



“ Au sein du COL, j’ai trouvé une équipe de salariés et d’administrateurs motivés, dotés d’une fibre sociale essentielle, et prêts à s’engager dans des projets d’envergure. ”

Directeur : son rôle, ses motivations

C’est une évidence, le Directeur d’une coopérative HLM telle que le COL est un gestionnaire, un promoteur, un négociateur, un maître d’ouvrage, un financier... en charge de plusieurs centaines de logements sociaux.

Assisté de collaborateurs, administratifs et techniciens, il établit et suit les programmes de travaux des immeubles, dans le respect des budgets alloués, et veille à mettre en place des actions visant à l’amélioration de la qualité de vie des locataires, mission qui prend de plus en plus d’importance.

Outre ses qualités de gestionnaire et ses compétences d’encadrement et d’animation d’équipe, son rôle de représentation est primordial auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales, des entreprises et des organismes de financement.

Didier LASSABE, pur “produit” du terroir, a su tisser des liens privilégiés sur le plan local grâce à ses compétences, sa convivialité, ses passions, sa franchise et sa droiture. Né en 1953 à Ciboure, il est toujours resté dans sa région et a vécu au gré des affectations d’un père gendarme à St Pée sur Nivelle, Anglet, Boucau et enfin Bayonne, où il s’est définitivement fixé.

Après avoir intégré la première promotion de la faculté de droit de Bayonne, il obtient sa maîtrise à Pau, fait son service militaire à l’ALAT de Dax, et passe le concours de la fonction publique territoriale. En 1978, il intègre l’Office départemental d’HLM des Pyrénées-Atlantiques, tout en poursuivant pendant deux ans une formation à l’ICH Paris (Institut d’études économiques et juridiques appliquées à la Construction et à l’Habitation).

En 2004, **Didier LASSABE** s’impose un challenge : passer du public au privé, toujours dans le domaine du logement social. Il occupe depuis Juin 2004 le poste de Directeur du COL.

“Au sein du COL, j’ai trouvé une équipe de salariés et d’administrateurs motivés, dotés d’une fibre sociale essentielle, et prêts à s’engager dans des projets d’envergure. Notre objectif prioritaire est le logement à des prix raisonnables pour les jeunes locaux, tant en locatif qu’en accession, ce que ne permet pas la conjoncture actuelle”.

Grand supporter de l’Aviron Bayonnais, rameur infatigable sous les couleurs de la Nautique puis de l’Aviron, et maintenant sur les traînières d’Ibaïalde, aficionado passionné de course landaise, festayre dans l’âme, **Didier LASSABE** met désormais son engagement, sa détermination et la défense de ses idées au service du COL.

Agenda

LES TEMPS FORTS

- **Livraisons de programmes 2^e semestre 2005**
 - “Hameau des Landes” à Bayonne (39 accessions)
 - “Irindegia” à St Palais (12 accessions + 7 locatifs)
 - “Dous Agréous” à Sauveterre de Béarn (20 locatifs)
 - “Florescencia” à Anglet (46 locatifs)
- **Assemblée Générale des coopératives : 20 et 21 Avril**
- **Immeubles en fête : 31 Mai**
- **Assemblée Générale du COL : 10 Juin**

Directeur de la publication - Colette SCHNURRENBERGER

Directeur de la rédaction - Didier LASSABE

Secrétaire de la rédaction - Dominique TRANQUILLE

Journaliste-Rédactrice - Christine PRIGENT

Comité de rédaction - Jean-Pierre FAVIER, Patrick LEBOEUF,
Sonia MARTIN DEL CAMPO

Photographe - Ludovic ZELLER

Conception graphique - Bleu Atlantique

Commission paritaire - N° en cours

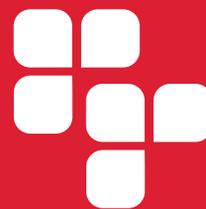
Tirage - 2500 exemplaires

Photo en couverture : le Hameau de l’Estèle à Labenne.



