



“ Ce que je préfère dans mon travail, c'est la partie développement où je mets pleinement à profit mes compétences ”

Profession : Directrice adjointe

Responsable du service construction-développement, Sonia Martin del Campo suit chaque opération de A à Z en concertation avec Didier Lassabe, le Directeur général du COL. Depuis les premières négociations sur le terrain jusqu'à la livraison des programmes.

"Ce que je préfère dans mon travail, c'est la partie développement où je mets pleinement à profit mes compétences", explique Sonia Martin del Campo, Directrice adjointe du COL. Diplômée d'architecture au Mexique, son pays d'origine, elle n'oublie pas en effet ses quatre années d'étude au sein de la prestigieuse école nationale des Ponts et Chaussées, ses débuts en région parisienne au service des collectivités locales, son travail au sein d'un cabinet d'urbanisme, son passage au COL entre 1995 et 2000, puis son poste de responsable départementale du groupe Expansiel (OPAC du Val-de-Marne) jusqu'en 2002.

De retour au COL en 2002 à la tête d'une dizaine de personnes, dont sept au service construction-développement et trois commerciaux, Sonia Martin del Campo n'occupe pas un poste facile. Négociatrice sur le terrain auprès des partenaires, elle participe aussi à la définition des projets, au volet technique et architectural des opérations, à la détermination de l'enveloppe financière...

Elle pilote également l'ensemble de la phase opérationnelle et l'étape commerciale. "Mon travail me passionne, mais sans mon équipe, je ne ferais rien et j'ai une bonne équipe", explique-t-elle.

Sonia Martin del Campo a toujours eu la fibre du logement social. "C'est même pour ça que je suis venue en France, se souvient-elle, pour compléter ma formation dans l'optique de revenir ensuite m'occuper du logement social dans mon pays d'origine." Elle ne vit finalement pas au Mexique mais elle n'a rien perdu pour autant de sa motivation première. Plongée dans le social du matin au soir, elle se sent à sa place au COL.

La coopérative HLM lui donne les moyens d'exprimer ses sensibilités, de mettre en place des stratégies adaptées aux besoins en logements sociaux, et aussi de mettre en œuvre des projets à plus long terme. Le développement durable notamment, en essayant autant que possible d'intégrer de nouveaux dispositifs pour optimiser la consommation d'énergie, améliorer l'environnement et préserver l'écosystème. "Pour offrir un avenir correct et vivable aux générations futures", conclut-elle modestement.

Photo en couverture : Perspective Hegokoa.

Agenda

LES TEMPS FORTS

- **Livraisons prévisionnelles**
- "Heugas" (8 locatifs) Octobre
- "Magescq" (8 locatifs) Octobre
- "Hiriburua" à Guéthary (12 loc. + 23 acc.) Octobre
- "Saubrigues" (8 locatifs) Octobre
- "Brigantin" à Capbreton (29 accessions) Octobre
- "Les Bleuets" à Labatut (27 loc. + 6 acc.) Novembre
- **Inauguration "Pémartia" (Arbonne/Bidart) :** Été
- **Salon de l'Habitat** 5-8 Octobre

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
 Conception graphique - Calli Atlantique
 Commission paritaire - N° en cours
 Tirage - 2800 exemplaires



Chez vous

Le COL actualités, magazine d'informations



Mixité sociale

p. 2

Édito

p. 2-3

Lumière directe

Parlez-vous "mixité sociale" ?

p. 4-5

Fenêtre sur

L'accession sociale : un instrument au service de la mixité

p. 6

Paysage

Millième logement

La fête des voisins

p. 6

Passerelle

Les dernières manifestations

p. 7

Ligne d'horizon

"Les Bleuets" à Labatut

p. 8

Profil

Profession : Directrice adjointe

p. 8

Agenda

EDITO


L'accession sociale sécurisée, soumise à plafonds de ressources et à des prix de vente encadrés, est un ballon d'oxygène dans un marché immobilier saturé. Dans une région si gravement touchée par la pénurie de logements sociaux, c'est l'une des meilleures réponses aux besoins. 7 % de nos accédants sont issus du parc locatif social. Ramenée au nombre total de logements sociaux sur la Côte basque, l'accession sociale permettrait ainsi de libérer près de 840 logements, voire bien plus si l'accession très sociale - via la location-accession - était développée grâce à des aides sur le foncier. Ce dernier dispositif permettant en effet à de jeunes familles qui ne disposent pas d'apport personnel d'accéder à la propriété de manière progressive en se constituant peu à peu une épargne.

