessible aux ménages modestes. Cette disposition est très importante car elle évite tout risque de spéculation et offre la garantie aux collectivités de toujours conserver un parc de logements destiné à l'accès social, quels que soient les prix du marché.

LES PLUS POUR LES ACCÉDANTS



- Une TVA à 5,5 %.
- Un abattement de 30 % sur la taxe foncière.



BIARRITZ, VILLE PILOTE



La première opération d'accession sociale à la propriété portée par l'Organisme de Foncier Solidaire va se dérouler à Biarritz. Le COL prévoit de commercialiser 12 logements situés à proximité du centre-ville à des prix particulièrement accessibles.

UNE RÉPONSE À LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE



L'OFS est non seulement un outil au service de l'accession à la propriété de ménages modestes en proposant des prix plus attractifs, mais aussi une réponse efficace au risque de spéculation. Dans une accession sociale classique, l'accédant a le droit, au bout de dix ans, de revendre son logement à n'importe quel prix sur le marché libre, quitte à le revendre au double du prix d'achat. Si la démarche n'est pas condamnable en soit, elle pose cependant

plusieurs problèmes. D'une part à l'organisme social, qui n'a pas vocation à construire des logements destinés à entretenir à terme la spéculation immobilière. D'autre part aux collectivités locales, qui consentent des efforts financiers pour produire des logements sociaux et qui ont tout intérêt à garantir la pérennité du parc d'accession sociale à la propriété dans leur commune.



Imed Robbana, Directeur Général du COL, et Julie Garra, Responsable juridique, ont tous deux travaillé sur le dossier de l'OFS.



Imaginez une résidence neuve de 36 logements au cœur d'un vaste terrain de 3000 m² près de l'avenue de Grammont à Biarritz, dans le quartier Saint-Martin, à deux pas du centre-ville et à moins de 800 mètres de la Côte des Basques... Imaginez maintenant ces logements avec parking en vente à moins de 2300 €/m² quand le prix du marché dans ce secteur oscille normalement entre 5000 et 6000 €/m²... Une gageure ? Non, il s'agit en réalité de la première opération portée par le COL dans le cadre de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS). Le permis de construire est en cours d'instruction et les appartements devraient être livrés fin 2019.

La résidence Grammont est le fruit d'un partenariat étroit entre la coopérative HLM, la ville de Biarritz et la Communauté d'agglomération Pays basque qui a acquis la totalité du foncier en 2016. Soucieuse d'élargir son parc de logements sociaux et de lutter contre le risque spéculatif, c'est la Ville de Biarritz qui a souhaité confier au COL la réalisation d'une opération de 36 logements, dont 24 locatifs sociaux et 12 en accession sociale via l'OFS.

Les accédants sous plafonds de revenus qui choisiront d'acquérir un logement dans la

résidence Grammont auront ainsi la chance de bénéficier d'un prix d'achat sans équivalence à Biarritz grâce au mécanisme de dissociation du foncier et du bâti. Pour un T2 de 45 m² habitables vendu à 92 266 €, ils ne paieront que 589 € quand le prix moyen des loyers dans le même secteur s'établit autour de 620 €. Pour un T3 de 65 m², compter 794 € par mois lorsque le loyer moyen s'élève à 900 €. Pour un T4 de 80 m², la somme de 988 € contre 1200 € dans le secteur privé. Dit autrement, les accédants deviendront progressivement propriétaires en payant chaque mois une somme inférieure à celle qu'ils verseraient s'ils étaient locataires. « Étant donné les prix du marché, constate le directeur du COL Imed Robbana, le mécanisme d'accession sociale que nous mettons en place grâce à l'OFS constitue la seule façon pour des ménages dont les revenus sont moyens (plafonds PSLA), de devenir propriétaires à Biarritz. »

Plafonds de revenus PSLA Nombre d'occupants du logement	Zones B et C
1	24 102 €
2	32 140 €
3	37 177 €
4	41 196 €
5 et plus	45 203 €





“ GECOSOL : le syndic solidaire tourne à plein régime ”

Le syndic solidaire, créé en 2015 à l'initiative des bailleurs sociaux locaux Habitat Sud Atlantique et le COL, gère désormais 41 copropriétés (792 lots) et 8 ASL (213 colotis) au Pays Basque et dans le Sud des Landes.

