

CHEZ VOUS

SEPTEMBRE 2012

N° 14

LA MIXITÉ EST UNE RICHESSE!

DE LA LOCATION À L'ACCESSION SOCIALE ...
VERS L'HABITAT PARTICIPATIF.

PORTRAITS D'HABITANTS.
ENTRETIEN AVEC LE NOUVEAU DIRECTEUR DU COL

EN CHIFFRES, EN LOIS, ...
ET EN VOCATIONS.



Le COL

Basse Consommation
Haute Solidarité





UNE VOCATION MUTUELLE,
DES MÉTIERS QUI COMMUNIQUENT :

RÉUNIR, ÉVALUER,
CONCEVOIR, CONSULTER,
FÉDÉRER, OPTIMISER,
CONSTRUIRE, TRANSMETTRE,
INNOVER, RELIER,
INFORMER, PERSÉVÉRER,
SOUTENIR, ...

AIDER.

Une histoire de passerelles ...



Le COL

Basse Consommation, Haute Solidarité



ENTREVUE(S)

La mixité est une richesse

Colette Schnurrenberger, Présidente du COL,

est convaincue que la mixité est la clé pour améliorer les conditions de vie au quotidien, pour permettre aux locataires et aux propriétaires de mieux vivre ensemble et aux communes de s'enrichir de la diversité.

Derrière le concept de « vivre ensemble », quels sont les objectifs du COL ?

Le COL a été fondé par des hommes et des femmes aux origines modestes, animés par l'idée un peu folle de construire eux-mêmes leur propre logement. Ils appartenait au mouvement des "Castors". Ils ont fait preuve d'un incroyable esprit de solidarité et de partage en mettant en commun leurs forces et leurs compétences, au service de l'intérêt général. Cet esprit de solidarité et cette volonté de construire une société plus juste, constituent encore aujourd'hui les valeurs fondamentales du COL. Les temps ont changé, mais nous continuons à aider chaque jour les personnes les plus modestes à se loger dans de bonnes conditions. L'esprit de partage est également une idée encore très forte. Nous misons beaucoup sur la mixité, qu'elle soit sociale ou intergénérationnelle, pour essayer autant que possible d'améliorer la vie en communauté.

Quelles sont les principales caractéristiques du COL ?

Nos statuts n'ont quasiment pas changé depuis soixante ans. Nous restons une coopérative avec un fonctionnement très démocratique. Chez nous, ce sont les utilisateurs qui sont majoritaires, et le Conseil d'administration n'est composé que de bénévoles, qui ne perçoivent aucune indemnité. Nous rendons régulièrement des comptes, dans la plus grande transparence. Nos assemblées générales sont publiques. Là encore, l'esprit des "Castors" reste très présent.

Le nouveau siège social du COL a été inauguré le 28 Octobre 2010. Bâtiment aux normes BBC, il reflète le savoir-faire du COL, et le renouveau de sa mission sociale, à la pointe de sa vocation solidaire.



ENTREVUE(S)

Colette Schnurrenberger

Présidente du COL

SUITE

Concrètement, comment le COL peut-il améliorer le « vivre ensemble » ?

La fête des voisins est un très bon exemple de ce qu'il faut faire pour amener les locataires et les propriétaires d'une même résidence à nouer ou renouveler le dialogue entre eux. Le COL est partenaire de ce rendez-vous festif. Cette année, le COL a ainsi accompagné les locataires de la résidence Bahinos à Anglet dans l'organisation de l'événement qui a été un succès. Pour les futurs accédants à la propriété, nous avons également instauré depuis peu une rencontre, un mois avant la remise des clés, entre les futurs voisins. Nous leur remettons un livret d'accueil dans un moment de convivialité partagée. C'est un bon moyen pour les futurs propriétaires de faire connaissance entre eux, de nouer de bonnes relations de voisinage. Nous essayons de créer du lien social, de poser les bases du vivre ensemble. Mais le vivre ensemble se construit aussi en amont, en privilégiant le choix de la mixité...

Qu'entendez-vous par « mixité » ?

J'entends la mixité au sens large. La mixité, c'est chercher un équilibre entre les différentes populations : un équilibre entre le nombre de locataires et de propriétaires dans une même résidence, un équilibre entre les générations, un équilibre entre les familles et les personnes isolées, un équilibre qui tient compte des revenus des uns et des autres, etc. Il faut bien comprendre que la mixité est une richesse pour les habitants eux-mêmes comme pour les communes. Elle favorise la solidarité intergénérationnelle, elle permet aux habitants de sortir de leur isolement, d'être mieux intégrés à la vie de la commune, elle évite l'effet ghetto, etc. La mixité permet finalement à nos résidences d'être représentatives de l'ensemble de la société.



ENTREVUE(S)

Colette Schnurrenberger

Présidente du COL

SUITE

Enfin, vous restez fidèle à l'esprit des Castors qui ont fondé le COL il y a plus de 60 ans...

