

CHEZ VOUS

JANVIER 2025

N°26



Membre de
**HABITAT
RÉUN** Le force
d'engagement
social

Le COL

Basse Consommation, Haute Solidarité

LA VILLE

SUR

LA VILLE

SOMMAIRE

EDITO

Page 3

TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Page 26

LES ACTUALITÉS DU COL

Page 52

LA VILLE SUR LA VILLE

Page 6

Les enjeux fonciers p.10
les enjeux environnementaux p.18
Les enjeux financiers p.22

L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Page 32

Pays Basque & Landes p.32
Béarn p.38
Bordeaux p.42
Toulouse p.48



ÉDITORIAL

« La grande famille du COL est riche de sa diversité »

Entretien avec Cécile Elissalde, présidente du COL.

Cécile Elissalde



Pourquoi « La ville sur la ville » comme thème central de ce magazine ?

Laissez-moi vous répondre par un exemple, celui de la construction de la cité Saint-Amand à Bayonne, le projet qui a donné naissance au Comité Ouvrier du Logement en 1951. Mes grands-parents faisaient partie des « Castors » qui ont bâti les premières maisons au milieu des champs. Quand j'étais petite, j'allais avec ma grand-mère chercher le lait dans une ferme aujourd'hui disparue, au croisement de l'avenue du Maréchal Soult et de l'actuel Boulevard d'Aritxague. La cité Saint-Amand se situait alors en périphérie de Bayonne, à la campagne. Au fil du temps, ses habitants ont fini par se retrouver, malgré eux, en cœur d'agglomération. Saint-Amand illustre les changements profonds de la société et la nécessité de raisonner sur le long terme. La production de logements nous engage sur plusieurs générations et nous oblige à repenser à chaque fois notre modèle de développement à l'aune des défis à venir. Je pense ici aux enjeux énergétiques, environnementaux et sociaux. La ville de demain n'est assurément pas celle d'aujourd'hui, et encore moins celle d'hier.



Grândola (Tarnos)

→ ÉDITORIAL

Comment le COL imagine-t-il la ville de demain ?

Dorénavant, lorsque nous lançons un projet, nous nous interrogeons systématiquement sur ses conséquences environnementales, ses performances énergétiques, son impact en termes de mobilités, de pouvoir d'achat... Et le seul moyen de continuer à produire des logements sociaux en ville, c'est de densifier l'espace urbain, de construire la ville sur la ville. Par exemple, en réhabilitant l'existant, comme nous l'avons fait dans le petit Bayonne, le long du quai Chaho, ou en ciblant des friches industrielles, à l'instar de l'îlot Lapujade à Toulouse ou du quartier Belcier à Bordeaux. Pour le COL, penser la ville de demain, c'est aussi et surtout réinventer de nouvelles façons d'habiter, imaginer des projets vertueux et conviviaux, accessibles au plus grand nombre, qui font la part belle à toutes les formes de mixité. C'est l'opportunité de retisser les liens entre les habitants, d'aller vers le mieux vivre ensemble. C'est, en somme, une ville à la fois durable et solidaire, qui offre des logements pour tous, où chacun trouve sa place.

Comment répondre à la diversité des attentes ?

En construisant des logements accessibles à tous les ménages, quels que soient leurs revenus, et adaptés aux besoins de toutes les catégories de la population : jeunes ménages, seniors, étudiants, familles, jeunes travailleurs, personnes handicapées, artisans... Pour cela, le COL est à l'écoute des partenaires du territoire, qu'il s'agisse des élus comme des associations locales. Nous travaillons par exemple avec l'ADAPEI pour construire un établissement d'accueil non médicalisé, avec l'association Gurekin pour réaliser des logements dédiés aux seniors, avec les Compagnons du Tour de France pour héberger les jeunes en formation... En outre, nous veillons à diversifier les modes d'accès en proposant des projets d'habitat participatif ou en imaginant des mécanismes financiers innovants comme le bail réel solidaire, voire inédits comme l'accession très progressive en SCIAPP, destinée aux personnes les plus modestes. La grande famille du COL est justement riche de cette diversité.

Pour vous, c'est quoi la famille du COL ?

C'est l'ensemble des locataires, des accédants, des salariés et des administrateurs qui composent le bien nommé Club des coopérateurs, mais aussi tous les partenaires qui nous accompagnent. Quand je participe à l'inauguration d'une nouvelle résidence, je suis toujours émue et touchée en découvrant la joie sur les visages des coopérateurs qui nous rejoignent, mais aussi en mesurant le travail accompli par l'ensemble des personnels du COL et des invités présents. Chaque opération est une œuvre collective à laquelle chacun contribue, quel que soit son rôle au sein ou auprès de la coopérative. Je les remercie tous sincèrement, comme je remercie les administrateurs du COL pour leur engagement et leur générosité, et plus particulièrement Colette Schnurrenberger. Présidente de la coopérative de mars 2001 à juin 2014, elle a décidé de quitter le Conseil d'administration en 2024. Je veux vraiment la saluer pour tout ce qu'elle a fait pour le COL depuis plus de trente ans. Elle m'a beaucoup appris et je ne serais pas là sans elle. Elle a su mettre son caractère et son expérience au service de la coopérative. C'est quelqu'un d'inspirant, de rare. En un mot, une belle personne !



Opale (Soustons)



LA VILLE SUR LA VILLE

Un ancien couvent de Dominicains au cœur du petit-Bayonne, des caves médiévales dans le centre de Toulouse, une nécropole du haut Moyen Âge à Bordeaux... En ville, chaque nouveau chantier peut réserver des surprises. Bonnes comme mauvaises d'ailleurs, lorsque les premiers coups de pelle révèlent par exemple la présence de polluants lourds liés à une activité industrielle passée.

Les urbanistes ont coutume de dire que la ville est un palimpseste. À l'image de ces vieux manuscrits rédigés sur des parchemins "recyclés", dont on a effacé les inscriptions pour y écrire de nouveau, les villes ne cessent en effet de se construire sur elles-mêmes. Des bâtiments sont régulièrement détruits, reconstruits, réutilisés, rehaussés, transformés en logements, en bureaux, remplacés un jour par un espace vert, un autre par un couloir de bus ou une rocade... « Les habitants d'un territoire ne cessent de raturer et de récrire le vieux grimoire des sols », résumait joliment en 1983 l'historien de l'art de l'architecture et de l'urbanisme André Corboz.

Certes, mais à l'heure de la transition environnementale et de la mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), au moment où la demande en logements sociaux locatifs ou vendus à prix accessibles est très forte, il est plus indispensable que jamais de réinventer notre façon de construire la ville sur la ville, d'imaginer de nouveaux modèles de production conciliant à la fois les enjeux sociaux, environnementaux, économiques, architecturaux et urbanistiques. Un défi auquel le COL entend prendre toute sa part.



Lakugaina (St Pée sur Nivelle)

EN CHIFFRES



x2

La croissance démographique est deux fois plus élevée dans l'espace urbain que dans le rural.



80%

des résidences principales se situent en ville (unité urbaine, au sens de l'INSEE).



Près de **16%** des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux.



4x

Le nombre de demandes de logement social est plus de 4 fois supérieur au nombre de logements disponibles à la location.



24 000

En France, 24 000 ha d'espaces naturels et agricoles sont consommés en moyenne chaque année.



« Nous devons changer de modèle de développement »

Directeur général du COL, Imed Robbana évoque les enjeux et la complexité de produire des logements sociaux en ville.



Imed Robbana

Est-il plus facile de construire en ville ou à la campagne ?

Déjà, qu'entend-on par campagne ? Ce n'est pas du tout la même chose de bâtir une résidence ou un lotissement sur un terrain nu que de réhabiliter des logements en cœur de bourg. Les enjeux environnementaux, architecturaux et financiers sont très différents. En outre, on ne peut plus construire des logements comme nous le faisons il y a trente ans. La transition écologique nous oblige à changer de modèle de développement, à limiter l'étalement urbain afin de préserver nos ressources agricoles et foncières. Tout le monde est concerné, les communes rurales comme les grandes villes. De fait, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette [ZAN] des sols en 2050, fixé par la loi « Climat et résilience » de 2021, nous contraint à densifier le tissu urbain existant. Alors certes c'est plus difficile de construire en ville, mais nous n'avons plus vraiment le choix.

De quelles difficultés parlez-vous ?

Le COL construit de plus en plus en ville, mais c'est à chaque fois la croix et la bannière. Le premier obstacle est économique. Notre rôle est de produire des logements à coûts abordables et accessibles au plus grand nombre. Or, le foncier en ville coûte très cher. Les coûts de production sont également bien plus élevés. En ville, quand nous faisons l'acquisition d'un immeuble, nous sommes tenus de l'acheter au prix du marché. Si nous devons ensuite engager de lourds travaux de réhabilitation, sans aides publiques ou fonds propres, il est impossible de parvenir à des prix accessibles. Le principal défi réside donc dans notre capacité à répondre à l'urgence environnementale en même temps qu'à l'urgence sociale. Un modèle de développement qui laisserait de côté les personnes les plus modestes ne serait ni viable, ni conforme à nos valeurs.

Alors, quelles solutions pour concilier les ambitions sociales et environnementales ?

L'enjeu consiste à travailler sur un nouveau modèle économique permettant d'équilibrer les coûts de production des logements sociaux. En 2022, cinq de nos projets dans les Pyrénées-Atlantiques étaient bloqués pour des raisons financières. Les coûts de construction avaient flambé et nos fonds propres ne parvenaient plus à équilibrer les opérations. Sans le soutien de la Préfecture, le Fonds Vert de l'État et les subventions exceptionnelles des collectivités locales - Département 64 et Communauté d'Agglomération Pays Basque -, nous n'aurions jamais pu mener les chantiers à leur terme. L'intervention sur le bâti existant nécessite assurément des aides publiques conséquentes et pérennes. Pour les logements neufs, nous devons réfléchir aux moyens de faire baisser les coûts de construction. Est-il par exemple acceptable que des industriels profitent de l'inflation pour augmenter leurs marges et dégager des bénéfices record ? Finalement, chacun doit prendre conscience que la production de logements sociaux relève d'une mission d'intérêt général.



LA VILLE SUR LA VILLE les enjeux fonciers

Les clés d'une densification maîtrisée et acceptable

Construire en ville ou en centre-bourg, c'est prendre le risque de mécontenter des riverains et de s'exposer à des recours abusifs. La question de l'acceptabilité est au cœur des enjeux liés à la densification de l'espace urbain.