Entre l'organisation des Assemblées générales, les visites de résidences et la gestion quotidienne des copropriétés, Caroline Daunes et Jérémie Bordarrampe n'ont plus une minute à eux. L'activité débordante des deux responsables de « GECO.SOL Sud Aquitaine » est à l'image de la vitalité du syndic solidaire. Sur un an, le nombre de lots gérés a été multiplié par trois, passant de 186 en janvier 2016 à 593 en décembre 2016. Son champ d'action s'étend

de Seignosse à Biriou en passant par Briscous et Saint-Jean-Pied-de-Port. Depuis la signature en mars 2015 du premier mandat de gestion, GE.CO.SOL est devenu le syndic de plus d'une trentaine d'Associations Syndicales Libres et copropriétés. Son portefeuille inclut désormais non seulement les résidences neuves bâties par les deux organismes sociaux fondateurs du syndic, mais aussi de plus en plus d'anciennes copropriétés qui ont souvent entendu parler de

GE.CO.SOL par le bouche-à-oreille. Surtout, le syndic solidaire peut se féliciter d'avoir obtenu jusque-là le renouvellement de tous les mandats de gestion acquis depuis sa création. Preuve s'il en est de la satisfaction des copropriétaires dans la gestion réalisée par le syndic solidaire. « Nous sommes très satisfaits des résultats mais nous ne voulons pas pour autant tomber dans une dynamique de commercialisation à outrance qui nous amènerait à franchir trop vite les étapes en multipliant le nombre de copropriétés sans avoir la capacité de fournir un travail de proximité et de qualité, confie Caroline Daunes qui préfère garder les pieds sur terre. Nous voulons continuer à progresser petit à petit pour rester fidèles aux engagements de départ qui nous distinguent des autres syndicats. »

À savoir

« GE.CO.SOL Sud Aquitaine » propose une nouvelle façon d'exercer le métier de syndic. Il se démarque de l'activité classique de syndic en apportant aux propriétaires une réelle plus-value en terme de qualité de services et d'optimisation de la gestion. Son action se fonde sur des valeurs développées dans une « Charte du Syndic Solidaire » : la solidarité, la transparence, l'accompagnement, le gestion durable ou encore la qualité des services.

Contact

6 Rue Albéric Poitrenaud, Bayonne.
Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 13h et de 14h à 17h.
Tél. 05 47 64 86 78.
gecosol-syndic@outlook.fr
www.gecosol.fr



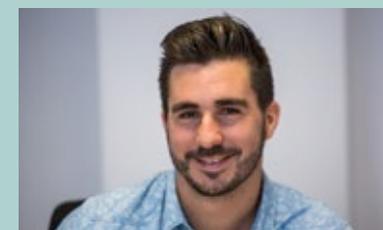
L'Aerial (Ondres)

« Le succès du syndic nous amène à nous interroger sur les évolutions possibles de la structure. Est-ce que nous restons sur le portefeuille existant ou bien est-ce que nous choisissons de nous développer en recrutant ? Dans les deux cas, notre priorité est de conserver ce lien de confiance et de proximité que nous entretenons avec les copropriétaires et les fournisseurs. »

Caroline Daunes,
Gestionnaire de copropriétés



Caroline Daunes



Jérémie Bordarrampe



LE COL INNOVE !

“ Le COL livre sa première résidence dans l'agglomération bordelaise ”

L'agence du COL à Bordeaux a livré l'été dernier ses premiers logements dans la résidence L'Escale Verte à Bassens.



Fin 2013, le COL remportait son premier marché bordelais en réponse à l'appel à projets « 50 000 logements » lancé par La Fabrique Métropolitaine. Le permis de construire était accordé en juillet 2014 et le chantier débutait un an plus tard. Située à Bassens, dans l'agglomération de Bordeaux sur la rive droite de la Garonne, la résidence baptisée L'Escale Verte se compose de 37 logements répartis dans cinq petits collectifs R+2 et de 3 logements en pavillons individuels. Destinés à l'accession sociale, les logements ont été commercialisés en moyenne autour de 2 400 € le m².

Certains en VEFA ANRU (TVA à 7 %) d'autres en PSLA (TVA 5,5 %).

