

CHEZ VOUS

JANVIER 2026
N°27

Membre de
**HABITAT
RÉUNION** La force
du logement
social
Le COL

Basse Consommation, Haute Solidarité

DES LIEUX DE VIE

À

(RÉ)INVENTER

SOMMAIRE

EDITO
Page 3

**DES LIEUX DE VIE...
DURABLES**
Page 30

**LE FONDS DE
DOTATION**
Page 52

**LE CLUB DES
COOPÉRATEURS**
Page 58

**DES LIEUX
DE VIE... Page 6**

... et des valeurs p.6
... accessibles à tous p.8
... intergénérationnels p.18
... imaginés par les habitants p.26

**L'ACTUALITÉ
DES TERRITOIRES**
Page 34

Pays Basque & Landes p.34
Béarn p.40
Bordeaux p.44
Toulouse p.48

**LES
ACTUALITÉS
DU COL**
Page 60



ÉDITORIAL

« Créer des lieux de vie et les faire vivre »

*Entretien avec Cécile Elissalde,
présidente du Comité Ouvrier du Logement.*



Cécile Elissalde

Vos grands-parents faisaient partie des premiers habitants qui bâtirent la Cité Saint-Amand à Bayonne. Que reste-t-il de l'esprit des fondateurs du COL ?

Beaucoup de choses. Je retrouve aujourd'hui encore les valeurs qui ont conduit des femmes et des hommes venus d'horizons divers à mutualiser leurs efforts pour construire ensemble non seulement leurs habitations, mais aussi un lieu de vie à part entière. Le COL se distingue depuis toujours par sa capacité à partir des attentes individuelles pour imaginer des projets collectifs qui dépassent les seuls enjeux de l'habitat : des projets accessibles à tous, solidaires, bien intégrés dans leur quartier et conçus en bonne intelligence avec les élus et acteurs du territoire. L'écoute, la concertation, la mutualisation et la solidarité continuent à caractériser chacune de nos opérations, à l'instar des Herbes Folles à Toulouse ou de la résidence Grândola, le plus grand projet d'habitat participatif en France inauguré à Tarnos le 26 avril dernier.



Journée habitat participatif



ÉDITORIAL

Justement, que retenir-vous de la deuxième édition de la Journée de l'habitat participatif organisée le 28 juin par le COL ?

Cet événement fut un grand moment d'échanges entre les habitants des résidences participatives du COL. La journée a été rythmée par des temps de convivialité et de travail participatif. Je retiens plus particulièrement la table-ronde "Habitat participatif & Territoire" qui fait écho à la volonté du COL d'ouvrir ses résidences sur la ville à travers des espaces partagés, des activités associatives, des partenariats locaux...

Comment créer de véritables lieux de vie ?

Cela passe par un engagement sur le long terme et un travail de dentelle visant à concilier les attentes des élus avec celles des riverains, des locataires et des accédants, tout en tenant compte des exigences environnementales et des contraintes propres à chaque projet.

Il ne faut pas craindre les difficultés. Je salue ici la patience et l'engagement des équipes du

COL qui travaillent sur des sujets complexes, innovants et souvent précurseurs, tels que l'habitat participatif, la vente en bail réel solidaire, l'accession en SCIAPP, l'habitat intergénérationnel, la déconstruction et le réemploi de matériaux... Malgré tous nos efforts, il arrive toutefois que certains projets ne se déploient pas autant que nous l'espérons. Le défi n'est pas seulement de créer des lieux de vie, mais aussi de les faire grandir dans le temps. C'est tout l'enjeu du Club des coopérateurs du COL.

Quel rôle joue précisément le Club des coopérateurs ?

Chaque locataire, accédant et salarié du COL est de fait coopérateur, c'est-à-dire sociétaire de la coopérative. L'objectif du Club, animé par Justine Colo, est de faire vivre cette communauté, de tisser des liens durables entre les habitants et de s'appuyer sur la force du collectif pour porter des projets initiés par le COL ou les coopérateurs eux-mêmes. La création du fonds de dotation «Recherches et Solidarités» marque à ce titre une étape importante pour venir en aide aux coopérateurs en difficulté ou pour financer des initiatives individuelles et collectives. Nous avons tout à gagner à être plus solidaires.



Fonds recherches & solidarités



DES LIEUX DE VIE ET DES VALEURS

Le COL, bâtisseur de liens depuis 1949

Le « mieux vivre-ensemble » ne se décrète pas. Il se construit jour après jour, dans une démarche collective, volontaire et autant que possible participative.

« La société est comparable à la jungle. Dans la jungle, tous les animaux sont libres, mais les plus forts y vivent en mangeant les plus faibles. (...) Mais un fort ne peut rien contre des faibles qui s'unissent. Seul, aucun de nous ne pourrait se libérer de sa situation, ni bâtir sa maison. Ensemble, nous y parviendrons. Et nous aurons ainsi posé un acte d'homme libre. Celui qui vient avec l'idée de bâtir sa maison, pour ensuite ignorer tous les autres, n'a rien à faire dans notre société. » Ces mots très forts, rédigés en 1949 par les Castors de Bayonne, sont issus du document de présentation de la future Cité Saint-Amand, l'acte de naissance officiel du Comité ouvrier du logement. Ils résument à eux seuls le concept de "mieux vivre-ensemble".

75 ans plus tard, de l'eau a coulé sous les ponts de l'Adour, du Gave de Pau et de la Garonne. Le COL a réalisé plus de 8000 logements en locatif ou en accession sociale et ouvert des agences à Pau, Bordeaux et Toulouse. En revanche, ce qui n'a pas changé, c'est la fidélité de la coopérative à ses valeurs fondatrices. Le COL a relancé l'habitat participatif en France et continue toujours d'expérimenter de nouveaux dispositifs d'accession sociale innovants, à l'instar du bail réel solidaire (BRS) ou de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP).





De la parole aux actes

« Nous vivons dans une société de plus en plus individualiste. Notre objectif, dans le droit fil des Castors, est d'essayer en permanence de créer du lien social entre les habitants. C'est même notre raison d'être. C'est peut-être utopique, mais c'est une utopie réaliste, qui se traduit, dans chacune de nos opérations, par des actes » , revendique Imed Robbana, directeur du COL.

Cette volonté de « mieux vivre-ensemble » se décline à tous les étages. Elle prend vie en amont, lorsque le COL prend le temps d'échanger avec les collectivités et ses partenaires pour imaginer un projet en adéquation avec les besoins locaux et les attentes des populations. Elle s'étoffe en associant les riverains et les futurs habitants à la réalisation d'un lieu de vie qui leur ressemble. Elle se concrétise ensuite en proposant une diversité de logements accessibles au plus grand nombre, quels que soient l'âge et les revenus de chacun. Elle se poursuit enfin dans la durée à travers le Club des coopérateurs, qui réunit l'ensemble des accédants, des locataires, mais aussi des personnels du COL. L'âme des Castors est plus vivante que jamais.



DES LIEUX DE VIE... ACCESSIBLES À TOUS

L'accessibilité, le premier enjeu du vivre-ensemble

L'an passé, l'Union Sociale pour l'Habitat recensait près de 2,7 millions de ménages en attente d'un logement social, dont 1,8 millions pour un premier logement. Un chiffre stratosphérique, en hausse de 44 % sur dix ans. Si les ménages aux revenus modestes sont les premiers touchés par cette crise profonde du logement, la situation n'épargne en réalité personne. En locatif comme en accession, 82 % des Français estiment qu'il est aujourd'hui difficile de trouver un logement (IFOP, octobre 2024). Les principaux freins cités étant le montant des loyers (95 %), le prix des logements à l'achat (93 %) et le montant des crédits immobiliers (89 %).

L'accessibilité financière des logements s'impose assurément comme un préalable à toute politique de l'habitat. C'est le sens de la stratégie mise en œuvre par le COL pour proposer une diversité de logements locatifs sociaux accessibles au plus grand nombre (PLAI, PLUS et PLS), mais aussi des dispositifs d'accession particulièrement innovants pour permettre aux ménages modestes d'acquérir de manière sécurisée un logement neuf sans crédit immobilier, via une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP), et/ou à prix très bas, grâce à un bail réel solidaire (BRS).



Les étapes clés pour...

Devenir locataire du COL

01 Respecter les conditions

Être de nationalité française ou titulaire d'une carte de séjour en cours de validité ; louer le logement en tant que résidence principale ; être sous les plafonds de ressources réglementaires selon la composition familiale.

02 S'inscrire

Remplir le formulaire de demande d'un logement locatif en y joignant des documents justificatifs (www.demande-logement-social.gouv.fr). Une attestation est délivrée avec un numéro unique départemental. Valable un an, la demande est renouvelable. Elle est consultable par l'ensemble des bailleurs du département sur le système d'enregistrement de la demande.

03 Passer en commission

Quand un logement se libère, les dossiers de candidature sont examinés par la commission d'attribution qui classe les demandeurs selon différents critères : l'urgence, le taux d'effort, l'ancienneté de la demande, le lieu de travail, les modalités de garde... L'attribution est soumise à un encadrement législatif et réglementaire très précis.

04 Accepter le logement

Lorsque le COL propose un logement, le demandeur dispose de 10 jours pour accepter. En cas de refus, la demande reste valable auprès de tous les bailleurs sociaux du département jusqu'à sa date de renouvellement.

Devenir propriétaire du COL

01 Candidater

Remplir en ligne le formulaire d'inscription pour l'accession sociale à la propriété. En fonction des ressources du foyer, ce document permet au COL d'évaluer l'éligibilité au regard des différents dispositifs d'accession.

02 Prendre rendez-vous

Dès que des logements sont disponibles, un conseiller commercial du COL contacte le candidat pour lui présenter les opportunités et étudier les modes d'accession possibles.

03 Signer l'acte d'achat

Comme pour un logement privé, l'acquisition d'un logement social nécessite la signature d'un compromis de vente, l'obtention du ou des crédits immobiliers, puis la signature de l'acte authentique.



DES LIEUX DE VIE... ACCESSIBLES À TOUS

Locatif social

EN CHIFFRES

1991

Année de livraison de la première résidence locative réalisée par le COL (Andere Beltza, à Biarritz).

2452

Le nombre total de logements locatifs sociaux détenus par le COL au 1er janvier 2025 dans le 40 et le 64.

5 %

Le taux de rotation des logements locatifs au sein du parc social du COL en 2025 (10 % en 2017).

36 852

Le nombre de demandes d'un logement locatif social enregistrées en 2024 dans le 64 et le 40, un chiffre en hausse de 125 % en 8 ans (16 391 demandes en 2016)

23 mois

Le délai d'attente moyen d'attribution d'un logement social dans les Pyrénées-Atlantiques en 2024.

18 mois

Le délai d'attente moyen d'attribution d'un logement social dans les Landes en 2024.

TÉMOIGNAGE

« Nous sommes tous les deux originaires d'Urt, nous sommes investis dans la vie locale et nous travaillons ici. Nous cherchions un logement mais nous ne trouvions rien. Dans le privé, dans l'ancien comme dans le neuf, c'est très difficile de trouver quelque chose.

Nos revenus sont corrects et nous ne pensions pas être éligibles à un logement social. Lorsque nous avons entendu parler d'un projet de résidence du COL dans notre commune, nous avons tout de même décidé de déposer notre candidature. Afin de mettre toutes les chances de notre côté, nous sommes allés voir à la fois le COL et la maire d'Urt pour expliquer notre situation et notre projet de vie. Tout s'est passé très vite. Quatre mois plus tard, la coopérative nous proposait un T3 de 63 m² avec terrasse, jardinet et place de parking.

Le loyer s'élève à 720 €. Nos voisins sont plutôt autour de 550 €. Nous payons un peu plus cher en raison du plafond de revenus qui nous est appliqué. Cela reste dans tous les cas plus accessible que dans le privé et c'est surtout un logement neuf avec les avantages qui vont avec. Ce qui nous plaît aussi, c'est l'esprit de la résidence. Tout le monde se connaît et c'est vivant. »

*Julie Le Vot et Vincent Diribarne,
locataires au Domaine du Grand Chêne (Urt)*



Julie le Vot et Vincent Diribarne



DES LIEUX DE VIE... ACCESSIBLES À TOUS

SCIAPP : une accession sécurisée et très progressive

L'accession sociale en SCIAPP permet aux ménages qui n'ont pas accès au crédit bancaire d'acquérir un logement de manière très progressive.