L'accession sociale telle que le COL la pratique, accompagnée de dispositifs anti-spéculatifs, doit donc être reconnue comme un véritable outil en faveur du logement social. L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), fixant un objectif de 20 % de logements sociaux, aurait tout à gagner à prendre en compte l'accession sociale pendant une durée déterminée, les cinq premières années par exemple. Celle-ci bénéficierait alors de la TVA à 5,5 %. L'accession sociale ne doit évidemment pas se développer au détriment du locatif social, mais accompagner au contraire une politique volontariste d'ensemble en faveur du logement social. L'accession constitue à la fois un levier pour libérer des logements sociaux, un outil qui permet aux collectivités de compter sur une population plus stable en évitant les effets de la spéculation, et une opportunité unique pour de jeunes ménages de réaliser leur projet de vie.

L'accession sociale telle que le COL la pratique, accompagnée de dispositifs anti-spéculatifs, doit donc être reconnue comme un véritable outil en faveur du logement social. L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), fixant un objectif de 20 % de logements sociaux, aurait tout à gagner à prendre en compte l'accession sociale pendant une durée déterminée, les cinq premières années par exemple. Celle-ci bénéficierait alors de la TVA à 5,5 %. L'accession sociale ne doit évidemment pas se développer au détriment du locatif social, mais accompagner au contraire une politique volontariste d'ensemble en faveur du logement social. L'accession constitue à la fois un levier pour libérer des logements sociaux, un outil qui permet aux collectivités de compter sur une population plus stable en évitant les effets de la spéculation, et une opportunité unique pour de jeunes ménages de réaliser leur projet de vie.

Colette SCHNURRENBERGER,
Présidente du COL



Parlez-vous "mixité sociale" ?

Le concept de mixité sociale se décline sur tous les tons : mixité à l'école, dans les quartiers, entre générations, dans le service public, dans la cage d'escalier... Mais au fait, parlons-nous vraiment de la même chose ? Quelles réalités derrière les mots ? Quels enjeux, quels besoins ?

La mixité sociale n'est pas une idée neuve. Elle apparaît dès la fin du XIX^{ème} siècle avec la construction des premiers logements sociaux et la question de leur intégration dans la ville. Elle désigne communément une politique visant à faire coexister différentes classes sociales au sein d'un même territoire, que ce soit à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier, d'une commune, voire d'une agglomération. Par extension, on entend aujourd'hui par mixité sociale le brassage de populations d'origines diverses, de revenus différents, mais aussi de générations différentes.