Imaginé par le cabinet bordelais Aldebert Verdier, le projet se distingue par son audace architecturale et sa valeur qualitative. Les logements en rez-de-chaussée disposent ainsi de petits jardins avec pergolas et les appartements en étage jouissent de vastes terrasses paysagères en bois, jusqu'à 60 m² pour certaines d'entre elles. Mélanie Darroman, chargée des programmes immobiliers du COL à Bordeaux, insiste également sur la qualité des relations nouées ces dernières années avec les élus et les partenaires locaux, en particulier avec La Fabrique de Bordeaux Métropole, qui est à l'initiative du projet, et le maire de Bassens, qui a suivi avec assiduité l'évolution du chantier.

Le succès du petit déjeuner organisé le 14 juin dans un appartement témoin de la résidence avec l'ensemble des partenaires, élus et techniciens, témoigne de la réussite de l'implantation du COL à Bordeaux. L'Escale Verte augure d'un avenir durable du COL en Gironde.



Escale verte (Bassens)



LE COL INNOVE !

“ La fabrique bordelaise du COL ”

Implanté depuis bientôt trois ans à Bordeaux, le COL s'illustre par des projets ambitieux placés sous le signe de l'innovation.



PARTICIPEZ À
LA RÉUNION PUBLIQUE DU

JEUDI 12 OCTOBRE À 19H

> HALLE DES DOUVES
ENTRÉE LIBRE ET GRATUITE

**REPENSONS ENSEMBLE
LA NOTION D'HABITER !**

**PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF
À BORDEAUX EURATLANTIQUE**

Après L'Escale Verte à Bassens, le COL porte actuellement trois autres projets dans l'agglomération bordelaise, tous en habitat participatif. La résidence « Le Jardin suspendu » dans le nouveau quartier Braza est à ce jour le programme le plus avancé. Face aux Chartrons, sur la rive droite de la Garonne, les futurs habitants planchent sur la conception de cette résidence inédite de 20 logements bâtie sur trois niveaux de stationnement. Ils ont défini ensemble

les espaces communs (jardin potager, espaces de jeu, terrasse collective, chambre d'ami...) et travaillent désormais, avec l'aide de l'architecte, sur l'aménagement de chacun de leur logement qui sera livré en tant que logement neuf avec concept de volume capable. L'idée est de proposer des volumes habitables non finis, que les acquéreurs achèveront eux-mêmes dans le temps et au gré de leurs moyens financiers et de leurs envies.

Deux autres projets participatifs sont également sur les rails. D'une part, la résidence Sarah (acronyme en verlan de Habitat pour Actifs et Retraités Autonomes et Solidaires) composée de 23 logements situés sur l'îlot Barreyre dans le quartier des Chartrons. Le projet est porté par un groupe d'habitants qui entend privilégier les relations intergénérationnelles. Certains logements de seniors disposeront d'un studio attenant qui pourra être mis à disposition d'étudiants en échange de services. Le projet comporte aussi 4 logements pour jeunes adultes handicapés, qui seront gérés par l'APF. D'autre part, une résidence située en cœur de ville, à proximité de la gare SNCF, dans la ZAC Saint-Jean Belcier, dont le nom n'a pas encore été défini. La première réunion publique pour lancer l'opération a eu lieu le 12 octobre 2017.

Le COL envisage par ailleurs de développer d'autres projets à Haux, Bègles, etc... L'agence bordelaise du COL portée par Mélanie Darroman, chargée de programmes immobiliers, et Sarha Garcia-Duplantier, commerciale, ne manque donc ni de travail ni d'idées. « Nous sommes de plus en plus souvent sollicités par des élus qui sont particulièrement intéressés par notre savoir-faire dans l'habitat participatif, confie Mélanie Darroman. Une belle reconnaissance qui montre que notre réputation d'Anglet nous a suivi jusqu'à Bordeaux ! »



Équipe de Bordeaux



LE COL INNOVE !

“ Pau : cap sur l’habitat participatif ! ”

Leader en Aquitaine en matière d’habitat participatif, le COL porte actuellement trois projets dans l’agglomération paloise : « Dôman » à Billère, « Amassade » et « La Friche des Jardins du Laü » à Pau.



