

“ *Conseiller et aider la direction, c'est passionnant, car l'analyse financière permet d'éclairer les choix et les décisions à venir* ”

Profession : Responsable du département finances-gestion

A la tête du département finances-gestion, Sylvie Vigé passe une grande partie de son temps dans les chiffres. Une position qui lui permet de porter un regard d'ensemble sur les activités du COL, depuis la décision de lancement d'une opération accessions ou locatives, jusqu'à la gestion, avec l'élaboration du budget annuel, en passant par la réalisation du plan prévisionnel des stratégies d'investissement d'activité à long terme.

Diplômée de l'IUT de gestion de Bayonne et titulaire d'un Diplôme d'expertise comptable supérieur (DECS), Sylvie Vigé entre au COL dès la sortie de ses études en 1984. Elle débute à la comptabilité puis prend rapidement en charge l'informatique avant d'être nommée chef comptable sous la présidence de Jean Caliot : "Ce poste a constitué un véritable tournant dans ma carrière, se souvient-elle, je tiens vraiment à le remercier pour la confiance qu'il m'a accordée".

Son poste évolue rapidement. Elle s'occupe bientôt de nouvelles activités comme la gestion locative à partir de 1993, puis la mise en place du contrôle de gestion, du contrôle interne, la gestion du personnel, la réalisation d'un plan prévisionnel à cinq ans, etc... "Mon travail ne se résume pas à élaborer le budget et à réaliser le bilan comptable, j'ai l'avantage de connaître l'ensemble des activités du COL et d'être ainsi en mesure de porter un regard global", confie-t-elle. "Lorsque l'on travaille dans la comptabilité, le plus compliqué c'est justement d'arriver à faire comprendre aux autres responsables que tout ce qu'ils font nous intéresse sur le plan financier. La vision globale que nous pouvons avoir sur les différentes activités est un réel plus pour l'entreprise".

Six personnes travaillent à ses côtés pour l'accompagner dans ses missions, chacune étant spécialisée dans un secteur particulier, tout en étant polyvalente sur différents domaines : la comptabilité, la gestion locative, la gestion des marchés, la régularisation des charges, la gestion de trésorerie, de la dette, du personnel, le budget, et le suivi de l'actionnariat du COL. "Nous passons la journée dans les chiffres, il faut aimer ça, il faut aussi être rigoureux, savoir anticiper, avoir de la mémoire... Pour ma part, je crois qu'il faut aussi savoir déléguer", ajoute-t-elle avant de souligner la qualité de son équipe qui l'aide beaucoup.

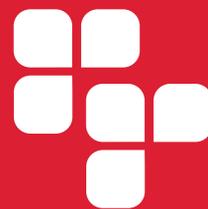
Ce qu'elle préfère dans son métier ? L'aspect "analyse financière" : "**une part importante de mon travail consiste à conseiller et aider la direction, c'est passionnant car l'analyse financière permet d'éclairer les choix et les décisions à venir**". Une méthode de travail qui semble donner de bons résultats puisque les finances se portent bien depuis cinq ans. Le COL dispose aujourd'hui d'environ 6 millions d'euros sur fonds propres et d'une trésorerie comprise entre 6 et 7 millions d'euros par an... "On me dit que je fais toujours des budgets trop pessimistes par rapport à la réalité des résultats, mais c'est le propre de tout responsable de service rigoureux !" conclut Sylvie Vigé d'un large sourire.

Agenda

LES TEMPS FORTS

- *Soirée des Vœux* *Janvier 2007*
- *Prochaines inaugurations*
 - *Les Bleuets à Labatut* *1^{er} semestre 2007*
 - *Pémaria à Arbonne-Bidart* *1^{er} semestre 2007*
 - *Zubiburu à Ciboure* *1^{er} semestre 2007*
- *Livraisons prévisionnelles*
 - *Gure Izerdia à Tarnos (15 acc.)* *Mars*
 - *Leus Cases Naves à Ondres (7 loc. + 11 acc.)* *Mars*
 - *Rontun à Orthez (19 loc. + 11 acc.)* *Mars*
 - *Rousserolles/Foulques à St-André-Seignanx (12 loc.)* *Mai*
 - *Zubiburu à Ciboure (26 loc.)* *Mars*

