



“ La gestion du personnel est quelque chose de nouveau pour moi : c'est un vrai challenge d'animer une équipe solide et compétente ”

Profession : Responsable du département gestion immobilière

A 33 ans, Kathy COELHO dirige le département gestion immobilière du COL, un poste clé, au contact des élus, des partenaires sociaux et des locataires. Responsable de la location et du patrimoine, elle est chargée avec son équipe de l'entrée dans les lieux, du suivi et de l'entretien des résidences. Elle a aussi un rôle de contrôle de la réglementation et de médiation.

Recrutée au COL en 2001 sur un poste de Chargée de contentieux, puis promue en 2003 au poste d'Assistante juridique auprès du Directeur, Kathy COELHO a d'abord un profil de juriste. Titulaire d'une Maîtrise en Droit public et d'un DESS en Droit de l'urbanisme, construction et copropriété, cette spécialiste du droit de l'immobilier rejoint le département gestion immobilière fin 2006. "La gestion du personnel est quelque chose de nouveau pour moi : c'est un vrai challenge d'animer une équipe solide et compétente", explique-t-elle en précisant qu'elle est entourée de bons collaborateurs.

Epaulée actuellement par deux personnes travaillant à temps plein sur la gestion locative, Kathy COELHO veille à ce que les demandes soient traitées dans les meilleurs délais (presque 2 000 dossiers déposés l'an passé) et que les attributions de logements (un peu plus de 200 par an) se fassent conformément à la réglementation. Kathy COELHO regrette d'ailleurs le trop faible taux de rotation et de "parcours résidentiel", qui permet aux ménages de passer d'un logement locatif Hlm à une accession sociale à la propriété : "nous avons malheureusement besoin de toujours plus de logements sociaux, et il est très difficile de satisfaire toutes les demandes en attente."

Kathy COELHO encadre trois techniciens, dont deux chargés de la clientèle (entrée dans les lieux, suivi de la vie de la résidence et du patrimoine...), et un autre chargé du petit entretien des résidences et des états des lieux. "Dans mon travail, j'apprécie justement cette proximité avec les locataires, le contact direct avec leur environnement et leur quotidien. Je suis issue d'un milieu populaire, ce qui me rend sans doute plus sensible aux difficultés de certains locataires."

Son expérience, ses compétences et son parcours personnel sont une chance pour les usagers du COL, qui peuvent compter sur elle et son équipe. Les demandes des locataires passent par le bureau de Kathy COELHO, qui veille à ce qu'une réponse soit donnée dans les meilleurs délais : "nous devons rester attentifs et à l'écoute des locataires, mais nous devons aussi savoir trancher quand il le faut !"

Agenda

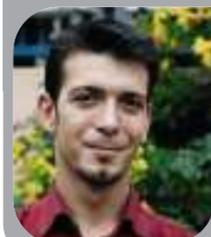
LES TEMPS FORTS

- Congrès Hlm à Lyon 18 au 20 Septembre 2007
- Prochaines inaugurations
 - Clos St Louis (Urrugne) Automne 2007
 - Gure Izerdia (Tarnos) Automne 2007
 - Leus Cases Naves (Ondres) Automne 2007
 - Pémaria (Arbonne/Bidart) Automne 2007
- Livraisons prévisionnelles
 - Hegokoa (Ciboure) (42 acc.) Septembre 2007
 - Ibiry (Ciboure) (36 acc.) Mars 2008
 - Les Chênes (Castets) (7 loc.) Novembre 2007
 - Vert Rameau (Castets) (4 loc.) Novembre 2007

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 - 3600 exemplaires
 Impression - Jean LAFFONTAN

HOMMAGE



Le 9 décembre 2006, Vincent PAGES décédait tragiquement dans un accident de voiture, à 31 ans. Il exerçait au COL la fonction de Régisseur d'immeubles, sur les résidences locatives des Landes et du BAB. "Nous sommes le lien entre les locataires et les services du COL... l'aspect technique de mon métier me plaît beaucoup" disait-il dans le premier numéro de Chez Vous. Il laisse le souvenir de quelqu'un de gentil, disponible et efficace. Nous tenions à lui rendre hommage dans ce magazine.