Implantée à Biarritz et choisie pour porter l'ambitieux projet Grândola (Le COL/XL Habitat) dans le cœur de ville de Tarnos, l'agence d'architecture et d'urbanisme Samazuzu s'illustre par son savoir-faire en matière d'aménagement urbain. Juan Pablo Samaniego, l'un des deux associés à la tête de l'agence l'assure : « à condition d'être maîtrisée, une densification conduit à améliorer le quotidien de tous les habitants ». Et de citer l'exemple de Grândola. Desservi par le Trambus de l'agglomération de Bayonne, le programme se compose de logements, de commerces, d'un pôle dédié à l'économie sociale et solidaire, d'espaces publics partagés, d'une guinguette, d'une salle culturelle... « Cette richesse programmatique offre un cadre de vie très agréable aux résidents de Grândola, tout en répondant aux besoins quotidiens des habitants de Tarnos. La densification peut être un atout, et pas seulement en ville. Lorsque l'on réhabilite des bâtiments pour créer des logements et des commerces de centre-bourg, c'est tout le village que l'on redynamise. » En revanche, concède l'architecte, une densification réussie repose en amont sur la qualité des échanges avec les habitants et l'adéquation entre le programme proposé et les attentes de chacun. Ici, à Tarnos, les riverains, les commerçants, les acteurs locaux et les futurs habitants ont été associés très tôt à l'élaboration du projet.

Une densité désirable

« En ville plus qu'ailleurs, la question de l'acceptabilité est essentielle, souligne à ce propos Jean Pene, responsable de la maîtrise d'ouvrage au COL. En général, plus l'opération est dense, plus vous avez le risque de trouver des personnes réfractaires, depuis les voisins réellement impactés jusqu'aux opposants politiques, en passant par tous les tenants d'un autre projet. Au COL, nous essayons de tenir compte des différents points de vue pour concevoir des opérations qui permettent à davantage d'habitants de profiter de la densité de services offerte par la ville : commerces, soins, culture, éducation, transports... L'enjeu est encore plus important pour les foyers à revenus moyens ou faibles qui accèdent plus facilement à des services de proximité de qualité. » Pour l'architecte Stéphane Gruet, responsable de la coopérative Faire-Ville à Toulouse et spécialiste de l'habitat participatif, la question d'être globalement pour ou contre la densification n'a d'ailleurs pas vraiment de sens : « La concentration urbaine repose depuis toujours sur le principe de gravité. C'est un mécanisme qui nous dépasse. On ne peut pas l'empêcher, pas plus que d'assigner des limites à la ville. À nous d'accompagner ce phénomène urbain du mieux possible et d'améliorer ainsi la qualité de vie de tous, en apprenant à vivre ensemble dans un espace plus intelligemment partagé ! »

ENTRETIEN

« Le logement social, un bien de première nécessité »

EN CHIFFRES

50% +

En secteur tendu, le prix du foncier peut atteindre plus de 50 % du coût de production d'un logement.

3,1 M

En 2023, la France comptait 3,1 millions de logements inoccupés. Un chiffre en augmentation de 60 % en trente ans.

1%

La construction neuve permet de ne renouveler chaque année que 1 % du parc de logements existant.

2,6 M +

Plus de 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social.



LA VILLE SUR LA VILLE les enjeux fonciers

ENTRETIEN (suite)

« Le logement social, un bien de première nécessité »

Maire d'Hendaye et vice-président de l'Agglomération Pays Basque, Kotte Ecenarro travaille avec le COL pour produire des logements accessibles aux ménages plus modestes.



Kotte Ecenarro

Quels sont les enjeux dans votre commune ?

Nous avons d'un côté une carence en logements sociaux ; de l'autre, des difficultés à produire des logements faute de foncier disponible. Notre ville ne s'étend que sur 8 km² et nos capacités sont d'autant plus réduites que de nombreux secteurs sont soumis à des règles d'urbanisme contraignantes : loi littoral, risque inondation... Nos choix sont limités. Nous subissons par ailleurs une forte pression foncière et des prix de l'immobilier très élevés. Certaines personnes qui travaillent à Hendaye sont par exemple obligées de s'installer dans le Sud des Landes, à plus de 60 km de leur lieu de travail !

Quelles solutions préconisez-vous ?

Nous nous sommes intéressés aux logements vacants. Le potentiel est malheureusement bien moins élevé que prévu. Nombre de logements sont très dégradés et nécessitent de lourds travaux de réhabilitation. Par ailleurs, nous attendons de voir les effets de la réglementation mise en œuvre par l'Agglomération Pays Basque pour encadrer la location de meublés de tourisme et remettre ces logements sur le marché de la résidence principale. Aujourd'hui, la réalité c'est que certains propriétaires changent artificiellement le statut de leur résidence secondaire en résidence principale, échappant de surcroît à la surtaxe d'habitation.

Alors, comment faire ?

Il faut construire la ville sur la ville en travaillant sur les dents creuses, en réhabilitant des logements vétustes et en privilégiant les programmes de destruction/construction comme nous le faisons actuellement avec le COL. Je pense par exemple à la démolition de la villa Hirutasuna qui va permettre de créer 10 logements locatifs sociaux et 24 logements en accession sociale en bail réel solidaire. Le problème, c'est que ce sont des opérations souvent longues et complexes. Le programme Hirutasuna s'est bien passé, mais ce n'est pas toujours le cas et nous devons travailler sans relâche avec les riverains pour permettre une meilleure acceptabilité de ces programmes immobiliers. C'est le point de départ du « mieux vivre ensemble », que j'appelle de mes vœux !

Quel regard portez-vous sur le COL ?

C'est un organisme avec lequel nous travaillons fidèlement. Nous sommes très satisfaits des opérations que nous menons ensemble. Ses équipes sont compétentes et très bonnes sur le plan relationnel. C'est précieux pour favoriser l'acceptabilité des projets. J'apprécie également leur savoir-faire en matière d'habitat participatif et de bail réel solidaire, un dispositif particulièrement vertueux qui ne contribue pas à la hausse des prix et qui donne la possibilité à des personnes modestes de s'installer à Hendaye par choix.



Pose 1^{ère} pierre Hirutasuna (Hendaye)



LA VILLE SUR LA VILLE

les enjeux fonciers

À la reconquête des friches urbaines

De Bordeaux à Toulouse, en passant par le Pays Basque et les Landes, le COL participe à la reconversion de plusieurs sites en friches. Ces portions de ville à l'abandon sont un vivier de foncier pour construire des logements sans empiéter sur les espaces naturels et agricoles.

En 2024, le ministère de la Transition écologique recensait près de 11 000 sites en friches en France, dont plus de 2 500 en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie. Diverses dans leur superficie, leurs anciens usages et leur durée de vacance, les friches recouvrent des bâtiments dégradés ou des terrains dont les sols sont le plus souvent pollués. La rénovation de ces fragments urbains en désuétude offre un potentiel considérable pour reconstruire la ville sur la ville, à condition toutefois de ne pas craindre l'adversité.



Marie Garay (Bayonne)



Kepa Ordoqui (Hendaye)

Des contraintes singulières

« Les opérations de renouvellement urbain et les projets de recyclage des friches sont toujours compliqués, confirme Jean Pene, responsable de la maîtrise d'ouvrage au COL. Dans ce type d'opérations, nous sommes en général confrontés à de nombreuses contraintes en termes de maîtrise foncière, d'ingénierie et de financement. » Le COL n'est pas non plus à l'abri de tomber sur un site plus pollué que prévu, comme ce fut le cas sur l'îlot Lapujade à Toulouse (Les Herbes folles) ou sur l'opération de Haux. « Le bon côté, relève cependant Pierre Arnal, responsable de l'agence bordelaise du COL, c'est que lorsque nous nous engageons sur un projet, nous allons jusqu'au bout, quels que soient les obstacles rencontrés, en adaptant ledit projet si besoin et en essayant de mobiliser des subventions d'équilibre. Et in fine, malgré leur complexité et le coût des travaux liés à la dépollution, ces opérations se révèlent particulièrement vertueuses. Elles permettent à la fois de produire des logements accessibles en ville et d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble du quartier. »

Une diversité de programmes

Ces dernières années, une dizaine de programmes du COL ont été lauréats des appels à projets du "Fonds Friches/Fonds Vert" lancé par l'État en 2021. À Hendaye, ce sont une vingtaine de logements sociaux qui ont ainsi vu le jour en lieu et place d'un garage à l'abandon (Kepa Ordoqui). Dans la même rue, ce sont également 35 logements supplémentaires qui seront bientôt livrés au terme d'un chantier inédit de déconstruction d'une ancienne villa dégradée (Hirutasuna). Dans le petit-Bayonne, ce sont six immeubles anciens et insalubres qui ont été restructurés et réhabilités pour réaliser 28 logements répartis dans trois résidences (Paul Garay, Marie Garay et Catherine Garay). Dans le cœur de ville de Tarnos, c'est le très ambitieux projet Grândola qui est en partie aménagé sur deux parcelles en friches. Sans oublier le vaste programme mixte des Herbes folles à Toulouse, ainsi que le projet Nouvelle voie à deux pas de la gare de Bordeaux, érigé sur d'anciens terrains de la SNCF.



LA VILLE SUR LA VILLE

les enjeux fonciers

FOCUS

Les Barthes de l'Adour (Boucau)

Associés en co-maîtrise d'ouvrage, le COL et l'Office 64 de l'Habitat ont posé en mars 2024 la première pierre de l'aménagement de l'îlot Biremont à Boucau. Baptisé « Les Barthes de l'Adour », le projet se substitue à une vaste friche urbaine.



Construire la ville sur la ville est rarement un fleuve tranquille. En témoigne l'aménagement de l'îlot Biremont à Boucau, dans les Pyrénées-Atlantiques, qui aura mis plus de dix ans pour sortir de terre. Le droit de préemption urbain délégué à l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque remonte à 2013. Le foncier acquis par l'Office 64 en 2016 se composait à l'origine de 17 parcelles formant un ensemble de 8 500 m², plus ou moins à l'abandon, constitué de vieux entrepôts, de bâtiments en ruines et de quelques logements vétustes. « La maîtrise foncière ne fut pas une mince affaire, se souvient Rémi Chappaz, chargé de programmes immobilier au COL. L'acquisition du foncier par l'EPFL, à l'amiable ou par voie d'expropriation, s'est faite sur une très longue durée en raison de la multiplicité des propriétaires. L'Agglomération Pays Basque devait dans le même temps trouver des solutions de relogement pour les locataires ou les propriétaires qui occupaient encore le site. »

Un chantier sous surveillance

Après l'obtention du permis de construire en 2019, une autre phase peut-être plus complexe encore s'est engagée. Les deux opérateurs ont été confrontés à de lourdes contraintes techniques liées à la pollution du site et à sa proximité avec les voies ferrées. Les opérations de démolition, de dépollution, puis de construction, supposent une étroite coordination avec la SNCF. « Il en a découlé des prescriptions techniques particulières destinées à adapter certains volets de la conception du programme. Ainsi, un parking en silo a été préféré à un stationnement classique en sous-sol. Lors de certaines phases de travaux, une surveillance 24 h/24 des voies SNCF est mise en place pour s'assurer en temps réel de l'absence d'impact des travaux sur les infrastructures ferroviaires et de la bonne circulation des trains », explique Rémi Chappaz, qui se réjouit de voir enfin le bout du tunnel.