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



Accession sociale

p. 2

Édito

p. 2-3

Lumière directe

De nouvelles aides pour l'accession sociale

p. 4-5

Fenêtre sur

Le COL et le Label Habitat & Environnement

p. 6

Ligne d'horizon

"Landatxoa"... un projet pilote

p. 7

Paysage

Départ à la retraite de Guy Lassalle

p. 7

Passerelle

Les dernières manifestations

p. 8

Profil

Profession : Responsable du département finances-gestion

p. 8

Agenda



Automne 2006 - n°7





EDITO



En France, le bâtiment est responsable d'environ 17,5 % des émissions de CO2 et de 26 % de celles des gaz à effet de serre.

Le COL s'implique dans le développement durable depuis plusieurs années. Nos programmes s'inscrivent dans la démarche Haute Qualité Environnementale et nous n'avons jamais cessé de réfléchir à l'intégration des énergies renouvelables dans nos constructions.

La protection de l'environnement est une de nos préoccupations. Ce n'est ni un slogan, ni un voeu pieu, mais bel et bien une réalité. Cela se traduit concrètement par la mise en oeuvre de nouveaux procédés de construction, l'amélioration de l'isolation, la pose de panneaux solaires, l'installation de réducteurs de pression pour éviter de gaspiller l'eau, etc. Le projet pilote que nous lançons actuellement sur Urrugne (cf. page 6) se veut à ce titre exemplaire.

La protection de l'environnement répond à une exigence citoyenne, mais aussi à une volonté politique forte de favoriser les économies d'énergie pour réduire in fine les charges. La facture énergétique des Français s'est alourdie en 2005 de 35 %, pour s'établir à près de 39 milliards d'euros. Les ménages acquittent en moyenne chaque année 1180 € pour leur énergie domestique.

Investir davantage pour réduire la consommation d'énergie, c'est donc pour le COL le moyen de peser efficacement sur les dépenses des locataires et des accédants, afin de leur redonner du pouvoir d'achat. Il est possible de diviser par deux ou par trois notre facture énergétique, à condition de disposer d'équipements adaptés et de transformer en profondeur nos mentalités pour acquérir de nouveaux réflexes.

Ce qui est bon pour la planète est également bon pour nous.

Colette Schnurrenberger,
Présidente du COL

De nouvelles aides pour l'accession sociale

Promulguée au Journal Officiel le 13 juin dernier, la loi portant Engagement National pour le Logement (dite loi ENL) favorise l'accession sociale par la mise en place de nouveaux dispositifs à l'intention des collectivités et des ménages modestes. Dans le même temps, le Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques met en oeuvre de nouvelles aides destinées à relancer l'accession sociale dans le département, avec les organismes d'HLM.

L'accession sociale à la propriété constitue le deuxième grand volet de la loi n° 2005-872, portant Engagement National pour le Logement (loi ENL), et devient enfin une priorité nationale, au titre du développement de l'offre de logements et de l'accès à la propriété des ménages modestes. Une reconnaissance par l'Etat qui se traduit par la mise en oeuvre de dispositifs particuliers, tant pour favoriser la construction de nouveaux logements que pour aider les revenus modestes à accéder à la propriété.

Parmi les mesures phares, la loi prévoit notamment qu'à compter du 1^{er} janvier 2007, une majoration de l'avance remboursable sans intérêt de 15 000 € maximum pourra être accordée pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, à condition que cette opération bénéficie de l'aide d'une ou plusieurs collectivités territoriales. Il s'agit en d'autres termes d'une prime complémentaire au Prêt à Taux Zéro, attribuée aux ménages ayant des ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux réalisés en PLUS. En tout, 20 000 ménages supplémentaires seraient ainsi concernés chaque année.

Parmi les autres dispositions instaurées par la loi ENL, on retient également la possibilité donnée aux communes qui le souhaitent, de mettre en place un guichet unique pour l'information du public sur les dispositifs d'accession sociale à la propriété : projets d'accession sociale à la propriété, projets de vente de logements à leurs locataires, informations sur les prêts qui peuvent être mobilisés pour des opérations d'accession sociale.



Appartement témoin résidence "Zubiburu" à Ciboure.



Résidence "Ibiry" à Ciboure (livraison prévisionnelle décembre 2007).

