

Chez vous

Le COL actualités, magazine d'informations



Parlons accession sociale

p. 2

Édito

p. 2-3

Lumière directe

Accession sociale : explication de textes !

p. 4-5

Fenêtre sur

Les "coulisses" de l'accession sociale

p. 6

Passerelle

Les dernières manifestations

p. 7

Ligne d'horizon

Enfin propriétaire !

p. 8

Profil

Profession : Hôtesse d'accueil

p. 8

Agenda

Résidence "Hegokoa" à Ciboure.



Vous êtes déjà chez vous



Accession sociale : explication de textes !

La politique du logement est multiforme. L'accession sociale à la propriété est probablement l'un des leviers les plus efficaces pour faire face à l'envolée des prix de l'immobilier et à la pénurie de logements sociaux. Mais l'accession sociale elle-même prend différentes formes, au gré des territoires, des politiques nationales, des constructeurs, des organismes sociaux... Explications.

"Maison Borloo" à 100 000 €, "Maison Boutin" à 15 €, Pass-foncier, location-accession... en matière d'accession sociale, la politique du logement a de quoi donner le tournis. Les dispositifs se succèdent et se ressemblent parfois, au risque d'ajouter un peu plus de confusion dans l'esprit des acquéreurs. Le dernier dispositif en date - la maison à 15 € par jour - a ainsi été présenté en février dernier par Christine Boutin, la Ministre du logement et de la ville, et fait suite au précédent dispositif, dit de la maison à 100 000 €, mis en œuvre fin 2005 par l'ancien Ministre de la cohésion sociale Jean-Louis Borloo. Dans le fond, les deux mécanismes sont assez proches et s'appuient sur des procédés de financement similaires : 1% logement pour payer le terrain, Prêt à Taux Zéro, aides des collectivités, etc...

Le projet de "Maison Borloo", toujours en vigueur, donne en principe la possibilité aux particuliers aux revenus modestes d'acheter un habitat de plain-pied de 80 m² pour un investissement de 100 000 € maximum. Pour obtenir un prix aussi bas, l'astuce consiste à dissocier l'acquisition de la maison de celle du terrain, via un bail de longue durée. En d'autres termes, l'accédant paie la maison au moment de l'achat, mais ne commence à rembourser l'achat du terrain que vingt ans plus tard. Le terrain reste pendant ce temps la propriété de la commune. Dans la pratique, trois ans après sa mise en œuvre, ce dispositif n'a pas rencontré le succès escompté. Très peu de "Maisons Borloo" ont été construites (500 au total dans toute la France), et le coût des maisons est finalement plus près des 130 000 € que des 100 000 €.

Dans les grandes lignes, la "Maison Boutin" repose pourtant sur le même principe, mis à part le prix, la surface habitable qui passe à 85 m², et l'effet d'annonce autour des "15 € par jour". En théorie, cette somme correspond à ce que paierait chaque jour un accédant, sur la base d'un prêt de vingt à vingt-cinq ans et d'une mensualité de l'ordre de 450 € par mois, après déduction de l'aide personnalisée au logement, hors portage foncier et sans autre apport personnel que les frais de notaire. Soit un prix de revient de l'ordre de 110 000 € dans le meilleur des cas... hors finitions d'embellissement.

EDITO



L'accession sociale est notre coeur de métier. Au-delà des dispositifs nationaux, le COL a développé en cinquante ans un savoir-faire qui lui permet de produire, avec le soutien des collectivités, des logements de qualité à des prix très inférieurs à ceux du marché. Nous réalisons en moyenne chaque année près de 200 logements destinés à l'accession sociale.

Nous sommes présents sur le Pays basque, le Béarn et le sud des Landes. Nous essayons à chaque fois d'adapter nos logements aux besoins locaux, à la fois en terme de revenus et d'aménagements urbains.

L'accession sociale nous semble une solution particulièrement efficace pour répondre aux enjeux actuels.