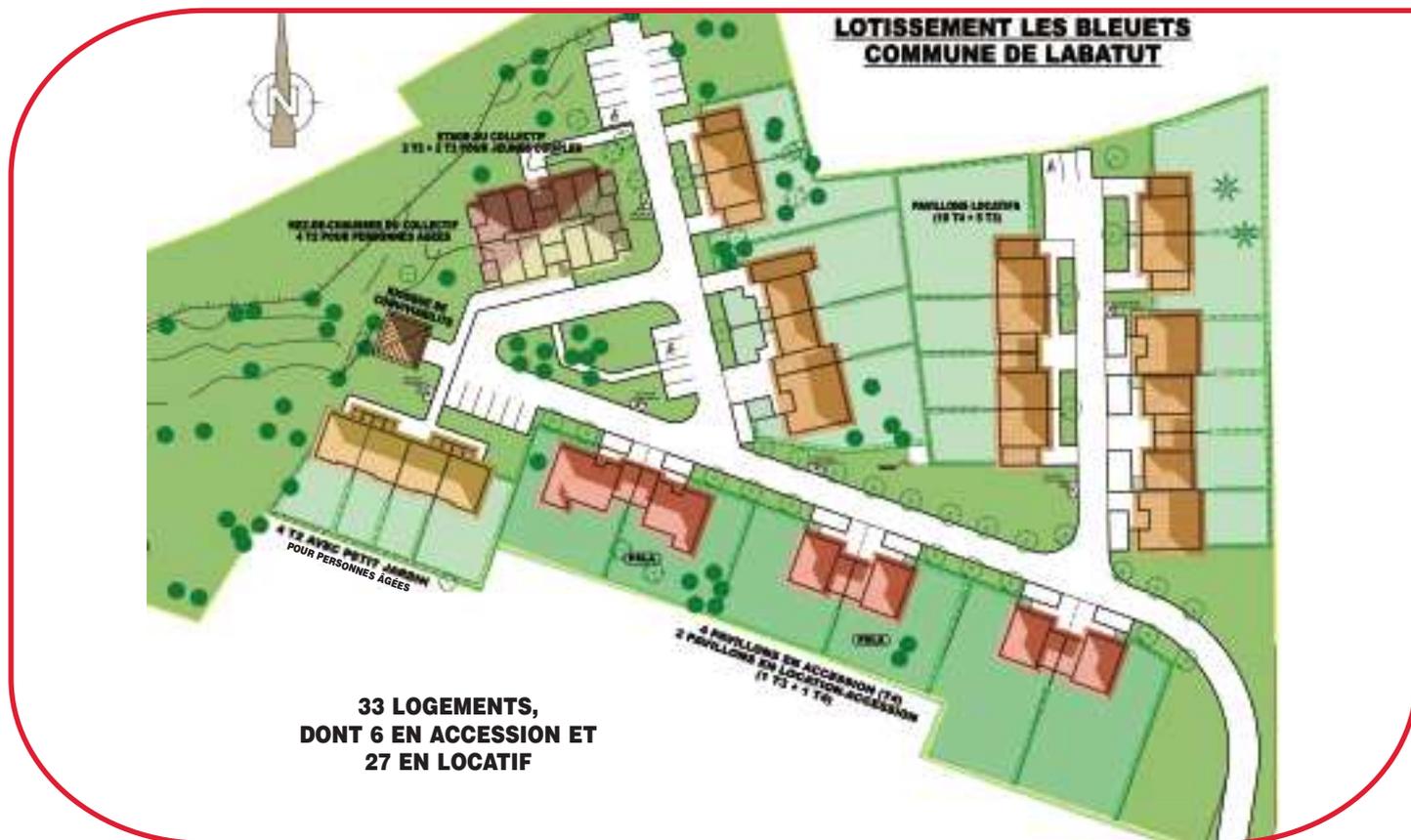
Une notion qui traverse l'ensemble des sociétés industrialisées confrontées aux inégalités sociales, au vieillissement de leurs populations et aux enjeux de l'immigration. Avec parfois des approches différentes. Aux États-Unis, des programmes comme "Moving To Opportunity" - que l'on peut traduire par "Déménager pour une nouvelle vie" - visent avant tout à déconcentrer les catégories de populations, à vider certains quartiers, pour éviter le phénomène des ghettos. En Europe, au contraire, les politiques publiques cherchent plutôt à faire sur place de la mixité sociale pour rendre le quartier plus convivial.

La mixité sociale se traduit aujourd'hui par des textes de loi qui visent par exemple à mieux répartir la construction de logements sociaux ou à favoriser la diversification des types de logements dans un même immeuble par la détermination de plafonds de ressources. L'Etat dispose également de mesures incitatives comme la TVA à 5,5 % pour la construction de logements en accession sociale à la propriété dans certaines opérations de rénovation urbaine, ou d'aides spécifiques destinées aux organismes HLM et aux collectivités.

La mixité sociale est d'abord un instrument au service de la cohésion sociale, par l'émulation des couches populaires par les couches moyennes, mais aussi par l'apprentissage des différences et de la tolérance. Elle n'est pas pour autant la solution magique à tous les maux de la société.



Le samedi 29 octobre 2005, Marie-Noëlle LIENEMANN inaugure la résidence "Le Hameau des Landes" à Bayonne, en présence de Jean GRENET, Jean-René ETCHEGARAY, Jean-Claude GOMMEZ-VAEZ et Colette SCHNURRENBERGER.