Résidence Dôman

Initiée en septembre 2014, la résidence Dôman est la première opération d’habitat participatif lancée par le COL dans l’agglomération paloise. Situé rue Jeanne Lassansaa, à deux pas de la mairie de Billère, le projet est bien avancé. La livraison doit intervenir au 2^{ème} trimestre 2018. L’opération compte 33 appartements reliés à une chaufferie collective à granulés et 6 villas disposant d’un ballon thermodynamique. L’ensemble des logements est réparti sur trois constructions à l’architecture contemporaine disséminées sur un vaste terrain paysager.

121 000 € pour un T3 et autour de 175 000 € pour une villa T4. Les participants à cette aventure ont défini ensemble de nombreux espaces communs : une chambre d’amis, une buanderie, une terrasse commune, un jardin partagé d’un peu plus de 400 m², une salle de bricolage et une salle polyvalente. À l’approche de la fin du chantier, les accédants continuent à se réunir une fois par mois pour se mettre maintenant d’accord sur l’organisation de la gestion de ces espaces partagés.

Une trentaine de logements sont déjà réservés. Ils sont commercialisés en accession sociale à la propriété (PSLA, VEFA, SCIAPP). Le prix de vente moyen s’établit à 2150 €/m². Compter 88 000 € pour un T2,



Dôman (Billère)



Amassade (Pau)



Résidence Amassade

Située au 15 rue Lespy à Pau, la résidence Amassade a été lancée en 2015, un an après celle de Billère. Elle se caractérise avant tout par son emplacement exceptionnel en cœur de ville, dans le quartier du Triangle, juste à côté de la Place d’Espagne. La première phase de démolition de l’immeuble existant est achevée, le permis de construire est obtenu et l’appel d’offres sera lancé au cours du 1^{er} trimestre 2018.

La résidence se compose de 15 logements collectifs, du T2 au T4. Selon le souhait des futurs accédants, le projet comprend quatre espaces distincts : le bâtiment sur rue en R+3+combles, les logements en R+1, une terrasse commune en

R+1, un jardin partagé en rez-de-chaussée. Une grande place est donc accordée aux espaces extérieurs.

Les participants inscrits dans la démarche participative se sont déjà mis d’accord sur les parties communes : local à vélos, terrasse commune, jardin partagé, buanderie et salle polyvalente. La conception des appartements est en cours avec chacun d’entre eux. Le prix de vente des logements sera fixé après résultat de l’appel d’offres. Le COL se donne toutefois un objectif de prix moyen de 2 300 €/m². Livraison prévue début 2019.



LE COL INNOVE !



Résidence « La Friche »

Rue des Jardins du Laü, au cœur de Pau, près de l'Université et du centre-ville, le COL porte une opération d'habitat participatif baptisée provisoirement « La Friche des jardins du Laü », dans l'attente que les participants choisissent eux-mêmes le nom définitif. Le permis de construire sera déposé au printemps 2018.

« La Friche » est née sous les meilleurs auspices. Cette opération de 44 logements collectifs, du T2 au T5, dispose d'un emplacement privilégié au cœur de Pau. La résidence se situe dans un quartier animé, où les solidarités sont déjà fortes, avec une vraie qualité de vie et de nombreuses associations bien vivantes à l'instar de la MJC du Laü. Cernée par la nature, « La

Friche » bénéficie de surcroît d'un cadre de vie exceptionnel au cœur d'espaces verts, de jardins ouvriers et d'une coulée verte.

La première réunion avec les candidats à l'accession s'est tenue en février 2017. Les habitants intéressés par le projet sont donc invités à se faire connaître pour participer à l'aménagement de leur logement. Les futurs accédants ont défini des espaces partagés : salle polyvalente, atelier de bricolage, chambre d'amis. Comme pour la résidence Amassade, le COL se fixe un objectif de prix de vente moyen de 2300 €/m².



En savoir plus...