En privilégiant l'accession sociale, nous voulons favoriser le parcours résidentiel des personnes modestes. La plupart de nos accédants sont aujourd'hui locataires du COL ou d'autres organismes sociaux. Avec l'accession sociale, nous faisons "d'une pierre deux coups" : nous libérons des places dans le locatif, et dans le même temps nous donnons la possibilité à tout un chacun d'accéder à la propriété en toute sécurité.

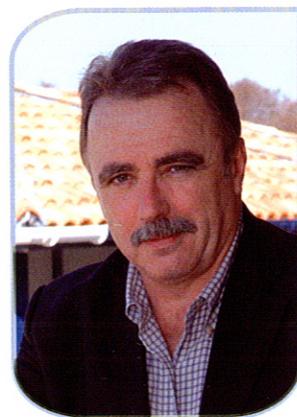
Rien qu'au COL, nous comptons actuellement près de 3000 candidats à l'accession sociale en attente. A la différence du marché privé, l'accession sociale ne connaît donc pas de ralentissement. Bien au contraire. L'accession sociale n'est probablement pas la réponse à tous les maux, mais elle répond en tout cas à une vraie demande.

L'article 55 de la Loi SRU ne doit pas être remis en question par l'introduction de l'accession sociale. Compte tenu des besoins en logement particulièrement criants sur la Côte basque pour les personnes disposant de ressources équivalentes à deux ou trois SMIC, le locatif et l'accession sociale ne doivent pas être placés en opposition, mais en complémentarité, puisqu'ils touchent les mêmes populations.

*Colette Schnurrenberger,
Présidente du COL*

"La maison à 15 € par jour... me laisse songeur..."

DIDIER LASSABE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DU COL.



Que faut-il penser de la "maison à 15 € par jour" ?

En fait, il s'agit uniquement d'un mécanisme financier qui consiste, par le biais du "Pass-foncier", à ne pas payer le terrain tout de suite [cf. encadré]. Mais, dans le fond, la valeur intrinsèque du logement reste toujours la même. A vrai dire, c'est une annonce qui me laisse songeur.



On fait rêver les gens. Il me semble plus judicieux de proposer des logements moins chers, plutôt que de se limiter à inventer de nouveaux dispositifs de financement à plusieurs étages, qui ont pour intérêt principal de diminuer le taux de TVA.

Quelles seraient les solutions pour favoriser l'accession sociale ?

Plutôt que de réinventer de "nouveaux dispositifs", la **solution** consisterait à généraliser la TVA à 5,5 % pour l'accession sociale. Cela sous certaines conditions : primo-accédant, prix de vente plafonnés (maxi 2400 € le m²), plafonds de ressources Hlm, sécurisation des accédants, tout cela générant les aides publiques (Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques) et justifiant la mise en place de dispositifs anti-spéculatifs. En résumé, ce que nous faisons aujourd'hui, pour permettre aux ménages gagnant deux à trois SMIC de devenir propriétaires.

Et l'entrée de l'accession sociale dans la Loi SRU ?

En fait, seuls les systèmes PSLA et Pass-foncier entrent dans la Loi SRU. L'intérêt serait, dans les conditions énoncées ci-dessus, de faire rentrer la véritable accession sociale dans un quota spécifique d'au moins 10 %, qui viendrait non pas en opposition, mais en complément du locatif social. Ce serait une erreur de promouvoir l'accession sociale au détriment des besoins sans cesse accrus en logements locatifs. Les plans locaux de l'habitat du Seignanx et de la Communauté Sud Pays basque ont déjà intégré ce type de dispositions.

VOUS AVEZ DIT PASS-FONCIER ?

Le dispositif "Pass-foncier" vise à favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale en limitant le coût initial de l'opération au seul coût de la construction, et en neutralisant le prix du terrain. Celui-ci est mis à disposition du ménage accédant pendant toute la durée de remboursement des prêts souscrits pour la construction - on parle de période de "portage" - dans le cadre d'un bail à construction d'une durée comprise entre dix-huit et vingt-cinq ans. Au moment de son acquisition, à l'issue du "portage", le prix de vente du foncier est égal au prix du foncier de départ, indexé chaque année sur un taux compris entre

1,5 % et 4,5 %. L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le terrain quand il le souhaite, sans attendre la fin du bail, mais sous certaines conditions.

