

## 1. Principales infos liées à l'exercice 2021

- Un **résultat 2021** positif → **3 668 967,44 €**.
- La **livraison** de 255 logements → 192 en accession + 63 locatifs.
- A fin 2021, le **parc locatif** compte 2 350 logements.
- Production de logements, via les nouveaux dispositifs :

	Nombre d'opérations	Nombre de logements
<b>BRS</b> (Bail Réel Solidaire) via La Coopérative Foncière Aquitaine ou l'OFS COL internalisé	72	1 355
<b>Habitat participatif</b>	25	815
<b>SCIAPP</b> (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)	8	90

- **Diversification géographique** de l'activité de la coopérative sur les secteurs de Bordeaux et Toulouse :
  - Agglomération bordelaise → 14 opérations (dont 2 livrées), à des stades divers d'avancement, pour 335 logements.
  - Agglomération toulousaine → 7 opérations à des stades divers d'avancement, pour 174 logements.
- Continuité de notre développement sur Pau, le Sud des Landes et bien sûr le Pays Basque, y compris dans des communes péri-urbaines comme Ascain, Béhasque, Briscous, Espelette, Sauveterre de Béarn..., ainsi que dans les centres anciens en rénovation, à Bayonne et Pau.
- L'opération **Le Jardin suspendu**, quartier Brazza à Bordeaux (20 logements en surfaces et volumes capables prêts à finir) a reçu le Prix du Projet citoyen de l'UNSFA à l'occasion du Congrès Hlm de Bordeaux en septembre 2021. En ce début 2022, elle a également été lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt "Engagés pour la qualité du logement de demain", porté conjointement par le Ministère de la culture et le ministre chargé du logement.
- 2 opérations en **habitat participatif dédiées à des seniors** : Zubi Mayou (Bayonne) en accession, et Paloméra (Ondres) en locatif. Poursuite du développement d'une offre adaptée et variée aux personnes âgées en locatif : Olympe de Gouges (Tarnos), plusieurs **projets en habitat inclusif** (type résidence sociale) avec l'association Gurekin, convention avec Alogia pour adapter les logements des personnes vieillissantes, avec un ergothérapeute.
- Le COL a été à l'initiative du **projet FILOHA** (Filière Locale pour l'Habitat Social), afin de développer l'écoconstruction compatible avec le logement social. Le projet avance de manière très satisfaisante, avec des bailleurs qui l'ont rejoint (XL Habitat, Habitat Sud Atlantic) et des entreprises qui adhèrent à la démarche.
- Emmanuelle WARGON, ministre déléguée au logement à l'époque, a visité les opérations Les Cayennes (Bayonne) et Kaminoa (Espelette) le 27 août 2021.
- En 2021, le COL a fêté ses 70 ans d'existence :
  - **Une exposition photos** → Le siège social du COL et les trois agences de Bordeaux, Pau et Toulouse, ainsi que la plateforme numérique du Club des coopérateurs ont accueilli toute l'année 2021 une exposition retraçant l'histoire du COL. L'occasion de revenir en images sur le mouvement des Castors et l'évolution des missions de la coopérative engagée depuis toujours au service des familles à revenus modestes.
  - **Un ciné-débat** → En juillet 2021, le COL a projeté au cinéma l'Atalante à Bayonne une sélection de courts métrages de fiction "Hlm sur cour(t)" proposée par l'Union Sociale pour l'Habitat, sur des thèmes variés tels que l'histoire des Hlm, l'isolement, l'entraide, la mixité, le lien social, les jeunes, les préjugés... Chaque film était suivi d'un débat.
  - **Une journée du patrimoine** → Le 18 septembre 2021, une cérémonie a eu lieu place de la Paix, au sein de la cité Saint-Amand à Bayonne, sur le site emblématique où les 95 premiers logements du COL ont été bâtis entre 1951 et 1956. En présence de Jean-René ETCHEGARAY, Maire de Bayonne, et de plusieurs adjoints, Mano CURUTCHARRY pour la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), Jean DUCOLONER, fils de l'architecte de l'époque et Julie BOUSTINGORRY, petite-fille de Castor qui a écrit une thèse sur l'histoire des Castors en Aquitaine.

- **La grande fête des coopérateurs** → Le 26 septembre, les coopérateurs du COL étaient conviés au Domaine de Baroja à Anglet pour fêter les 70 ans de la coopérative. Au programme : animations pour petits et grands, concerts et chanson des 70 ans, flash-mob, olympiades inter-résidences et inter-partenaires...