Les participants aux trois projets d'habitat participatif dans l'agglomération paloise bénéficient, tout le long du processus de réflexion, de l'accompagnement de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif « Faire Ville » (ex-AERA). L'organisme toulousain développe des outils et des méthodologies pour accompagner et animer des démarches de programmation participative de projets d'habitats collectifs et d'équipements partagés, avec ce parti pris fondamental que l'architecture et la ville concernent tous les citoyens sans exclusion.

www.faire-ville.fr

“ Le COL en Béarn ”

Après avoir livré 78 logements en 2015, 114 logements en 2016 et 6 logements en 2017, l'agence du COL à Pau prévoit de lancer 65 logements en 2018. L'équipe composée de Nelly Garrigou (responsable d'agence), Charlotte Peyri-Capera (conseillère commerciale) et Marie Lahore (assistante) porte actuellement sept projets en Béarn. Outre les trois programmes d'habitat participatif situés tous dans l'agglomération paloise, l'agence réalise également deux résidences à Pau, dans le quartier de Saragosse et boulevard de la paix, une autre à Mourenx et des maisons à Sauveterre-de-Béarn. « L'agence fonctionne bien, nous sommes heureuses de nos nouveaux

Qui contacter pour participer à l'aventure ?

Le COL (agence de Pau)
112, boulevard Alsace Lorraine,
64000 Pau
Tél. 05 59 62 42 03
commercial@le-col.com
<http://immobilier.le-col.com>

locaux boulevard Alsace Lorraine et nous avons réussi en quelques années à nouer des liens forts avec les partenaires locaux ainsi que les élus, résume Nelly Garrigou. Le marché palois est parfois difficile à appréhender, en raison de la forte concurrence dans l'ancien, mais nous apportons des réponses singulières grâce à l'accession sociale et l'habitat participatif.»



Équipe de Pau



Assemblée Générale
du COL - Juin 2017





LE COL INNOVE !

“ Cap sur les jardins partagés ”

Dans le cadre de sa réflexion sur le fait coopératif, le COL explore en permanence de nouvelles voies à même de favoriser le « vivre ensemble », des solutions concrètes destinées à améliorer au jour le jour la convivialité entre les habitants. Le COL porte ainsi depuis un peu plus de deux ans des projets ambitieux d'espaces partagés aux Embruns à Ondres et aux Terrasses de l'Avenue à Anglet. Retour sur expérience.



Les Embruns : du potager à la boîte à lire

Le 30 mai 2015, le COL inaugurerait sa nouvelle résidence Les Embruns à Ondres. L'occasion d'organiser un moment de rencontre convivial entre les habitants, locataires et accédants, et

surtout de lancer la grande aventure du jardin partagé en partenariat avec la mairie. Pour célébrer l'événement, le service jeunesse et le centre de loisirs de la mairie d'Ondres n'avaient



pas manqué d'apporter des plants destinés aux enfants du lotissement. Deux ans plus tard, les graines ont germé au-delà des espérances grâce à l'implication des habitants et de la structure privée Balenup (production de mobilier upcyclé et créatif, animations pédagogiques et créatives). Fondée par un artiste et un conférencier en développement durable, Balenup a été sollicitée par le COL et la municipalité afin d'organiser des ateliers à destination des enfants du quartier, et d'aider à la construction de mobiliers extérieurs à partir d'éléments de récupération. Trois grands carrés potagers ont vu le jour, un noyau dur de résidents s'investit quotidiennement pour entretenir le jardin et participer aux récoltes tout au long de l'année, une boîte à lire consacrée au jardinage a été construite à partir de matériaux recyclés et du mobilier de jardin a même été fabriqué par les enfants de la résidence avec l'aide de Balenup

: un tableau d'affichage, un coffre de rangement pour les outils et les arrosoirs, un banc, six chaises, une table pour dessiner et goûter ensemble, une cabane dédiée aux animations autour du jardin... Grâce à l'implication de tous, le petit potager s'est finalement mué en véritable lieu de vie participatif et intergénérationnel. «C'est aujourd'hui un lieu de partage et de rencontre pour les enfants et les parents qui aiment s'y retrouver le week-end ou à la sortie de l'école pour un instant goûter, résume enthousiaste une habitante des Embruns. Sa proximité avec la piste cyclable et la forêt est également un attrait pour les habitants environnants qui viennent y faire une pause à vélo, trottinette ou poussette avec leurs enfants. De fait, c'est devenu un projet coopératif inter-quartiers !»



eBalenup





LE COL INNOVE !