Une volonté départementale

Pour le Président du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques, Jean-Jacques Lasserre, "l'accession sociale constitue bien sûr un enjeu national, mais aussi et surtout local. La période 1998-2004 a été favorable aux achats de logements en Pyrénées-Atlantiques, mais ce sont les ménages les plus aisés qui accèdent à la propriété, notamment sur la Côte Basque. Du fait du prix du foncier et du marché, les jeunes ne peuvent plus s'installer et le parcours résidentiel ne fonctionne plus alors même que l'achat ou la construction d'une maison est souvent le projet d'une vie".

La création par le Conseil Général en juillet dernier d'un nouveau dispositif en faveur de l'accession à la propriété est une réponse d'autant plus forte à la problématique du logement social dans les Pyrénées-Atlantiques qu'elle permet en plus de libérer des places dans le parc locatif social. "Les personnes que nous aidons à accéder à la propriété sont en effet pour la plupart issues du parc locatif social", explique le Président du Conseil Général.

Voté à l'unanimité en complément de l'effort pour la construction de logements à loyers maîtrisés, le nouveau dispositif départemental comporte trois volets. Il s'adresse d'abord aux accédants avec la création d'une prime à l'accession de 2000 € ou 3000 € (selon le plafond de revenu : Prêt à Taux Zéro ou Prêt Accession Sociale) ; puis aux organismes HLM avec la mise en place d'une avance remboursable à taux zéro de 5000 € pour les projets montés en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ; et enfin aux collectivités locales avec une aide à l'aménagement de lotissements communaux ou de ZAC à usage d'habitation.

"Concrètement, nous prévoyons d'aider 220 accédants d'ici fin 2006, dont une majorité par le COL, puis ensuite entre 400 et 500 ménages chaque année", précise le Président du Conseil Général. Au total, le Conseil Général prévoit d'engager près de 3,6 millions d'euros sur trois ans. Seule inconnue au tableau, la participation ou non au dispositif des Communautés d'agglomération de Pau et de Bayonne-Anglet-Biarritz, chacune des collectivités étant délégataire des aides au logement. "Nous sommes dans l'attente de leur réponse, mais nous maintiendrons dans tous les cas une équité sur l'ensemble du département", assure le Conseil Général.

PRIME DÉPARTEMENTALE À L'ACCESSION

CRITÈRES DE L'ACCÉDANT

- n Être une personne physique de moins de 40 ans.
- n Acquérir un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale.
- n Être primo-accédant.
- n Bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour les opérations en accession sociale.
- n Avoir une ancienneté de résidence de 3 ans dans le département.
- n Avoir un niveau de ressources correspondant aux plafonds PTZ et PAS.

En savoir plus sur le web... En savoir plus sur le web... En savoir plus sur le web... En savoir plus sur le web...

- n Circulaire du 11 septembre 2006 relative à la loi portant Engagement National pour le Logement : www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=5878
- n Guide des aides au logement du Conseil Général : www.cg64.fr
- n Plafonds de ressources pour l'accession sociale : www.hlm.coop

Le COL et le Label Habitat & Environnement



***A partir de 2007, toutes les nouvelles réalisations du COL seront labellisées "Habitat & Environnement".
Dcerné par CERQUAL, ce Label certifie des opérations de construction de logements neufs prenant en compte un haut niveau de performances techniques et environnementales.***

Selon le Groupe des experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat, "la température moyenne sur terre pourrait augmenter avant la fin du siècle de + 1,4 à + 5,8° C, ce qui constitue une ampleur sans précédent et une rapidité inquiétante. La moitié de l'incertitude dépend des politiques que nous saurons mettre en œuvre dans l'intervalle".

Conscient des enjeux liés au développement durable et à la préservation de nos richesses naturelles pour les générations futures, le COL est engagé depuis quelques années déjà dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale. Pour autant, la mise en œuvre du Label "Habitat & Environnement" à partir de Janvier 2007 signe une nouvelle étape vers un urbanisme de qualité plus respectueux encore de l'environnement.

Lancée en 2003 par CERQUAL (filiale de QUALITEL) pour les opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés, la certification Habitat & Environnement a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement. Elaboré avec les représentants de la filière construction et les associations de consommateurs - en articulation avec la démarche HQE et les principes de la certification QUALITEL-, le référentiel de la certification concerne tant l'environnement intérieur et extérieur du logement que le comportement de ses utilisateurs.