En effet, nous continuons à partager le même idéal de solidarité, qui a pu être mis en œuvre collectivement, avec la force de l'urgence et les compétences fondatrices de notre vocation sociale générale. D'une certaine manière, en essayant aujourd'hui de développer l'habitat participatif, nous nous rapprochons encore un peu plus de l'esprit des Castors.

Qu'appellez-vous l'habitat participatif ?

L'idée de l'habitat participatif, c'est permettre aux habitants de participer à la conception de leur futur logement. C'est l'une des déclinaisons du vivre ensemble. Il s'agit d'associer les futurs habitants en les amenant à se rencontrer et à réfléchir sur leurs besoins, de manière à faire évoluer le projet dans le sens de l'intérêt collectif. Nous pouvons leur apporter des expertises, avec la présence de sociologues ou d'urbanistes. Ensuite, en restant dans le domaine du possible, ce sont les habitants qui définissent eux-mêmes leurs priorités, par exemple l'usage qu'ils veulent faire des parties communes ou des espaces verts. Bref, il y a mille recettes pour réussir à améliorer le vivre ensemble. Au COL, nous nous remettons sans cesse en question pour améliorer la vie en communauté.

D'une certaine manière, en essayant aujourd'hui de développer l'habitat participatif, nous nous rapprochons encore un peu plus de l'esprit des Castors.

”



De la location à l'accession...

PORTRAIT D'HABITANTS

LOCATAIRE JUSQUE-LÀ, ANNE MATHEDARRÉ A DÉCIDÉ DE SAUTER LE PAS VERS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ. ELLE VIENT D'ACHETER UNE MAISON MITOYENNE DANS UNE RÉSIDENCE DU COL À ONDRES.

TÉMOIGNAGE.

« J'ai déménagé vingt-huit fois en vingt ans. Désormais, je veux être chez moi ! »
D'emblée, Anne Mathedarré donne le ton. Assistante de direction dans l'agglomération bayonnaise, mère célibataire de trois enfants, Anne Mathedarré a envie de se poser. « J'en ai ras-le-bol de déménager. L'idée, maintenant que je me sens chez moi, c'est d'y rester. »

Anne Mathedarré a entendu pour la première fois parler du COL par un collègue de travail. Locataire dans le privé d'une maison à Saint-Martin de Seignanx, elle en avait assez de payer un loyer exorbitant de 1600 € par mois. « J'en avais marre de payer si cher. J'avais l'impression de perdre tout mon capital. Quand on m'a parlé du COL, je me suis dit que ça valait le coup de tenter. » Elle dépose dans la foulée une demande auprès du COL pour devenir locataire d'un logement social. Au regard de sa situation familiale, elle obtient assez rapidement satisfaction et emménagement, début 2012, dans un T4 de 85 m² à Ondres. « Le loyer était de 635 € charges comprises, soit presque trois fois moins que la maison que je louais dans le privé ! »



C'est dans la joie et avec une énergie trottinante que le jeune « Capucin » est venu présenter sa nouvelle maison, et un parcours résidentiel riche en belles petites pentes !



De la location à l'accession...

PORTRAIT D'HABITANTS

SUITE

À peine installée dans son nouveau logement, Anne rencontre ses nouveaux voisins qui lui parlent alors de l'accession à la propriété. « Ils venaient tout juste de signer au COL. J'étais contente de mon nouvel appartement et je n'imaginais pas acheter quoi que ce soit. Mais en parlant avec eux, je me suis rendu compte que les mensualités du crédit ne seraient finalement pas beaucoup plus élevées que les loyers que je payais tous les mois. » Dès le lendemain, elle prend contact avec le COL. Il reste justement une dernière maison à vendre dans le même lotissement que ses voisins. Tout se passe très vite. Le 3 mars, un conseiller commercial du COL lui fait visiter la maison. Anne dépose son dossier d'accession le même jour. Quinze jours plus tard, elle apprend que sa candidature a été retenue. « Entre temps, j'avais déjà commencé à démarcher les banques pour obtenir plusieurs prêts d'un total de 174 000€ sur 30 ans, dont un Prêt à Taux Zéro, pour des mensualités d'environ 700€. Du coup, les choses se sont précipitées et j'ai pu signer l'acte authentique le 30 mai ! »

« J'avais une image un peu négative du logement social. J'imaginais tomber sur des cas sociaux. En fait, ce n'est pas du tout le cas. Le lotissement où je viens d'acheter a un côté petit village qui me rassure. Les gens sont très sympas et on se connaît tous. De surcroît, la maison est très bien agencée et construite avec des matériaux de qualité. »

**Anne Mathedarré n'a aujourd'hui qu'un seul regret,
celui de ne pas y avoir pensé plus tôt !**

En achetant avec le COL, Anne Mathedarré a signé des clauses particulières. Elle s'engage ainsi à ne pas louer son bien pendant 10 ans, et en cas de problèmes de la vie, à le revendre au prix qu'elle l'a payé, majoré des frais, le tout indexé sur le coût de la construction. C'est une maison à vivre que j'aimerais laisser à mes enfants plus tard. Et puis, en signant avec le COL, j'ai des obligations mais aussi des droits. Par exemple, si je ne peux plus payer mes mensualités, le COL s'engage, dans certaines conditions, à me racheter le bien au prix d'achat. C'est une sécurité supplémentaire par rapport au privé. Surtout, je suis consciente grâce au COL de bénéficier d'un prix d'achat bien inférieur au prix du marché dans la région. Dans le privé, j'aurais été incapable d'acheter un bien équivalent. »





Une histoire de parcours ...