73, rue de Lamouly - B.P. 133
 64 601 Anglet Cedex
 Email : infos@le-col.com
 Site : www.le-col.com
 Standard : 05 59 52 32 15
 Fax : 05 59 52 44 38

Photo en couverture :
résidence "Gure Izerdia" à Tarnos

Chez Vous

Le COL actualités, magazine d'informations



Le temps des projets

p. 2

Édito

p. 2-3

Lumière directe

Le logement soumis à de nouvelles réglementations

p. 4-5

Fenêtre sur

Le COL : le temps des projets

p. 6

Paysage

Le COL sur Internet

p. 6

Passerelle

Les dernières manifestations

p. 7

Ligne d'horizon

Condistéguy : un projet en marche

p. 8

Profil

Profession : Responsable du département gestion immobilière

p. 8

Agenda

EDITO



Aujourd'hui, la France dénombre 12 millions de personnes de plus de 60 ans, devrait en compter 18 millions d'ici 2020, et atteindre 22 millions en 2040. L'allongement de la durée de vie est un phénomène dont nous devons nous réjouir, mais que nous devons aussi anticiper pour offrir à nos seniors de nouveaux espaces de vie mieux adaptés à leurs besoins.

Les seniors ont quelquefois des difficultés à entretenir leur maison ou à vivre en appartement, du fait des escaliers, de l'éloignement des commerces, d'un fort sentiment d'isolement... La maison de retraite est une réponse pour certains, mais elle oblige à quitter le domicile, et beaucoup ne le souhaitent pas.

Dans le privé, des solutions intermédiaires existent pour devenir propriétaire dans une résidence adaptée, avec des maisons comportant terrasse patio, club-house et piscine. Les prix sont malheureusement prohibitifs, et seuls les retraités les plus aisés peuvent y avoir accès. Au COL, de par notre vocation sociale, nous estimons que les retraités aux revenus modestes ont eux aussi droit à ce type de produit locatif.

Nous réfléchissons aujourd'hui à la possibilité d'engager un projet similaire, mais cette fois destiné à une clientèle plus modeste. Nous voulons imaginer un concept de résidence sociale adaptée aux besoins des seniors : maisons de plain pied, habitats indépendants et adaptés aux handicaps éventuels, espace commun, etc... Bref, des logements sur mesure pour lutter contre la solitude et permettre aux locataires de vivre dans un environnement sécurisé. Ce type de logements sociaux existe déjà dans certaines régions de France, pourquoi pas ici ?

Dans un premier temps, nous envisageons de lancer une enquête auprès de nos locataires et de nos accédants de plus de 65 ans, afin d'identifier leurs attentes. Par la suite, nous souhaitons associer à notre réflexion les collectivités locales et partenaires sociaux intéressés, afin de passer à une phase opérationnelle.

Colette Schnurrenberger,
Présidente du COL



Le logement soumis à de nouvelles réglementations

Economies d'énergie, préservation de l'environnement, accessibilité... L'année 2007 marque l'entrée en application de nouvelles réglementations destinées à répondre aux enjeux de la société et à améliorer le quotidien de chacun. Les objectifs sont ambitieux : diviser notamment par quatre les émissions de gaz carbonique du secteur de la construction d'ici 2050, et prendre désormais en compte tous les types de handicaps dans la conception des bâtiments. De nouvelles exigences qui obligent le COL à adapter ses projets.

Neuf Français sur dix se disent préoccupés par l'environnement et l'avenir de la planète. Face à ces nouveaux enjeux, le gouvernement a souhaité renforcer les exigences de la réglementation thermique élaborée en 2000, et mettre en oeuvre une nouvelle réglementation thermique, dite " RT 2005 ", qui reprend en grande partie les objectifs du Plan climat 2004. Celle-ci s'applique à tout permis de construire d'un bâtiment neuf déposé depuis le 1er septembre 2006, et incite désormais les constructeurs à prendre en compte toutes les possibilités d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, selon des normes bien précises.