SCIAPP, pour « Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété ». Expérimenté par le COL depuis 2016, ce mode d'accession inédit permet à des ménages modestes d'acquérir un logement neuf sans avoir besoin de recourir à un emprunt immobilier. Début 2025, le COL avait déjà commercialisé 162 logements en SCIAPP dans les Pyrénées-Atlantiques, les Landes et en Haute-Garonne.propriété (SCIAPP).

Acheter pour le prix d'un loyer

Le principe est simple. Moyennant un apport initial de l'ordre de 2 à 5 % du prix du logement, les accédants sont locataires d'une société civile immobilière (SCIAPP) portée par le COL. Ils sont par ailleurs associés de la SCI et versent chaque mois une redevance équivalente à un loyer Hlm PLUS majoré de 25 %. Cette redevance comprend notamment les charges de copropriété, mais aussi l'achat auprès du COL des parts sociales de la SCIAPP qui correspondent à leur logement. Le COL se substitue en quelque sorte aux établissements bancaires. Au terme de 40 ans, une fois toutes les parts sociales acquises, le locataire devient propriétaire à part entière de son logement.

Devenir propriétaire sans emprunt

En fonction de l'évolution de leurs ressources, les accédants ont cependant la possibilité, dès la dixième année, de racheter les parts sociales restantes, sans avoir à attendre 40 ans. A contrario, s'ils souhaitent quitter leur logement, il leur suffit à tout moment de revendre les parts déjà acquises à un autre accédant, qui prendra ainsi le relais. Dans un cas comme dans l'autre, ce mécanisme leur aura permis de se constituer un patrimoine tout en douceur, sans crédit bancaire et sans avoir à payer un loyer en pure perte.



TÉMOIGNAGE



Hector Adan

« Nous sommes arrivés en France avec mon épouse Mariángel il y a huit ans. Nous nous sommes installés dans l'agglomération de Pau où nous avons beaucoup déménagé. Nous avons trois enfants et c'était difficile de trouver un logement pour toute la famille. Avant d'emménager dans la résidence Plana du COL à Billère, nous habitions dans une maison à Lons. Le loyer s'élevait à 1 400 €/mois, sans compter les charges. C'était vraiment très dur. Nous avons cherché à louer un logement, mais c'était impossible. On nous demandait de payer dès le départ trois fois le coût du loyer. Nous avons aussi envisagé d'acheter. Malheureusement, les banques ne voulaient pas nous faire crédit, car j'étais le seul à avoir un CDI.

C'est un collègue qui m'a parlé du projet du COL dans le centre-ville de Billère. Nous avons contacté l'agence de Pau qui nous a finalement proposé une accession progressive en SCIAPP. C'est un peu compliqué, je n'ai pas encore tout bien compris. Ce que je sais, c'est que nous avons versé un apport de 5000 € et que nous payons chaque mois une redevance de 933 €, charges incluses, qui nous permettra à terme d'être propriétaires à part entière de notre T5 de 96 m² avec une grande terrasse et deux places de parking. Nous sommes vraiment contents et soulagés. »

*Hector Adan, accédant en SCIAPP
dans la résidence Plana à Billère.*



DES LIEUX DE VIE... ACCESSIBLES À TOUS

BRS : une accession à prix abordable

L'accession sociale en BRS permet d'acquérir un logement à un prix 30 à 50 % moins cher que le marché.

BRS, pour « Bail réel solidaire ». En 2017, le COL était l'un des deux premiers opérateurs français à expérimenter ce mécanisme inédit destiné à réduire considérablement les prix de vente des logements en dissociant le prix du bâti du coût du foncier. Huit ans plus tard, près de 2400 logements en BRS sont engagés par la coopérative en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie.

Un mécanisme bien rôdé

Le dispositif repose sur un organisme de foncier solidaire (OFS), constitué par le COL, qui se porte acquéreur du foncier à la place de l'accédant. Concrètement, en signant l'acte authentique, l'accédant devient propriétaire de son logement, mais pas du foncier sur lequel celui-ci est bâti. Il s'engage en revanche à verser chaque mois à l'OFS une redevance correspondant au droit d'occuper le terrain. Le BRS permet de cette façon à l'accédant de s'économiser le coût d'achat du foncier qui peut représenter jusqu'à 50 % du prix d'achat d'un logement en secteur tendu.

Des atouts multiples

Au-delà de l'intérêt financier pour les accédants disposant de revenus moyens ou modestes, ce mode d'accession permet de lutter contre la gentrification en favorisant la production de logements abordables partout, même dans les villes les plus chères, tout en produisant une offre de logements qui restera durablement abordable grâce aux clauses anti-spéculatives illimitées dans le temps. Le BRS se révèle également un outil d'aménagement du territoire très utile pour revitaliser les centre-bourgs anciens où les coûts de réhabilitation des logements sont très élevés.





Résidence Arranondoa

« Il y a cinq ans, nous sommes arrivés avec mon mari et nos deux enfants sur la Côte basque en quête d'un logement de trois chambres du côté de Bidart, à proximité du domicile de mes parents. Nous disposions d'un budget de 350 000/400 000 €. Nous nous sommes vite rendus compte que c'était impossible de trouver quoi que ce soit à ce prix là dans le privé. Nous avons été obligés de louer un logement à Ahetze pour un loyer d'environ 1000 €. Lorsque nous avons entendu parler du mécanisme de BRS [bail réel solidaire], nous avons aussitôt déposé des dossiers de candidature chez HSA, l'Office 64 et le COL.

Nous avons attendu plusieurs années avant que le COL ne nous propose un T4 de 85 m² à Bidart, dans la future résidence Arranondoa, pour 270 000 € et environ 220 € de redevance mensuelle. Nous avons signé le contrat de réservation en 2024 pour une livraison en 2026. Nous nous sommes interrogés sur les tenants et les aboutissants du BRS : sur le fait de ne pas être propriétaires du foncier, sur les effets de la clause anti-spéculative sur la valeur du bien, sur la possibilité de transmettre notre patrimoine à nos enfants... Nous avons été rassurés sur tous ces points par le COL, et plus encore par le notaire, qui maîtrisait parfaitement le sujet. Finalement, le capital est sécurisé, la valeur du bien est indexée sur l'inflation et les critères d'accession permettront probablement à nos enfants d'hériter du bien après nous. »

*Aurélie Escourrou,
accédante en bail réel solidaire à Bidart.*



DES LIEUX DE VIE... ACCESSIBLES À TOUS

**Logement social :
« Un levier
efficace pour
lutter contre
l'individualisme
de la société »**

.....

**Pour Imed Robbana,
Directeur Général du
COL, la production de
logements sociaux
offre l'opportunité de
retisser les liens entre
les habitants.**



Imed Robbana

ENTRETIEN

Quel sens donnez-vous à la production de logements sociaux ?

Il est impératif de produire une offre de logements accessibles partout et au plus grand nombre, mais nous ne devons pas pour autant nous contenter de porter de simples projets immobiliers sans tenir compte du quotidien des futurs habitants. Au COL, nous sommes de surcroît convaincus que le logement social peut être un levier efficace pour lutter contre l'individualisme de la société et favoriser le mieux-vivre ensemble à l'échelle d'un quartier ou d'une commune.

Qu'entendez-vous par « mieux-vivre ensemble » ?

Il s'agit de créer de véritables lieux de vie ancrés dans leur territoire. Des lieux de vie solidaires, favorisant la mixité, intégrés dans leur environnement et ouverts sur l'extérieur, où les habitants se sentent bien ensemble. Au COL, nous ne souhaitons pas faire entrer les gens dans des cases, mais plutôt adapter les cases aux gens. Cette nuance est essentielle. C'est l'ADN de notre coopérative. Ce n'est pas un hasard si un tiers de nos opérations relève aujourd'hui de l'habitat participatif.

Qu'apporte l'habitat participatif ?

Ce mode d'accession est la meilleure manière de prendre en compte les attentes de chacun, de tisser des liens de solidarité durables entre les accédants, les locataires et l'ensemble du quartier. Nous essayons d'ailleurs d'insuffler ce même esprit à l'ensemble de nos résidences, en organisant par exemple des réunions d'information avec les habitants un mois après la livraison des logements ou en proposant régulièrement à tous nos coopérateurs des rencontres conviviales, des activités et des projets collectifs.

Vous évoquiez également le besoin de mixité...

La mixité est essentielle pour faire vivre une résidence ou un quartier. La mixité sociale, bien sûr, à travers une offre de logements diversifiée, mais aussi la mixité intergénérationnelle, à l'instar des projets que nous menons au Pays basque avec l'association GUREKIN pour créer des lieux de vie accueillant des jeunes, des familles et des seniors. Dans le fond, la quête de mixité est tellement évidente que nous ne nous posons même plus la question. Comme Monsieur Jourdain faisait de la prose sans le savoir, nous pratiquons désormais la mixité sans même nous en rendre compte !

Quels sont les avantages pour le COL d'être aussi aménageur ?

Cela nous permet de maîtriser tous les leviers. Lorsqu'une collectivité nous accorde sa confiance, nous entrons avec elle en co-production pour définir les enjeux ensemble : la part de locatif, d'accession, de familles, de seniors... Nous réfléchissons à la meilleure façon de créer des liens entre nos résidents et les habitants, d'interagir avec le quartier, nous travaillons avec les associations locales, nous faisons participer les riverains, nous réfléchissons à des espaces partagés ouverts sur la ville... C'est un atout considérable pour créer un vrai lieu de vie accepté par tous. Les projets Grândola à Tarnos et les Herbes Folles à Toulouse sont à ce titre aujourd'hui les meilleures vitrines du savoir-faire du COL en la matière.



La part des seniors occupant un logement social ne cesse d'augmenter. Bien vieillir dans son habitat constitue un enjeu majeur pour la société, et plus encore pour les personnes modestes et isolées.



Les projections de l'INSEE sont sans appel : quels que soient les scénarios retenus, la France comptera en 2050 de 58 à 70 millions d'habitants. À cet horizon, plus de 30 % de la population sera âgée de plus de 60 ans, contre 20 % aujourd'hui. Le vieillissement de la population est inéluctable et soulève de nombreux enjeux, dont la question du bien vieillir chez soi, en particulier pour les personnes les plus modestes.

Un enjeu social

Selon les chiffres de l'agence nationale de contrôle du logement social, la part des plus de 65 ans locataires d'un logement social a presque doublé en 40 ans, passant de 15 % en 1984 à plus de 25 % aujourd'hui. La demande d'un logement social ne cesse quant à elle de progresser. Les plus de 60 ans, constate le ministère du logement, représentent désormais 12,5 % des dossiers de candidatures pour un logement social en France. Cette proportion est encore plus forte dans certains départements comme les Pyrénées-Atlantiques (18,12 %) ou les Landes (18,52 %).

Des problématiques complexes

Les difficultés d'accès à un logement privé, qu'il s'agisse de location ou d'accession, rend l'équation plus complexe encore. Le taux de rotation dans le parc social se réduit comme peau de chagrin et le parcours résidentiel se grippe. Dans le même temps, après s'être stabilisé pendant plusieurs années autour de 8 %, le taux de pauvreté des personnes âgées est en hausse depuis 2015. Il atteint aujourd'hui 11 % en moyenne et jusqu'à 18 % pour les aînés vivant seuls, estime l'association des Petits Frères des Pauvres dans son dernier rapport annuel. Selon la Fondation de France, 27 % des personnes de plus de 75 ans vivent de surcroît en situation d'isolement.