Pour obtenir la certification, une opération doit ainsi satisfaire au moins six thèmes sur les sept définis par CERQUAL : management environnemental de l'opération, énergie et réduction de l'effet de serre, gestes verts, confort et santé, chantier propre, filière constructive - choix des matériaux, maîtrise de la consommation d'eau.

En interne, le COL a commencé par former neuf de ses salariés pour mettre en oeuvre de nouvelles méthodes de travail et leur donner des outils pour sensibiliser les maîtres d'oeuvre, les entreprises de construction, mais aussi les locataires. La formation des usagers est en effet un volet important de la certification. Au moment de la livraison, le COL doit désormais remettre aux occupants et au gestionnaire un guide décrivant les caractéristiques de l'opération et des logements, et indiquant les bonnes pratiques à respecter, les gestes verts, afin de veiller dans le temps au maintien de leurs performances environnementales.

Par exemple, apprendre à ne pas laisser couler les robinets, avoir le réflexe de ne pas maintenir les appareils électriques en veille...

Enfin, avec l'aide du Conseil Général, le COL s'engage à promouvoir de nouveaux équipements respectueux de l'environnement via, par exemple, l'installation de chaudières à condensation ou la mise en place de réducteurs de pression pour les douches et robinets. Il s'agit à la fois de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre au travers d'un choix approprié de l'énergie et de la performance des logements, et de mieux gérer la consommation des ressources naturelles de la planète.

"On ne peut pas dissocier le neuf de l'existant"



*Questions à Sonia Martin del Campo,
Directrice adjointe du COL en charge du développement.*

Le COL et le développement durable, déjà une longue histoire ?

Le COL réfléchit effectivement depuis déjà un certain temps à la question de l'environnement puisque nous nous impliquons dans la démarche du développement durable depuis plusieurs années. Mais aujourd'hui, avec le Label "Habitat & Environnement", nous voulons aller encore plus loin, même si cela signifie un surcoût pour chaque opération, estimé entre 5 % et 10 %, que nous financerons au 2/3 sur fonds propres. La planète a besoin de nous, c'est urgent. Les bâtiments produisent des gaz à effet de serre et il faut agir très concrètement avant qu'il ne soit trop tard.

Parlez-nous de votre action en faveur du patrimoine...

Savez-vous que 90 % des logements en France sont non performants ? En matière de développement durable, on ne peut donc pas dissocier le neuf du patrimoine. Au COL, nous irons si possible jusqu'à la certification "Patrimoine Habitat & Environnement" attribuée à des immeubles de logements existants : collectifs ou individuels groupés de plus de dix ans. Délivrée elle aussi par CERQUAL, cette certification valorise un programme de réhabilitation en fixant des niveaux de performance à atteindre. Elle prend en compte la santé des occupants, le confort acoustique, la sécurité incendie, la performance énergétique, l'accessibilité et la qualité d'usage du logement.

Le diagnostic de performance énergétique

A l'image de ce qui se fait déjà pour les réfrigérateurs, tous les logements seront bientôt classés selon leur performance énergétique, c'est-à-dire en fonction de leur consommation prévisionnelle d'énergie. Depuis le 1^{er} novembre, la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique est déjà obligatoire à l'occasion de la vente d'un logement. A compter du 1^{er} juillet 2007, la fourniture de cette étiquette énergie sera étendue aux livraisons de bâtiments neufs, mais aussi aux logements en location.

Pour en savoir plus : www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=5873

"Landatxoa" .. un projet pilote



Le COL lance en 2007 une opération immobilière innovante à Urrugne : une résidence bâtie à partir d'un nouveau procédé de construction faisant appel à des composants fabriqués en usine et pouvant être assemblés sur place.

Pour le COL, les objectifs de cette démarche sont multiples, car si les principaux modes de construction actuels assurent la qualité et la maîtrise des coûts du logement, ils doivent également s'adapter non seulement à l'évolution des modes de vie et aux exigences environnementales, mais aussi répondre aux situations nouvelles, notamment celles dictées par la nécessité de produire un plus grand nombre de logements et à un rythme de production plus élevé.