Un diagnostic de performance énergétique

Le renforcement des exigences sur le bâti vise en priorité à réduire les déperditions de chaleur dans les logements (baies, parois...), avec un objectif d'amélioration des performances compris entre 10 et 20 % par rapport à la RT 2000. La nouvelle réglementation met ainsi l'accent sur l'amélioration de l'isolation (isolants plus épais, menuiseries extérieures et intérieures plus efficaces, double vitrage), la récupération de chaleur (chaudières basse température ou à condensation, cogénération...) ou encore le développement des énergies renouvelables (équipements solaires, aérothermiques, géothermiques...). Le principe de labels Haute Performance Énergétique est par ailleurs reconduit, et de nouveaux labels sont créés pour identifier les constructions qui recourent aux énergies renouvelables et celles qui préparent les solutions techniques du futur. La nouvelle réglementation thermique valorise également la conception bioclimatique des bâtiments, pour diminuer leurs besoins de chauffage et assurer un meilleur confort. Enfin, la RT instaure depuis le 1er novembre dernier l'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique lors de l'achat d'un logement neuf. Ce diagnostic permet par exemple à l'acquéreur d'être informé des



Résidence "Dongochenia" à Hendaye

caractéristiques thermiques (chauffage, eau chaude sanitaire) du bien, des consommations d'énergie, et de la quantité de gaz à effet de serre produite par le logement.

Favoriser l'accessibilité

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles sont également soumis à une autre réglementation visant à améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées. Elle doit permettre à toutes les personnes quel que soit leur handicap (physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale. Près de 5 millions de Français sont ainsi concernés par les nouvelles dispositions qui s'intéressent à la fois aux accès intérieurs comme extérieurs des bâtiments : réserve d'un emplacement pour ascenseur, caves, balcons et terrasses accessibles, salles de bains adaptables, repérages visuels, sonores et tactiles, verrouillage électrique de la porte d'entrée... A l'achèvement des constructions neuves, une attestation est établie pour certifier le respect des règles d'accessibilité.



Ces nouvelles réglementations en matière d'économies d'énergie et de handicap ne sont évidemment pas sans

incidence sur les projets du COL. Même si elles vont dans le sens des efforts engagés depuis plusieurs années par la coopérative en faveur du développement durable et de l'accessibilité des personnes handicapées, elles sont autant de nouvelles contraintes à intégrer. La question des pentes à respecter pour permettre à une personne en fauteuil roulant d'accéder à l'unité de vie (cuisine, séjour, chambre, wc, salle d'eau) impose par exemple au COL d'abandonner en l'état (sauf dérogation) la réalisation des maisons jumelées construites sur trois niveaux pour s'adapter aux terrains souvent chaotiques en Pays basque. Il faudra désormais réfléchir autrement et revoir l'organisation des logements pour rendre accessible chaque pièce de vie. De la même façon, les nouvelles normes en matière de largeur des couloirs et des portes obligent de fait une augmentation de la surface des logements de près de 5 %, si l'on souhaite conserver les mêmes espaces de vie.

Ces adaptations nécessaires auront forcément un surcoût financier, supporté en partie par le COL (environ + 10 %), mais aussi par l'accédant qui sera amené à acquérir un logement plus grand pour conserver la même qualité de confort intérieur. Un effort partagé qui nous permettra de relever les deux principaux défis de ce siècle : l'environnement et la dépendance physique.

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

- www.rt2005.com
- www.afnor.org/accessibilite

Le COL : le temps des projets

Extension vers le Béarn et les Landes, développement d'actions spécifiques pour aider les jeunes à se loger, réflexions en cours pour des logements adaptés, type hôtel social, une résidence pour séniors... Le COL a des projets plein les tiroirs !



* grand-mère / grand-père

Le COL et le Pays basque/Sud Landes, c'est déjà une longue histoire. Fort d'un savoir-faire reconnu de Capbreton à Biriadou, en passant par Saint Pée sur Nivelle ou Larressore, la coopérative envisage aujourd'hui d'étendre ses activités au Béarn. "L'agglomération paloise connaît une forte demande en accession sociale, dans des prix qui correspondent à ceux du COL", constate le Directeur général de la coopérative. "Même si les prix restent encore très inférieurs à ceux du littoral, poursuit-il, le marché palois est confronté aux mêmes enjeux que celui de la côte basque : les jeunes sont victimes de la pénurie de biens, des effets de la loi de ROBIEN sur l'investissement locatif, et ils ont de plus en plus de mal à acquérir un logement dans des prix raisonnables."