Le COL mobilisé

« Nous touchons à la question du logement et du bien-être pour tous, constate Imed Robbana, directeur général du COL. Nous devons produire davantage de logements accessibles aux seniors, en locatif et en accession, mais aussi imaginer des projets innovants adaptés à leurs besoins comme à ceux de la société. Je veux parler de lieux de vie intergénérationnels, solidaires, mixtes, à mi-chemin entre le logement familial et la maison de retraite, accueillant dans l'intérêt de tous à la fois des seniors, des jeunes et des familles. » Un axe stratégique que le COL s'emploie à développer sans renoncer pour autant à accompagner les initiatives d'habitat participatif portées par des collectifs de seniors. La coopérative a en outre engagé en 2025 un travail de recensement et d'analyse de données liées aux seniors habitant dans son parc locatif, préalable au lancement d'une campagne d'appels à l'intention des personnes les plus fragiles.



DES LIEUX DE VIE... INTERGÉNÉRATIONNELS

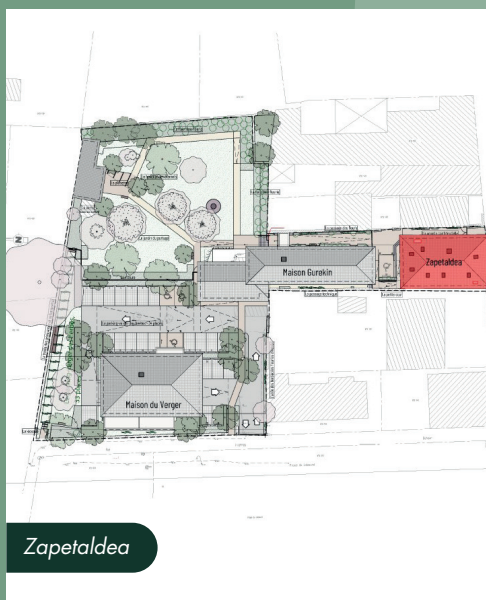
Les vertus de l'habitat intergénérationnel

Le COL expérimente de nouvelles formes d'habitat dédiées aux seniors. Focus sur trois projets innovants développés avec l'association GUREKIN.



LE DOMAINE DU GRAND CHÊNE (URT, 64)

Livré en décembre 2024, le Domaine du Grand Chêne inaugure une nouvelle conception de l'habitat senior. Située dans le centre-bourg d'Urt, la résidence comprend 17 logements commercialisés en accession sociale en bail réel solidaire (BRS), 10 logements locatifs sociaux dédiés aux familles et une maison partagée composée de 10 logements locatifs pour seniors autonomes. L'opération se distingue par le rôle clé de l'association GUREKIN dans l'animation et la gestion des habitats seniors, ainsi que par sa très forte dimension participative associant l'ensemble des futurs habitants. Le principe de la maison partagée permet aux seniors de bénéficier d'un appartement privatif adapté à leurs besoins - chambre, salle de bain, cuisine, terrasse... -, mais aussi d'espaces communs privilégiant le "bien-vivre ensemble". L'intégration des logements seniors dans un vaste ensemble résidentiel accueillant des jeunes et des familles se révèle en outre efficace pour lutter contre le risque d'isolement des personnes âgées.



ZAPETALDEA, (HASPARREN, 64)

Les travaux ont débuté l'été dernier pour une livraison prévue début 2027. Le COL s'est de nouveau associé à l'association GUREKIN pour imaginer un lieu de vie intergénérationnel articulé cette fois-ci autour de trois espaces : une ancienne maison réhabilitée comprenant des appartements destinés à de l'accèsion sociale en bail réel solidaire (BRS) ; un collectif de logements locatifs ; une maison partagée composée de logements locatifs seniors et de locaux d'activité. Au-delà des espaces communs et de la volonté d'engager une dynamique solidaire entre les habitants de la résidence, le projet se caractérise par une démarche participative ambitieuse et une qualité paysagère remarquable.

CHEMIN LINAGUE (URCUIT, 64)

Le troisième projet porté par le COL, toujours en collaboration avec l'association GUREKIN, consiste à réaliser, sur une vaste parcelle du centre-bourg d'Urcuit, une maison partagée de 10 logements à destination des seniors, deux petits collectifs de 4 et 6 appartements commercialisés en accession sociale en bail réel solidaire (BRS) et une micro-crèche. La démarche participative est double : d'une part entre les seniors destinés à occuper la maison partagée gérée par GUREKIN, d'autre part entre tous les habitants de la résidence. Livraison prévue pour 2027.





DES LIEUX DE VIE... INTERGÉNÉRATIONNELS

ALMINORITZ (SAINT-PIERRE D'IRUBE, 64)

Le COL va mener une importante opération d'aménagement en face du collège Aturri de Saint-Pierre d'Irube dans laquelle prendront place 48 logements en accession sociale à la propriété, 112 logements locatifs sociaux et 1 300 m² de bureaux. Dans le cadre de ce projet, la volonté d'intégrer du logement inclusif se concrétisera par la création 19 logements gérés avec les associations PEP64 (4 logements), Chrysalide (5 logements) et Gurekin (10 logements). Les logements seniors occuperont un bâtiment indépendant avec sa propre salle commune. Livraison prévue en 2028.



VERBATIM



Annabelle Pachon Trouche

« GUREKIN signifie "AVEC NOUS" en basque. L'association créée en 2018 vise à proposer une nouvelle façon d'habiter en zones rurales ou semi-rurales en permettant aux personnes âgées de maîtriser leur vieillissement tout en conservant leur liberté. C'est l'idée de créer des maisons partagées, accessibles à tous, où les seniors peuvent vivre en autonomie dans leur propre appartement tout en bénéficiant d'espaces communs et de relations fortes avec leurs voisins. La première expérience du Domaine du Grand Chêne à Urt nous a convaincus de l'intérêt d'une démarche participative associant en amont non seulement les seniors, mais aussi l'ensemble des futurs résidents quel que soit leur âge. Avant même que les logements soient livrés, les habitants apprennent à se connaître en construisant ensemble un projet de vie sociale partagé. Au fil des rencontres, les liens se tissent, nous vivons de bons moments qui n'augurent que du bien pour la suite. »

*Annabelle
Pachon Trouche,
fondatrice et
directrice de GUREKIN.*

Association GUREKIN.
Tél. 06 66 92 55 53.
www.gurekin.fr



DES LIEUX DE VIE... INTERGÉNÉRATIONNELS

FOCUS

Zubi Mayou : le début d'une nouvelle aventure

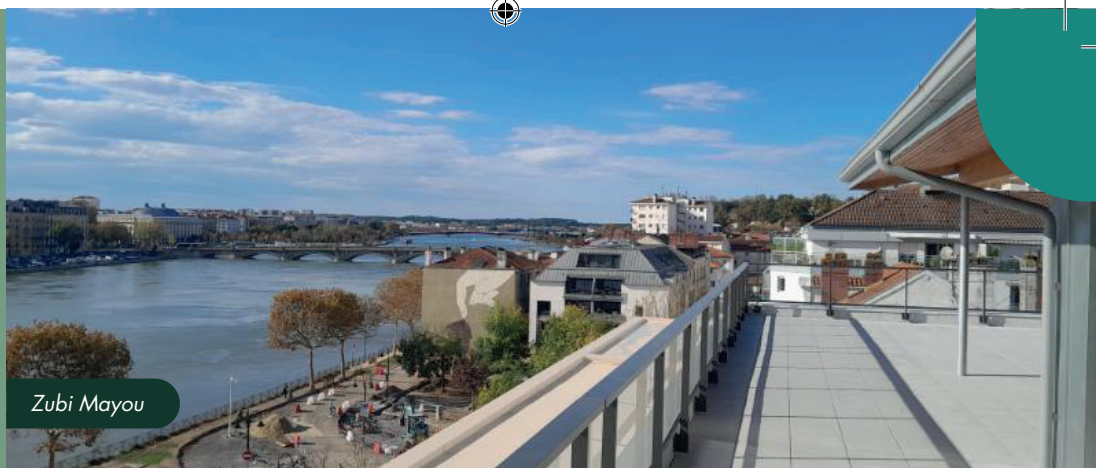
Campée sur le quai Bergeret à Bayonne et imaginée par un collectif de seniors, la résidence Zubi Mayou a été livrée fin 2025.

Tout débute en 2009, à l'occasion d'un séminaire du COL consacré au logement des personnes âgées. « *Nous voulions réfléchir à la problématique de l'habitat senior sous l'angle de l'accession sociale. L'idée était de chercher des alternatives à la maison de retraite, accessibles aux personnes modestes, dans l'esprit des logements seniors « Papy-Loft » développés alors dans le Nord de la France par la coopérative Marcou Habitat* », explique Colette Schnurrenberger, présidente de la coopérative de 2001 à 2014.

L'idée mûrit peu à peu, jusqu'à l'inauguration en 2016 de Terra Arte à Bayonne, la première résidence participative du COL. Âgée de 72 ans, Colette Schnurrenberger est alors en pleine introspection. « Quand je songeais à mon avenir personnel, je ne m'imaginais pas vivre seule en EHPAD », se souvient-elle. Ce jour-là, la solution lui saute aux yeux : conjuguer habitat senior et habitat participatif, afin de tisser en amont des liens d'amitié et de solidarité forts entre les futurs résidents. Dans la foulée, Colette Schnurrenberger crée l'association Âge et Partage 64 destinée à identifier des personnes intéressées par cette démarche.



Equipe Zubi Mayou



Une aventure collective

Un noyau dur d'une dizaine de volontaires se constitue rapidement. Les réunions de travail s'enchaînent, animées par Marie-Pierre Curutchet, spécialiste de la conduite de projets d'habitats participatifs. Par la suite, certains quitteront l'aventure, d'autres rejoindront le collectif. L'ancienne présidente du COL a coutume de comparer l'habitat participatif à un train : « *Certains passagers montent ou descendent en cours de route, mais le train continue à rouler jusqu'à sa destination finale.* »

Avec le soutien du COL et de l'élue locale Martine Bisaut, l'association parvient finalement à dénicher un terrain à proximité immédiate du centre-ville de Bayonne, dans le quartier Saint-Esprit. Accompagnée par l'architecte Claude Barry-Sauvé, l'équipe de Zubi Mayou obtient le permis de construire en 2020. Le chantier traversera malheureusement une bouleversante épreuve avec la chute accidentelle de la grue et le décès, le 9 mars 2022, de son conducteur Mohamed Kichouhi. Pudique, Colette Schnurrenberger évoque un drame terrible qui marquera à jamais les participants au projet.

Un habitat accessible et solidaire

Livré en décembre dernier, Zubi Mayou se dresse désormais face à l'Adour et la cathédrale de Bayonne. Habitée par une vingtaine de seniors de 64 à 83 ans, la résidence se compose de 15 appartements adaptés aux normes mobilités réduites et de nombreux espaces partagés : un studio mis à la disposition de tous et susceptible d'héberger un jour un personnel soignant, une salle commune dédiée aux activités de l'association Âge et Partage 64, une buanderie, un atelier vélo, un petit jardin... et un bel espace de convivialité avec terrasse en attique.

« Zubi Mayou incarne le contraire de l'individualisme. Nous avons tous appris à nous connaître. Il y a beaucoup de chaleur humaine et nous nous sentons bien. C'est rassurant de pouvoir compter les uns sur les autres tout en conservant notre indépendance. Pour moi, c'est une utopie ! » s'émerveille Colette Schnurrenberger. Cerise sur le gâteau, tous les accédants ont bénéficié d'un prix d'achat très avantageux, à moins de 3000 €/m² en cœur de ville, grâce au dispositif de bail réel solidaire (BRS) signé avec l'organisme de foncier solidaire Bizitegia de l'établissement public foncier local Pays Basque.



DES LIEUX DE VIE... IMAGINÉS PAR LES HABITANTS

Habitat participatif : l'idée du « faire mieux ensemble »

Terreau du mieux-vivre ensemble, l'habitat participatif s'enrichit des différences des uns et des autres pour imaginer des lieux de vie solidaires et chaleureux.

L'habitat participatif constitue aujourd'hui l'un des principaux axes stratégiques du COL, dans la droite ligne de son histoire et de ses valeurs. En moins de dix ans, le COL a ainsi développé plus d'un millier de logements en habitat participatif. Précurseur en France avec la résidence Terra Arte à Bayonne, la coopérative multiplie depuis les projets en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie, en ville comme à la campagne. Onze opérations ont déjà été livrées, sept sont en travaux et d'autres sont actuellement en montage.