Les Terrasses de l'Avenue : un jardin suspendu en ville

Le long de l'avenue de Bayonne à Anglet, à deux pas du rond-point Bernain, la résidence du COL baptisée Les Terrasses de l'Avenue cache bien son jeu. Derrière les hautes façades rouges et blanches à l'architecture résolument moderne et urbaine, se nichent au deuxième étage du bâtiment de vastes espaces verts à ciel ouvert, rebaptisés le jardin des étoiles, répartis sur plusieurs plates-bandes. Bien avant l'inauguration de la résidence en juin dernier, le COL avait depuis longtemps en tête l'idée de reproduire l'expérience des Embruns à Ondres, mais en s'appuyant cette fois dès le départ sur un coordinateur à même d'accompagner



les résidents dans la gestion quotidienne des jardins. Dès l'été 2016, la coopérative était ainsi entrée en contact avec l'association Libre Cueillette à Anglet, qui mène des actions de sensibilisation au développement durable. Inspirée du mouvement citoyen d'agriculture urbaine participative des Incroyables Comestibles (<http://lesincroyablescomestibles.fr>), l'association Libre Cueillette s'est révélée le partenaire idéal pour faire vivre cet espace unique en cœur de ville. «Notre rôle est de permettre aux habitants de lier connaissance en pratiquant le jardinage, explique Cathy Constant, présidente de l'association Libre Cueillette. L'objectif est de favoriser les liens inter-générationnels et, si possible, d'amener des



personnes dont ce n'est pas le souci primordial à s'intéresser à leur alimentation et à s'initier à la connaissance des plantes potagères de façon ludique et conviviale.»

Dix mois plus tard avait lieu la première rencontre avec les résidents pour faire connaissance, écouter les souhaits et les attentes de chacun, construire ensemble un projet collectif et mettre en place un planning des travaux de jardinage. Retraités, jeunes parents avec leurs enfants, actifs plus âgés... près d'une vingtaine de personnes ont aussitôt répondu à l'appel. Quinze jours plus tard, Sonia, l'animatrice de Libre Cueillette, accompagnée de la présidente de l'association, achetait des plants et des graines chez Hazitik Lilia, un jeune producteur de plants de légumes bio installé à St Pée sur Nivelles, et se procurait l'outillage de base : tuyau d'arrosage, pelle-bêche, râteau, petites pelles à main et plantoir, raphia pour attacher les plantes grimpantes, deux composteurs... Pendant ce temps, les résidents coupaient du bambou pour servir de tuteurs et installaient un relais pour l'arrosage. Mi-juillet, plants et

graines avaient déjà bien poussé. Très vite, en quelques semaines à peine, le jardin des étoiles a ainsi permis de tisser de multiples liens entre les résidents qui y contribuent chacun à leur manière. Elorri Olasagasti, chargée de Recherche & Développement au COL, tire un enseignement positif : «Globalement, ces aménagements sont une réussite pour les habitants qui ont su se les approprier. Reste maintenant à inscrire cette dynamique dans la durée en accompagnant les habitants sur le long terme.» Un aspect qui sera probablement étudié dans le cadre du lancement par le COL du fonds de dotation « Recherche & Solidarités » destiné notamment à soutenir les projets collectifs.



L'ÉQUIPE DU COL

“ On ne choisit pas de travailler au COL par hasard ”

Le directeur du COL Imed Robbana se confie sur la qualité des équipes qui le composent et la diversité des compétences présentes au sein de la coopérative. Entretien.

Combien de personnes travaillent au COL ?

Nous sommes à ce jour 45 salariés répartis entre le siège d'Anglet et les deux agences de Pau et Bordeaux. Pour avoir un ordre d'idée de l'évolution, il faut se souvenir que le COL comptait 31 personnes en 2012. Les effectifs ont donc augmenté de 30 %. Ces deux dernières années, nous avons recruté 6 personnes, 4 en 2016 et 2 en 2017.

Comment expliquer autant de recrutements en 5 ans ?

Les recrutements répondent à des besoins réels. Nous nécessitons des compétences pour accompagner le développement de la

coopérative. Par ailleurs, nous avons ouvert de nouveaux champs. Je pense par exemple à la priorité que nous avons donnée à l'innovation, qui nous a conduit à créer un département Recherche & Développement. La réflexion engagée depuis trois ans autour du « Fait coopératif » a également nécessité que nous renforçons nos compétences, notamment dans le domaine juridique. La création des agences de Pau et Bordeaux ont elles aussi nécessité l'embauche de nouvelles personnes... Globalement, tous nos secteurs d'activité sont concernés.