Les trois critères nécessaires pour bénéficier du "Pass-foncier" sont les suivants :

- être primo-accédant de sa résidence principale,
- disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources PSLA,
- être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales.

Les "coulisses" de l'accession sociale

Le COL démontre chaque jour qu'il est possible de réaliser des logements de qualité, agréables à vivre et bien situés, à des prix accessibles au plus grand nombre. Cette réussite ne doit rien au hasard. Elle est le fruit d'un partenariat étroit avec les collectivités locales et de la recherche permanente d'une plus grande justice sociale.

Une étude réalisée fin 2006 par l'institut CSA illustre mieux que de longs discours la transformation profonde de l'habitat social en France. A peine 14 % des personnes interrogées associent encore le logement social aux barres Hlm. 59 % y voient désormais une possibilité de se loger à un prix accessible, et près de 30 % des lieux de rencontres, de mélange social et de solidarité entre voisins. Le logement social jouit donc aujourd'hui d'une image très positive auprès de l'ensemble de la population, tant dans les catégories aisées que populaires. 66 % des personnes interrogées estiment d'ailleurs qu'il n'y a pas assez de logements sociaux dans leur commune, et ce quels que soient la taille de la commune et le type d'habitat qu'elles occupent. Cette bonne image du logement social tient avant tout aux efforts des collectivités locales et des organismes sociaux comme le COL, qui refusent de transiger sur la qualité des logements.

Le COL fait appel aux mêmes architectes que les promoteurs du secteur privé, aux mêmes entreprises et artisans, aux mêmes cabinets d'étude, etc... En matière de développement durable, à l'image de l'opération "Landatxoà" à Urrugne, le COL affiche même une longueur d'avance avec des projets pilotes qui font appel à de nouveaux procédés de construction et matériaux moins énergivores. Idem en ce qui concerne la mise en œuvre des nouvelles réglementations (thermiques, accessibilité...), le COL applique comme les autres organismes Hlm les

normes les plus exigeantes. En outre, il met un point d'honneur à construire des logements à vivre, c'est-à-dire bien situés, accessibles et en général très spacieux, préférant investir sur l'humain plutôt que sur la pierre...

Les collectivités locales en appui

En fait, pour obtenir des prix inférieurs à ceux du marché sans rogner sur la qualité, l'esthétique ou le bien-être, le COL s'appuie avant tout sur les collectivités locales. Les coûts de construction - 60 % du coût global du logement - sont à peu près identiques dans le social et dans le privé. En premier lieu, la différence tient donc au prix du foncier consenti par les communes, conscientes de l'intérêt de promouvoir la construction de nouveaux logements sociaux. Puis, en second lieu, aux faibles coûts de structure du COL, qui ne s'inscrit pas dans une logique de profits, mais au contraire dans une mission d'intérêt général. Les administrateurs sont bénévoles, il n'y a pas d'actionnaires à satisfaire.

Que ce soit sur les bords de la Nivelle à Ciboure, sous les pins à Capbreton, ou à quelques lanciers de chistera du fronton de Biriadou, les habitants des résidences du COL n'ont décidément rien à envier à leurs voisins. Bien au contraire !



Pose de la première pierre de la résidence "Gaztelu Berri" à Biriadou, le 10 juillet 2008, en présence de Marc Cabane, Préfet des Pyrénées-Atlantiques, Jean Castaigns, Président du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques, et des élus locaux.

"A nous d'accompagner et de rassurer les accédants"



Questions à Jean-Baptiste Darroquy, conseiller commercial au COL.

Où commence et où s'arrête le parcours du candidat à l'accession ?