Dans l'habitat participatif, aucune opération ne ressemble à une autre. Les équipes du COL qui accompagnent les projets doivent en permanence se remettre en question pour relever à chaque fois de nouveaux défis. Les enjeux peuvent être architecturaux pour répondre aux désirs des habitants, économiques pour concevoir des logements accessibles à tous, sociétaux pour favoriser la mixité intergénérationnelle, structurels pour concilier le locatif, l'accession et des locaux d'activités...

En associant en amont l'ensemble des futurs résidents dans la création de leur lieu de vie, la démarche participative se révèle un puissant levier pour créer des liens sociaux durables. Parfois à l'échelle d'un quartier ou même d'un village, lorsque sont associés des acteurs locaux. L'habitat participatif favorise l'épanouissement personnel des participants en rendant chacun acteur de sa propre vie. L'essor de l'habitat participatif est sans aucun doute une nécessité pour bâtir une société plus solidaire.



ENTRETIEN

« C'est habiter au sens propre »

Trois questions à Pierre-Etienne Faure, architecte et directeur-adjoint de la coopérative Faire-Ville à Toulouse.



Pierre-Etienne Faure

Quel est le rôle de Faire-Ville ?

Faire-Ville mène et développe divers programmes permettant une plus grande participation des habitants dans les processus de production des formes urbaines et de l'habitat. En ce moment, nous accompagnons par exemple le COL sur plusieurs projets en habitat participatif : Grândola et Pasionaria à Tarnos, Rosa Verda à Toulouse, Belcier à Bordeaux...

Quels sont les atouts de l'habitat participatif ?

L'habitat participatif, c'est un moyen de se réapproprier la dimension collective de l'habitat pour en tirer le maximum d'avantages. Participer à la conception de son habitat, partager des espaces, gérer sa résidence avec ses voisins, c'est reprendre le contrôle de son espace de vie, se le réapproprier pour l'habiter pleinement, pour habiter mieux. Et en partageant ce que l'on peut partager, chacun possède plus ! Comme un très grand jardin par exemple... Beaucoup de gens rêvent de maisons individuelles. Dans le fond, ce rêve, c'est celui de se sentir vraiment chez soi. L'habitat participatif, c'est une réponse à cette aspiration. C'est ce rêve, en mieux ! Au lieu de subir une cohabitation avec des voisins qu'on ne connaît pas, on crée des liens avec eux ! Et cela favorise l'implication dans la vie locale. C'est plus facile de s'engager quand on se sent bien chez soi. L'habitat participatif, c'est aussi un moyen de stimuler la vie d'un quartier et de la ville.

Quelles sont les difficultés ?

Chaque projet a son histoire et certains habitats se trouvent parfois confrontés, comme d'autres, à des difficultés dans les relations entre voisins. À trop idéaliser, certains peuvent être déçus lorsque naissent des conflits. C'est rare, car tout est fait pour anticiper les éventuels conflits, mais ça peut arriver. Heureusement, la plupart des habitants que nous accompagnons disent que leur qualité de vie est incomparable avec celle qu'ils ont connue avant. En un mot, on ne risque rien à s'engager dans l'habitat participatif.



DES LIEUX DE VIE... IMAGINÉS PAR LES HABITANTS

EN PHOTOS

Terra Arte (Bayonne, 64)

Inaugurée en 2016, au cœur de l'écoquartier du Séqué, Terra Arte est la première résidence du COL conçue sur le mode de l'habitat participatif. La première aussi en Nouvelle-Aquitaine et la seconde en France. Elle reste aujourd'hui encore une vitrine de l'habitat participatif.



Le Village SARAH (Bordeaux, 33)

Le Village SARAH (l'acronyme en verlan d'Habitat pour Actifs et Retraités Autonomes et Solidaires) se distingue par son approche intergénérationnelle, ses ambitions sociales et sa très forte dimension environnementale. Livraison prévue en 2026.



Grândola (Tarnos, 40)

Avec 108 logements sociaux livrés en 2025, Grândola est la plus grande opération de France en habitat participatif. Porté par le COL et XL Habitat en collaboration avec la municipalité, le projet se distingue aussi par son ouverture sur la ville et ses ambitions environnementales.





Ensembles Laü (Pau, 64)

En 2022, le COL inaugurait Ensembles Laü, sa deuxième opération d'habitat participatif en Béarn. Certains logements étaient commercialisés en SCIAPP, un mode d'accès sécurisé permettant aux personnes exclues des crédits bancaires d'accéder à la propriété de façon progressive.



Les Herbes Folles (Toulouse, 31)

Posée en 2025, la première pierre du projet des Herbes Folles inaugure la naissance d'un nouveau quartier : un lieu de vie unique, lauréat du programme «Engagés pour la qualité du logement de demain», associant notamment un pôle cinéma et des acteurs de l'économie sociale et solidaire.



DES LIEUX DE VIE... DURABLES

L'innovation écologique au service de tous.

Le COL entend relever le défi d'une transition énergétique compatible avec l'accès de tous à un logement de qualité.

Le développement durable résulte d'un équilibre entre trois piliers : l'environnement, l'économie et le social. À l'aune des surcoûts de construction ou de réhabilitation inhérents aux exigences environnementales, la dimension sociale est malheureusement reléguée la plupart du temps au second plan, au risque de creuser un peu plus encore les inégalités sociales. « Il est impératif de répondre à l'urgence climatique tout en continuant à produire une offre de logements accessibles au plus grand nombre », résume le directeur de la coopérative Imed Robbana.

Jean Pene, responsable maîtrise d'ouvrage au COL, pointe en premier les enjeux de sobriété énergétique : « Un logement énérgivore impacte de plein fouet le pouvoir d'achat de ses occupants les plus modestes. » Dans ce domaine, le COL travaille sur l'enveloppe et la conception des bâtiments afin d'en améliorer l'isolation, ainsi que sur l'installation de systèmes de production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire mieux adaptés et moins coûteux. Le COL s'appuie par exemple sur la géothermie couplée au photovoltaïque pour faire baisser les charges des habitants du Rayon Vert à Capbreton, sur l'installation de poêles à granulés à Ainhua...

La coopérative privilégie par ailleurs l'utilisation de matériaux de construction locaux et biosourcés, c'est-à-dire issus de la biomasse (bois, laine de mouton...). Le projet d'habitat participatif Louise Michel à Tarnos prévoit ainsi de recourir à de la paille pour isoler les logements. Dans le centre-ville de Bayonne, îlot 45, c'est un enduit écologique traditionnel à base de chanvre qui est expérimenté. « Tout l'enjeu consiste à réduire les coûts de production en développant des filières locales d'entreprises s'inscrivant dans l'éco-construction », ajoute Jean Pene.





FOCUS

Ô Jardin Labastide, un projet pionnier en Occitanie

Inauguré le 26 juin dernier à Couffouleux (Tarn), Ô Jardin Labastide offre un cadre de vie écologique inédit et exceptionnel.

Initié en 2017 par l'association « Rabastinois en Transition » et implanté sur un terrain de 2 ha à proximité de la gare de Couffouleux, Ô Jardin Labastide est un projet d'habitat participatif unique par ses ambitions environnementales. Labellisé Bâtiment Durable Occitanie (niveau OR) et lauréat de l'appel à projet NoWatt 2022, deux distinctions attribuées par la Région Occitanie, le projet pousse très loin les critères environnementaux : architecture bioclimatique, énergies renouvelables et autoconsommation collective (chaudières communes à granulés de bois, chauffe-eau thermodynamique dans chaque logement, installation photovoltaïque...), matériaux biosourcés à faible impact sanitaire, structures bois (murs extérieurs à ossature bois, plancher intermédiaire bois), isolants biosourcés (laine de bois, isolation des combles en coton recyclé), murs intérieurs en briques de terre crue, récupération des eaux pluviales... Sans oublier la qualité paysagère et écologique du site avec son verger, sa prairie et son potager.

L'autre exploit d'Ô Jardin Labastide est d'être parvenu à démontrer qu'il était possible de concilier la haute valeur environnementale avec la dimension sociale de l'accès à l'habitat, en milieu rural de surcroît. Le projet regroupe en effet 26 logements vendus en accession sociale 30 % en dessous du prix du marché, grâce au mécanisme de bail réel solidaire (BRS), et 4 logements sociaux locatifs gérés par Tarn Habitat. Plus de quarante adultes et une trentaine d'enfants vivent désormais dans cet environnement privilégié et accessible, unis par un projet de vie solidaire, intergénérationnel et durable.



DES LIEUX DE VIE... DURABLES

ENTRETIEN

Le logement social au défi d'intégrer des énergies renouvelables

.....

Doctorante à l'ESTIA, recrutée par le COL dans le cadre d'une thèse CIFRE, Saïoa Gartzia mène depuis 2023 des travaux de recherche sur l'intégration de solutions d'énergies renouvelables dans la conception des logements sociaux.



GARTZIA Saïoa

Quel est précisément le sujet de votre thèse ?

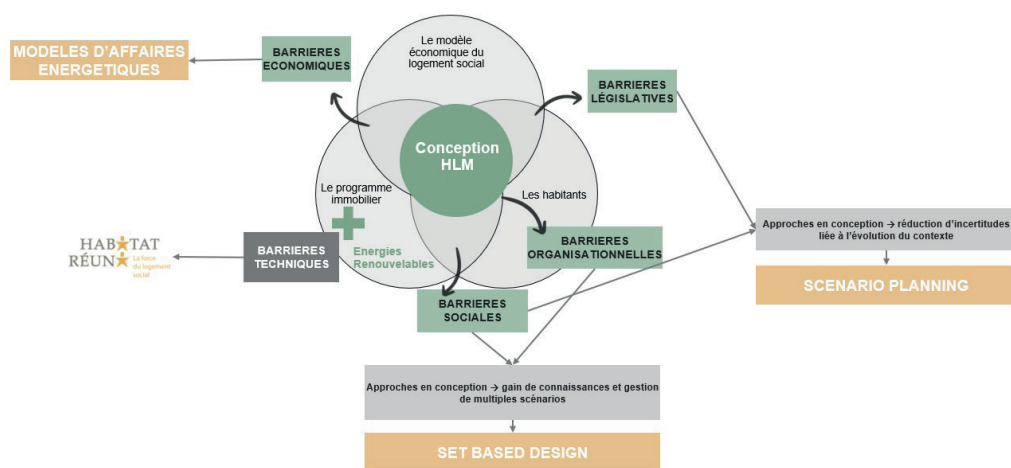
Mes travaux portent sur « la proposition d'une méthode pour assister la prise de décision éclairée et viable dans la conception intégrée de logements sociaux et de solutions d'énergies renouvelables ». J'essaie de concevoir une méthode permettant d'explorer, en amont de la conception de chaque projet, toutes les possibilités offertes pour intégrer des énergies renouvelables, quelles que soient les solutions, la typologie du bâtiment ou le profil des habitants : locataire social, propriétaire en accession sociale classique, en accession progressive, en bail réel solidaire...

Quels sont les enjeux ?

À la différence d'un opérateur privé, un organisme social ne peut pas se permettre de répercuter le coût des investissements sur ses locataires ou ses accédants. L'objectif est donc de parvenir à produire une énergie verte moins chère que celle du réseau énergétique classique, tout en s'inscrivant dans la trajectoire de neutralité carbone d'ici à 2050. Les enjeux ne sont pas seulement techniques, ils sont aussi sociaux, économiques, législatifs et organisationnels. C'est d'une grande complexité. J'étudie par exemple plusieurs modèles d'affaires : l'autoconsommation collective [ACC], visant à partager l'énergie produite entre les consommateurs ; l'autofinancement ; le tiers investissement, en louant les installations à un opérateur extérieur ; le contrat de performance énergétique, en faisant financer les équipements par une entreprise de service énergétique qui s'engage sur les performances à atteindre.

Comment menez-vous vos travaux de recherche ?