Le COL

Basse consommation, haute Solidarité



L'accession sociale en chiffres ...

3000, c'est le nombre de demandes en accession sociale à la propriété enregistrées au COL en dix ans.

250, c'est le nombre d'inscriptions enregistrées en 2011.

170, c'est le nombre d'inscriptions enregistrées au premier semestre 2012.



Le locatif social

PORTRAIT D'HABITANTS

Enfin locataire... au COL !

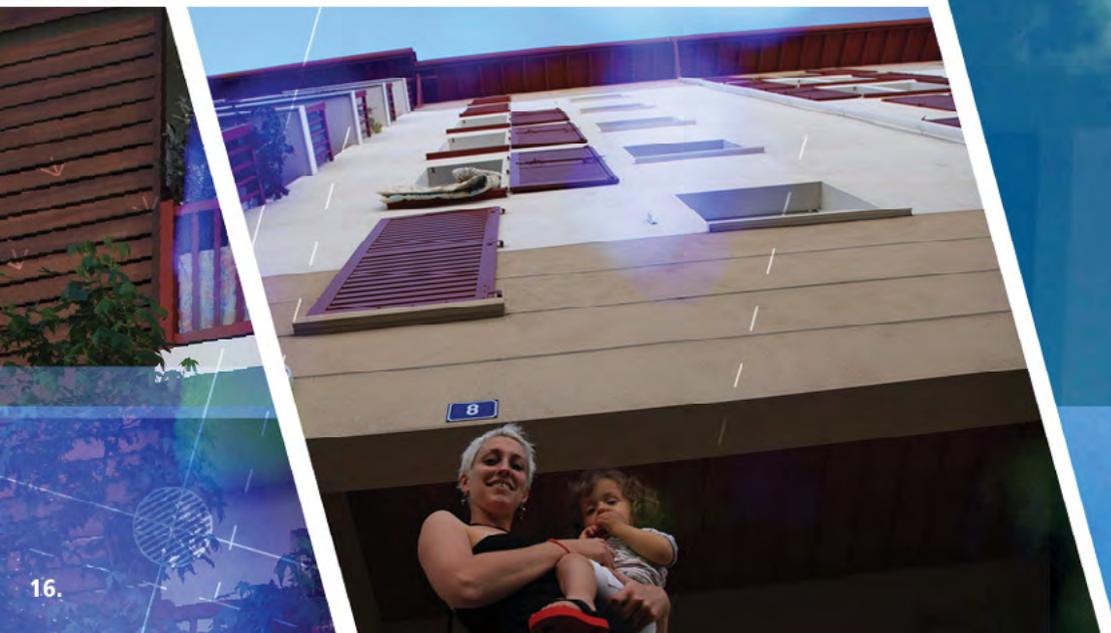
**LINDA NOBLANC, 32 ANS, MÈRE CÉLIBATAIRE,
EST LOCATAIRE D'UN APPARTEMENT DE TROIS PIÈCES
DANS UNE RÉSIDENCE DU COL À CIBOURE. L'ABOUTISSEMENT
D'UN LONG PARCOURS DANS LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ.**

TÉMOIGNAGE.

L'attente aura duré une dizaine d'années. Dix ans à renouveler chaque année les formulaires de demande de logement social auprès des différents organismes HLM de la Côte Basque. « L'attente fut longue mais je me dis aujourd'hui que ça valait la peine », explique Linda Noblanc, ravie, en montrant la magnifique vue sur la Rhune depuis la vaste terrasse orientée plein Sud de son nouvel appartement. « Je ne compte plus bouger car j'ai trop déménagé. »

maintenant, mon avenir est ici.

Originnaire de Navarrenx, Linda Noblanc s'est installée au pays basque en 2001. Elle a vécu dans presque toutes les communes de la côte, depuis Anglet jusqu'à Hendaye, toujours dans le secteur privé. Célibataire et sans enfant jusqu'en 2010, elle déménageait sans cesse au rythme de ses petits boulots. « J'ai eu des studios à 300 €, des F2 à 450 €, des appartements sous les combles, ... J'arrivais à payer mes loyers mais les conditions de vie n'étaient pas toujours satisfaisantes. Je déposais chaque année des demandes de logement social auprès du COL et des autres organismes HLM mais cela ne donnait rien. Ma situation ne devait sans doute pas être prioritaire. »



Enfin locataire au COL ! SUITE

En 2010, Linda Noblanc est enceinte. Elle vit alors dans un petit appartement sous les toits à Saint-Jean-de-Luz. « Avec un bébé, la situation devenait beaucoup plus compliquée. J'ai décidé de redoubler d'efforts pour trouver un logement social. » Linda se rend d'abord au centre social de Saint-Jean-de-Luz. « Je me suis sentie soutenue et mon dossier est enfin passé en commission pour un logement dans le nouvel écoquartier de la ville. J'ai malheureusement obtenu une réponse négative. J'étais désespérée. » Pour s'occuper de son enfant en bas âge, Linda est de nouveau obligée de déménager à Hendaye en août 2011.