Les candidats commencent par déposer un dossier dans leur mairie ou au COL. Je les reçois ensuite pour les aider à affiner leurs souhaits et leurs possibilités, en fonction des logements dont nous disposons. Je les oriente pour monter un dossier de financement, et leur présente les aides auxquelles ils peuvent prétendre. Quand leur dossier est finalement accepté par la commission d'agrément du COL, à laquelle participe le Maire de la commune, ils signent un contrat de réservation. Lorsque la construction est achevée, nous leur livrons le logement. Le suivi des accédants passe ensuite dans un autre service, celui de la construction... Ce travail requiert de notre part une attention particulière. 90 % des acquéreurs sont des primo-accédants, c'est-à-dire des ménages qui concrétisent leur premier achat, et aussi la plus grosse dépense de leur vie. A nous de les accompagner et de les rassurer pour que tout se passe bien.

Qui est concerné par l'accession sociale ?

Beaucoup de monde dans notre région. En fait, 80 % de la population locale entrent dans les critères, mais beaucoup l'ignorent. Plus de 85 % des clients du COL respectent les plafonds de revenus PAS (Prêt Accession Sociale).

C'est-à-dire qu'ils gagnent : pour une personne seule, moins de 1 400 € nets par mois, et pour un couple avec deux enfants, moins de 2 500 €. Sur les 3 000 demandes d'accession en cours au COL, nous favorisons le parcours résidentiel des locataires Hlm, ce qui permet de résoudre du même coup le problème de logement de deux familles.

Justement, quel est le profil des accédants ?

Il s'agit la plupart du temps de primo-accédants jusque là locataires de leur logement. Ils ont trente ans en moyenne, vivent plutôt en couple, avec un enfant ou un enfant à naître. Par exemple, sur notre dernière opération à Lahonce, la moyenne d'âge de nos accédants est de trente trois ans. En général, ils cherchent à s'installer en priorité sur le BAB, Anglet en particulier, ou près de chez eux dans leur village. Ils nous demandent également souvent un logement avec jardin. Par ailleurs, on voit depuis quelques temps de plus en plus de cadres moyens. Le profil des candidats à l'accession sociale s'élargit, une grande partie des classes moyennes ne pouvant plus accéder aujourd'hui sur le marché privé.

Quel financement ?

Dans l'accession sociale, l'acquéreur bénéficie sous certaines conditions, notamment de ressources, de dispositifs avantageux pour l'aider à financer son achat : Prêt à Taux Zéro (PTZ) et majoration de celui-ci grâce à l'aide du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques (4 000 € à 5 000 €), exonération des intérêts intercalaires par le COL, réduction du versement du dépôt de garantie pour les locataires, afin de favoriser leur parcours résidentiel, exonération de la taxe foncière pendant quinze ans (location-accession), etc...

Les candidats à l'accession peuvent dans tous les cas compter sur le COL pour les accompagner et les guider dans leurs démarches, tant auprès des administrations que des banques, avec lesquelles le COL entretient des rapports privilégiés, dont bénéficient les accédants.

Michel Menta quitte le Conseil d'administration du COL

25 janvier 2008 • A l'occasion de la soirée des vœux, un makila a été remis à Michel Menta, pour le remercier des 26 ans passés au sein du Conseil d'administration du COL.



Départ à la retraite de Geo Lassalle

28 mars 2008 • Un pot a marqué le départ à la retraite de Geo, après plus de 38 ans passés au COL.



Salons de l'habitat de Pau et Biarritz

Ils ont eu lieu en mars et avril 2008, avec à chaque fois une présentation originale du stand du COL.



Pose de la première pierre du nouveau siège social du COL

22 août 2008 • En présence de Marie-Noëlle Lienemann, Présidente de la Fédération des coopératives d'Hlm et ancienne Ministre du logement, et de nombreux élus locaux.

Pour marquer le centième anniversaire de la fondation de la Fédération des coopératives d'Hlm, un magnifique magnolia a été planté sur le site. C'était également l'occasion de renouer avec les origines du COL, en rassemblant les Castors de St Amand.



“ Nous sommes le premier contact entre le COL et l'extérieur, nous sommes une vitrine, la qualité de l'accueil est primordiale ”



Profession : Hôtesse d'accueil

Vous connaissez certainement leurs voix, mais pas forcément leurs noms. Hélène Luquet et Danielle Guisiano assurent à tour de rôle l'accueil téléphonique et physique du COL. A leur tour de se présenter !