J'ai commencé par identifier les freins existants dans la littérature pour l'intégration d'énergies renouvelables dans la conception et la rénovation des logements sociaux. Pour l'analyse du terrain, une vingtaine de programmes du COL qui intègrent déjà ou qui prévoient d'intégrer des énergies renouvelables ont été étudiés. Certains d'entre eux ont connu des échecs. C'est intéressant de comprendre pourquoi. D'autres, au contraire, fonctionnent très bien. J'ai également accompagné le projet d'autoconsommation collective d'Ô Jardin Labastide à Couffouleux, j'ai participé à la rédaction du cahier des charges de Terra Cotta à Pau en y intégrant de l'autoconsommation collective et un tiers investisseur, j'ai suivi la réflexion stratégique sur le photovoltaïque du programme Alminoritz à Saint-Pierre d'Irube... Une fois cet état de l'art finalisé, une méthode conceptuelle pour assister les décideurs dans les choix énergétiques est en cours de création et va bientôt être expérimentée. Cette méthode permettra au COL d'être à la pointe dans le domaine des énergies renouvelables et de réduire les coûts énergétiques de ses logements.



PhD Day 2025 - Saïoa Gartzia

2



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Pays Basque et Landes

LE RAYON VERT

Un projet vertueux et innovant

.....

Déconstruction, réemploi, matériaux biosourcés, géothermie... À Capbreton, le projet du Rayon Vert cumule les défis écologiques.

Bâti dans le centre-ville de Capbreton, au croisement du Boulevard des Cigales et de la verdoyante Place de la Pépinière, en lieu et place d'un ancien EHPAD, le Rayon Vert ne manque pas d'audace. « Le réaménagement de cet îlot est pour nous l'opportunité de fabriquer la ville autrement en plaçant l'humain, le paysage et l'écologie au cœur de la démarche », confie Rémi Chappaz, chargé du programme immobilier au COL, en co-maîtrise d'ouvrage avec XL Habitat et Pichet. Réalisée en étroite partenariat avec la commune, l'opération comprend la construction de trois bâtiments composés de 37 logements en accession sociale, 30 logements locatifs sociaux et 38 logements libres.



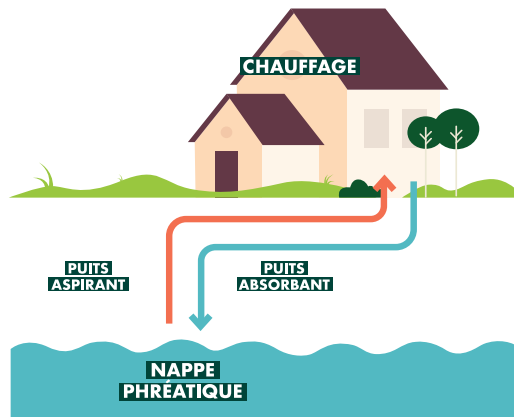


Un chantier exemplaire

Lancé en 2025, le chantier s'est d'emblée distingué par le choix de déconstruire la maison de retraite. « Plutôt que de tout démolir, nous avons préféré faire appel à l'entreprise girondine Avenir Déconstruction afin de démanteler les bâtiments existants morceau par morceau. L'approche est plus lente, mais beaucoup plus respectueuse de l'environnement, assume Rémi Chappaz. La déconstruction permet de diminuer le volume de déchets en favorisant le tri des matériaux, de préserver les ressources naturelles en privilégiant le réemploi et, in fine, de réduire les émissions de carbone. » Les matériaux viables et ré-utilisables ont par exemple été donnés à Emmaüs et Patxa'ma, chargés ensuite de les revendre, les gravats ont été recyclés et certains équipements existants, à l'instar des radiateurs et des sanitaires, seront réemployés directement sur place. Des matériaux biosourcés seront en outre utilisés pour la construction des façades en ossature bois et pour l'isolation des bâtiments (fibres de bois).

Un cercle vertueux

L'innovation la plus spectaculaire réside cependant dans l'implantation d'un système énergétique de géothermie sur nappe. Avec l'aide du bureau d'études Hydro Invest, cette technique permettra de produire de la chaleur à bas coûts en exploitant les calories présentes dans l'eau de la nappe phréatique située sous la parcelle. Concrètement, un premier forage de production puisera l'eau de la nappe à la température du gisement géothermique et un second forage réinjectera l'eau dans la même nappe, après soutirage d'une partie de ses calories par une pompe à chaleur géothermique couplée à un échangeur. En sus, une partie de l'énergie nécessaire au fonctionnement de la pompe à chaleur sera elle-même produite par des panneaux photovoltaïques disposés sur le toit des bâtiments. Le Rayon Vert n'a pas fini de rayonner !





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Pays Basque et Landes

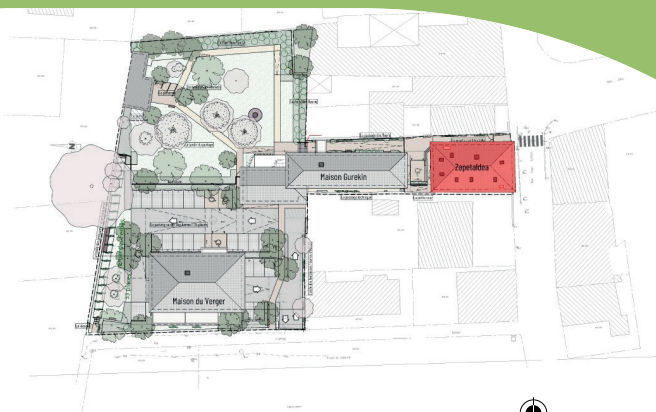
FOCUS

Zapetaldea, un montage complexe et ambitieux

Le COL porte dans le centre-bourg d'Hasparren un vaste projet d'habitat participatif comprenant à la fois du locatif social, de l'accession sociale, des logements seniors et des locaux d'activité.

Un foncier porté par l'établissement public foncier local du Pays Basque, une ancienne fabrique de chaussures (Maison Duhart) réhabilitée pour créer un commerce et 7 logements vendus en accession sociale en bail réel solidaire (BRS) à moins de 2700 €/m², un atelier démoli et remplacé par 8 appartements locatifs seniors gérés par l'association GUREKIN, un bâtiment construit dans l'ancien verger pour abriter 3 autres logements locatifs et des locaux professionnels, un jardin requalifié pour en faire un lieu de partage convivial accessible à tous les habitants, une double démarche participative menée d'une part avec le groupe de seniors et d'autre part avec l'ensemble des habitants... Bienvenue à Zapetaldea !

« C'est une opération très complexe par son implantation en cœur de bourg, son volet réhabilitation, sa dimension intergénérationnelle, sa démarche participative, ses ambitions environnementales et surtout par son montage financier », reconnaît Jean Pene, responsable de la maîtrise d'ouvrage au COL. Le programme a bénéficié de nombreuses aides financières sans lesquelles rien n'aurait été possible. Outre les collectivités locales (Ville, Agglomération Pays Basque, Département des Pyrénées-Atlantiques et Région Nouvelle-Aquitaine), Zapetaldea a notamment pu compter sur le soutien de l'État à travers le Fonds vert, de la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) et de Klesia, un groupe paritaire de protection sociale à but non lucratif. Cette opération unique en son genre devrait être livrée début 2027.



Le COL et XLHabitat : un partenariat créatif et efficace



Fortinon Xavier

Président d'XLHabitat et du Conseil départemental des Landes, collectivité de rattachement de l'organisme Hlm.

Quelles sont les missions d'XLHabitat ?

XLHabitat est l'acteur public de référence de l'habitat social dans les Landes. Il conçoit, construit, réhabilite et entretient l'habitat social landais en prenant soin de s'adapter à la diversité des besoins et des publics mais aussi aux diverses problématiques et spécificités locales. S'il est avant tout au service des locataires et des demandeurs de logement, notre organisme Hlm est aussi un acteur de la cohésion sociale, un soutien du tissu économique local et un outil de développement et d'aménagement des territoires.

Quelles complémentarités avec le COL ?

Nous partageons une même vision : rendre le logement accessible à tous, dans un esprit de solidarité et d'innovation. Le COL fait de l'habitat participatif un mode de gestion que nous partageons pleinement, qui permet d'accéder à la propriété dans un idéal de solidarité et de partage. En faisant travailler ensemble les habitants, un groupe se forme et la vie dans la future résidence s'en trouve apaisée. Le COL et XLHabitat développent depuis 2017 des programmes mixtes dans le cadre de montages ponctuels qui permettent de se réappropriier la maîtrise d'ouvrage et d'apporter une réponse globale à la diversité des besoins.

Quels sont les projets en commun ?

La ZAC des Fontaines à Ondres, Grândola et Passionaria à Tarnos, Lapuyade à Biscarrosse, Clos de Mayade à Mimizan, Les Sources d'Antan à Ondres... Ces coopérations renforcent notre capacité collective à répondre à la diversité des besoins en logements et à innover dans nos pratiques. La résidence Grândola en est l'illustration parfaite. Conçue en SCCV (70 % COL, 30 % XLHabitat), elle combine logements sociaux, accession sociale, restaurant coopératif, atelier mobilité et bricolage, toitures potagères, rooftop ouvert à tous avec snack-bar et salle culturelle. Ce projet illustre la créativité et l'efficacité de notre partenariat.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Pays Basque et Landes

EN PHOTOS

Marie Garay
(Bayonne, 64)

28 appartements
3 locaux commerciaux

Livrés en 2025



Zubi Mayou
(Bayonne, 64)

15 appartements



Grândola
(Tarnos, 40)

108 logements



**Iturrialde
(Ciboure, 64)**

6 logements



**Aintzira Ondoan
(Bidart, 64)**

3 logements



**Piquessary
(Boucau, 64)**

16 logements





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Béarn

GUYNEMER

L'habitat au service de la santé et du mieux-être

Le COL lance la commercialisation de logements favorables à la santé de ses habitants. Une expérimentation inédite dans le centre-ville de Pau.

Nous passons 60 à 70 % de notre temps à l'intérieur de notre domicile. Notre qualité de vie peut être affectée par des facteurs aussi divers que les polluants intérieurs, les nuisances sonores, le confort thermique ou les relations sociales. Autant dire que le logement constitue un levier majeur pour améliorer la santé des populations. Les enjeux sont aussi bien physiques que mentaux.

Lancé en 2021, le programme « *Engagés pour la qualité du logement de demain* » donne l'occasion au COL d'expérimenter de nouvelles solutions visant à concilier une plus grande qualité d'usage dans le logement avec les impératifs de sobriété écologique et d'excellence architecturale, urbaine et patrimoniale. L'opération Guynemer fait à ce titre partie des vingt projets choisis par le comité national de sélection pour bénéficier plus spécifiquement d'un accompagnement conjoint de la banque des territoires et du groupement d'intérêt public « *L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains* » EPAU).



Guynemer

Des logements de qualité

Le projet combine création d'espaces verts partagés, réhabilitation et construction neuve, pour un total de 24 logements répartis dans deux résidences : Jade et Lazuli. La requalification de l'îlot Guynemer, situé dans un quartier en plein renouvellement urbain, se distingue avant tout par l'intégration d'une démarche novatrice d'urbanisme favorable à la santé prenant en compte les enjeux environnementaux (réduction des émissions et expositions aux polluants, traitement des nuisances sonores, lutte contre les îlots de chaleur...), les enjeux de santé publique (lutte contre l'isolement, dépression...) et les enjeux liés à l'évolution des modes de vie (vieillesse, transformation du travail...). Une attention particulière est par exemple portée sur la conception des logements, le choix des matériaux, la qualité de l'air, l'acoustique, la lumière et la création d'espaces de sociabilité.

Une équipe multidisciplinaire

La composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre est à la hauteur des ambitions. Le COL s'est notamment adjoint les services d'une agence d'architecture spécialisée dans le traitement du patrimoine (Catherine Matveieff), d'un ingénieur acousticien (François Mussaute), d'un bureau d'études en ingénierie de santé (Medieco) et d'une sociologue en sciences de gestion des systèmes de santé (Chantal Mornet). Les logements seront du reste commercialisés en accession sociale en bail réel solidaire (BRS). Ce dispositif permet au COL de proposer des prix de vente autour de 2300 €/m² (1,30 €/m² surface utile de redevance foncière). « L'opération est complexe, aussi bien techniquement que financièrement, mais ce sont des contraintes que naissent les meilleurs projets ! » s'enthousiasme déjà Nelly Huger, responsable de l'agence paloise du COL.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Béarn

AMPARO/SOLARA

Un îlot vert durablement accessible

.....