Des logements sociaux en cœur de ville

Le chantier bat aujourd'hui son plein et le programme devrait être livré en 2026. À terme, c'est un ambitieux projet de 146 logements sociaux et de 770 m² de commerces qui sortira de terre dans le centre-ville de Boucau et à proximité immédiate de Bayonne. Le COL compte pour sa part 67 logements, dont 35 en locatif social et 32 en accession sociale en bail réel solidaire (BRS) commercialisés à un prix moyen de 2 700 € le m² de surface habitable, avec une redevance de 1,5 € le m² de surface utile. Un prix de vente très attractif au regard du marché immobilier dans l'agglomération de Bayonne, mais qui aurait été à n'en pas douter plus bas sans les contraintes propres à l'aménagement de friches urbaines polluées. Jean Pene, responsable des projets du COL dans les Landes et au Pays Basque préfère surtout retenir la participation déterminante de l'EPFL Pays Basque : « Sans son aide, vue la complexité du remembrement foncier, nous n'aurions jamais pu mener à bien ce programme. L'EPFL a pleinement joué son rôle de bras armé des collectivités locales dans la maîtrise foncière. Il est d'autant plus indispensable en milieu urbain. »





LA VILLE SUR LA VILLE

les enjeux environnementaux

Des villes plus écologiques

Le concept de ville écologique, de ville verte ou de ville durable couvre une même réalité : l'urgence de bâtir des villes moins énergivores, moins polluées, plus inclusives et garantissant pour tous une meilleure qualité de vie, couplée à une cohésion sociale forte.

« Les villes devraient être bâties à la campagne, l'air y est tellement plus pur. » Ce bon mot signé Henry Monnier, caricaturiste et dramaturge français du XIXe siècle, témoin de la révolution industrielle et des prémices de l'exode rural, résonne étrangement aujourd'hui. Depuis la création du COL il y a plus de soixante-quatorze ans, la superficie du territoire urbain en France métropolitaine a triplé, passant de 40 000 km² à près de 120 000 km² (INSEE). Encouragé par le développement de la voiture dans la seconde moitié du XX^e siècle, l'étalement des villes a donné naissance à une nouvelle cartographie du territoire. Des espaces naturels et des terres agricoles sont peu à peu grignotés, rendant les frontières entre ville et campagne de plus en plus floues. Le concept même de ville évolue. Les géographes parlent désormais de zones périurbaines, de première, de deuxième, voire de troisième couronne.

Lutter contre les inégalités

Les conséquences ne sont pas seulement environnementales, elles sont aussi sociales. « L'écosystème urbain est bousculé. La création de lotissements en périphérie des villes contribue à nous isoler les uns des autres, à perdre de vue le vivre-ensemble », regrette Juan Pablo Samaniego, de l'agence d'architecture et d'urbanisme Samazuzu. La question est d'autant plus sensible que les aires urbaines concentrent les inégalités. Tandis que le taux de pauvreté s'élève à 14,7 % dans les communes rurales, les communes denses comptent 18,6 % d'habitants pauvres, observait ainsi l'INSEE en 2021. Les disparités de niveau de vie et de pauvreté varient de surcroît avec la taille de l'aire urbaine. De fait, la pauvreté est plus marquée dans les zones densément peuplées. Ces quinze dernières années, les disparités entre quartiers, mesurées selon le revenu, se sont accentuées dans la plupart des grandes villes : tous les groupes de revenus vivent dans des quartiers de moins en moins mixtes, à l'exception notable des populations les plus modestes.



Grândola (Tarnos)

Favoriser la mixité

« Dans ces conditions, comment parler de ville durable ? », s'interroge Imed Robbana, directeur du COL, considérant indispensable d'élargir la réflexion au-delà des seuls enjeux écologiques ou énergétiques : « Une ville durable n'est pas seulement une ville qui préserve les espaces agricoles et la biodiversité, une ville où il fait bon vivre, où l'on respire bien, où l'on se déplace facilement à pied, à vélo ou en transports doux. C'est avant tout une ville apaisée qui fait la part belle à la mixité sociale et intergénérationnelle, une ville où les habitants, quels que soient leurs revenus, bénéficient de commerces et d'équipements publics de proximité, vivent dans des logements de qualité, se parlent au pied des immeubles et dans les espaces publics, s'entraident. »

Associer les habitants

La notion de ville durable s'appuie sur trois piliers : le social, l'économie et l'écologie. Pour Stéphane Gruet, responsable de la coopérative Faire-Ville à Toulouse et partenaire fidèle du COL, l'ordre des priorités compte et l'approche sociale doit être en effet prioritaire : « En traitant le social en premier, on s'attaque nécessairement aux questions économiques et aux problématiques écologiques, alors que l'inverse n'est généralement pas vrai. » À condition, ajoute-t-il cependant, de s'inscrire dans le temps plus long de la vie sociale, d'associer les gens à la démarche, de les amener à devenir acteurs de leur habitat, de leur quartier et de leur ville. « C'est toute la différence entre se loger et habiter », résume-t-il.



LA VILLE SUR LA VILLE

les enjeux environnementaux



À SAVOIR

Les enjeux de la loi ZAN

La France vise à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, puis à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols en 2050.

Chaque année en France, de 20 000 à 30 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, sont consommés pour satisfaire aux besoins des activités humaines : logements, équipements publics, infrastructures, activités commerciales... Le problème, c'est que ces opérations dégradent la structure et la composition des sols, détruisent ou fragmentent les habitats naturels, modifient les paysages, contribuent au réchauffement climatique et aggravent les risques naturels comme les inondations. Cette situation a conduit en 2023 les parlementaires à poser un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols à l'horizon de 2050. Cette décision issue de la loi « Climat et résilience » signifie qu'il ne sera plus possible, au-delà de cette date, d'urbaniser la moindre parcelle d'espace naturel ou de terre agricole. Une première échéance est fixée en 2030. Les collectivités ont cinq ans pour diviser par deux le rythme d'artificialisation de leur territoire. Ce défi très ambitieux oblige à repenser l'aménagement du territoire, l'urbanisme et la politique de l'habitat, afin de parvenir à un équilibre raisonnable permettant de concilier les objectifs environnementaux et la nécessaire production de logements sociaux pour les personnes modestes.



LA VILLE SUR LA VILLE les enjeux financiers

Construire en ville engendre des surcoûts

En ville, la complexité technique des dossiers ainsi que les prix d'acquisition du foncier entraînent mécaniquement des coûts de production supplémentaires.

En acquisition/amélioration, la nécessité d'assurer la stabilité de l'existant en phase provisoire, de s'adapter en permanence et la technicité propre aux matériaux anciens engendrent des surcoûts importants. En construction neuve, la densité impose quant à elle de construire en limite de parcelle, de prendre en compte la stabilité des éléments existants (soutènements, fondations profondes...) et d'enterrer les parkings (soutènements, terrassements importants).

« La solution cohérente qui consiste à monter le plus possible afin de rentabiliser la surface gagnée sur l'existant n'est pas elle non plus dépourvue d'inconvénients synonymes de surcoûts : les règles contre les incendies deviennent plus exigeantes, il faut des ascenseurs et il est nécessaire de creuser plus profond pour trouver un nombre de places de parkings proportionnel au nombre de logements ... » témoigne Jean Pene, responsable de la maîtrise d'ouvrage au COL. Sans oublier les éventuelles découvertes au fil du chantier : présence de vestiges archéologiques, de capricornes, de termites, de plomb, d'amiante, de champignons divers, de murs instables ...



Îlot 45 (Bayonne)

L'ÎLOT 45, À BAYONNE (64)

- ACQUISITION / AMÉLIORATION

Retenu dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), l'îlot 45 situé entre le quai Chaho, la rue Pannecau et la rue des Cordeliers, se compose de 28 logements répartis dans trois résidences (Paul Garay, Marie Garay et Catherine Garay), de 2 commerces et d'une placette intérieure. Au programme : curetage, renforcement des planchers existants, reconstruction des façades... Livraison prévue en 2025.

> COÛT DE LA CONSTRUCTION

(hors voirie et réseaux divers) :

2 586 € le m² (sans place de parking).



Izotzaguerria (Ascaïn)

IZOTZAGUERRIA, À ASCAÏN (64) - NEUF

Chemin de la Fontaine, dans un environnement pavillonnaire à l'orée du centre-bourg d'Ascaïn, le programme neuf Izotzaguerria comprend 19 logements en accession sociale commercialisés en bail réel solidaire, et 23 logements sociaux locatifs, répartis dans deux bâtiments R+2 à l'architecture néobasque.

> COÛT DE LA CONSTRUCTION

(hors voirie et réseaux divers) :

1 595 € le m² (avec 1,5 places de parking en sous-sol par logement).

LES TERRASSES DE PIQUESSARY, À BOUCAU (64) - NEUF

Construction neuve d'une résidence au nord de la commune de Boucau, sur une parcelle identifiée comme une dent creuse non bâtie. Le programme se compose de deux bâtiments en R+2+attique. Le premier est commercialisé en libre par le promoteur toulousain Green City. Le second, commercialisé par le COL, comprend 40 logements locatifs sociaux et 16 appartements vendus en bail réel solidaire.



Les Terrasses de Piquessary (Boucau)

> COÛT DE LA CONSTRUCTION

(hors voirie et réseaux divers) :

1 522 € le m² (avec 1 place de parking en sous-sol par logement).



LA VILLE SUR LA VILLE

les enjeux financiers

Des logements en ville à prix accessibles grâce au BRS

Le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS) donne la possibilité d'acquérir un logement à prix accessible en secteur tendu.

Baptisé « Foncier Solidaire » par le COL, le Bail Réel Solidaire (BRS) est un modèle innovant d'accès social consistant à dissocier le prix du bâti du prix du foncier. Il repose sur la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) 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, et s'engage à verser chaque mois à l'OFS une redevance correspondant en quelque sorte au loyer du terrain. En secteur tendu, là où les prix du foncier sont les plus élevés, ce dispositif permet ainsi au COL de commercialiser des logements à des prix très inférieurs à ceux du marché.



Des prix d'achat deux fois moins chers

« Le bail réel solidaire offre l'opportunité à des personnes d'acheter un logement dans des villes ou des quartiers qui leur étaient jusque-là inaccessibles au regard des prix du marché local », se réjouit Jean-Baptiste Darroquy, responsable du service commercial du COL. Et de citer le cas de la résidence Rosa Verda, dans le centre-ville de Toulouse, où les appartements du COL sont vendus en BRS à moins de 3 000 € le m², dans un quartier où les prix des logements neufs dépassent les 5 000 € le m². Ou encore la résidence Itxaropena à Bidart, sur la Côte basque, où le prix moyen des logements commercialisés par le COL est de 2 600 € le m², contre environ 7 500 € le m² au même endroit, sur le marché libre.