Vous êtes déjà chez vous

73, rue de Lamouly - B.P. 133
64601 Anglet Cedex
Email : infos@le-col.com
Site : www.le-col.com
Standard : 05 59 52 32 15
Fax : 05 59 52 44 38



Chez vous

Le COL actualités, magazine d'informations



■ Produire du logement social : le parcours du combattant

p. 2

Édito

p. 2-3

Lumière directe

Le nouveau Prêt à taux 0 %

p. 4-5

Fenêtre sur

*Produire du logement social :
le parcours du combattant*

p. 6

Paysage

*Trois salariés médaillés
Salon de l'Habitat
Voeux 2005*

p. 6

Passerelle

Les dernières inaugurations

p. 7

Ligne d'horizon

Zubiburu sort de terre

p. 8

Profil

*Directeur :
son rôle, ses motivations*

p. 8

Agenda

EDITO



Depuis quelques mois, il semble qu'il y ait au cœur des préoccupations gouvernementales la volonté de donner des moyens supplémentaires pour développer le logement social.

Tout récemment, le projet de "la maison à 100 000 € tout compris" de Jean-Louis Borloo, Ministre de la cohésion sociale, et de Marc-Philippe Daubresse, Ministre délégué au logement, est venu s'ajouter à la Loi sur les libertés et responsabilités locales (13 Août 2004), qui transfère certaines compétences aux collectivités locales, dont le logement social, et à la Loi de programmation pour la cohésion sociale (18 Janvier 2005).

Ces nouveaux dispositifs devraient faciliter la mission accomplie par le COL depuis de nombreuses années.

Il n'en reste pas moins que les compétences spécifiques au COL, associées à celles d'autres organismes publics ou privés, ne pourront se développer pleinement que si un travail au niveau du foncier est effectué en amont avec les municipalités, et que si ces dernières expriment leur volonté politique en matière d'habitat.

Le projet Zubiburu à Ciboure, exemple concret de cette démarche, est développé dans ce numéro.

Bonne lecture.

Colette SCHNURRENBERGER,
Présidente du COL



Le nouveau Prêt à taux 0 %

Adopté en Novembre par le Parlement, dans le cadre du Budget 2005, et en application depuis le 1^{er} Février 2005, le nouveau Prêt à taux 0 % (PTZ), dispositif d'aide aux familles modestes, permet désormais l'acquisition de logements anciens sans conditions de travaux, et fait l'objet d'une revalorisation des montants de prêts.

Créé en 1996 par Pierre-André Périssol, Ministre du logement du gouvernement Juppé, le Prêt à taux 0 % était ciblé sur le neuf. Son principe reste identique : l'emprunteur ne rembourse que le capital, les intérêts étant pris en charge par l'Etat, au travers d'une réduction de l'impôt sur les bénéfices consentie aux banques qui proposent ce type de crédit.

A l'origine, pour y avoir droit dans l'ancien, il fallait réaliser une part de travaux correspondant à plus de 50 % du prix d'acquisition du logement. Le nouveau Prêt à taux 0 % supprime cette exigence. Néanmoins, il obéit à quelques règles majeures :

- Il faut être "primo-accédant", c'est-à-dire accéder à la propriété pour la première fois.
- Il n'est octroyé que pour l'achat d'une résidence principale.

Le Prêt à taux 0 % ne finance pas l'intégralité de l'acquisition ; il vient compléter l'apport personnel et l'emprunt bancaire classique. Il a cependant une finalité sociale puisqu'il vise les ménages modestes, en revoyant à la hausse le barème des revenus éligibles à ce prêt.

Faire de ce nouveau dispositif un prêt "plus social et plus familial", voilà l'objectif du Secrétaire d'Etat au logement, Marc-Philippe Daubresse, qui projette de doubler le nombre de primo-accédants, pour atteindre les 240 000 par an.