Si le COL a déjà travaillé par le passé sur Mourenx ou Orthez, le marché palois reste pour lui une nouveauté. Cette ouverture vers l'est du département correspond à la volonté de la coopérative de

réaffirmer sa présence régionale, au moment où la Communauté d'agglomération de Pau réfléchit justement à la mise en place de nouvelles aides à l'accession dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre. A terme, le COL pourrait même ouvrir une antenne sur Pau, pour formaliser sa présence au coeur du Béarn. Dans le même temps, la société coopérative est également de plus en plus sollicitée pour intervenir sur de nouveaux territoires en Aquitaine, par des collectivités qui apprécient ce qu'une journaliste du Nouvel Observateur appelait récemment "les vertus du COL"*.

Didier LASSABE est particulièrement confiant dans la capacité du COL à produire de nouveaux logements pour satisfaire les besoins supplémentaires liés à l'extension géographique de ses activités. "Nous avons livré en 2006 près de 300 logements, et nous sommes tout à fait capables de doubler très rapidement la production en cas de besoin", assure-t-il tout en précisant que "nous disposons ici dans le département de toutes les compétences et de tous les moyens nécessaires pour répondre aux enjeux de notre territoire, sans avoir besoin de faire appel à des aides extérieures."



"Francisco Goya" à Tarnos
Inaugurée le 28 mars 2007 en présence du Maire Jean-Marc LÉSPADE et de Georges DESPIAU, Président du Foyer des Jeunes Travailleurs Tarnosiens, la résidence "Francisco Goya" à Tarnos comporte des logements réservés aux jeunes.



"Les Bleuets" à Labatut
Inaugurée le 17 février dernier en présence de Bernard DUPONT, Maire de la commune, la résidence "Les Bleuets" à Labatut comporte plusieurs logements destinés plus spécifiquement à des personnes âgées.

des logements pour les personnes âgées, en développant des résidences spécifiques 100 % adaptées ; et enfin des structures pour accueillir les plus démunis en Pays basque. Se diversifier, c'est aussi être capable de répondre aux besoins.

* L'article du Nouvel Observateur daté du 22 mars 2007 est en ligne sur le site web www.le-col.com



Signature d'une Convention de partenariat entre le PACT CDHAR du Pays basque et le COL, en présence de Michel MENTA, Didier LASSABE, Colette SCHNURRENBERGER, Jean GAYAS et Benoît CAUSSADE.

Développer l'accession sociale dans le patrimoine existant

Le COL et le PACT CDHAR du Pays basque ont signé le 23 avril dernier une Convention de partenariat renouvelable d'une durée de trois ans, pour favoriser l'accession sociale à la propriété dans le secteur ancien. Les deux parties ont convenu d'identifier rapidement les opportunités locales pour lancer ensemble des opérations de réhabilitation de logements anciens en centre-ville ou dans les bourgs des villages du Pays basque.

Le PACT CDHAR est une association Loi 1901, créée en 1966. Il est spécialisé dans l'amélioration des logements pour les particuliers et dans l'élaboration de politiques ou de programmes d'action "habitat" pour les collectivités locales. Il est rattaché au mouvement PACT ARIM, né il y a plus de cinquante ans pour la lutte contre les taudis, l'aide aux sans-logis et aux mal-logés. Son engagement repose depuis l'origine sur la conviction que le logement est un maillon essentiel de l'insertion sociale et de l'épanouissement personnel. De son côté, le COL apporte un savoir-faire reconnu en matière de mixité sociale et de construction de logements neufs destinés à l'accession sociale à la propriété.



www.le-col.com

Connaissez-vous le site internet du COL ? On y trouve désormais toutes les informations utiles sur l'actualité de la société coopérative, son histoire, les programmes en cours, les contacts, etc... Le site propose notamment un dossier spécial pour tout savoir sur l'accession sociale à la propriété, avec des tableaux détaillés sur les plafonds de ressources (PLS, PLI, PAS, PSLA), et la possibilité de télécharger un dossier de candidature directement en ligne. N'hésitez pas à le consulter régulièrement, il y a toujours quelque chose de nouveau sur le-col.com !

PASSERELLE

Les dernières manifestations

"Hiriburua" à Guéthary

Le 9 décembre 2006, inauguration de la résidence "Hiriburua" à Guéthary, en présence d'Albert LARROUSSET, Maire de la commune.