Une solution pour compenser les surcoûts

« Le BRS est un outil d'aménagement du territoire très utile pour produire des logements sociaux pérennes dans les villes où les prix de l'immobilier sont très élevés, mais aussi pour revitaliser des secteurs dégradés ou des centres-bourgs anciens, en compensant en partie les surcoûts liés à la réhabilitation des logements », ajoute Imed Robbana, directeur du COL. Ce dispositif pourrait également s'avérer très utile pour engager la réhabilitation de logements vétustes de centre-ville, considérés comme des passoires thermiques. L'idée sur laquelle le COL travaille actuellement consisterait par exemple à proposer aux propriétaires d'une passoire thermique de leur racheter le foncier via un OFS, puis de réhabiliter leur logement en échange d'une redevance versée dans le cadre d'un bail réel solidaire. Le nouveau « couteau suisse » des politiques de l'habitat n'a pas encore dit son dernier mot !



Reconstruire la ville, un enjeu environnemental



Les villes foisonnent de « dents creuses », d'immeubles délabrés et de parcelles en friches susceptibles de participer efficacement à la transition environnementale.

Responsables en France de 67 % des émissions de gaz à effet de serre, les villes constituent un maillon essentiel de la lutte contre le réchauffement climatique. Réhabiliter un immeuble vétuste pour créer des logements sociaux neufs de qualité, aux normes environnementales les plus exigeantes, contribue à la fois à amoindrir la consommation énergétique des bâtiments, à limiter l'extension de la ville au détriment des espaces verts ou agricoles, mais aussi à réduire les pollutions inhérentes aux déplacements des populations reléguées en périphérie, faute de biens accessibles en ville. Un cercle vertueux à n'en pas douter.

Déconstruire pour un meilleur avenir

À Hendaye, le programme Hirutasuna porté par le COL va par exemple permettre de créer plus d'une trentaine de logements sociaux neufs, en lieu et place d'une villa vétuste et d'un hangar à l'abandon. Une opération gagnante pour tout le monde : pour les habitants modestes en quête d'un logement accessible à proximité de leur lieu de travail, pour la commune engagée depuis plusieurs années dans la revitalisation de son centre-ville et la lutte contre l'habitat indigne, mais aussi pour la planète avec des objectifs environnementaux très ambitieux. Hirutasuna est une opération d'autant plus exemplaire que le COL a fait appel à l'association paloise IDRE (Interprofessionnelle de la Déconstruction et du Réemploi) et à la coopérative bayonnaise Patxa'Ma, pour déconstruire l'ancienne maison de maître existante et récupérer tout ce qui pouvait l'être. In fine, près de 5,5 tonnes de matériaux ont été sauvées de la benne et remises sur le marché de la construction.

Faire entrer la nature en ville

D'autres opérations comme celle du Vigilant à Bayonne sont l'occasion de faire revenir une part de nature dans la ville. Ici, au cœur du quartier Saint-Esprit, sur un vaste terrain entièrement imperméabilisé, le programme d'une quarantaine de logements et de cinq commerces porté par le COL prévoit notamment de remplacer une grande partie de la cour aujourd'hui bitumée par de nouveaux espaces verts. Le Vigilant ne se contente pas de ramener de la biodiversité en ville et d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier, il substitue également un îlot de chaleur par un îlot de fraîcheur. Il démontre surtout de la plus belle des manières que la création de logements neufs en ville peut se révéler, contrairement aux idées reçues, une source d'inspiration et un véritable atout dans la lutte contre le réchauffement climatique.





« La nature est bien faite, non ? »

Rencontre avec l'architecte franco-suédoise Anne Chavepayre, cofondatrice associée du « Collectif Encore », partenaire du COL dans l'ambitieux projet « Nousté-Soureilh » à Pau.



Anne Chavepayre

@Aude Broussé

Comment avez-vous conçu le projet « Nousté-Soureilh » ?

Lorsque nous avons décidé de répondre avec le COL au concours lancé par la Ville de Pau, notre première action a été de nous rendre sur place. Tout le monde nous disait qu'il n'y avait rien, que c'était juste une friche industrielle en déshérence. Or, beaucoup d'arbres avaient poussé très haut, nous avons découvert une vraie forêt en ville ! Dès lors, nous nous sommes interrogés sur la meilleure manière de respecter et préserver la biodiversité, les ambiances existantes, et comment nous appuyer sur leurs qualités pour concevoir un projet qui non seulement les conforte, mais contribue aussi à enrichir la vie des futurs habitants.

Comment cette démarche se traduit-elle ?

Nous nous sommes laissés guider pas la beauté du site et ses qualités environnementales. En été, les arbres offrent de l'ombre et de la fraîcheur. En hiver, les feuilles tombent pour laisser passer les rayons du soleil. Toute l'année, la forêt filtre l'air, offre un écran naturel contre le bruit de la ville et crée une ambiance apaisante avec les chants des oiseaux et les écureuils qui s'y réfugient... La nature est bien faite, non ? L'un des principes retenus a donc consisté à créer les conditions pour que la biodiversité et la forêt continuent de se développer. C'est pourquoi nous avons choisi de surélever le bâtiment en imaginant des logements aux allures de cabanes dans les arbres. Cela permet la création de différents microclimats en fonction des orientations et des emplacements, tout en diminuant drastiquement l'emprise au sol de la construction, afin d'atteindre une imperméabilité réduite au maximum. L'espace libéré au niveau du sol et les espaces extérieurs communs favorisent en outre les rencontres entre les habitants.



Nousté-Soureilh (Pau)

Comment intégrez-vous cette démarche participative ?

Cette dimension est au cœur du projet. Un jardin est d'ailleurs un très bon exemple d'espace coopératif, dans la mesure où il est susceptible de servir de support à des interactions multiples et de générer auprès des habitants des intérêts diversifiés. S'asseoir à l'extérieur est le premier moyen de vraies rencontres et de vraies possibilités d'échanges entre les habitants. Habiter, habiter vraiment, c'est construire la société, notre culture, notre qualité de vie. C'est sortir de l'individualisme et retrouver du commun. Cela ne nous empêche pas pour autant de concevoir des espaces distincts pour offrir aux habitants des niveaux d'intimité différents. Dans cet esprit, nous avons l'ambition de réaliser des logements au plus près des besoins, des désirs et des possibilités financières de chacun. Nous utilisons par exemple une trame constructive permettant de libérer des volumes sécables et adaptables à la carte. Certains ne seront pas cloisonnés, leurs habitants préférant les terminer eux-mêmes à leur rythme ou au fur et à mesure de l'évolution de leur composition familiale. À Nousté-Soureilh, les logements sont vivants, évolutifs et innovants !

NOUSTÉ-SOUREILH, COURS LÉON BÉRARD, PAU

- 44 logements en accession sociale (bail réel solidaire).
- Démarrage des travaux au printemps 2025.
- Projet d'habitat 100 % participatif.
- Livraison prévisionnelle fin 2026.

ANNE CHAVEPAYRE, ARCHITECTE

- Cofondatrice et associée de l'agence d'architecture et de paysage « Collectif Encore » (Auterrive).
- Prix Kasper Salin (2018).
- Professeure associée au « Royal Institute of Art » de Stockholm (2004-2005) et à la « KTH School of Architecture » de Stockholm (2002-2004).
- Cofondatrice associée de l'agence aPolis à Stockholm (2004-2007).
- Architecte aux Ateliers Jean Nouvel à Paris (1999-2001).
- Architecte au sein de l'agence de Rem Koolhaas « Office for Metropolitan Architecture » à Rotterdam (1994-1995).



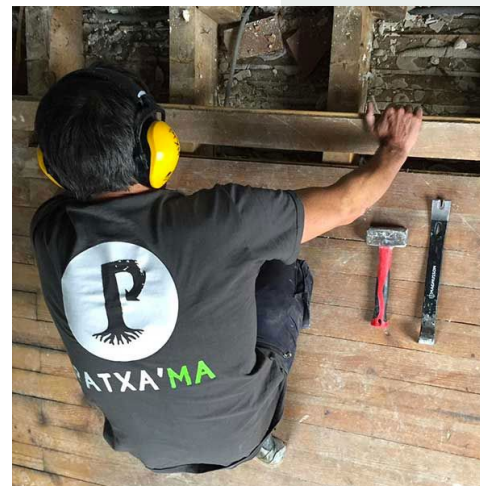
Aux côtés de Patxa'Ma et IDRE

Aux côtés de Patxa'Ma et IDRE

Le COL a intégré en 2024 le collège d'actionnaires de la coopérative Patxa'Ma, ainsi que le conseil d'administration de l'association IDRE (Interprofessionnelle de la Déconstruction et du Réemploi). Spécialiste de la déconstruction et du réemploi de matériaux, Patxa'Ma a été créée en 2019 à Biarritz sous le statut d'association loi 1901. Transformée en société coopérative d'intérêt collectif, Patxa'Ma est aujourd'hui installée à Bayonne. Créée en 2018 à Pau par un collectif d'acteurs professionnels du bâtiment (architectes, coopérative d'artisans, centres technologiques), l'association IDRE a quant à elle pour objectif de contribuer fortement à structurer la filière de la déconstruction et du réemploi des matériaux du bâtiment.



Guynemer (Pau)



Un coup de chaud vertueux

En service depuis l'hiver 2021, le réseau de chaleur urbain de l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées fait office de chauffage central vertueux à grande échelle. Il est alimenté à 80 % à partir d'énergies locales et renouvelables : 50 % de la production est issue de la combustion des déchets locaux par l'usine d'incinération de Lescar, 25 % par la centrale biomasse implantée à Lons, et 25 % par la centrale gaz de l'Université de Pau et des Pays de l'Adour. À ce jour, plus de 200 bâtiments sont déjà raccordés, dont plusieurs immeubles du COL : la résidence Arraditz, à l'angle des rues Carrérot et Bonado à Pau ; la résidence Plana, à proximité du centre-ville de Billère ; et bientôt les deux futures résidences palloises Nouste-Soureilh et Guynemer. Les résultats sont spectaculaires, avec une réduction des émissions de gaz à effet de serre à hauteur de 24 000 tonnes de CO² par an. Dans les Landes, la résidence Grândola devrait pour sa part bénéficier en 2026 du raccordement au futur réseau de chaleur de la ville de Tarnos.

L'autoconsommation en ligne de mire

Engagé dans la transition environnementale et la réduction des dépenses énergétiques de ses coopérateurs, le COL favorise autant qu'il le peut l'autoconsommation de ses résidences. Dans le Tarn, à Couffouleux, ce sont par exemple 55 panneaux photovoltaïques d'une puissance totale de 21,6 kWc qui seront à terme installés pour alimenter les 30 logements et les trois salles communes du projet participatif « O Jardin Labastide ». L'autoconsommation fait également partie des objectifs du programme Locarno à Villenave d'Ornon (Gironde).