Intervention de Marc-Philippe DAUBRESSE au Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat à Montpellier en Septembre 2004.



EN PRATIQUE

Par rapport au neuf, la décote pour l'ancien est de 10 % en zone A (agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur), de 20 % en zone B (agglomérations de plus de 50 000 habitants), et de 25 % dans les autres parties du territoire.



Le plafond de ressources pour bénéficier du prêt ne changera pas pour les ménages composés d'une seule personne (2,7 fois le smic pour la zone A, et 2,3 fois le smic pour le reste) ou de deux personnes (3,5 fois le smic en zone A et 3,1 fois le smic ailleurs).

Par contre, le barème est revalorisé d'un dixième de point pour les familles de trois personnes et plus (par exemple, 4,8 fois le smic dans la zone A pour les ménages de cinq personnes et plus, contre 4,7 fois précédemment).

Le montant du prêt est également revalorisé pour l'ensemble des catégories : il passe ainsi pour un logement neuf en zone A de 15 250 € à 16 000 € pour les ménages d'une seule personne, et de 27 450 € à 32 500 € pour les familles de six personnes et plus.

Enfin, les conditions de remboursement sont assouplies pour les personnes dont le revenu est compris entre 1,6 et 2,3 fois le smic, avec un allongement de six mois ou d'un an de la durée du prêt.

SIMULATION DE FINANCEMENT ACCESSION SOCIALE

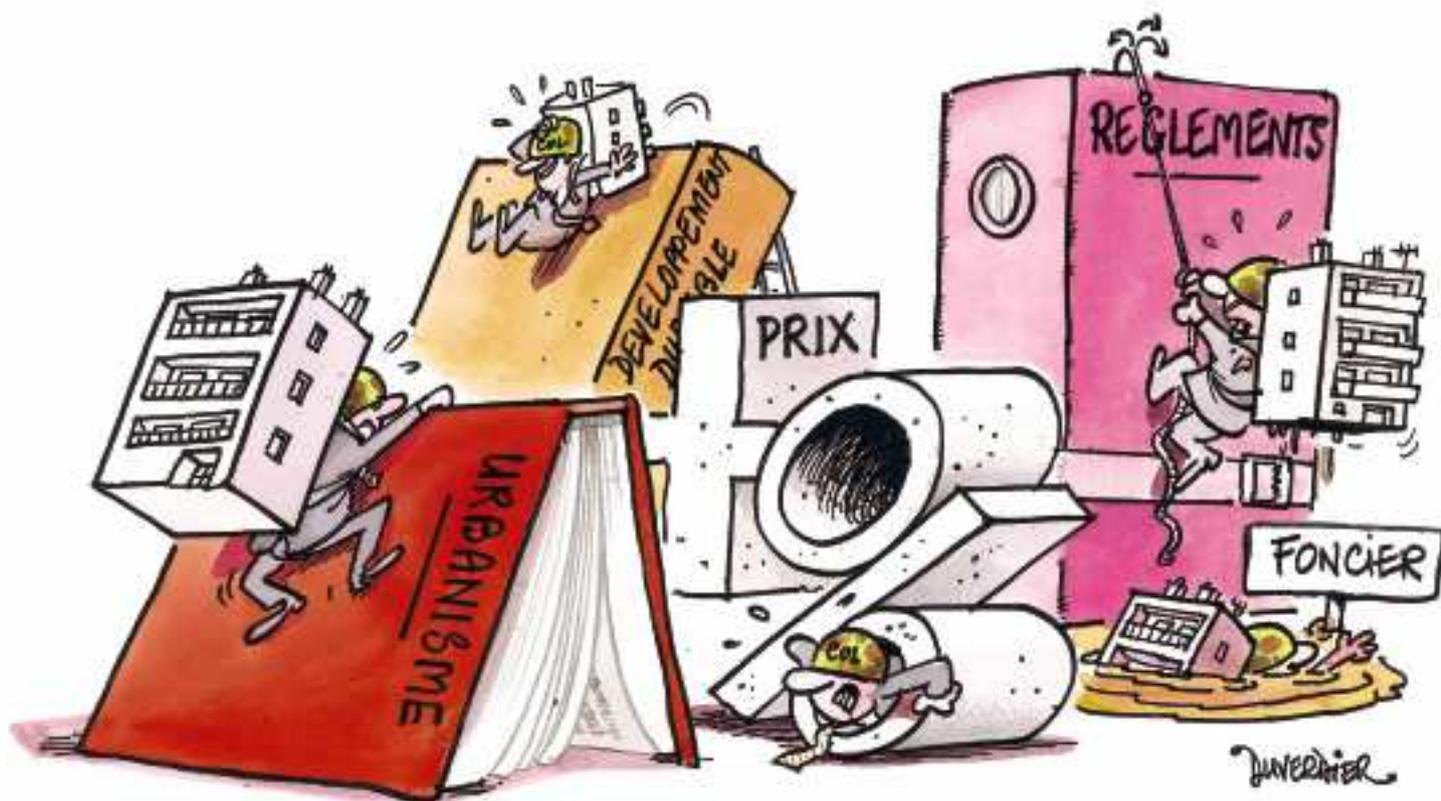
Les époux Dupont ont 2 enfants.
Ils désirent acquérir un T4 neuf au prix de 160 680 €
(en sus : 4 820 € de frais de notaire + 1 300 € de frais de garantie)
Revenu fiscal de référence 2003 : 21 920 €.