Le COL a lancé à Pau la commercialisation de logements en accession sociale et abordable au cœur du futur éco-quartier de Saragosse.

Reconnu quartier d'intérêt national et engagé dans une démarche labellisée éco-quartier, le quartier Saragosse, à Pau, fait l'objet d'un vaste programme de rénovation urbaine prévoyant la requalification de 1500 logements et la création de 285 logements neufs, essentiellement en accession sociale.



Lauréats d'un concours de la Ville de Pau, le COL et la société d'équipement des Pays de l'Adour (SEPA) se sont associés pour aménager une parcelle de près de 10 000 m² située entre l'avenue Saragosse, l'avenue Garcia Lorca, la rue du Lieutenant-Colonel Boudoube et l'avenue du Loup. L'opération prévoit la réalisation de 56 logements, dont 46 commercialisés à moins de 2300 €/m² en accession sociale ou abordable et 10 en accession sociale progressive.

Au-delà de sa dimension sociale qui a vocation à répondre à la demande locale, le projet se caractérise par sa dimension environnementale très exigeante. Dans le droit fil de la charte de développement durable rédigée par la Ville de Pau et l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, le COL et la SEPA se fixent ainsi des objectifs ambitieux en termes de qualité d'usage, d'impact carbone, de mixité, de qualité paysagère et de performance énergétique à coûts maîtrisés.

EN BREF

TERRA COTTA (PAU)

Rue du Laü, à deux pas de l'université de Pau et des Pays de l'Adour, le COL lance le chantier de la résidence Terra Cotta. Composée de 44 logements commercialisés en accession sociale en bail réel solidaire (BRS), Terra Cotta affiche des ambitions sociales et environnementales fortes. Ce projet architectural signé du Collectif Encore met l'accent sur la sobriété, la lumière, l'usage de matériaux durables et la qualité de vie des habitants. Livraison prévue en 2027.

PLANA (BILLÈRE)

Le COL a livré fin 2025 les 41 logements de la résidence Plana à Billère. Implantée en cœur de ville, raccordée au réseau de chaleur urbain et bientôt desservie par le bus à haut niveau de service de l'agglomération de Pau, la résidence Plana est un programme 100 % social, commercialisé à prix très accessible à moins de 2200 €/m², réalisé conjointement par le COL et la société d'équipement des Pays de l'Adour (SEPA).





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Bordeaux

NOUVELLE VOIE Le choix de la haute qualité environnementale

“Nouvelle Voie” : un projet exceptionnel par ses aspirations environnementales et ses prix très attractifs au cœur de la métropole bordelaise.

Sélectionné par l'établissement public Bordeaux-Euratlantique pour participer à l'aménagement du futur quartier Armagnac, à la lisière de la gare Saint-Jean, de la rive gauche de la Garonne et de la rue Carle Vernet, le COL a imaginé un programme exemplaire à tout point de vue, en partenariat avec Eiffage Immobilier et le bailleur 3F Résidences. Actuellement en cours de construction, Nouvelle Voie est l'une des dernières opérations programmées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Belcier. L'une des plus ambitieuses aussi. Ce programme mixte intègre des logements en BRS réalisés par le COL, des logements en accession libre et en locatif libre, une résidence pour étudiants et jeunes actifs avec un tiers lieu ouvert au quartier, ainsi qu'un local seniors pour la Ville de Bordeaux.

Nouvelle Voie se distingue d'emblée par la qualité de ses matériaux et ses procédés constructifs audacieux. « Depuis 2019, les projets bâtis sur les fonciers cédés par Bordeaux-Euratlantique doivent comprendre au moins 20 % de bois pour la structure et l'enveloppe des bâtiments. Nous sommes allés au-delà de ces préconisations en doublant le “score-bois” de Nouvelle Voie à 40 % », s'enthousiasme Pierre Arnal, responsable de l'agence du COL à Bordeaux.



Nouvelle Voie

EIFFAGE

Exemplarité et accessibilité

Nouvelle Voie affiche une performance environnementale supérieure à la réglementation : niveau RE 2020 seuil 2025 pour une exigence réglementaire RT2012, empreinte carbone très faible (niveau E3C2, 40 % de construction bois, suivi du label bio source niveau 3). L'opération s'inscrit en outre dans le cadre de l'obtention de la certification NF Habitat HQE 9 étoiles garantissant l'excellence en matière de qualité de construction, de performance énergétique, de santé et de confort pour les occupants. À la clé : une excellente isolation thermique et acoustique, des économies d'énergie, un air plus sain, une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles, une prise en compte de la biodiversité, une empreinte carbone amoindrie...

Composée de 21 appartements et 7 maisons de ville offrant un cadre de vie et des prestations de grande qualité avec un traitement particulier du confort thermique d'été (nombre important de logements traversants, brise soleil orientables, stores en about de balcon, pergolas), Nouvelle Voie s'illustre enfin par ses prix accessibles à proximité de la gare Saint-Jean et à deux pas du centre-ville de Bordeaux. Destinés uniquement à la résidence principale, les logements ont en effet été commercialisés en accession sociale à moins de 3200 €/m², parking inclus, grâce au dispositif de bail réel solidaire (BRS) consistant à dissocier le coût du bâti de celui du foncier.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Bordeaux

LOCARNO : Engagements tenus !

Confronté à de nombreux aléas, le COL s'apprête malgré toutes les péripéties de l'opération à livrer la résidence Locarno de Villenave d'Ornon.

Située dans un secteur en pleine transformation, à la limite des communes de Bègles et de Villenave d'Ornon, la résidence Locarno incarne à n'en pas douter la capacité du COL à sortir de situations complexes. « Ce fut un chemin de croix, mais nous sommes parvenus à aller au bout de nos engagements en livrant les 11 maisons individuelles et les 23 appartements prévus », confie Pierre Arnal, responsable de l'agence du COL à Bordeaux.

Porté en partenariat avec La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), lauréate en 2022 du fonds de recyclage des friches en Nouvelle-Aquitaine pour ce projet, Locarno a cumulé les imprévus entraînant des retards à tous les étages : surcoûts liés à la dépollution du site, très forte hausse des coûts de construction à partir de 2022, défaillance de plusieurs entreprises...

« Nous nous sommes heureusement montrés réactifs au stade du montage du projet en modifiant la programmation pour boucler l'appel d'offres, maintenir le cap en phase travaux et pour relancer le chantier, tout en veillant à répondre à l'impatience légitime des accédants. Sous l'impulsion de l'équipe commerciale nous sommes pour cela restés en permanence à leur écoute et nous avons régulièrement communiqué sur l'évolution du projet », confie Pierre Arnal, à la fois soulagé et convaincu des vertus du dialogue et de la transparence.



EN BREF

SARAH (BORDEAUX)

Les travaux de la résidence SARAH arrivent à leur terme. Conçue sur le mode de l'habitat participatif, SARAH accueillera des logements pour seniors disposant d'un studio attenant mis à disposition d'étudiants en échange de services, ainsi que des logements dédiés aux familles ou à des jeunes en situation de handicap. Livraison prévue au deuxième trimestre 2026.

LO SHUC (PARENTIS-EN-BORN)

Dans l'hypercentre de Parentis-en-Born, le chantier de la résidence Lo Shuc bat son plein. Les 20 logements destinés à de la résidence principale et vendus en accession sociale à la propriété devraient être livrés au cours du deuxième trimestre 2026.

PIGNADA (BISCARROSSE)

Les travaux du programme Pignada ont débuté mi-2025. Située dans le quartier Lapuyade à Biscarrosse, la résidence se compose de 20 maisons individuelles, chacune avec garage privatif et jardin, commercialisées en accession sociale à la propriété à un prix très compétitif d'environ 2500 €/m² grâce au dispositif de bail réel solidaire (BRS). Livraison prévue fin 2026.

LE BOURG (NÉRIGÉAN)

Dans le centre-bourg de Nérigean, à mi-chemin entre Bordeaux et Libourne, le COL a lancé en 2025 la commercialisation de 19 maisons conçues sur le mode de l'habitat participatif et vendues à prix accessible grâce au dispositif de bail réel solidaire. Livraison prévisionnelle fin 2027.





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Toulouse

TOULOUSE Les Herbes folles en images



Les Herbes folles

Projet phare du COL, en association avec Faire-Ville, AR357, l'Agence Intercalaire, Hors-Pistes et un ensemble de structures culturelles ou issues de l'économie sociale et solidaire, l'aménagement participatif des Herbes Folles donne une seconde vie à l'îlot Lapujade situé au cœur du quartier Matabiau, près de la gare de Toulouse.



Photo en liberté

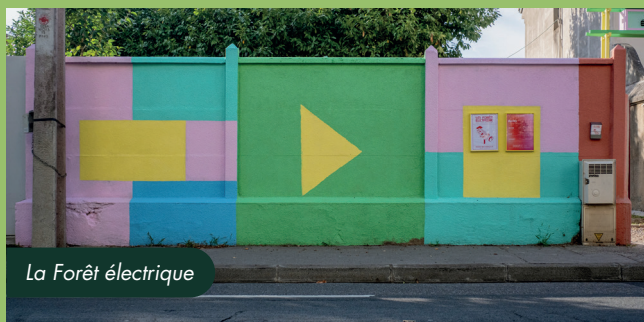
Rosa Verda

L'opération inclut la réalisation de trois bâtiments d'habitation : Rosa Verda, un habitat participatif de 47 logements sociaux, en accession et en locatif ; L'Atelier, un immeuble mixte de 8 logements sociaux et d'ateliers ; Côté Parc, une résidence comprenant 9 logements sociaux.



Inauguration avec le maire de Toulouse

Lauréat en 2019 de l'appel à projet « Dessine-moi Toulouse » de Toulouse Métropole et de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain », le projet des Herbes Folles bénéficie du soutien des élus locaux, dont le maire de Toulouse Jean-Luc Moudenc, présent le 6 mai 2025 lors de la pose symbolique de la première pierre de la résidence Rosa Verde.



La Forêt électrique

Les Herbes Folles intègrent un pôle de 1451 m² consacré à l'économie sociale et solidaire, ainsi qu'un pôle culturel de 1025 m² accueillant un cinéma, un atelier de création et un café, donnant naissance à un véritable lieu de vie.

Janvier 2019

Présentation de la candidature à l'appel à projet « Dessine-moi Toulouse »

Mars 2021

Courrier de l'association de quartier à Jean-Luc Moudenc, Maire de Toulouse, en soutien au projet

Avril 2024

Lancement des travaux

Décembre 2022

Achat du terrain

Novembre 2022

Dépôt du permis de construire

Mai 2025

Pose de la première pierre

2026

Livraison



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Toulouse

ENTRETIEN

Le COL : « un acteur de référence, innovant et solidaire »

Trois questions à Maurand Meslé, responsable de l'agence du COL à Toulouse.

Comment êtes-vous arrivé au COL ?

Je suis originaire d'Aurillac, j'ai fait mes études à Toulouse, je suis parti travailler à Lyon dans la maîtrise d'œuvre, puis j'ai rejoint le COL à Toulouse en 2022, en tant que chargé de programmes. En 2025, après le départ d'Isabelle Seytel, j'ai repris son poste de responsable d'agence. J'ai la chance de travailler avec notre conseillère commerciale Sandra Lefranc et notre développeur Jean-Michel Jassin.

Quelle est la place du COL dans l'immobilier toulousain ?

Notre agence a ouvert en 2020. C'est relativement récent. Nos premières livraisons datent seulement de 2023. Forcément, nous manquons encore de visibilité et nous avons vocation à nous développer. Le COL commence déjà à être reconnu comme un acteur de référence, innovant et solidaire. Nous sommes pionniers dans l'habitat participatif et dans l'accession en bail réel solidaire, et nous sommes les seuls avec le groupe des Chalets à proposer de l'accession sociale progressive en SCIAPP. Il nous reste à mieux nous faire connaître sur nos autres domaines d'intervention comme l'aménagement ou la réalisation de locaux commerciaux.