TARNOS Grândola prend vie !



Livré fin 2024 et porté par le COL, XL Habitat et l'agence d'architecture et d'urbanisme Samazuzu, en étroite collaboration avec la municipalité de Tarnos, le projet Grândola incarne une forme d'utopie sociale et environnementale.

Le 25 avril 1974, peu après minuit, la diffusion sur les ondes portugaises des premiers vers du poème « Grândola, Vila Morena » donnait le signal du déclenchement de la révolution des Œillets. Le 27 avril dernier, la commune landaise de Tarnos décidait de commémorer le cinquantenaire de cet événement historique en invitant ses habitants à venir faire la fête sur le chantier du bien nommé projet Grândola. L'occasion pour la municipalité de célébrer l'instauration de la démocratie au Portugal, mais aussi de présenter à la population les avancées de ce programme immobilier inédit.

Bâti en cœur de ville, Grândola est un îlot d'habitations écologique, écoresponsable, participatif, 100 % social, composé de 33 logements locatifs gérés par XL Habitat, de 75 logements vendus par le COL en accession sociale à la propriété à prix très abordables (via un bail réel solidaire), d'un pôle relevant de l'économie sociale et solidaire, d'un restaurant coopératif, d'un espace dédié à la mobilité partagée, de jardins suspendus, de potagers partagés...

Le rendez-vous du 27 avril faisait suite à une première visite de chantier organisée en septembre 2023, à laquelle l'ensemble des Tarnosiens étaient invités. « Un moment exceptionnel qui a permis à tous de découvrir la vue panoramique à couper le souffle offerte depuis les toitures-terrasses végétalisées accessibles aux résidents comme aux non-résidents, par un ascenseur extérieur indépendant ! » se souvient Jean-Baptiste Darroquy, responsable du service commercial du COL.





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Pays Basque et Landes

TARNOS

Grândola prend vie !



Pablo Samaniego

Une ode au vivre-ensemble

Au-delà de la dimension esthétique manifeste et de ses ambitions environnementales affirmées, Grândola se distingue également par son approche participative ambitieuse, à laquelle ont participé les candidats à l'accession sociale et les locataires des logements sociaux, les habitants et les acteurs associatifs liés au projet, accompagnés par la coopérative toulousaine Faire-Ville, spécialiste dans l'animation des démarches de programmation participative. « Dès le départ, nous avons veillé à associer le plus grand nombre, afin de concevoir ensemble un projet ouvert sur la ville, explique le directeur du COL Imed Robbana. C'était indispensable pour prendre en compte les idées et les attentes de chacun, et permettre ainsi aux futurs habitants comme aux riverains et aux futurs usagers de s'approprier les espaces. » Mission réussie !

Juan Pablo Samaniego, l'un des deux associés à la tête de l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage Samazuzu, partage l'enthousiasme des équipes qui ont travaillé à ses côtés sur Grândola.

« La démarche participative a permis d'améliorer

le projet sur de nombreux aspects, d'ancrer ce nouveau quartier dans la ville, de créer des liens en amont et de donner finalement corps au vivre-ensemble », s'émerveille-t-il. L'architecte évoque, du reste, une expérience passionnante d'un point de vue professionnel : « La participation des futurs habitants donne du sens à notre activité. On sait pour qui on travaille. C'est concret et très enrichissant ! » Comme le dit la chanson « Grândola, Vila Morena » du poète José Afonso, « O povo é quem mais ordena », le peuple est celui qui commande le plus.



Exposition Banksy à Grândola (Tarnos)

BANKSY À GRÂNDOLA !

Gérée par l'association tarnosienne La Locomotive, la salle d'activités culturelles flambant neuve du pôle ESS de Grândola a eu l'honneur d'accueillir, du 5 au 20 octobre 2024, une exposition itinérante gratuite et solidaire dédiée au street-artiste Banksy. Quelques 200 œuvres et objets étaient présentés au public. La "Banksy Modeste Collection" s'est donnée pour mission de présenter au grand public le parcours et les engagements de cet artiste hors norme aujourd'hui mondialement connu, tout en mettant en lumière des associations locales qui œuvrent auprès des personnes les plus fragiles. Les visiteurs étaient d'ailleurs invités à effectuer des dons qui ont ensuite été reversés aux associations locales partenaires.

www.banksymodestecollection.fr



À Grândola, la cage d'escalier qui mène à la terrasse publique est ornée d'une fresque réalisée par Nicolas Masterson Taroe. Il s'agit de portraits d'hommes et de femmes, faisant référence à la révolution portugaise des Cêillets, en 1974.

Grândola



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES

Pays Basque et Landes

BAYONNE

Le Vigilant, un programme qui verdit la ville

Lancé en 2021 avec le soutien de la municipalité de Bayonne, Le Vigilant est un projet d'habitat participatif inédit mené en étroite concertation avec les futurs accédants et les habitants du quartier.

Dans le quartier Saint-Esprit, le chantier bat son plein à l'angle des rues Argote et Bourbaki. Le vaste terrain bitumé entièrement imperméabilisé de 2 738 m², appartenant jusque-là au Diocèse de Bayonne, laissera bientôt place à une résidence de 31 logements, 5 commerces, 5 autres logements et un presbytère en dation, sans oublier un jardin public qui sera bien plus qu'un simple îlot apaisé de verdure. « En concertation avec la Ville de Bayonne, nous répondons ainsi aux attentes des riverains qui se mobilisaient depuis longtemps pour obtenir la création d'un espace vert de qualité dans ce quartier en pleine transformation », confie Jean Pene, responsable de la maîtrise d'ouvrage au COL. Un projet qui s'accompagne d'une réflexion approfondie sur la biodiversité à faire naître, puis à préserver, sur un ancien espace urbain revégétalisé.

Le Vigilant (Bayonne)



Le projet se caractérise en outre par une approche participative exemplaire et une forte dimension sociale. En effet, commercialisés par le COL sous le régime de l'accession sociale en BRS, les logements seront vendus à des personnes sous plafonds de ressources, à prix très accessibles, à moins de 2 800 € le m², dans un secteur où les prix des logements neufs dans le libre avoisinent les 5 000 € le m². Un exploit qui tient à la fois au mécanisme du bail réel solidaire mis en place par le COL pour dissocier le coût du bâti de celui du foncier, et au soutien des collectivités locales (Communauté d'agglomération Pays Basque et Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques). Jean Pene souligne également le rôle clé de la Ville de Bayonne qui est intervenue pour que le terrain soit confié au COL plutôt que vendu au privé. « Le Vigilant est en ce sens un programme emblématique qui démontre qu'il est possible de densifier, de construire des logements sociaux, tout en ramenant vraiment la nature en ville », se réjouit Jean Pene.

Premiers coups de pelle à Ascain

Le chantier du lotissement Izotzaguerria à Ascain a démarré en octobre dernier pour une livraison prévisionnelle en 2026. Ce projet implanté dans un cadre naturel en bordure d'une zone Natura 2000 comprend 23 logements locatifs sociaux et 19 logements vendus en accession sociale sous bail réel solidaire.

Zubi Mayou (Bayonne)



Zubi Mayou, c'est reparti !

Interrompu pendant près de deux ans, le chantier du projet Zubi Mayou a redémarré pour une livraison prévisionnelle fin 2025. Situé le long du quai Bergeret à Bayonne, Zubi Mayou est une résidence inédite de 15 logements, conçue sur le mode de l'habitat participatif et destinée à accueillir uniquement des accédants seniors. Ces derniers ont d'ailleurs eux-mêmes défini leurs besoins : une pièce de convivialité en attique avec terrasse et jardin partagé, une buanderie, une salle ouverte sur le quartier, un studio mis à la disposition des familles ou d'une assistante...



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Béarn

ENTRETIEN

« Notre diversité est un atout »

Responsable de l'agence du COL à Pau, Nelly Huger souligne les particularités du marché immobilier sur le territoire béarnais.

Nelly Huger

Quel bilan tirez-vous de l'année 2024 ?

Le Béarn n'est pas soumis aux mêmes contraintes ni aux mêmes enjeux que d'autres agglomérations comme celles de Bordeaux, Toulouse ou du Pays Basque. Nous sommes davantage impactés par les coûts de construction que par le prix du foncier. Certes, le marché commence à se tendre, mais rien de comparable à ce que connaissent les autres agences du COL. Notre principal défi consiste à rester compétitifs sur un marché très concurrentiel. Pour un particulier, il est relativement facile d'acquérir un logement ancien dans le centre-ville de Pau, certes dégradé, mais à prix abordable. Ou bien d'acheter un terrain à petit prix pour faire construire une maison à cinq minutes en voiture de Pau. Les logements que nous construisons sont performants, respectueux de normes exigeantes et de haute qualité. Les coûts de construction sont forcément conséquents et c'est une gageure de parvenir à des coûts de production suffisamment bas pour atteindre notre clientèle cible : les personnes à revenus modestes.

Alors, quelles solutions ?

Commençons déjà par mieux faire connaître l'accès social. Beaucoup d'habitants pensent à tort qu'ils n'y ont pas droit ou s'imaginent que l'accès social n'est réservée qu'aux primo-accédants. Ensuite, continuons à proposer une grande diversité de programmes disséminés sur l'ensemble du territoire. Qu'il s'agisse de projets d'habitats participatifs comme Ensems Laü à Pau ou Dôman à Billère, de places d'hébergement d'urgence ou d'habitats adaptés avec l'Adapéï à Sauveterre-de-Béarn, de maisons à Lons ou dans le quartier Saragosse à Pau, de résidences de très haute qualité environnementale à l'instar de Noust-Soureilh, de locaux d'activités ... Nous envisageons également de développer davantage de projets de réhabilitation en centre-bourg ou en ville, à l'image de l'opération que nous menons actuellement rue du Capitaine Guynemer à Pau. Aucun projet du COL ne ressemble à un autre et cette diversité est un atout.

Justement, quelle est la « marque de fabrique » du COL en Béarn ?

Je crois que nos partenaires apprécient notre professionnalisme, notre rigueur et notre goût pour l'innovation. Nous étions les premiers à faire de l'habitat participatif en Béarn, les premiers à vendre des logements en accession sociale via un bail réel solidaire, les premiers à commercialiser des logements sous le régime de la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) permettant aux personnes modestes exclues de l'accès aux crédits bancaires d'acquérir un logement de manière sécurisée... Nos partenaires savent aussi que le COL s'appuie sur des valeurs fortes et que nous travaillons dans le dialogue et en pleine transparence. Parce que nous sommes convaincus que c'est mieux de bâtir des solutions ensemble, nos échanges avec les élus ou les services techniques sont toujours constructifs. Et ça, c'est très chouette !