Le volume de production du COL a doublé depuis cinq ans, pour répondre aux besoins du territoire, et tous les services ont été impactés.



Journée du personnel Février 2017

Diriez-vous que le COL est une entreprise comme une autre ?

Je ne pense pas, non. J'ai le sentiment que le personnel du COL s'implique davantage que dans d'autres entreprises. J'en profite d'ailleurs pour saluer le travail que les salariés ont fourni ces derniers mois. Nous avons lancé beaucoup de chantiers et ils ont toujours répondu présent. C'est une performance d'arriver à faire tout ce qu'ils ont fait au regard de la charge de travail supplémentaire. Je crois que cela tient à un état d'esprit et à des valeurs fortes qui sont partagées par toutes les équipes. Je suis convaincu que l'on ne choisit pas de travailler au COL par hasard. Dire que nous formons une grande famille n'est pas simplement un mot, une expression. C'est vraiment un sentiment fort que ressent la grande majorité des salariés du COL.



Journée du personnel Février 2017



L'ÉQUIPE DU COL

D'où vient ce sentiment d'appartenance à une grande famille ?

La solidarité et la cohésion sont depuis le début des valeurs fortes. L'envie de participer à une grande aventure humaine est à l'origine de la création du COL. Tout n'a pas été tout le temps rose au fil de ces 65 dernières années, mais je crois que ce sentiment est toujours resté profondément ancré dans l'esprit du COL. La politique salariale que nous avons mis en place vise justement à renforcer le collectif. J'ai envie que chaque salarié soit heureux de venir travailler chaque matin au COL. Nous sommes tous sur un même bateau et nous avons besoin d'être soudés pour tous avancer dans le même sens.

Comment renforcer la cohésion du personnel ?

Cela passe notamment par l'organisation de moments festifs, qui nous permettent d'échanger entre nous, de mieux nous connaître. Je pense par exemple à la journée baptisée « Bayonne Express » que nous avons organisée avec tous les salariés. C'est le genre de moments forts qui créent du lien entre tous. Je suis d'ailleurs ouvert à toutes les propositions dans ce sens, à l'instar des cours de Tai Chi et de gym destinés aux salariés à l'heure du repas, dont quelques séances ont été organisées à l'initiative des représentants du personnel. Mais le renforcement de la cohésion passe beaucoup par le management. Nous essayons de travailler sur l'équité salariale, nous proposons un maximum de formations... Nous vivons dans un monde de plus en plus complexe où il est essentiel d'être à la pointe pour maîtriser les enjeux qui caractérisent notre époque. En deux mots, nous souhaitons des équipes à la fois heureuses et compétentes.

Quel est le rôle des déléguées du personnel ?

Il est très important. Au-delà de leur rôle d'intermédiaires entre les salariés et la direction dont elles parleront mieux que moi, elles participent pleinement par leur bonne humeur et leurs initiatives à la bonne ambiance générale. Elles sont toujours dans une démarche constructive et contribuent pleinement à la cohésion des équipes comme au développement du COL.



© Jérôme Dumerca

Foulée des entreprises 2017





L'ÉQUIPE DU COL

“ Des déléguées du personnel force de proposition ”

Justine Colo et Ludivine Moal travaillent respectivement au service gestion immobilière et au service finances et gestion du COL. Élues déléguées du personnel en octobre 2015, elles sont les intermédiaires entre les salariés et la direction et participent à la cohésion du groupe.

Quel est votre rôle précisément ?

Nos missions sont diverses. Nous représentons les salariés auprès de la direction et nous sommes associées aux décisions stratégiques de la coopérative. Nous organisons notamment des rencontres avec l'ensemble du personnel afin de les associer en amont aux réunions avec la direction. L'objectif est de faire remonter les problématiques liées à la gestion du personnel et les idées qui mériteraient d'être développées.

Les salariés sont moteurs et ne doivent pas hésiter à proposer de nouvelles actions. Nous abordons les questions liées aux primes, aux RTT, aux congés, aux formations... Certains aspects mériteraient toutefois d'être améliorés. Nous estimons par exemple qu'il serait utile de renforcer la communication entre les services et de mieux partager les informations sur les projets en cours. Pour faciliter les échanges, une adresse mail dédiée aux délégués du personnel a été créée.