A l'échelle d'une résidence, la mixité sociale se traduit par une répartition équilibrée des populations.

Selon les uns, la mixité favoriserait l'égalité des chances en neutralisant l'effet négatif du milieu et en évitant la stigmatisation de certains quartiers. Selon d'autres, elle ne ferait que diluer le social dans l'urbain et atténuerait les différences de manière purement artificielle. Un débat aussi passionnant que difficile à trancher car la mixité sociale touche d'abord à l'humain, à notre relation à l'autre, à notre capacité à vivre dans la différence et le partage des cultures.

En 2000, la Secrétaire d'Etat au logement Marie-Noëlle Lienemann a bien tenté de "créer un indice de la mixité sociale pour lutter contre la discrimination (...) la ghettoïsation de certains quartiers, et établir une carte de la mixité sociale, quartier par quartier et ville par ville, selon trois critères : revenus imposables des ménages, taille (nombre d'enfants et nombre d'adultes) et âge des occupants. Mais elle s'est vite heurtée à la difficulté de déterminer des indicateurs objectifs. Outre l'interdiction de prendre en considération l'origine ethnique dans le calcul de l'indice, quels poids respectifs fallait-il accorder à chacun des autres critères ? C'était mission impossible tant il est difficile de classer la population dans des cases. Dans le fond, la vraie mixité sociale ne s'apprend peut-être pas dans les textes de loi, mais au quotidien, au contact de l'autre et de ses différences. Pour mieux vivre ensemble, tout simplement.

LES DATES CLÉS

1990 : La loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement, dite loi Besson, lie l'accueil des personnes défavorisées à la mixité et à la solidarité.

1991 : La loi d'orientation pour la ville (LOV) s'oppose à la constitution de secteurs de résidences homogènes et prévoit que les communes de 200 000 habitants comptant moins de 20 % de logements sociaux s'engagent à construire ces logements ou à s'acquitter d'une taxe.

1998 : La loi contre les exclusions lie insertion et mixité.

2000 : La loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) impose une répartition équilibrée du logement social sur le territoire.

2005 : Dans la loi de cohésion sociale, dite loi Borloo, la mixité sociale devient l'enjeu central des politiques du logement.

En savoir plus sur... En savoir plus sur... En savoir plus sur... En savoir plus sur... En savoir plus sur...

- Toutes les lois sur la mixité sociale : www.legifrance.gouv.fr
- Dossier du centre de Recherche et d'Action Sociales : www.ceras-projet.com/lodel/sommaire.php?id=39
- Les instruments juridiques de la mixité sociale : www.gridauh.fr/sites/fr/fichier/3f05b933823b5.pdf

L'accession sociale : un instrument au service de la mixité



Derrière les annonces phares comme “la maison à 100 000 €”, l’accession sociale est une réalité. L’an dernier, 200 000 ménages aux revenus modestes ont pu bénéficier d’aides pour acquérir leur logement. Pour le COL, c’est un dispositif essentiel au service de la mixité, qui s’adapte parfaitement aux besoins locaux.

Locatif ou accession ?

L'examen en avril dernier par le Sénat du projet de loi portant Engagement National pour le Logement a permis d'ouvrir un débat à la fois vif et passionnant sur les enjeux de l'accession sociale. La réécriture de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) - qui oblige les communes de plus de 3 500 habitants à atteindre un quota de 20 % de logements locatifs sociaux - a été l'occasion de s'interroger à nouveau sur le rôle et l'intérêt de l'accession dans le cadre de la politique du logement. En permettant finalement d'intégrer l'accession sociale dans le calcul du quota de logements sociaux, le législateur choisirait de s'attaquer vraiment à la dimension du logement dans son ensemble.

“ 7 % des accédants du COL viennent du parc locatif social. ”

Depuis quelques années, les prix flambent un peu partout et l'absence de rotation dans le parc HLM est une réalité. Il est de plus en plus difficile de répondre aux 1,4 million de familles en demande. L'accession sociale est une réponse sur le long terme à l'urgence de la situation. L'an passé, 90 000 ménages n'ont pas pu accéder à la propriété du fait de l'augmentation du prix du foncier. L'accession sociale constitue, d'une part un levier pour libérer du logement locatif social, d'autre part un dispositif efficace pour répondre aux besoins et permettre à des milliers de ménages d'accéder enfin à un logement. 83 % des Espagnols sont propriétaires, 81 % des Italiens, 70 % des Anglais...