Le chantier, prévu pour débuter au printemps 2007, promet déjà d'être suivi à la loupe par tous les professionnels du bâtiment. L'opération repose en effet sur le choix d'un système constructif poteaux-poutres-acier. Le concept "puzzle" permettant la mise en place d'une isolation par l'extérieur, limitant ainsi les fuites de chaleur vers l'extérieur, et par conséquent améliorant la performance énergétique des logements.

Mais le projet "Landatxoa" est une opération innovante à bien d'autres titres encore. Livrés en principe fin 2008, les 19 logements locatifs (12 appartements et 7 maisons) seront équipés de panneaux

solaires et d'un plancher chauffant, afin de réduire d'environ 30 % la consommation d'énergie. Dans le même esprit, le COL envisage non seulement d'équiper ces logements avec des dispositifs déjà utilisés, tels que les lampes à basse consommation ou les réducteurs de pression d'eau, mais aussi de tester des procédés d'avenir tels que l'installation de détecteurs de présence dans toutes les pièces, pour éviter le gaspillage d'électricité lorsque celles-ci sont inoccupées. Une garantie d'économies pour les locataires, qui vont voir leur facture énergétique baisser de manière très conséquente.

Le concept, qui s'inscrit pleinement dans une logique de chantier propre, sécurisé, et à faibles nuisances, présente en outre l'avantage d'être simple à utiliser et beaucoup plus rapide qu'un système de construction classique. S'agissant de composants "prêts à assembler", la mise en œuvre est réalisée à 70 % par une même équipe, ce qui a pour conséquence une responsabilité accrue des personnels de chantier. Il s'agit-là d'une remise en cause du processus de construction, débouchant à terme sur de nouvelles qualifications professionnelles plus valorisantes.

Les partenaires de ce projet pilote (Etat, Région, PUCA, commune d'Urrugne, Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques, ADEME) ont d'ores et déjà prévu de tirer un premier bilan d'ici deux ans. "Landatxoa" : un rendez-vous pour le futur ?

Départ à la retraite de Guy Lassalle

Entré au COL le 1^{er} avril 1968, Guy Lassalle a toujours travaillé au service comptabilité, avec quelques intermèdes en appui au service syndic pour la tenue des charges. Spécialiste de la location-attribution, il a également assuré la gestion des paies. Pour Sylvie Vigé, Responsable du département finances-gestion : "Guy Lassalle va nous manquer car c'est la mémoire du COL. Il a connu tous les directeurs et tous les programmes. Je lui souhaite de continuer à faire la fête, de partir pour de grands et beaux voyages et de profiter de sa retraite pour chanter toujours plus dans sa chorale !"



Les dernières manifestations

"Les Rousserolles" et "Les Foulques" à St-André de Seignanx

Le 23 septembre 2006, pose de la 1^{ère} pierre des résidences "Les Rousserolles" et "Les Foulques", à St-André de Seignanx, en présence de Jean BAYLET, Maire de St-André de Seignanx.
 n Architecte : Thierry GIRAULT à Bayonne.
 n 12 logements locatifs (6 T2, 4 T3, 2 T4).



"Brigantin" à Capbreton

Le 27 octobre 2006, inauguration de la résidence "Brigantin" à Capbreton, en présence de Jean-Pierre DUFAU, Député-Maire de Capbreton.
 n Architecte : Thierry GIRAULT à Bayonne.
 n 29 logements en accession à la propriété (1 T2, 11 T3, 13 T4, 4 T5).



"Iturri Xilo" à Biriartou

Le 13 novembre 2006, inauguration de la résidence "Iturri Xilo" à Biriartou, en présence de Michel HIRIART, Maire de Biriartou.
 n Architecte : Guy MONTHARRY à Ciboure.
 n 8 logements locatifs (2 T2, 4 T3, 2 T4) + 8 en accession à la propriété (2 T2, 4 T3, 2 T4).



"Lo Quilhé" à Magescq

Le 18 novembre 2006, inauguration de la résidence "Lo Quilhé" à Magescq, en présence de Jean-Claude SAUBION, Maire de Magescq.
 n Architecte : SCP LAFARGUE & LAPASSADE à St-Vincent de Tyrosse.
 n 8 logements locatifs (1 T2, 4 T3, 3 T4).