Ludivine Moal et Justine Colo

Comment vous impliquez-vous dans la vie du COL ?

Nous nous investissons dans les thématiques professionnelles mais aussi dans les actions qui favorisent la cohésion du groupe. Nous avons la chance d'avoir déjà beaucoup d'avantages en tant que salariés du COL. Je crois que les salariés dans leur ensemble prennent plaisir à se rendre au travail. C'est un enjeu essentiel car c'est aussi notre rôle de faire en sorte que les collègues se sentent bien. C'est pourquoi nous essayons de lancer des initiatives qui rassemblent les équipes et qui contribuent à entretenir un bon climat de travail. Si nous sommes à l'écoute des uns et des autres, c'est bénéfique pour tout le monde. D'une certaine manière, nous jouons ainsi un peu le rôle d'un comité d'entreprise en organisant des actions comme la participation des salariés à la foulée des entreprises au moment des fêtes de Bayonne, la mise en place d'un arbre et d'un repas de Noël ou en célébrant des moments festifs comme nous avons pu le faire à l'occasion de la Foire au jambon. Nous réfléchissons d'ailleurs au moyen d'aller un peu plus loin dans le domaine des activités culturelles.

Quelles sont les relations avec la direction ?

Aujourd'hui, le COL traverse une belle conjoncture. Nous avons le sentiment d'avoir une direction à l'écoute des salariés, avec qui nous pouvons échanger facilement. Du coup, nous ne sommes pas dans la revendication systématique. Il faut aussi préciser que tous les salariés du COL ont le statut de coopérateur. Cela signifie que nous avons la chance d'être dans une société qui permet à ses salariés de s'exprimer en votant lors de l'Assemblée générale. Nous sommes donc des acteurs à part entière de la vie de la coopérative. À ce titre, nous sommes pleinement associés à la réflexion engagée sur le « Fait coopératif ». Nous espérons que les initiatives mises en place à l'attention des 3 700 coopérateurs du COL, à l'instar de la centrale d'achats, seront autant d'opportunités pour améliorer la vie quotidienne des salariés.

1.



Inaugurations et
lères pierres

2.



3.



4.



5.



1. **Mouettes blanches** (Anglet) - 30 accessions
+ 15 locatifs - Architecte : Agence La (Anglet)

2. **Terrasses de l'Avenue** (Anglet) - 67 accessions
+ 38 locatifs + commerces + bureaux - Architecte :
Larroque (Bordeaux)

3. **L'Aïrial** (Ondres) - 8 accessions + 4 locatifs
+ 3 lots à bâtir - Architecte : Girault (Bayonne)

4. **Gracien** (Bidart) - 33 accessions + 28 locatifs
+ 13 lots à bâtir - Architecte : Gouanère (Boucau)

5. **Héphaïstos** (Tarnos) - 42 accessions
+ 19 locatifs (XL Habitat) - Architecte :
Leibar & Seigneurin (Bayonne)



Concours Créutile



Mathieu Billiette (Elhorriaga - Ustaritz) : sac à main

Melvyn Jemfer (Errepira Berri - Guéthary) : baby-foot



Jean-Luc Suarez (Gracien - Bidart) : scooter

Clara Guillemot (Del Mar - Seignosse) : suspension bois flotté





Directeur de la publication : Bertrand Bourrus

Directeur de la rédaction : Imed Robbana

Secrétaire de la rédaction : Dominique Tranquille

Journaliste-rédacteur : Bruno Fay

Graphiste : Redbox

Photographe : Patrick Valleau

Comité de rédaction : Cécile Elissalde, Jean-Pierre Favier, Elaine Garcia,

Marie-Claire Sallaberry,

Colette Schnurrenberger, Henri Souharce

Impression : Abéradère (Bayonne)

Tirage : 5000 exemplaires





ANGLET

73, rue Lamouly - CS 80133
64 601 Anglet Cédex

05.59.52.32.15

BORDEAUX

79 bis, cours d'Albret
33000 Bordeaux.

05 33 09 14 10

PAU

112, Boulevard Alsace Lorraine
64 000 Pau

05.59.62.42.03



Basse consommation
Haute Solidarité



www.le-col.com