« Au même moment, en tant que locataire, j'ai découvert que je pouvais bénéficier d'une aide de la part du comité interprofessionnel du logement. Je pense que c'est ce qui a débloqué la situation », analyse-t-elle aujourd'hui. La participation des employeurs à l'effort de construction, appelée *Action Logement*, mais plus connue sous le nom de « 1% logement » ou « 1% patronal », est obligatoire dans les entreprises du secteur privé non agricole d'au moins dix salariés.

Les comités interprofessionnels du logement (CIL) ou les chambres de commerce et d'industrie, regroupés au sein de l'Union d'économie sociale pour le logement, sont chargés de gérer ces aides destinées aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires. À condition de respecter certains critères d'attribution, un locataire à la recherche d'un logement peut en effet avoir recours à l'offre de logements locatifs proposée par Action Logement. Via celle-ci, le CIL recherche pour lui un logement dans les catégories concernées par l'offre. L'organisme fait ainsi figure d'intermédiaire entre le locataire et le bailleur.



Le CIL a transmis ma demande de logement au COL. À peine un mois plus tard, j'ai reçu une lettre du COL m'informant de l'attribution d'un F3 de 65 m², où je vis aujourd'hui, dans une résidence quasiment neuve à Ciboure. » Le loyer s'élève à 520 € charges comprises, soit un peu plus que ce qu'elle payait précédemment dans le privé, mais pour Linda Noblanc, les conditions ne sont pas comparables. « C'est vrai que je payais un peu moins cher avant, mais les appartements que j'occupais n'avaient rien à voir avec celui-ci. L'appartement est beaucoup plus grand, en parfait état et très bien situé. Je n'aurais jamais pu trouver la même chose dans le privé. Et puis je bénéficie des aides de la CAF qui me permettent de payer une partie du loyer. »

Surtout, Linda a le sentiment de se sentir enfin chez elle. « **Je peux désormais me projeter** », dit-elle avec un large sourire. Certains signes ne trompent pas : Linda a pour la première fois posé du papier peint dans le salon !



Le service locatif en chiffres ...

3186, c'est le nombre de demandes pour obtenir un logement locatif, enregistrées au COL en 2011.

219, c'est le nombre de logements locatifs attribués en 2011, dont 100 logements neufs et 119 sur le parc ancien.

998, c'est le nombre de demandes enregistrées au premier semestre 2012.



Nous sommes d'abord au service des politiques publiques et des habitants.



Imed Robbana, NOUVEAU DIRECTEUR DU COL,
INSISTE SUR LA QUALITÉ DU PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES
ET LA NÉCESSITÉ DE TRAVAILLER EN TOUTE CONFIANCE
DANS L'INTÉRÊT DES HABITANTS.

ENTRETIEN.

Quel est le rôle du COL auprès des collectivités ?

L'habitat social est une question fondamentale dans notre région. Les prix dans le secteur privé ont explosé au cours des dix dernières années et de plus en plus de jeunes - ou de moins jeunes, d'ailleurs ! - sont obligés de s'éloigner de la Côte et de leur lieu de travail pour trouver un logement à un prix raisonnable, autant dans l'accession que dans le locatif. Au COL, nous concevons donc notre rôle comme une mission d'intérêt général afin d'aider les collectivités à répondre au problème du logement dans un objectif de mixité.

Comment travaillez-vous avec les élus pour atteindre cet objectif de mixité ?

Nous estimons qu'un organisme HLM ne doit pas être dans l'attente. Nous devons être force de propositions pour soumettre des projets qui répondent aux demandes des habitants comme des communes. Pour cela, nous définissons chaque projet en fonction des besoins locaux. La confiance entre les élus et l'organisme HLM est fondamentale. Il est essentiel de se parler en toute clarté et d'être transparents. La méthode est primordiale pour avancer dans le même sens. Nous commençons par exemple par définir ensemble la part d'accédants, de locataires, nous cibons les populations qui ont le plus de besoins, etc. Après seulement, nous nous interrogeons sur la conception même du projet.

L'idéal, c'est de travailler ensemble le plus en amont possible, comme nous l'avons fait à Pémartia, sur les communes d'Arbonne et de Bidart. Notre savoir-faire en terme d'aménagement nous permet ainsi, dès le départ, de maîtriser le foncier et de porter un projet global, qui peut être constitué de locatif social, d'accession sociale, de lots de terrain à bâtir et de logements libres (réalisés par un promoteur). Notre objet social nous permet d'offrir une solution logement à tous, puisque pour les lots à bâtir nous ne sommes pas soumis à des plafonds de ressources. Cette approche favorise la mixité des populations et une forme d'habitat diversifié. Elle permet de bâtir des quartiers équilibrés et bien intégrés dans leur voisinage. .../...