Plana (Billère)



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Béarn

BILLÈRE Plana, des logements très accessibles en centre-ville

Le COL et la SEPA se sont associés dans le cadre de la construction d'une opération de logements en accession sociale sur la « ZAC Centre-Ville » de Billère.

Implantée en cœur de ville, raccordée au réseau de chaleur urbain, bientôt desservie par le bus à haut niveau de service de l'agglomération de Pau, de jolies terrasses, un parc paysager, des appartements traversants... Plana cumule les atouts. Démarré en septembre dernier, le chantier de cette élégante résidence dessinée par l'architecte Séverine Tardieu du Studio 26 à Bizanos, devrait être livré fin 2025.

EN CHIFFRES



17

Résidences livrées
en Béarn depuis 2010,
soit 547 logements.



9

Communes où sont
disséminés des programmes :
Aydius, Billère, Lescar, Lons,
Mourenx, Pau, Saubusse,
Sauveterre-de-Béarn, Seyresse.



10

Opérations en montage,
soit 217 logements.



27 931

Heures d'insertion
réalisées sur 5 chantiers.

« C'est un programme 100 % social qui se compose de 41 logements vendus à prix très accessibles, explique Charlotte Peyri Capera, commerciale à l'agence du COL à Pau. Il comprend 27 logements commercialisés en accession sociale via un bail réel solidaire et 14 autres logements, vendus eux-aussi en bail réel solidaire, mais cette fois sous le régime de la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété. Ces deux modes d'accession sont particulièrement efficaces pour atteindre des prix très inférieurs à ceux du marché. »

Les appartements vendus en accession sociale sont ainsi proposés à un prix moyen de 2 190 € le m², avec une redevance de 1,27 € le m² de surface utile. À l'achat, un T2 de 47 m² revient par exemple à moins de 100 000 €, complétés par une redevance mensuelle d'un peu plus de 60 €. En SCIAPP, les prix sont encore plus abordables, puisque les accédants ne versent qu'un apport initial de l'ordre de 2 à 5 % du prix du logement, puis paient chaque mois une redevance leur permettant d'acheter la totalité du bien de manière sécurisée et très progressive. De l'avis des habitants qui occupent aujourd'hui Les Patios d'Achille, résidence livrée à Pau fin 2022, dessinée elle aussi par l'architecte Séverine Tardieu, et commercialisée en SCIAPP, ce dispositif est une véritable réussite. La résidence Plana est à n'en pas douter née sous une bonne étoile !



Plantation premier arbre Plana (Billère)



GIRONDE

Haux'trement, une opération complexe en cœur de bourg

Dans le centre-bourg de Haux, une charmante commune rurale de l'Entre-deux-Mers, le projet participatif Haux'trement s'illustre par sa dimension environnementale et sa volonté de s'intégrer le plus harmonieusement possible au tissu local.

Située à moins d'une trentaine de kilomètres au Sud-Est de Bordeaux, entre Garonne et Dordogne, la petite commune de Haux lançait en 2018 un appel à projets destiné à revitaliser son centre-bourg, dans le cadre d'une démarche d'aménagement et d'urbanisation participative. Six ans plus tard, au terme d'une large concertation entre le COL, les riverains, les futurs habitants, les élus, mais aussi les acteurs économiques et associatifs, le chantier a enfin démarré.

D'ici à fin 2025, dans un environnement naturel exceptionnel, c'est un hameau participatif de 17 maisons évolutives doté de nombreux espaces communs et partagés qui sortira de terre au cœur du village. Pierre Arnal, responsable de l'agence du COL à Bordeaux, ne cache pas son soulagement : « Le projet a subi de nombreux aléas, c'était une opération complexe, mais on a tenu ! Le programme Haux'trement montre de la plus belle des manières la capacité du COL à respecter ses engagements sur une opération où n'importe quel promoteur aurait jeté l'éponge. »



Haux'trement (Haux)

Des obstacles à surmonter

Après une première phase de concertation menée avec l'ensemble des acteurs du projet (riverains, élus, groupe d'habitat participatif...), un premier permis de construire a été délivré en janvier 2020 pour la réalisation de 23 maisons et d'espaces communs. Une fois le permis purgé, l'agence d'architecture Agate et les bureaux d'études ont procédé fin 2021 à la finalisation du dossier de consultation des entreprises. Les appels d'offres des travaux devaient être lancés début 2022. C'était sans compter sur l'étude « Diagnostics faune/flore/habitat /zones humides », communiquée dans le cadre de la mise à jour du volet environnemental du plan local d'urbanisme intercommunal du Créonnais, mettant en évidence la présence sur le terrain de certaines espèces protégées et d'un nouvel espace boisé classé.

« Ces nouveaux éléments nous ont conduit à engager une réflexion approfondie pour adapter le projet et convaincre les services de l'État en charge des autorisations environnementales, la DREAL, du bien-fondé du programme », confie Pierre Arnal. Le nombre de maisons prévues a été réduit à 17, une démarche « Éviter, Réduire, Compenser » a été engagée, et le COL a mis en avant l'intérêt général du projet, insistant sur ses dimensions sociales et participatives.

Une ambition écologique exigeante

La modification du projet ayant été validée par la commune, le COL a ensuite pu déposer une Demande de Dérogation aux Espèces Protégées (DDEP), s'engageant à compenser l'impact écologique du projet dans un rapport de un à deux. Un contrat a été signé à cet effet avec la CDC Biodiversité, une filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, et le COL a acquis à ses frais un terrain de 1,2 hectares afin d'assurer pendant trente ans la continuité des espèces protégées.

L'autorisation exceptionnelle délivrée par la DREAL en janvier 2024 a eu l'effet d'une délivrance, en premier lieu pour les personnes modestes candidates à l'accession qui apercevaient enfin le bout du tunnel. « Ces contraintes ont ralenti l'avancée du projet, ont entraîné des surcoûts de production, mais nous sommes finalement parvenus à aller au bout de notre démarche, sans porter atteinte aux fondamentaux du projet », veut seulement retenir le responsable de l'agence bordelaise du COL.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Bordeaux

ENTRETIEN

« Je suis fier et ravi
de ce beau projet »

Trois questions à Romain Barthet-Barateig, Maire de Haux.



Romain Barthet-Barateig, lors de la pose de première pierre d'Haux'trement

Quels sont les enjeux de l'habitat à Haux ?

Haux est un charmant village de campagne à l'âme viticole, niché à la lisière de la métropole bordelaise, qui s'étend sur un territoire très attractif : l'Entre-Deux-Mers. Nous sommes confrontés à la fois à la flambée des prix et à la difficulté de répondre à la demande. Dans le neuf, les projets immobiliers sont rares, voire inexistants, et les projets de réhabilitation de vieilles maisons coûtent très chers. C'est un problème, car nous avons besoin d'accueillir de jeunes familles.

Qu'apporte « Haux'trement » ?

Le programme répond, d'une part aux attentes des personnes en quête d'un logement neuf de qualité, dans un magnifique cadre de vie à la campagne, et d'autre part aux besoins des primo-accédants à la recherche d'un logement à prix abordable. Vendues sous le régime de l'accession sociale via un bail réel solidaire, les 17 maisons offrent en effet l'opportunité à de jeunes ménages d'accéder à la propriété de manière sécurisée et à un prix très inférieur à celui du marché. C'est d'ailleurs un argument auquel l'inspection d'académie a été sensible au moment de prendre la décision de préserver les trois classes de notre école primaire La Ruchette, située à proximité immédiate du programme.

Quel regard portez-vous sur votre collaboration avec le COL ?

Nous avons eu des relations cordiales dès le départ. C'était un projet complexe et clivant, mais le COL a su prendre le temps d'échanger avec les élus et avec les habitants de la commune, dont certains ne cachaient pas leurs craintes. Nous remercions d'ailleurs le COL d'avoir également pris en compte, alors que rien ne l'y obligeait, les enjeux environnementaux soulevés par l'étude de la communauté de communes du Créonnais. En définitive, je suis particulièrement fier et ravi de ce beau projet qui apporte un nouveau souffle à notre commune.

HAUX'TREMENT



17

Maisons, du T2 au T5,
en accession sociale
via un bail réel solidaire.



1

Projet d'habitat
participatif accompagné
par Faire-Ville.



**DÉMARCHE
ERC**

Éviter, Réduire, Compenser.



TRAVAUX
Démarrage
au printemps 2024.



FIN 2025
Livraison
prévisionnelle.



L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Bordeaux

EN BREF

LE CLOS DE LA MAYADE LIVRÉ À MIMIZAN

Moins de deux ans après l'achat du terrain en décembre 2022, le Clos de la Mayade a accueilli ses premiers résidents en novembre dernier. Le programme réalisé en partenariat avec le promoteur IDEAL Groupe comprend 19 logements vendus par le COL en accession sociale sous bail réel solidaire. Ce premier projet développé par le COL sur la commune landaise de Mimizan contribue par ailleurs au développement du partenariat avec le bailleur social XL Habitat, associé à la SCCV (Société Civile de Construction Vente) créée pour la réalisation de l'opération.

Le Clos de la Mayade (Mimizan)



Nouvelle voie est sur les rails !

Le chantier du programme Nouvelle voie à Bordeaux a démarré fin 2024 pour une livraison prévue mi-2026. Co-lauréat en 2019 d'une consultation lancée par l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE), le COL prévoit la réalisation de 28 logements en accession sociale sous bail réel solidaire au sein d'un programme comportant 66 logements libres, une résidence sociale de 141 logements pour jeunes actifs et étudiants et un local senior pour la Ville de Bordeaux. Nouvelle voie s'inscrit dans l'aménagement de la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » et s'accompagne d'objectifs environnementaux élevés : certification NF Habitat HQE 9*, performance thermique RE 2020 niveau 2025, 20 % de bois, suivi du label biosourcé et coefficient biotope élevé.





L'ACTUALITÉ DES TERRITOIRES Toulouse

TOULOUSE Les Herbes folles en travaux

.....

À l'issue des deux premières phases de dépollution et de déconstruction, le chantier des Herbes folles a démarré en juillet dernier, pour une livraison prévue courant 2026.

Les Herbes folles, c'est le programme phare du COL à Toulouse. Lauréat en 2019 de l'appel à projets « Dessine-moi Toulouse » de Toulouse Métropole, puis de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain », l'opération consiste à créer un véritable lieu de vie au cœur du quartier Matabiau, près de la gare de Toulouse. Elle comprend la réhabilitation d'une partie des bâtiments existants, pour former un pôle de 1 451 m² consacré à l'économie sociale et circulaire, un pôle de 1 025 m² accueillant un cinéma, un atelier de création et un café, ainsi que 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 en accession et des ateliers, et Côté Parc, une résidence comprenant 9 logements sociaux en accession. Les Herbes folles se caractérisent par la qualité des espaces communs, l'esprit de convivialité et de partage qui anime l'ensemble de ses acteurs, et son cadre de vie exceptionnel.