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Apport	6 120 €*	15 000 €	25 000 €
Nouveau prêt à 0 %	21 500 €	21 500 €	21 500 €
PCAS	145 300 €	130 300 €	120 300 €
Durée du prêt	25 ans	25 ans	25 ans
Taux fixe (hors assurance)	3,95 %	3,95 %	3,95 %
Mensualité (assurance incluse**)	867,54 €	818,52 €	763,31 €
Taux d'effort	32,75 %	30,90 %	28,82 %

* Apport obligatoire : frais notaire et de garantie.

** Assurance 50 % sur chaque tête.

Produire du logement social : le parcours du combattant



La Loi de programmation en faveur de la cohésion sociale du 18 Janvier dernier a pour ambition de relancer la construction des logements sociaux. 500 000 logements locatifs sont envisagés dans un délai de cinq ans. Reste à savoir où ?

En effet, notre région est confrontée depuis plusieurs années à une forte flambée des prix, et le bât blesse au niveau de la disponibilité du foncier.

La mobilisation est aujourd'hui générale, car il est évident que face au constat qui est fait, les réponses et les solutions ne peuvent dépendre que des politiques, plus particulièrement locales.

La mise en place du plan d'urgence Pays basque et la création d'un établissement public foncier dans les Pyrénées-Atlantiques et certainement les Landes, permettront à terme de mobiliser du foncier.

Outre ce problème récurrent de disponibilité de terrain, le COL, comme tout opérateur social, est confronté à d'autres obstacles, avant de parvenir à finaliser une opération. Cela relève d'un véritable parcours du combattant.

1. L'achat du foncier... une marge de manœuvre très limitée

L'opérateur social ne part pas sur un pied d'égalité avec la promotion privée quand il s'agit d'acquérir un terrain. Tenu de répondre à une clientèle sociale, sa marge de manœuvre est très limitée, car il est naturellement amené à respecter des prix plafonds, tant pour le locatif (loyer conventionné) que pour l'accession dite sociale (prix de vente). Plus l'écart entre les prix plafonds et les prix du marché augmente, plus le problème s'accroît.