Nous sommes d'abord au service des politiques publiques et des habitants

ENTRETIEN AVEC IMED ROBBANA, NOUVEAU DIRECTEUR DU COL

SUITE

Comment travaillez-vous avec les élus pour atteindre cet objectif de mixité ?

.../... Par ailleurs, tout le monde admet aujourd'hui que la société est allée trop loin dans l'individualisme, et modestement à notre niveau, nous pouvons tenter d'accompagner le balancier dans le sens inverse, en développant des projets qui, tout en assurant le bien-être des habitants, favorisent les liens entre eux et la solidarité nécessaire en ces temps de crise. Pour cela, il faut en même temps travailler sur le confort du logement, « cocon familial » auquel aspirent les personnes, dans lequel ils vont se sentir bien et en sécurité, et sur tout ce qui peut favoriser les échanges et les rencontres dans les espaces collectifs (placettes, aires de jeux, jardins familiaux, etc...). Afin que ces endroits soient agréables, nous attachons une grande importance au « paysagement », en créant des espaces verts de qualité, mais peu coûteux en entretien. C'est pourquoi dans la plupart de nos projets, nous associons un architecte paysagiste dont le rôle est d'amener la poésie qui manque parfois à certaines opérations. Vous remarquerez qu'une certaine conception des formes urbaines et des espaces publics est plus propice que d'autres au sentiment de bien-être, et par la même aux échanges. C'est une question d'alchimie et de talent de l'équipe formée entre l'architecte urbaniste et le COL.

Qu'est ce qui distingue le COL d'un promoteur privé ?

Chacun est dans son rôle. Nous, nous ne sommes pas côtés en bourse et nous n'avons pas d'actionnaires rétribués. Nous ne cherchons pas à réaliser des marges à deux chiffres. Ce sont deux logiques très différentes. Nous sommes d'abord au service des politiques publiques et des habitants. À travers l'objectif de mixité, nous cherchons également à créer du lien social entre les habitants, à mieux intégrer nos résidences dans la vie d'un quartier ou d'une commune. La mixité ne se décrète pas. Elle se construit au jour le jour, avec les habitants et les élus.



Quels intérêts pour les communes d'aller vers plus de mixité ?

Les avantages sont nombreux. En premier lieu, la mixité évite de concentrer tous les problèmes au même endroit, dans un même quartier. Elle participe pleinement à améliorer le « vivre ensemble » en apportant de l'équilibre entre populations. Et puis, il faut sortir des idées reçues sur le logement social. Notre rôle n'est pas de rassembler toutes les familles nécessitant un accompagnement social. Nous devons prendre notre part, mais il existe des structures adaptées pour cela. Dans le social, les habitants aussi ont droit à la tranquillité. La grande majorité de la population du pays basque est éligible à un logement social. Il n'y a donc aucune raison pour qu'il y ait plus de problèmes que dans le privé. Et n'oublions pas que le social s'adresse avant tout aux besoins des populations locales. En favorisant la mixité sociale, une commune se donne les moyens d'offrir des logements à ses administrés.



Il n'est pas normal, ni bénéfique pour une commune, qu'un jeune qui a grandi sur la Côte Basque soit obligé de partir vivre à 50 km de chez lui, loin de sa famille, de ses amis et de son lieu de travail, uniquement parce qu'il n'a pas les moyens de se loger sur place.





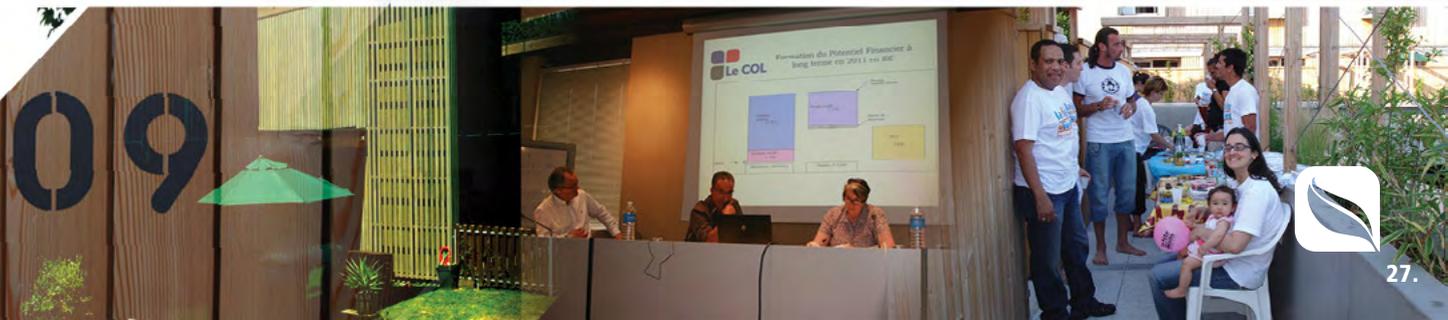
Mixité sociale, ce que dit la loi.