Rosa Verda (Toulouse)

PAROLES DE TERRAIN



Pierre-Étienne Faure

« Créer un morceau de ville... »

« Faire-Ville fait partie de l'équipe lauréate de l'appel à projets « Dessine-moi Toulouse ». C'est une expérience très riche. Nous avons la chance d'accompagner un groupe d'habitants très engagés dans la démarche participative de la résidence Rosa Verda, mais aussi de travailler avec tous ceux qui font et feront vivre le site, le pôle ESS et la Forêt électrique notamment. L'ambition des Herbes folles, c'est véritablement de créer un morceau de ville où s'associent durablement habitat, activités économiques et équipements culturels, sur des principes de coopération et de mutualisation d'espaces et de services. Nous sommes sur la bonne voie ! »

PIERRE-ÉTIENNE FAURE,
coopérative Faire-Ville.



Lucie Majonchi

« Vivre dans un quartier participatif... »

« C'est dans une émission de France Culture que j'ai entendu parler d'habitat participatif pour la première fois. J'ai évoqué le sujet avec une amie qui connaissait l'existence du projet des Herbes folles. Tout est parti de là. J'ai assisté à une première réunion en septembre 2019 et j'ai été immédiatement séduite par le projet : la philosophie, la démarche participative, l'emplacement du site, les partenaires comme la Forêt électrique que je connaissais déjà... Ma seule crainte concernait mes capacités financières. Ma banque considérait que j'étais un peu limite pour acheter un logement. J'ai finalement signé sous le régime de la SCIAPP. Ce dispositif me permet de payer des mensualités équivalentes à mon loyer actuel dans le privé, tout en devenant progressivement propriétaire. C'est sécurisé et très rassurant. J'ai maintenant hâte d'avoir enfin mon chez moi dans une résidence que j'ai contribué à élaborer et où je sais pouvoir compter sur mes voisins ! »

LUCIE MAJONCHI,
future habitante de Rosa Verda.



TOULOUSE

Les Herbes folles en travaux

PAROLES DE TERRAIN



Florent Motte

« Offrir un lieu de vie et d'insertion... »

« Je suis le fondateur de l'association Cycles-Re, lauréat avec le COL et la Forêt électrique de l'appel à projets « Dessine-moi Toulouse ». L'enjeu des Herbes folles est de bâtir un lieu de mixité qui permet de vivre, de créer, de se divertir, mais aussi de travailler à 7 minutes à pied de la gare et à 15 minutes du Capitole. Installé dans un bâtiment de 1 300 m² réhabilité par des personnes en parcours de formation et d'insertion, le pôle ESS comprend notamment 900 m²

d'ateliers. Ce projet participe à une logique de réindustrialisation en cœur de ville et regroupe à ce jour une dizaine de structures relevant de l'économie sociale et circulaire. Les Herbes folles est au carrefour des trois lignes de métro, ce qui est un atout précieux pour créer des emplois et accompagner du mieux possible des personnes en insertion professionnelle. Les Herbes folles est un lieu de vie qui devrait compter sur Toulouse ! »

FLORENT MOTTE,
Co-directeur du pôle Économie sociale
et solidaire (ESS) des Herbes folles.

« Maintenir le cap... »

« En 2018, lorsque nous avons commencé à travailler avec le COL, nous partions de rien. Nous avons réussi à composer une équipe pluridisciplinaire autour d'une ambition simple : bâtir un projet juste, en adéquation avec les attentes des gens qui y vivent et qui y vivront. Les planètes étaient alignées et nous sommes parvenus à porter un discours commun, une vision à laquelle tout le monde croyait collectivement. Au fil du temps, des habitants ont quitté l'aventure, d'autres nous ont rejoints. Puis le chantier a commencé, avec ses contraintes et ses surprises, bonnes comme mauvaises. L'enjeu est toujours de maintenir le cap, tout en conservant suffisamment de liberté pour répondre aux envies des futurs habitants, et de souplesse pour faire face aux imprévus. C'est un projet très complexe, mais la flamme est toujours là ! »

THERSILE DUFAUD,
Architecte urbaniste de l'atelier AR357.

DEUX LIVRAISONS EN 2024, UNE DÉBUT 2025



Osmose (Fourquevaux)

« Osmose » à Fourquevaux

En Haute-Garonne, à la lisière du centre-bourg de Fourquevaux, le COL a livré à l'automne 2024 un programme inédit de 16 maisons-ateliers, imaginées par et pour les professionnels, commercialisées à la fois en accession sociale traditionnelle (PSLA : Prêt Social Location Accession) et en bail réel solidaire. Baptisée Osmose et conçue de manière participative, l'opération rassemble autour d'une place centrale de jolies maisons de trois à cinq pièces disposant chacune d'un espace de 15 m², aménageable en bureau ou en atelier.



L'Ecuyer (Vigoulet Auzil)

« L'Écuyer » à Vigoulet-Auzil

Situé au Sud-Est de Toulouse, Vigoulet-Auzil est un village rural de Haute-Garonne d'environ 1 000 habitants. Le COL a été choisi par la municipalité pour réaliser une opération mixte visant à dynamiser la commune. Livré fin 2024, le projet « L'Écuyer » comprend 8 logements en accession sociale à la propriété sous bail réel solidaire, 2 logements locatifs sociaux gérés par Les Chalets, et 596 m² de surface plancher de locaux commerciaux et d'activités.

« Ô Jardin Labastide » à Couffouleux

Né en 2017 à l'initiative de plusieurs associations locales, le projet d'habitat participatif « Ô Jardin Labastide » est livré en ce début d'année 2025. Située à Couffouleux dans le Tarn, sur un vaste terrain en pleine nature de 2,2 hectares, et lauréate de l'appel à projets Bâtiments NoWatt 2020, l'opération est exemplaire en termes de performance énergétique, d'éco-conception, d'architecture bioclimatique, de production d'énergies renouvelables, de qualité paysagère, de biodiversité... Le programme se compose de 26 logements en accession sociale sous bail réel solidaire et de 4 logements locatifs sociaux gérés par Tarn Habitat.



LES ACTUALITÉS DU COL

Le Club des coopérateurs

Une année intense pour le Club des coopérateurs

Le Club des coopérateurs rassemble tous les accédants, locataires, administrateurs et salariés du COL. La solidarité est le maître-mot de cette grande famille de près de 4 500 membres disséminés en Aquitaine et en Occitanie. Animé par Justine Colo, Chargée de vie coopérative au sein du COL, le Club organise des rencontres en pied d'immeuble, des événements festifs, des groupements d'achat, des ateliers pédagogiques, des animations pour les enfants... mais aussi des actions d'entraide et de solidarité entre coopérateurs. Retour sur les temps forts de l'année.



Justine Colo

Les Jeux COLympiques 2024

En écho aux Jeux Olympiques Paris 2024 et à l'initiative de l'Union Sociale pour l'Habitat, le Club des coopérateurs du COL a organisé le 2 juin dernier ses propres olympiades. Tous les coopérateurs du COL étaient invités à participer à cette manifestation qui s'est tenue à Tarnos, sur une aire de jeux mise à disposition par la Ville. Sept équipes se sont affrontées dans la bonne humeur au cours d'épreuves plutôt inédites : disc golf (animé par l'association Disc golf DGSL Tarnos), tri des déchets (avec le Sitcom40), danse avec les coop'stars, rébus, tir à la corde... La restauration sur place était assurée par l'association Hegaldi AST Aérobie de Tarnos et l'ambiance musicale par la Banda Bonga de Saint-Martin-de-Seignanx. C'est finalement l'équipe des habitants de la résidence Akerreta à Briscous qui a remporté ces premiers jeux COLympiques. Les prix ont été remis le 11 juin, à l'occasion de l'assemblée générale de la coopérative, par trois véritables sportifs de haut niveau, eux-mêmes coopérateurs du COL : les handballeurs Laëtitiia Capel et Cédric Dubois, ainsi que le pilotari Patxi Tambourindeguy.



Patxi Tambourindeguy,
Laëtitiia Capel et Cédric Dubois



Équipe Akerreta (Brisous) médaille d'or des COLympiques



Nettoyage des berges du Gave de Pau

Des animations et des ateliers

Jeu concours CréaCOL, séance de cinéma aux Variétés à Hendaye, suivie d'échanges avec Julie Vanderchmitt de l'atelier PHILOmenal, nettoyage des berges du Gave de Pau, spectacle de Noël à Anglet, atelier couture, atelier vélo, atelier de socio-esthétique avec Essia Gasmî (aussi coopératrice)... Une trentaine d'événements coopératifs ont ainsi rythmé l'année du Club des coopérateurs en Béarn, dans les Landes et au Pays Basque.

Des coopérateurs solidaires

Le Club des coopérateurs dispose d'un fonds de dotation lui permettant de venir en aide aux propriétaires et locataires de la coopérative. Il finance aussi bien des aides pour des projets collectifs (jardins partagés, ateliers budgétaires, installation de récupérateurs d'eau...), que des aides individuelles directes (aide d'urgence énergie, prêt d'honneur solidaire, aide projet professionnel...). En 2024, un peu plus de 22 000 € ont été versés en faveur de huit projets individuels et dix-neuf projets collectifs.



LES ACTUALITÉS DU COL

Le Club des coopérateurs

FOCUS

Les « Coups de pouce Vie »

Financés dans le cadre du fonds de dotation du COL, les « Coups de pouce Vie » sont des aides personnelles qui peuvent prendre la forme d'un don ponctuel, d'un prêt d'honneur ou encore d'une mise à disposition gratuite de ressources ou d'équipements du COL.



Marine Gobenceau

Un local pour des séances d'Art-Thérapie

« Je suis locataire du COL depuis 2009. J'ai découvert le Club des coopérateurs à l'occasion d'un atelier de fresques murales organisé à Anglet en 2023. C'est en discutant avec Justine Colo, en charge de la gestion du Club, que j'ai appris que le COL disposait d'une salle commune dans l'une de ses résidences de la Côte basque : Les Terrasses de l'avenue à Anglet. Ça tombait à point nommé. Depuis plusieurs semaines, je recherchais en vain un local pour lancer mon activité d'Art-Thérapie. J'en ai parlé à Justine qui m'a proposé de bénéficier d'un « Coup de pouce Vie ».

L'aide du COL a consisté à mettre la salle à ma disposition gratuitement, tous les samedis de 14 h à 17 h, pendant une période de six mois, renouvelable une fois. En contrepartie, je me suis engagée à proposer des séances à tarif préférentiel pour

les coopérateurs du COL. C'est une aide précieuse qui m'a permis de lancer mon activité plus sereinement. L'Art-Thérapie est une discipline professionnelle assez mal connue du grand public. Ça prend du temps pour se faire connaître. Si j'avais dû payer un loyer, je n'aurais pas pu tenir. Je suis très contente de ce soutien, ça a été vraiment génial.