LOYERS MAXIMUMS AU M² DE SURFACE UTILE (HORS CHARGES), SELON LES TYPES DE FINANCEMENT (ZONE II - CÔTE BASQUE)

Prêt Locatif à Usage Social	4,54 € (29,78 F)
Prêt Locatif Social	6,81 € (44,67 F)
Dispositif de Robien	13,33 € (87,44 F)

2. La définition du projet... un travail de plus en plus complexe

La définition d'un projet se fait en étroite collaboration avec les services compétents des collectivités. Outre la prise en compte des dispositions réglementaires et urbanistiques, le projet doit répondre à des notions plus complexes liées notamment à la stratégie à moyen terme de développement urbain et social de la collectivité : devenir de la zone, liaisons futures, équipements, infrastructures, typologie des logements à mettre en place, population concernée, etc...

A cela s'ajoute la nécessaire prise en compte du développement durable (gestion d'économie de l'eau, économie d'énergies...), qui constitue un investissement sans retour immédiat, indispensable pour les générations futures.

3. La peur du social : la difficile mise en œuvre de la mixité sociale

L'opérateur social est malheureusement trop souvent confronté à des recours de riverains qui voient dans toute construction sociale un facteur de dévalorisation de leur propre environnement. Un indispensable travail de concertation et de communication préalables est donc nécessaire avant le dépôt de la demande de permis de construire. Il est toujours utile de rappeler que 80 % de la population entrent dans les plaifonds sociaux.

4. Un équilibre d'opération précaire

Une fois l'opération "bouclée" (permis de construire et financement obtenus), tout retard dans le déroulement normal de celle-ci impacte immédiatement son équilibre financier. La course contre la montre commence pour terminer l'opération dans les délais prévus, de façon à limiter notamment une hausse très importante du coût de la construction (58 % du prix de revient) qui remettrait en cause la réalisation du programme.



Il est à noter que le coût de la construction a augmenté de 25 % en deux ans.

Respecter le budget alloué à l'opérateur tout en gardant la qualité des logements – qui contrairement aux idées reçues ne sont pas des sous-produits – est le principal objectif à atteindre.

Petit handicap supplémentaire pour l'opérateur social, qui se voit obligé de respecter les dispositions du Code des marchés publics, de la Loi Sapin et des directives européennes.

LE TEMPS : FACTEUR CLÉ DANS LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT

- 1 Réunions préliminaires de définition du programme avec la commune (définition des besoins et contraintes). **de 2 à 3 mois**
- 2 Dépôt du permis de construire. Délai d'instruction. Recours. **de 6 à 9 mois**
- 3 Dépôt du dossier de financement. Obtention de la décision favorable de financement. **de 2 à 4 mois**
- 4 Dossier de consultation des entreprises. Attribution des marchés aux entreprises. **de 3 à 4 mois**
- 5 Lancement des travaux : préparation du chantier ; réalisation. **de 12 à 16 mois**

TOTAL : 24 à 36 mois
soit 2 à 3 ans pour concrétiser une opération moyenne



3 salariés médaillés

Le 9 Décembre 2004, trois salariés totalisant ensemble 91 ans de carrière au COL, ont reçu la médaille du travail. **Sylvie VIGE** embauchée en Novembre 1984, responsable finances gestion depuis 1990 ; **Geo LASSALLE**, entrée en Octobre 1969, désormais assistante au sein du service construction, pour la partie locative ; **Guy LASSALLE**, comptable depuis Avril 1968.

La remise de médailles en argent et or, a été suivie d'un apéritif convivial réunissant administrateurs et salariés de la société.



Salon de l'Habitat



En Octobre dernier, le COL a participé à la 5^e édition du Salon de l'Habitat, désormais implanté à Bayonne. Parmi 140 exposants œuvrant dans les métiers de l'habitat et de la décoration, l'équipe commerciale du COL a présenté ses futurs programmes à

commercialiser, et a répondu aux nombreuses sollicitations, notamment sur les conditions d'accès à la propriété.