Dans les zones urbaines à urbaniser, depuis la loi du 14 décembre 2002 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), le plan local d'urbanisme, établi par la commune, prévoit de réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a poursuivi cette démarche en la faisant évoluer. L'objectif de mixité sociale ne se limite plus à l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux telle que définie par l'article 55 de la loi SRU.

C'est en effet l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés existants qui doit être respecté. Il s'agit en réalité de produire plus de logements sociaux sur les parties du territoire qui en manquent, tout en préservant et en organisant une répartition de ceux-ci. Mais dans les secteurs comprenant déjà une forte proportion de logements sociaux, la mixité sociale impose, au contraire, que l'on construise plus de logements intermédiaires ou privés.

L'objectif de mixité sociale,

imposé par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation doit être entendu comme celui de diversité sociale, d'équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique. Il implique que l'occupation sociale d'un quartier, voire d'un immeuble, soit la plus diversifiée possible. Il est difficile d'expliquer précisément ce que recouvre l'objectif de mixité sociale car aucun critère n'a clairement été établi, même si celui du revenu semble toutefois pouvoir être retenu. Il permet déjà de déterminer par exemple l'accès à certains prêts. Appliqué au logement locatif, il a pour effet de déterminer des catégories de logements par type de financement (PLUS, PLAI, etc...) et destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds.





INAUGURATION

résidence Bahinos

21 rue de Loustalot, à Anglet,

le mardi 10 juillet 2012 à 11 h 30.

Jean Espilondo, *Maire d'Anglet*
Colette Schnurrenberger, *Présidente du COL*
Imed Robbana, *Directeur Général du COL*

ont le plaisir de déclarer habités, ces 24 logements à basse consommation et haute solidarité, dont la réussite architecturale signée Phillippe Rabier et Lionel Gaertner, honore les engagements tenus par les équipes du COL, et l'ensemble de ses partenaires professionnels, institutionnels, et humains.

« Une réussite engagée ! »