Pourquoi les Français ne seraient-ils que 57 % à être propriétaires, alors que plus de 80 % d'entre eux aspirent à le devenir ?

Dans le Sud-Ouest, la situation est catastrophique pour les jeunes. La pression foncière est telle que nombre d'entre eux sont obligés de quitter leurs attaches pour s'installer plus à l'intérieur des terres, où les prix sont moins prohibitifs. Sans doute ici plus qu'ailleurs, l'accession sociale, au même titre que le locatif, est un outil parfaitement adapté aux revenus et aux besoins. De plus, contrairement aux idées reçues et compte tenu des plafonds de ressources, les mensualités de remboursement sont souvent

inférieures aux loyers supportés en locatif social intermédiaire. A condition, bien sûr, de proposer des logements à des prix attractifs.

Le COL parvient par exemple, grâce au soutien des collectivités, à proposer sur le littoral des logements en accession sociale de qualité pour un prix moyen de 2 000 € le m². Dans ces conditions, l'accession sociale donne aux jeunes l'opportunité de choisir leur vie, et offre aux communes qui en ont la volonté un instrument unique au service de la mixité générationnelle et du dynamisme local.

"C'est notre cœur de métier !"

Questions à Didier Lassabe, Directeur général du COL.



Quelle est la politique du COL en matière d'accession sociale ?

L'accession dite sociale est une réponse qui correspond parfaitement aux besoins locaux. Il n'est donc pas étonnant que nous ayons au COL plus de 1 500 demandes en attente. C'est notre cœur de métier, et c'est pourquoi nous allons produire de plus en plus de logements en accession sociale, tout en continuant à réaliser du locatif.

Comment faites-vous pour commercialiser des logements à 2 000 € le m² ?

La réglementation impose pour la zone B un prix maximum de 2 128 € au m², mais nous essayons d'être en dessous de ce plafond. Nous parvenons à ce résultat en optimisant au maximum nos produits et en obtenant des prix de fonciers compatibles grâce à l'aide des collectivités. Nous appliquons également des marges réduites, car nous n'oublions jamais que nous sommes une coopérative d'Hlm, le social étant notre raison d'être.

Qui est concerné par l'accession sociale ?

80 % de la population entre dans les plafonds de revenus ouvrant droit à l'accession sociale. Malheureusement, elle n'est pas pour autant ouverte à tous, puisqu'il faut disposer d'au moins 2,5 fois le SMIC pour concrétiser une accession sans risque. Nos prix correspondent parfaitement aux revenus de la population locale.

Témoignage

Isabelle est agent administratif et Jacques est vendeur livreur à St-Jean-de-Luz. Ils perçoivent à eux deux un salaire mensuel net de 2 100 €.

Le jeune couple désire acquérir un appartement T3 et dispose d'un apport personnel de 4 000 €.

Le COL leur propose un logement de 70 m² avec terrasse de 13,50 m², cellier et parking inclus, au prix de 136 500 €.

Ils emprunteront sur une durée de 25 ans la somme de 100 000 € augmentée d'un prêt à taux 0 % de 19 000 € et d'un prêt patronal de 11 200 €. Soit un total de 140 000 €. Ils régleront une mensualité de 642 €. Taux d'endettement : 31 % hors APL.



Millième logement !

Le COL a livré, en mars dernier, son millième logement locatif sur l'opération "Pémartia" à Arbonne. Au total, depuis quinze ans, la coopérative HLM a construit 722 logements dans les Pyrénées-Atlantiques et 283 dans les Landes. L'occasion de se souvenir de la livraison en juillet 1991, de ses premiers logements dans la résidence "Andere Beltza" à Biarritz. Pas question pour autant de se reposer sur ses lauriers puisque le COL annonce déjà la remise de 71 clés supplémentaires d'ici la fin de l'année. Plus que 924 pour arriver à 2 000 logements !