- Architectes : MM. POMMIERS/RABIER (Anglet)
- 12 logements locatifs (6 T3, 6 T4) + 23 accessions (7 T3, 7 T4, 9 pavillons T4).



"Les Chênes" à Castets des Landes

Le 19 décembre 2006, pose de la première pierre de la résidence "Les Chênes" à Castets des Landes, en présence de Jean-Pierre BEGUERY, Maire de la commune.

- Architecte : Thierry GIRAULT (Bayonne).
- 7 logements locatifs (3 T2, 2 T3, 2 T4).



Remise de médaille du travail

A l'occasion de la soirée des vœux du 30 janvier 2007, Jean CALIOT, administrateur du COL, a remis la médaille du travail en argent à Anne-Marie LAPORTE, entrée dans la société en octobre 1986, il y a désormais plus de vingt ans. Actuellement assistante en accession au service développement du COL, Anne-Marie a fait preuve de beaucoup de polyvalence puisqu'elle est intervenue dans la plupart des services de la société.



"La Bernède" à Saubrigues

Le 3 mars 2007, inauguration de la résidence "La Bernède" à Saubrigues, en présence de Francis DUBERTRAND, Maire de la commune, et de Jean-Pierre DUFAU, Député-Maire de Capbreton.

- Architecte : Stephan HALLIER (Capbreton).
- 8 logements locatifs (T4 duplex).



Condistéguy : un projet en marche



Lancée à l'automne dernier, l'opération "Condistéguy" à Lahonce avance comme prévu, malgré des recours contentieux déposés par des riverains. Intérêt général contre intérêts privés, "Condistéguy" est l'illustration d'une pratique de plus en plus courante en matière de logement social.

La résidence "Condistéguy" sur la commune de Lahonce, est très loin de l'image que l'on prête parfois encore au logement social. Sur un vaste terrain boisé de 25 000 m², cet ensemble immobilier peu dense est composé de neuf petits immeubles de deux étages, et six maisons de ville, soit 41 logements en accession à la propriété, et 11 logements locatifs PLUS. Les objectifs définis avec la commune et le Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques sont triples : offrir à de jeunes couples avec enfants la possibilité de s'épanouir et de s'installer en résidence principale, pour redynamiser la commune ; répondre à la demande de logements locatifs recensée à Lahonce ; et permettre à des ménages ayant des revenus modestes d'accéder plus facilement à la propriété, dans un marché immobilier saturé en Pays basque.

Comme pour toutes ses opérations, le COL a naturellement engagé en amont du dépôt de permis de construire des discussions avec les voisins, afin de définir à l'amiable un projet compatible avec le confort de chacun. Contrairement à la première maquette, un immeuble collectif dont les balcons risquaient de plonger sur le jardin d'un des voisins a ainsi été supprimé et remplacé par plusieurs petites maisons. Dans le même esprit de tolérance et de respect mutuel, le COL a également proposé de prendre en charge l'installation d'une clôture en bois et accepté le principe de la création d'une servitude de passage, pour permettre à ce voisin d'accéder à l'arrière de sa propriété en passant par la résidence.

Malgré la bonne volonté du COL, qui entraînait pour la coopérative un surcoût financier évident, des recours contentieux ont été déposés devant le tribunal administratif.

Néanmoins, conscient de la nécessité de réaliser rapidement des logements pour répondre à la forte demande sur le secteur, le COL a décidé de lancer

prochainement l'opération, les marchés de travaux étant en cours de signature.

La commercialisation va s'ouvrir dans les prochains jours, et les 70 candidats qui se sont manifestés auprès des services de la mairie ou du COL seront contactés, si cela n'est déjà fait.

Les postulants, pour la plupart de Lahonce et de ses environs, sont en grande majorité de jeunes couples désireux de devenir propriétaires.

Pour la quasi-totalité d'entre eux, les revenus se situent en dessous des plafonds de ressources leur permettant de bénéficier de l'aide du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques et de l'abondement du Prêt à taux 0 %.

A titre indicatif, le prix moyen d'un T3 avec garage est de 185 300 €, et d'un T4 avec garage, de 203 000 €.

Pour les logements locatifs, dont le nombre est malheureusement très insuffisant pour satisfaire la demande, les loyers vont de 390 € pour un T3, jusqu'à 495 € pour un pavillon T4 avec garage.