MESLÉ Maurand

Quel bilan tirez-vous de 2025 ?

Nous avons livré quatre opérations sur le grand Toulouse et une autre dans le Tarn. Nous avons en outre trois opérations en cours : la résidence participative Rosa Verde sur l'îlot Lapujade à Toulouse, la résidence participative Marguerite au cœur de l'écoquartier Laubis à Seilh et la Résidence 1911 à Saint-Sulpice-La-Pointe. On peut dire que l'année a été très dynamique.

FOCUS

Résidence 1911, Saint-Sulpice-La-Pointe (Tarn)



Un projet emblématique de 30 logements en accession sociale qui participe à redonner vie à l'ancienne Arçonnerie Française datant de 1911.



LE FONDS DE DOTATION

Un fonds de dotation pour un idéal partagé

Créé en 2017 par le COL, le fonds de dotation «Recherches & Solidarités» a pour ambition d’inventer de nouvelles modalités de coopération entre les acteurs afin de répondre aux évolutions des usages et des besoins de chacun, ainsi que celles des territoires en terme d’habitat.

Sa mission s’articule autour de deux axes :

- Recherches : soutenir des projets liés à l’habitat social de demain à travers le développement de projets de recherche et développement.
- Solidarités : renforcer la solidarité entre les coopérateurs du COL et financer des projets d’innovation sociale.

Une première levée de fonds encourageante

De mars à juin 2025, le COL a lancé auprès de ses coopérateurs un appel aux dons pour alimenter le fonds de dotation «Recherches & Solidarités».

15 179,40 €.

C’est très précisément la somme versée sur le fonds de dotation «Recherches & Solidarités» à l’issue de la première campagne de levée de fonds réalisée au printemps 2025. La moitié de ce montant a été donnée par les coopérateurs eux-mêmes, via helloasso.com, l’autre part correspondant à l’abondement du COL qui s’était engagé à doubler la somme collectée à partir de ses fonds propres. *« Nous sommes très satisfaits du résultat qui illustre de la plus belle des manières l’esprit de solidarité qui anime les coopérateurs du COL. Et ce n’est que le début, se réjouit Justine Colo, chargé de la dynamique du Club des coopérateurs. Certes, nous avons arrêté le compteur en juillet, à l’issue de la campagne de levée de fonds, mais les coopérateurs peuvent continuer à donner à tout moment. Les mécènes extérieurs sont également les bienvenus. »* À bon entendre !

VERBATIM



DESTOUESSE Danielle

« Plus de 75 ans après sa création, l'idéal des «Castors» a évolué et s'est adapté aux évolutions économiques, sociales et environnementales, mais l'envie de partager et de faire vivre des valeurs de solidarité et de vivre-ensemble reste profondément ancrée dans l'ADN du COL.

Héritier du fonds Delage créé à la suite d'une donation exceptionnelle d'Yvonne Delage en 1996, le fonds de dotation «Recherches & Solidarités» répond à un besoin clairement identifié de développer les modèles de l'habitat de demain basés sur la solidarité et de renforcer les moyens du COL pour accompagner les coopérateurs dans chaque étape de leur vie.

S'engager auprès du fonds, c'est participer à une nouvelle étape de la vie des «Castors» et poursuivre leur ambition de bâtir ensemble une société juste et solidaire. »

Danielle DESTOUESSE,
administratrice du COL
et présidente du Fonds de dotation



LE FONDS DE DOTATION

Des fonds pour la recherche

Lancement de l'habitat participatif, expérimentation du bail réel solidaire, développement d'une filière de construction de logements sociaux en éco-habitat, déconstruction et réemploi de matériaux, production d'énergies vertes...

« La recherche et l'innovation en matière d'habitat ou d'ingénierie sociale occupent depuis longtemps une place prépondérante au COL. La montée en puissance du fonds de dotation « Recherches & Solidarités » nous permet de développer de nouveaux projets de recherche liés à l'habitat social de demain », souligne Elorri Olasagasti, chargée de la R&D au sein de la coopérative.

Des maisons partagées pour les seniors

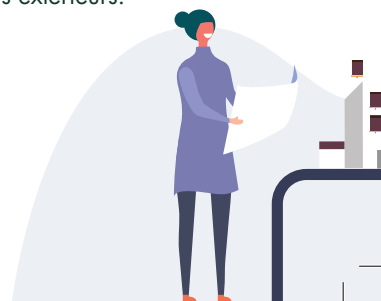
Avec le soutien du fonds « Recherches & Solidarités », le COL expérimente avec l'association GUREKIN un modèle de maison partagée destinée à développer un habitat social inclusif pour seniors intégré à des opérations en habitat participatif mixte.

Une filière locale d'éco-construction

Le COL s'est associé au comité de bassin d'emploi du Seignanx (CBE), Habitat Eco-action, Habitat Sud Atlantique et XL Habitat pour structurer une filière locale pour l'habitat social éco-construit. Baptisé FILOHA, le projet est soutenu par le fonds « Recherches & Solidarités ». Après une première phase d'étude des procédés constructifs bas carbone, FILOHA se concentre maintenant sur le suivi de plusieurs opérations pilotes intégrant des matériaux biosourcés.

Le développement de l'habitat participatif

Pionnier dans l'habitat participatif en France, le COL s'emploie à consolider son savoir-faire au service du « mieux vivre ensemble ». Le fonds « Recherches & Solidarités » participe à cette démarche qui donne lieu chaque année depuis 2024 à l'organisation par le COL d'une grande journée de l'habitat participatif associant coopérateurs et intervenants extérieurs.



Un modèle d'habitat social pour les agriculteurs

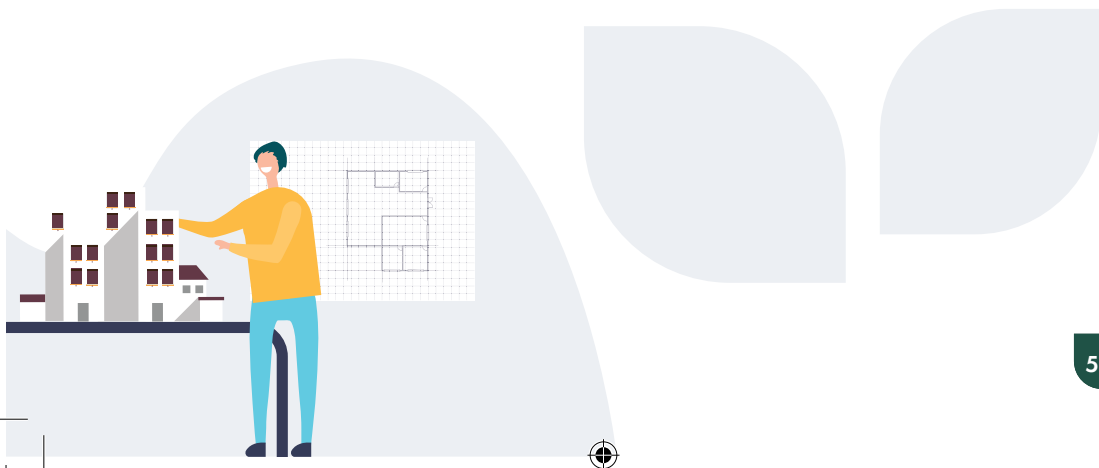
À Lugasson, une commune de 319 habitants en Gironde, à 45 km au sud de Bordeaux, le COL a été sollicité par l'association « ReNouveau Paysan » pour réhabiliter deux bâtisses existantes afin de réaliser et gérer 6 logements locatifs sociaux. Ces logements sont destinés à accueillir des familles d'agriculteurs dans le cadre d'un projet de reconversion d'anciennes vignes en maraîchage et autres cultures diversifiées visant à développer jusqu'à 8 emplois sur un site de près de 30 ha. Le projet répond à une demande de la commune qui ne dispose à ce jour d'aucune offre de logements en adéquation avec les ressources des agriculteurs appelés à intervenir dans le cadre de ce projet de redynamisation territorial.

Le choix de la « résidence sociale »

Le COL se propose de répondre à ces besoins sous la forme d'une résidence sociale, dont l'objet est de proposer des logements pour des publics spécifiques. Davantage répandues pour loger des jeunes travailleurs, les résidences sociales ciblent toute population défavorisée, notamment les « personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières » pour l'accès au logement. Ce dispositif est apparu comme le plus adapté pour permettre l'installation rapide de porteurs de projet agricole dans un logement de proximité et suivre régulièrement l'adaptation du logement à leur situation professionnelle voire familiale.

Des acteurs engagés

Ce projet a d'ores et déjà reçu le soutien du département de la Gironde et la Banque des Territoires s'est montrée intéressée pour accompagner le financement du programme. L'association ReNouveau Paysan est quant à elle soutenue par des partenaires tels que l'ADEME, la Région Nouvelle Aquitaine, la Banque des territoires ou la MSA. Soutenu par le fonds « Recherches & Solidarités », le COL entend poursuivre l'expérimentation, non seulement avec ReNouveau Paysan, mais aussi tous les acteurs du monde agricole et les collectivités mobilisés sur le sujet.





LE FONDS DE DOTATION

Des fonds pour la solidarité

Dans le cadre de la commission « Projet & Caisse de Solidarité », le fonds « Recherches & Solidarités » peut intervenir pour octroyer des aides ciblées à certains coopérateurs ou soutenir des initiatives collectives.



Réunion Henriette

Des aides en nature

Les coopérateurs du COL peuvent solliciter le fonds de dotation pour bénéficier de la mise à disposition de locaux pour mener des activités culturelles, professionnelles ou tout simplement des échanges d'intérêt général. Henriette organise par exemple deux après-midi par semaine des rencontres conviviales dans une salle commune des Terrasses de l'Avenue à Anglet : « Nous nous retrouvons pour prendre le café, discuter ou faire des activités ensemble. Nous parlons beaucoup, c'est un vrai plaisir ! »



Mélinda

Des aides individuelles

Le fonds peut attribuer des aides personnelles sous la forme de dons ou de prêts d'honneur pour venir en aide à des coopérateurs qui rencontrent des difficultés sociaux-économiques ou donner un coup de pouce pour accompagner des projets individuels. Mélinda, de la résidence Florencenia à Anglet, a pu ainsi bénéficier d'une aide pour suivre une année entière de cours de musique assistée par ordinateur prodigués par l'association La Locomotive.



Aldapa

Des aides collectives

Le fonds de dotation a vocation à soutenir les initiatives collectives portées par les habitants des résidences du COL : installation d'un récupérateur d'eau, achat d'une tondeuse à la disposition de tous les résidents, mise en place d'un composteur... Les coopérateurs de la résidence Aldapa à Ustaritz ont par exemple bénéficié en 2025 d'un soutien financier pour créer un jardin partagé.

Une aide au parcours résidentiel

Le COL mobilise le fonds de dotation pour faciliter le parcours résidentiel des coopérateurs à travers des aides destinées à accompagner les mutations internes de locataires, à participer au financement du déménagement ou à prendre en charge une partie des frais liés à un double-loyer. Maeva et sa famille ont ainsi pu compter sur une prime parcours HLM qui les a aidés à acquérir un logement en accession sociale au sein de la résidence Grândola à Tarnos.

Des ateliers participatifs

Grâce au fonds de dotation, les coopérateurs d'une résidence conçue en habitat participatif peuvent bénéficier d'un accompagnement mis en place après la livraison de leur logement. En 2025, les habitants de la résidence Grândola à Tarnos, de Dôman à Billère, ainsi que d'Ensems Laü et Amassade à Pau ont par exemple pu participer à cinq séances animées par Perrine Noirot Blanchot, de PrévHumaniste. L'objectif est de consolider la démarche participative engagée en amont en incitant les habitants à continuer à travailler ensemble et à communiquer, tout en prévenant les risques de conflit.