Cette opportunité m'a tellement aidée que je suis en train de créer une association d'art-thérapie pour aller encore plus loin dans la promotion de ses bienfaits, notamment au sein du tissu associatif et des domaines de la santé basco-landais. »

MARINE GOBENCEAU

Art-thérapeute

06 69 40 99 13

Une aide à la reconversion professionnelle

« Je suis en reconversion professionnelle et j'ai décidé l'an passé de suivre deux formations : l'une en musicothérapie, à Blanquefort en Gironde, l'autre en danse-thérapie, à Gruissan dans l'Aude. Je vis au Pays Basque, à Ustaritz, et les frais de mobilité pour la formation de Gruissan n'étaient malheureusement pas pris en charge. Accédante au COL, je connaissais l'existence du fonds de dotation. Je suis donc allée spontanément voir Justine Colo pour lui demander de l'aide. J'ai été convoquée par une commission du COL pour présenter ma situation et expliquer mon projet professionnel. J'ai créé l'association SOIE - Symphonie Ouverture Inspiration Être - avec l'idée de proposer des ateliers de musicothérapie et de danse-thérapie au Pays Basque à toutes les personnes



Sarah Chaïbi et sa sœur Malika

en difficulté, voire en situation de handicap, grâce à l'inspiration que me donne ma sœur Malika. Je crois que mon projet entre dans la vocation sociale de la coopérative. Le COL m'a suivie et j'ai ainsi pu bénéficier à la fois d'une aide financière et d'un prêt sans intérêt pour m'aider à couvrir mes frais d'hébergement et mes frais d'essence. En ce début d'année, pour remercier le COL, j'ai offert une prestation sous forme de conte musical aux coopérateurs qui ont répondu à l'invitation faite par Justice Colo. ».

SARAH CHAÏBI

Musicothérapeute et danse-thérapeute

vibrersavoie.sarah@gmail.com

06 68 07 04 94

Les activités du Club, dialoguer entre coopérateurs ou échanger des services, une seule adresse :

www.clubdescoopérateurs.fr



CONNAISSEZ-VOUS LA CARTE SYNERGIES ?

Totalement gratuite et 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.



Conte de Noël par Sarah



LES ACTUALITÉS DU COL

Acheter pour le prix d'un loyer, c'est possible !

.....

Il peut être plus avantageux d'acheter un logement en accession sociale que de payer un loyer. La preuve par l'exemple !

L'innovation n'est pas seulement technologique, elle peut être aussi sociale. Le COL le démontre chaque jour en proposant aux candidats à l'accession des montages inédits visant à offrir des prix de vente plus abordables, tout en sécurisant le parcours d'accession. Le COL était l'un des tout premiers organismes sociaux à expérimenter en France le BRS (Bail Réel Solidaire), dispositif consistant à retrancher le coût du foncier du prix d'achat du logement, et à proposer un mode d'accession très progressive en location-vente, via la création d'une SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété). Deux dispositifs complémentaires et efficaces : le premier réduit considérablement le prix des logements en zone tendue, là où le foncier est le plus cher, tandis que le second ouvre les portes de l'accession à des personnes qui en seraient exclues autrement, car non éligibles à un crédit bancaire.



LES ACTUALITÉS DU COL



Plantation premier arbre Clos Navarra (Pau)

« Chacun à leur manière, ces deux dispositifs ouvrent la possibilité aux personnes modestes d'acheter un logement en pleine propriété pour le prix d'un loyer », assure Jean-Baptiste Darroquy, responsable du service commercial du COL. Pour convaincre les plus sceptiques de l'efficacité de ces dispositifs d'accession sociale à la propriété, la coopérative a sollicité l'aide d'établissements bancaires afin de réaliser des simulations détaillées et les plus réalistes possibles. « Nous avons pris en compte à la fois le prix du logement, les taux d'intérêt, les dispositifs spécifiques comme le Prêt à Taux Zéro, les frais bancaires et la « Carte des loyers » *, qui indique le montant réel des loyers dans le privé, à partir des chiffres officiels collectés par l'administration. »

* www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers

SIMULATIONS

« CLOS NAVARRA »

PAU

Dans cette simulation, une personne seule disposant d'un apport de 10 000 € (10 % du prix du logement) accède à la propriété dans un T2 de 41,84 m² vendu 101 000 € grâce au dispositif du bail réel solidaire. Le montant du loyer dans le privé prend en compte un logement équivalent en termes de localisation, de typologie et de surface habitable.

Versement mensuel au COL	Loyer mensuel dans le privé
453 € (379 € de mensualité de prêt et 74,43 € de redevance)	552 € (13,20 € le m ² , d'après le site gouvernemental)

« LES BARTHES DE L'ADOUR »

BOUCAU

Dans cette simulation, deux personnes disposant d'un apport de 24 900 € (15 % du prix du logement) accèdent à la propriété dans un T3 de 65,61 m² vendu 166 000 € grâce au dispositif du bail réel solidaire. Le montant du loyer dans le privé prend en compte un logement équivalent en termes de localisation, de typologie et de surface habitable.

Versement mensuel au COL	Loyer mensuel dans le privé
806 € (693 € de mensualité de prêt et 113 € de redevance)	814 € (12,40 € le m ² , d'après le site gouvernemental)

« NOUVELLE VOIE »

BORDEAUX

Dans cette simulation, un couple disposant d'un apport de 32 250 € (15 % du prix du logement) accède à la propriété dans un T3 de 65,01 m² vendu 215 000 € grâce au dispositif du bail réel solidaire. Le montant du loyer dans le privé prend en compte un logement équivalent en termes de localisation, de typologie et de surface habitable.

Versement mensuel au COL	Loyer mensuel dans le privé
834 € (724 € de mensualité de prêt et 109,54 € de redevance)	923 € (14,20 € le m ² , d'après le site gouvernemental)

« CLOS DE LA MAYADE »

MIMIZAN

Dans cette simulation, deux personnes disposant d'un apport de 22 950 € (15 % du prix du logement) accèdent à la propriété dans un T3 de 62,64 m² vendu 153 000 € grâce au dispositif du bail réel solidaire. Le montant du loyer dans le privé prend en compte un logement équivalent en termes de localisation, de typologie et de surface habitable.

Versement mensuel au COL	Loyer mensuel dans le privé
556 € (479 € de mensualité de prêt et 77 € de redevance)	608 € (9,70 € le m ² , d'après le site gouvernemental)



LES ACTUALITÉS DU COL

Un Conseil d'administration renouvelé

La dernière assemblée générale du COL fut l'occasion d'un chassé-croisé au sein du Conseil d'administration. Colette Schnurrenberger passe le relais à Patrick Neybourger.

Le 11 juin dernier, à l'occasion de l'assemblée générale du COL, Colette Schnurrenberger a marqué les esprits en prononçant un émouvant discours pour annoncer son départ du Conseil d'administration. Administratrice depuis juin 1990, soit trente-quatre ans, et présidente de la coopérative de mars 2001 à juin 2014, soit plus de treize ans, celle qui aimait se présenter comme la vétérante du Conseil d'administration a porté haut les valeurs fondatrices du COL. Colette Schnurrenberger entend désormais se consacrer pleinement au fonds de dotation et au projet d'habitat participatif senior de Zubi Mayou à Bayonne, dont elle est l'initiatrice. Elle laisse sa place à Patrick Neybourger, qui a représenté durant trois ans la Caisse Régionale du Crédit Mutuel au sein du Conseil d'administration de la coopérative. Aujourd'hui à la retraite, Patrick Neybourger a dans un premier temps rejoint le collège des censeurs du COL en 2023, avant d'intégrer cette année le Conseil d'administration en tant que personne physique.



Lucette Pedestarres, Cécile Elissalde et Colette Schnurrenberger



Conseil d'administration du COL



Remise d'un makila en juin 2014, lors du départ de Colette de la présidence du COL



LES ACTUALITÉS DU COL



Remise diplôme Qualicoop

Lors du Congrès Hlm de Montpellier, le 25 septembre dernier, Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des Coop'Hlm, a remis à Cécile Elissalde, Présidente du COL, et à Imed Robbana, Directeur Général, le diplôme « Qual'Coop - Engagé ». Qual'Coop est un cadre de travail collaboratif qui pousse les coopératives Hlm à se questionner sur leurs pratiques, à s'engager sur leur amélioration continue et à valoriser leurs spécificités coopératives. Ceci, autour des trois piliers de la Raison d'être d'une coopérative : mission d'intérêt général, gouvernance coopérative et modèle responsable.



Le 6 novembre dernier, le COL, Habitat Sud Atlantic et l'Office64 de l'Habitat fêtaient les dix ans du syndicat solidaire GECOSOL. Un concept encore innovant qui rassemble 2 400 lots gérés par l'équipe menée par Caroline Daunes, responsable de l'agence. Cet anniversaire a été l'occasion d'un moment de convivialité en présence des fondateurs de la structure : le COL, représenté par sa Présidente Cécile Elissalde, Habitat Sud Atlantic, représenté par son Président Roland Hirigoyen et son Directeur Général Lausséni Sangaré, également Président de GECOSOL, et l'Office64 de l'Habitat, membre depuis 2022, représenté par son Directeur Général Thierry Montet.

L'occasion de témoigner sur l'évolution de ce syndicat solidaire, désormais solidement implanté et référencé comme un acteur majeur de la gestion sociale de copropriétés.



Inauguration plaque résidence Olympe de Gouges (Tarnos)

Crédit photo : Arecoop



Trophée 2024 des équipes commerciales

Pour la seconde année consécutive, ARECOOP a organisé un concours pour récompenser les actions commerciales et initiatives novatrices des coopératives d'Hlm, dans deux catégories : la réussite et l'innovation commerciale. Le 6 décembre dernier, le trophée de la réussite commerciale (qualité et efficacité des actions qui ont permis le succès commercial d'une opération) a été attribué au COL pour son programme Les Herbes folles à Toulouse.

Directrice de la publication : Cécile Elissalde

Directeur de la rédaction : Imed Robbana

Secrétaire de la rédaction : Dominique Tranquille

Journaliste-rédacteur : Bruno Fay

Graphisme : Studio ONA Bidart

Photographes : Sébastien Arnouts, Patrick Valleau

Comité de rédaction : Jean-Baptiste Darroquy, Dominique Decreuse, Danielle Destouesse, Maïté Drieux, Cécile Elissalde, Julie Garra, Jean-Noël Labarrère, Patrick Neybourger, Imed Robbana, Henri Souharcé, Dominique Tranquille

Impression : Abéradère (Bayonne)

Tirage : 2 000 exemplaires



ANGLET

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

 @LECOLAnglet



BORDEAUX

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

 @colbordeaux



PAU

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

 @lecolpau



TOULOUSE

25 rue Ozenne
31000 Toulouse
05 54 03 03 15

 @coltoulouse



Basse Consommation, Haute Solidarité

www.le-col.com

Photo de couverture : Grândola [Tarnos]