“Entre 8 h 30 et 12 h 30, c'est Hélène; entre 14 h et 18 h, c'est moi”, explique Danielle d'une voix douce et souriante. Danielle Guisiano et Hélène Luquet forment un duo incontournable, un double gagnant pour accueillir les usagers du COL. La première est arrivée en 1998, “il y a dix ans pile !”. La seconde, il y a bientôt deux ans. L'une travaille le matin, l'autre l'après-midi. En plus de l'accueil téléphonique et de l'ouverture du courrier, toutes deux ont en charge l'accueil des visiteurs, avec une conscience aiguë de leur mission.

“Nous sommes le premier contact entre le COL et l'extérieur, nous sommes une vitrine, la qualité de l'accueil est primordiale”, explique Danielle. “Sans doute ici plus qu'ailleurs”, poursuit Hélène. “Nous recevons parfois des personnes désespérées, en souffrance. Nous nous sentons démunies face à des personnes qui n'ont plus rien, qui vivent dans la rue ou avec leurs enfants dans une voiture. Notre travail nécessite beaucoup de chaleur humaine. Nous devons être en permanence à l'écoute. Ma plus grande satisfaction ? Lorsque quelqu'un arrive énervé, puis repart en me disant merci !” Comme sa collègue, Danielle partage ce même goût des autres, ce même engagement pour un monde meilleur : “parfois, je voudrais être la fée clochette, pour pouvoir offrir un toit à tout le monde !” Leurs meilleurs souvenirs sont avant tout des moments de rencontre. “Nous sommes sur la même longueur d'onde”, disent-elles, complices.

En dix ans, le nombre d'appels téléphoniques a presque doublé. Il leur arrive parfois de prendre plus de douze appels en dix minutes. “A 14 h, le téléphone démarre souvent sur les chapeaux de roues”, confirme Danielle. Pourtant, elles ne quitteraient pour rien au monde leur emploi. Auparavant, Danielle habitait à Lyon où elle était gérante d'un magasin d'alimentation. Elle a dû déménager il y a une dizaine d'années, pour des raisons personnelles : “je me suis installée au Pays Basque, et le COL a été la chance de ma vie, tant sur le plan personnel que professionnel. J'étais timide, et ce poste m'a permis de m'ouvrir aux autres, de donner mais aussi de recevoir.” Même son de cloche du côté d'Hélène : “avant d'arriver ici, j'ai travaillé chez un concessionnaire de voitures, puis au service prêts d'une banque. Je suis d'abord entrée au COL à l'occasion d'un remplacement puis je me suis rendue compte que ce poste me plaisait énormément et convenait à mon caractère. Le matin, je viens travailler avec plaisir, c'est inestimable !” Selon l'enquête de satisfaction menée en 2007 auprès de 1 155 locataires du COL, quasiment 100 % des personnes se disent satisfaites de l'accueil... Cela vous étonne ?

Agenda

LES TEMPS FORTS

- Congrès Hlm à Cannes 23 au 25 septembre 2008
- Salon de l'Habitat à Bayonne 2 au 5 octobre 2008
- Livraisons prévisionnelles d'ici fin 2008
 - Condistéguy (Lahonce) 41 acc.
 - Dongoxenia Berri (Hendaye) 25 loc.
 - Haltya (Ustaritz) 23 loc.
 - Sagardian (Larressore) 12 loc.
 - Sorogaina (Larressore) 19 acc.

Directeur de la publication - Colette SCHNURRENBERGER
 Directeur de la rédaction - Didier LASSABE
 Secrétaire de la rédaction - Dominique TRANQUILLE
 Journaliste-Rédacteur - Bruno FAY
 Comité de rédaction - Jean-Pierre FAVIER, Patrick LEBOEUF,
 Sonia MARTIN DEL CAMPO
 Photographe - Ludovic ZELLER - Pavel Losevsky (Couv.)
 Conception graphique - Calli Atlantique
 Commission paritaire - N° en cours
 Tirage - 3600 exemplaires
 Impression - Jean LAFFONTAN