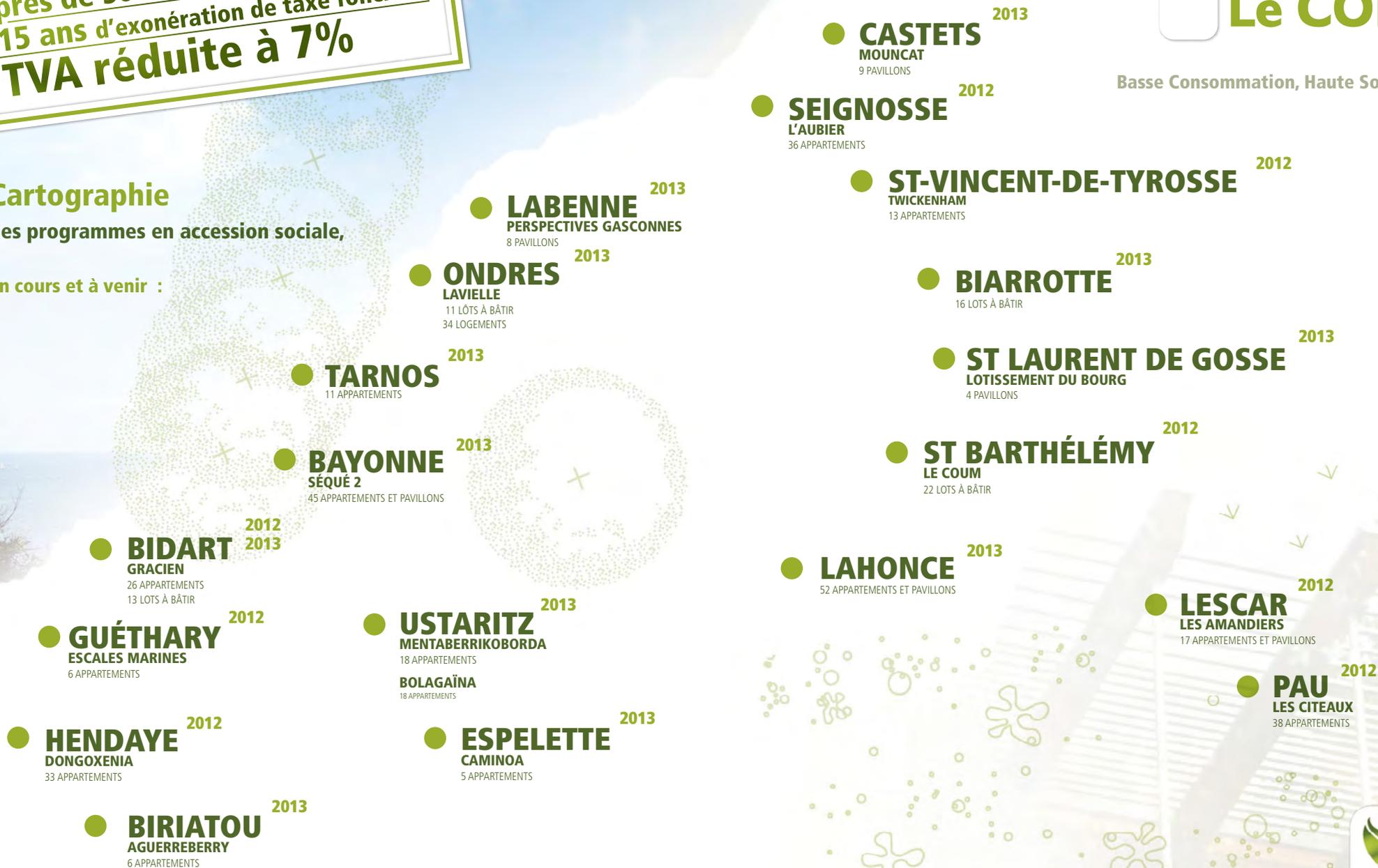
d'ici 2013

près de 500 logements en PSLA
15 ans d'exonération de taxe foncière
TVA réduite à 7%

Cartographie

des programmes en accession sociale,

en cours et à venir :



Le COL

Basse Consommation, Haute Solidarité



À Bayonne,

le COL réinvente l'accès social.

**L'HABITAT N'EST PAS UN PRODUIT INDUSTRIEL
COMME LES AUTRES, NE SERAIT-CE QUE PAR SON IMPACT
SUR LA VIE D'UN QUARTIER, D'UNE COMMUNE
ET DES RÉSIDENTS. DANS LE QUARTIER DU SÉQUÉ À BAYONNE,
AVEC L'AIDE DE LA VILLE, LE COL VEUT RÉINVENTER
L'ACCÈS SOCIAL EN ASSOCIANT DÈS LE DÉPART
LES CANDIDATS À LA CONCEPTION DE LEUR FUTUR LOGEMENT.**

Un pari sur l'avenir.

Sur le papier, la future résidence du COL dans le quartier du Séqué à Bayonne ressemble à n'importe quel autre projet de construction : 45 logements neufs, situés dans un écoquartier en devenir, pour une livraison prévue autour de 2015. Ce n'est pourtant qu'une illusion d'optique. Non seulement le programme sera réservé à l'accès social, mais il sera aussi conçu selon une méthode originale : l'habitat participatif.

**Sur les 45 logements,
15 sont réservés en priorité aux locataires HLM,
à des prix de vente très attractifs.**

« Les modes habituels de production du logement tendent par les principes industriels et commerciaux qu'ils impliquent vers une standardisation normative, impersonnelle et abstraite. Les cages à lapins d'après guerre en sont l'expression la plus radicale », constate Stéphane Gruet, auteur d'une étude sur le futur projet du Séqué au nom de l'association toulousaine AERA (Actions, études et recherches sur l'architecture, l'habitat et la ville), spécialisée dans l'habitat participatif. Tout l'enjeu de la résidence du Séqué consiste donc à sortir des sentiers battus en associant dès le départ les futurs habitants au programme de construction.



À Bayonne, le COL réinvente l'accès social.

SUITE

« **L'habitat participatif**, en replaçant les hommes en amont de la production et en rétablissant un circuit court qui rapproche le constructeur de l'habitant dans la production de l'habitat, favorise la cohésion sociale et les solidarités de voisinage pour "faire ville" et "faire société" », analyse ainsi le spécialiste toulousain consulté par le COL. Concrètement, le COL et la ville de Bayonne vont commencer par lancer un appel commun pour recueillir les candidatures des personnes intéressées par la démarche. Une réunion d'information se tiendra en octobre, avec les premiers candidats à l'accès pré-sélectionnés, pour présenter l'opération, définir la méthodologie et un calendrier précis des réunions de travail à venir. Une douzaine de rendez-vous seront ensuite nécessaires pour permettre aux futurs habitants de construire ensemble leur projet d'habitation. « L'architecte n'interviendra qu'après le début de la concertation, précise Imed Robbana, le directeur du COL. Il devra tenir compte des desiderata des uns et des autres et des consensus qui se seront dégagés lors des débats. » Il reviendra par exemple aux habitants de se prononcer sur l'usage des espaces communs, sur la couleur de la façade, l'aménagement de la résidence, l'agencement des appartements... In fine, ce seront les candidats qui choisiront eux-mêmes leur logement au sein de la résidence.