La fête des voisins

Chômage, indifférence, repli sur soi, isolement, partout le lien social se distend. Inviter ses voisins à prendre un verre ou à partager un repas ne règle pas tous les problèmes de vie en société. Mais ce geste simple a un pouvoir déclencheur. Il favorise la cohésion sociale, le "mieux vivre ensemble" et crée de nouvelles solidarités entre personnes qui ont appris à se connaître. Plus de 3,5 millions de voisins ont ainsi participé à l'édition 2005. Ce succès, c'est celui de chaque habitant, des associations locales, des mairies, des partenaires publics et privés, des bailleurs sociaux. Le signe d'un élan citoyen qui s'est encore affirmé à l'occasion de la septième édition d'immeubles en fête, le mardi 30 mai dernier.

En savoir plus : www.immeublesenfete.com



Les dernières manifestations

"Iturri Xilo" à Biriatoú

Le 14 novembre 2005, pose de la première pierre de la résidence "Iturri Xilo" à Biriatoú, en présence du Maire Michel Hiriart.

Architecte : Guy Montharry à Ciboure.

8 logements locatifs (2 T2, 4 T3, 2 T4) + 8 logements en accession (2 T2, 4 T3, 2 T4).



"Zubiburu" à Ciboure



Le 7 janvier 2006, pose de la première pierre de la résidence "Zubiburu" à Ciboure, en présence du Maire Guy Poulou.

Architecte : Cabinet Lassié-Priou à Anglet.

26 logements locatifs (6 T2, 18 T3, 2 T4) + 84 logements en accession (12 T2, 50 T3, 22 T4).

"Les Bleuets" à Labatut



Lancé en juin 2005, le chantier de la résidence "Les Bleuets" sur la petite commune de Labatut dans les Landes, arrive à son terme. Les premiers logements devraient être livrés en novembre 2006. Une opération exceptionnelle sous le signe de la mixité.

La résidence "Les Bleuets", c'est d'abord un cadre de vie : un vieux bourg aux maisons landaises typiques, une église du XII^{ème} siècle, une tour carrée fortifiée, un donjon qui domine le gave, un panorama unique sur les Pyrénées... C'est aussi une petite commune dynamique d'un millier d'habitants située entre Dax, Orthez et Bayonne, à une demi-heure du BAB.

L'architecte Thierry Girault a su tenir compte de ces caractéristiques pour penser une résidence qui s'intègre parfaitement au centre-bourg, à deux pas de la mairie, de l'église, d'un nouveau kiosque et des commerces.

Avec l'opération "Les Bleuets", le COL propose surtout un programme qui répond à la volonté d'un maire et de son équipe de favoriser le logement social et la mixité entre les habitants. La commune a en effet non seulement cédé gratuitement le terrain, mais également financé à hauteur de 10 % la réalisation du projet. Avec un objectif affiché dès le début : favoriser le brassage des populations et des générations.

Sur les 33 logements, 27 sont ainsi financés par des Prêts Locatifs à Usage

Social (8 collectifs et 19 pavillons) et 19 d'entre-eux sont destinés en priorité à l'hébergement de jeunes ménages. 8 autres logements (4 collectifs et 4 pavillons T2 avec jardinets) organisés autour d'un espace de rencontre, ont été conçus plus spécifiquement pour des personnes âgées désireuses de se rapprocher du centre-bourg. Ils sont équipés de portes permettant le passage d'un fauteuil roulant, de sanitaires adaptés et de pièces plus spacieuses favorisant l'installation de meubles anciens. La mixité s'exprime enfin par l'intégration dans ce programme de 6 pavillons en accession à la propriété, dont 2 financés par un Prêt Social Location Accession.

L'OPÉRATION EN CHIFFRES

Nombre de logements : 33, dont 6 en accession et 27 en locatif

Coût de l'opération : 2 052 553 € en locatif ; 770 000 € en accession.

Coût des logements en accession :

- T4 Vefa (Vente en l'Etat Futur d'achèvement) : 131 000 € (maison individuelle T4, 83 m² SHAB + garage et jardin 280 m²)

- T4 PSLA : 121 145 € (maison individuelle T4, 89 m² SHAB + garage et jardin 450 m²)