Vœux 2005

Le 31 Janvier 2005, les partenaires du COL étaient conviés à la traditionnelle cérémonie des vœux, dans les locaux de la société. Avant le buffet dressé en la circonstance, **Colette SCHNURRENBERGER** a fait part de son soulagement quant au devenir du COL, notamment depuis l'arrivée du nouveau Directeur **Didier LASSABE**. Elle a annoncé un nouveau résultat positif pour 2004, le démarrage de plusieurs chantiers, dont celui de Zubiburu à Ciboure (110 logements et 200 m² de commerces) et la livraison de 198 logements dans l'année (106 locatifs/92 accessions).



Les dernières inaugurations

C'est en soulignant la démarche volontariste du COL et l'implication importante des municipalités concernées que **Colette SCHNURRENBERGER** a inauguré, le 1^{er} Octobre à Labenne, et le 24 Novembre à Seignosse, deux résidences bâties par la coopérative. Le COL est confronté plus que jamais à l'urgence d'un choix de société et à l'adhésion des communes pour que le rythme de construction de logements sociaux parvienne à égaler celui de la promotion privée.



A Nosté à Seignosse

(7 pavillons locatifs et 4 en accession)

Dans le bourg de Seignosse, cette nouvelle résidence témoigne de la prise de conscience et de la volonté de l'équipe municipale en matière de besoin en logements sociaux. L'architecte, **Thierry GIRAULT**, a su respecter le cahier des charges de l'opération tout en intégrant les logements dans le centre-ville.

Le Hameau de l'Estèle à Labenne

(8 appartements et 4 maisons en accession à la propriété)

Cette opération s'ajoute aux 48 logements déjà construits par le COL sur la commune, entre 1994 et 1998. **Stéphane HALLIER**, architecte, a su concilier la qualité du bâti, l'espace de vie (75 m² pour un T3) et les obligations d'un opérateur social.

Zubiburu sort de terre



L'opération Zubiburu à Ciboure est un projet exemplaire en terme de mixité sociale, qui verra le jour en 2006.

Elle compte plus de 300 logements, un équipement hôtelier, des commerces et des services. En plein centre-ville, un nouveau quartier remplacera les friches industrielles des anciens établissements Saupiquet et Hegokoa.

Dès 2002, le Maire **Guy POULOU** avait exprimé la volonté municipale de créer sur ce site un programme de logements à dominante sociale, pour répondre à l'attente de la population locale, en particulier les jeunes, qui se voit interdite d'accès à la propriété ou à la location privée en raison des prix du marché.



Ayant eu la volonté, et par la suite la possibilité de maîtriser le foncier à un prix bien en-deçà de ceux pratiqués sur le secteur, la municipalité a pu imposer la règle des trois tiers : un tiers de locatif social, un tiers d'accession sociale à la propriété et un tiers de promotion privée.

Si les deux tiers de l'opération sont destinés au logement social, seul le locatif sera pris en compte au titre de l'article 55 de la Loi SRU. Pourtant, l'effort consenti pour permettre une véritable accession sociale est des plus significatifs, puisque le prix au m² constructible est de 100 €.

Grâce à cela, les prix proposés seront très attractifs ; ils se situeront en-dessous des maximums réglementaires aujourd'hui fixés à 2 113 € le m² de surface utile, déjà très éloignés des prix du marché.

Ce projet d'accession sera soumis à certaines obligations telles que le respect des plafonds de ressources et l'obligation de résidence principale, l'accédant bénéficiant d'un dispositif de sécurisation en cas d'accident de la vie.

Afin d'éviter tout comportement spéculatif qui réduirait à néant les efforts de la collectivité, le COL a introduit dans les actes de vente des clauses particulières limitant ou conditionnant les reventes.

LE CONTENU DU PROGRAMME "D'ACCESSION SOCIALE"

<i>Types</i>	<i>Surfaces moyennes</i>
18 T2	50 m ²
68 T3	65 m ²
20 T4	85 m ²
4 T5 "maisons de ville"	115 m ²