« Nous essaierons d'aller le plus loin possible dans la démarche participative,

dans le respect des règles d'urbanisme et des contraintes techniques inhérentes à tout projet de construction, qui ne peuvent être négociables », résume Imed Robbana. Jusqu'à la fin, chaque participant reste bien sûr libre de renoncer à son projet d'accès. « La solidarité et le fait coopératif, chers au COL qui est né il y a 60 ans d'une initiative assez similaire, redeviennent aujourd'hui des valeurs fortes, ajoute le directeur du COL. Si l'expérience s'avère concluante, nous envisageons de renouveler la démarche aussi souvent que possible. »



Les avantages de l'habitat participatif



Une meilleure adaptation de la production à la demande,
Une meilleure réponse aux attentes qualitatives des habitants,
Une meilleure adéquation entre leurs besoins et leurs moyens,
Une plus grande solidarité et cohésion au sein de l'ensemble d'habitat,
Une appropriation plus durable des propriétaires habitants,

Un partage des responsabilités pour l'entretien et la gestion de leur habitat,
Un engagement partagé pour des économies d'énergie et l'environnement,
Une réduction des risques financiers pour les opérateurs et la collectivité,
Un développement durable au plan social, économique et environnemental.

* Source : AERA



Profession : conseiller commercial

PORTRAIT DE SALARIÉ

Jean-Baptiste Darroquy est conseiller commercial au COL. Il conseille et accompagne les candidats à l'accession sociale.

« Ce boulot était fait pour moi ! »

Recruté par le COL en 2007, rien ne semblait pourtant prédisposer Jean-Baptiste Darroquy, 39 ans aujourd'hui, à travailler dans une coopérative HLM. Son diplôme de Maîtrise économique et sociale en poche, Jean-Baptiste s'est d'abord lancé dans une carrière classique de commercial.

« J'ai passé dix ans à vendre de la pub, mais le jour où j'ai entendu que le COL cherchait un commercial, j'ai tout fait pour avoir le poste. »

Issu d'une famille d'architectes et passionné depuis tout petit par le secteur de la construction, il comprend aussitôt que ce métier lui correspond. « Jeune, je voulais être promoteur, mais l'aspect spéculatif ne m'intéressait pas beaucoup. Au COL, je ne suis pas là pour faire de l'argent. J'aide d'abord les gens à se loger, à accéder à la propriété. C'est différent et cela m'apporte une grande satisfaction. » Il ne connaissait pas le dispositif d'accession sociale en arrivant au COL, mais il a vite appris. « J'ai suivi des formations sur les aspects juridiques et techniques et j'ai surtout pu compter sur le soutien de ma collègue Elaine Garcia qui occupait précédemment mon poste. Elle m'a transmis tout ce qu'elle savait. C'est aussi cela le COL : un esprit de solidarité entre les salariés et une très bonne ambiance de travail ! »

Désormais, il reçoit près de 600 dossiers de candidature à l'accession sociale et réalise environ 150 ventes chaque année. « Je commence par recevoir les candidats afin de mieux connaître leur profil et leurs attentes. En fonction de leurs besoins et de leur capacité financière, j'essaie alors de leur proposer un logement qui leur convient. » Il transmet ensuite les dossiers les plus solides à la commission d'agrément du COL qui donne ou non son accord pour la signature du contrat de réservation. « Mon rôle est d'accompagner les candidats tout au long de la démarche, depuis l'éventuelle aide au montage financier jusqu'à la livraison du logement et la remise des clés. »

La différence avec un conseiller commercial du secteur privé tient essentiellement à la prise en compte de la situation de chaque candidat. « Mon rôle n'est pas d'inciter à tout prix les gens à acheter au COL. Je suis là pour les aider, les rassurer, mais je ne vais pas essayer de convaincre des candidats qui ne sont pas prêts ou qui ne correspondent pas aux priorités du COL. Acheter un logement en accession sociale, c'est quelque chose de très particulier. Je me dois de responsabiliser les futurs propriétaires. » Il vient de recevoir le soutien d'une nouvelle collègue recrutée au sein du service commercial. Une bénédiction pour Jean-Baptiste Darroquy, qui couvrait jusque-là à la fois le Pays Basque, les Landes et le Béarn.





Une histoire sociale, des réussites collectives.

Directeur de la publication : **Colette SCHNURRENBERGER**

Directeur de la rédaction : **Imed ROBBANA**

Secrétaire de la rédaction : **Dominique TRANQUILLE**

Graphiste-concepteur : **Fred FREI**

Journaliste-rédacteur : **Bruno FAY**

Comité de rédaction : **Bertrand BOURRUS**

Cécile ELISSALDE

Jean-Pierre FAVIER

Marie-Claire SALLABERRY

Henri SOUHARCE

L'accession à la portée de tous !



Le COL

Basse Consommation
Haute Solidarité

05 59 52 32 15
73, rue Lamouly - CS 80133
64601 Anglet cedex

infos@le-col.com

www.le-col.com

CHEZ VOUS

SEPTEMBRE 2012

N° 14

LA MIXITÉ EST UNE RICHESSE !

DE LA LOCATION À L'ACCESSION SOCIALE ...
VERS L'HABITAT PARTICIPATIF.

PORTRAITS D'HABITANTS ENTRETIEN

AVEC LE NOUVEAU DIRECTEUR DU COL
EN CHIFFRES, EN LOIS, ...
ET EN VOCATIONS.



Le COL

Basse Consommation
Haute Solidarité