La carte synergie

Très facile à utiliser, renouvelable chaque année sur simple demande auprès du COL, la carte Synergies offre aux coopérateurs des avantages auprès d'un réseau de plus de 500 partenaires en Aquitaine et en Occitanie. En principe payante, elle est entièrement offerte aux coopérateurs du COL grâce au fonds de dotation.



LE CLUB DES COOPÉRATEURS

Les actus du Club des coopérateurs

Le Club des coopérateurs rassemble tous les locataires, accédants et salariés du COL. Près de 4800 membres au total, disséminés en Aquitaine et en Occitanie. Animé par Justine Colo, le Club a vocation à renforcer les liens entre les coopérateurs, à donner corps au « mieux vivre ensemble ». Retour sur les temps forts de 2025.

La plateforme du Club

Le Club des coopérateurs du COL dispose depuis 2020 d'un site internet accessible à tous et facile à utiliser. Cette plateforme permet non seulement de suivre les actualités du Club, les nouveautés, les événements festifs à venir... mais aussi et surtout d'échanger des services entre coopérateurs. Vous voulez proposer un atelier dessin ? Organiser une rencontre conviviale ? Donner un vélo dont vous ne vous servez plus ?... Vous cherchez des habitants pour regrouper vos achats ? Quelqu'un pour garder vos enfants ? Pour apprendre l'anglais ?... La plateforme n'attend que vous pour s'enrichir et devenir demain le "bon coin" des coopérateurs du COL.

 www.clubdescoopérateurs.fr

Le Club sur Facebook

Les coopérateurs bénéficient d'un accès privilégié au groupe privé « Le club des coopérateurs » sur Facebook. Administré par Justine Colo et actualisé régulièrement, le groupe permet de retrouver tous les événements du Club et d'échanger en direct avec les autres coopérateurs. Une sorte de « BlaBlaClub » solidaire, en somme.

 www.facebook.com/groups/776622190389009



Le Club « sur le terrain »

Depuis 2023, Justine Colo assure chaque année près d'une cinquantaine de visites dans les résidences du COL, souvent en association avec des partenaires locaux (Bil Ta Garbi, ADIE, SITCOM...). Ces rencontres planifiées à l'avance offrent l'opportunité de présenter les activités du Club des coopérateurs et de mieux connaître les attentes de chacun. « Nous allons à la rencontre des habitants, sans attendre qu'ils viennent à nous. C'est le meilleur moyen de les mobiliser et de faire vivre le Club », confie Justine Colo. Après avoir rendu visite aux résidences du Pays basque, des Landes, du Béarn et de Gironde, Justine Colo a inauguré en avril 2025 ses premiers déplacements à Toulouse.



Paniers solidaires

Les paniers bio et solidaires

Le COL a noué des liens forts avec des petits producteurs locaux visant à permettre à ses coopérateurs de procéder à des achats alimentaires groupés livrés au siège du COL à Anglet. Une fois tous les 15 jours, ce sont des paniers de légumes bio qui sont ainsi vendus à la demande par la Ferme Solidaire de l'éco-lieu Lacoste à Tarnos, à la fois atelier et chantier d'insertion en maraîchage biologique. Le Club accueille en outre en 2025 un nouveau partenaire, l'établissement et service d'accompagnement par le travail (ESAT) du Château d'Espiute, spécialisé dans l'élevage de poulets et pintades élevés et de légumes bio. Pour toute commande, passer par Justine Colo.

Les permanences du Club

Une fois par mois au Pays basque, Justine Colo tient une permanence dans la salle commune de la résidence Les Terrasses de l'Avenue à Anglet. Ouverts à tous les coopérateurs, ces rendez-vous sont l'occasion de mieux faire connaître les avantages du Club, d'échanger sur les besoins des uns et des autres, mais aussi d'aider les coopérateurs qui le souhaitent à solliciter une aide du fonds de dotation « Recherches & Solidarités ».

Contact

Justine COLO

chargée de la vie coopérative au COL

05 59 52 56 67

infos@clubdescooperateurs.fr



LES ACTUALITÉS DU COL

La retraite tranquille de Dominique

Assistant de direction du COL pendant près de 40 ans, Dominique Tranquille a pris sa retraite en 2025. Il était l'un des rouages essentiels de la coopérative.



Dominique TRANQUILLE

Après un intérim de quelques semaines en 1986 au sein du service construction, puis au commercial-marketing, Dominique Tranquille revient au COL deux ans plus tard pour y être cette fois embauché, le 16 mai 1988. Sa candidature ne doit rien au hasard : « J'ai grandi dans un pavillon en accession sociale que mes parents ont acheté au COL en 1972, résidence La Quieta à Saint-Pierre d'Irube. Enfant, j'entendais déjà parler de la coopérative ». Durant un an, le poste de Dominique est scindé en deux mi-temps : l'un au service commercial-marketing, l'autre à la construction de maisons individuelles. Jusqu'à ce qu'on lui propose de reprendre le poste d'assistant de direction qu'il occupera sans interruption jusqu'à l'an passé.

Dominique aura servi pas moins de cinq directeurs et six président(e)s différents. De nature perfectionniste, il a exercé en s'adaptant sans cesse aux mutations de son métier, au gré des avancées technologiques rapides de la bureautique, aux modes de fonctionnement et aux attentes des divers président(e)s et directeurs avec qui il a collaboré, ainsi qu'à l'organisation générale de la coopérative, passée d'à peine plus de vingt salariés en 1988 à près de quatre-vingt aujourd'hui. « Tout au long de ces années, au travers de mes fonctions, j'ai essayé à ma manière de faire vivre les valeurs du COL, cet organisme à qui je dois beaucoup », confie Dominique Tranquille. La grande famille du COL le remercie chaleureusement et lui souhaite une retraite bien méritée.



LES ACTUALITÉS DU COL

Bienvenue à ...



Le COL se renforce chaque année grâce à l'arrivée de profils divers qui lui apporte de nouvelles compétences.



Agathe SAMPAIO GOMES

Recrutée en janvier 2025, Agathe Sampaio Gomes, succède à Dominique Tranquille sur le poste d'assistante de direction. Elle était auparavant assistante de direction au sein de l'Institut de formation en soins infirmiers du Centre Hospitalier Sud Francilien.



Sybille BERTHEMY

À l'issue d'un contrat d'alternance d'un an au COL, Sybille Berthemey, a été recrutée en 2025 en tant qu'Agent de communication et marketing. Elle est diplômée du BUT Techniques de Commercialisation de l'IUT de Bayonne, spécialisée dans les domaines de la communication et de l'événementiel.

Hommage à Thierry Girault

L'architecte bayonnais Thierry Girault accompagnait le COL depuis près de 30 ans. Il est décédé en octobre 2025. La coopérative s'associe à la douleur de sa famille, de ses proches, et tient à rendre hommage à un partenaire fidèle qui a marqué le COL de son empreinte. La mémoire de Thierry Girault restera attachée à plusieurs opérations emblématiques du COL, à l'instar de la résidence Kaminoa à Espelette, la première opération en bail réel solidaire en France en 2017, ou plus récemment le Domaine du Grand Chêne à Urt, le premier programme d'habitat seniors porté en collaboration avec l'association Gurekin.



LES ACTUALITÉS DU COL

En Bref



Journée de l'Habitat participatif

La Journée de l'Habitat Participatif

La deuxième édition de la Journée de l'Habitat Participatif du COL s'est tenue à Bayonne le 28 juin 2025, à la Maison du Séqué. Elle a été rythmée par des temps de convivialité et de travail participatif autour de quatre tables rondes co-animées par des habitants : « Engagement et dynamique du groupe », « Habitat participatif et territoire », « Revente, intégration et adhésion », « Communication et gestion des conflits ». Une réussite ! Prochaine édition dans trois ans.

Le COL accueille la flamme coopérative

Dans le cadre de l'année internationale des coopératives, le COL a eu l'honneur d'accueillir le 6 mai 2025 la flamme coopérative française, symbole fort des valeurs qui fondent le modèle : solidarité, démocratie, engagement collectif et responsabilité partagée. Le COL a eu à cette occasion le plaisir d'accueillir Marie-Noëlle Lienemann et Vincent Lourier, respectivement présidente et directeur de la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (Les Coop' Hlm).



Flamme coopérative française



Grândola, « Opération remarquable »

Inaugurée en avril 2025, la résidence Grândola de Tarnos a décroché le « Trophée de la coopération » des Opérations remarquables 2025. Les 108 logements de l'opération Grândola correspondent à la première tranche d'un quartier participatif de 300 logements pensé comme un prolongement du centre-ville de Tarnos. Ce programme du COL a été conçu en partenariat avec XL Habitat et l'agence Samazuzu. Pour le jury qui a attribué le trophée, *« cette opération démontre que l'habitat participatif se vit en coopérative d'Hlm non pas comme un entre-soi mais une ouverture sur l'autre. (...) Évidemment ce type de montage ne s'improvise pas et il y a derrière une solide pratique de la participation habitante et un encadrement technique et juridique dans le partenariat avec la ville. »*

Le COL au rapport !

Chargée du contrôle et de l'évaluation des organismes de logement social, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) a présenté fin 2025 son rapport définitif sur le COL. Soulignant la nécessité de mettre en œuvre certains ajustements techniques et réglementaires rendus nécessaires au regard du développement de la coopérative, l'établissement public met en exergue les points forts du COL : un patrimoine récent et attractif, une situation financière saine et pilotée, un risque locatif maîtrisé et le développement de supports divers et innovants d'accession sociale à la propriété. L'intégralité du rapport est consultable sur le site internet de l'organisme : www.ancols.fr.

Directrice de la publication : Cécile Elissalde

Directeur de la rédaction : Imed Robbana

Secrétaire de la rédaction : Agathe Sampaio Gomes et Sybille Berthemey

Journaliste-rédacteur : Bruno Fay

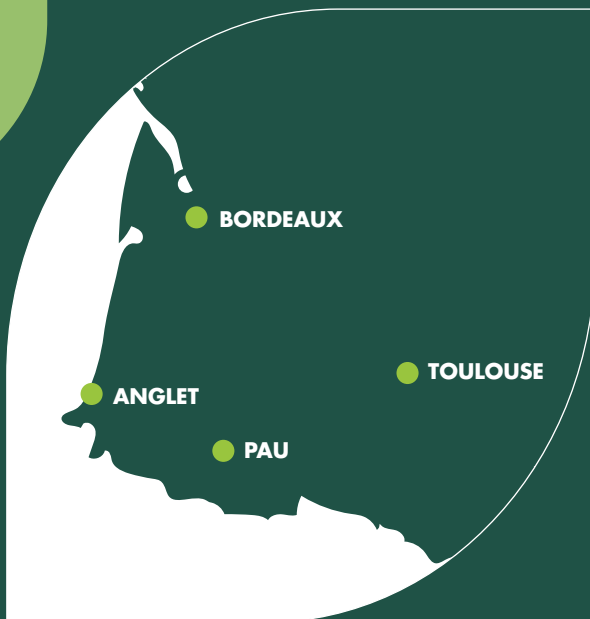
Graphisme : Studio ONA – Bidart

Photographes : Chrystelle Laney, Sébastien Arnouts

Comité de rédaction : Jean-Baptiste Darroquy, Dominique Decreuse, Danielle Destouesse, Maïté Drieux, Cécile Elissalde, Julie Garra, Jean-Noël Labarrère, Patrick Neybourger, Imed Robbana, Henri Souharce, Agathe Sampaio Gomes.

Impression : Abéradère (Bayonne)

Tirage : 2 000 exemplaires



BORDEAUX

79 bis cours d'Albret
33000 Bordeaux
05 33 09 14 10

PAU

112, Bd Alsace Lorraine
64000 Pau
05 59 62 42 03

TOULOUSE

25 rue Ozenne
31000 Toulouse
05 54 03 03 15

ANGLET

73, rue Lamouly - CS
80133
64 601 Anglet Cedex
05 59 52 32 15



Membre de
**HABITAT
RÉUN**
La force
du logement
social

Basse Consommation, Haute Solidarité

Le COL

@lecol.accession

LECOLAnglet

www.le-col.com