- Le 8 décembre 2021, une **Conférence** organisée par le COL à Anglet, "**Crise de l'immobilier et urgence climatique, le logement social est-il la solution ?**" → Avec divers intervenants : Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et Maire de Bayonne, Jean-Marc LESPADÉ, Maire de Tarnos, Claude OLIVE, Président de l'Office64 de l'Habitat et Maire d'Anglet, Roland HIRIGOYEN, Président d'Habitat Sud Atlantic et Maire de Mouguerre, Maryline PERRONNE, Directrice Générale de XL Habitat, Benoît CAUSSADE, Directeur de Soliha Pays Basque et Pascal THIBAUT, Vice-Président délégué secteur Sud Aquitaine de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

- Le Conseil d'administration du COL de mars 2021 a validé le **Projet stratégique 2020/2025** qui s'articule sur quatre axes : appartenance coopérative, utilité sociale, construire et gérer autrement, pérennité du COL.
- **Poursuite du développement de partenariats** sur tous les territoires d'intervention du COL : Habitat Sud Atlantic et Office64 de l'Habitat dans les Pyrénées-Atlantiques, XL Habitat dans les Landes, Aquitanis, Axanis, Domofrance et Gironde Habitat en Gironde, Les Chalets et La Toulousaine d'habitations en Occitanie.
- L'activité du **Syndic solidaire GECOSOL** Sud Aquitaine, en partenariat avec Habitat Sud Atlantic (et tout récemment, début 2022, avec l'Office64 de l'Habitat) → à fin 2021, il gérait 1 894 lots, pour un total de 86 entités (ASL + copropriétés).
- Deux **nouveaux administrateurs** sont entrés au Conseil d'administration du COL en juin 2021 : Dominique DECREUSE et Danielle DESTOUESSE. Jacques CLAVÉ a remplacé Stéphane DULON en tant que représentant permanent d'Action Logement Immobilier, également en juin 2021. En octobre, Lucette PEDESTARRES a participé à son dernier Conseil d'administration, après trente-neuf de mandat d'administratrice puisqu'elle est entrée au Conseil en 1982.
- En 2021, **3 embauches** (hors remplacement de poste) → un responsable du système d'information (RSI), 1 chargée d'études et conception, 1 assistante à l'agence de Bordeaux. Début 2022, **3 nouvelles recrues** (hors remplacement de poste) : 1 chargée de vie coopérative à temps partiel, 1 comptable, 1 chargé de programmes immobiliers à l'agence de Toulouse. Puis, trois autres recrutements à venir : 1 responsable et 1 chargé de travaux à l'agence de Bordeaux et 1 prospecteur-négociateur foncier au siège d'Anglet, dans la continuité du contrat de professionnalisation mis en place en 2020. L'effectif était de 55 à fin 2021 ; il est désormais de 59 à fin juin 2022, et passera à 61 à fin 2022.

## 2. Les activités du COL

### ➔ L'activité construction

#### Livraisons 2021

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur
Amassade	Pau	15	Accession
Duna Verde	Capbreton	60	Accession
Ensems Laü	Pau	40	Accession
Haut le Vent (Vefa Seixo)	Boucau	27	Locatif
Intzuralde	Urrugne	17	Accession
Intzuralde	Urrugne	12	Locatif
Jardin suspendu (SCCV)	Bordeaux	20	Accession
Joannis de Suhigaraychipi	Hendaye	27	Accession
Les Cayennes	Bayonne	4	Accession
Les Cayennes	Bayonne	10	Locatif
Plaza Berria (Vefa)	Ustaritz	9	Accession
Plaza Berria (Vefa)	Ustaritz	14	Locatif
	<b>Total</b>	<b>255</b>	

1 commerce en sus à Joannis de Suhigaraychipi (Hendaye)

## **Livraisons 2022 (à fin juin)**

<b>Opérations</b>	<b>Ville ou Commune</b>	<b>Nombre logements</b>	<b>Secteur</b>
Capella	Lons	14	Accession
Iduski Mendi (CPI)	St Jean de Luz	15	Accession
Iduski Mendi	St Jean de Luz	13	Accession
Iduski Mendi	St Jean de Luz	12	Locatif
Ozaro (Vefa Ideal Groupe)	Bidart	2	Accession
Ozaro (Vefa Ideal Groupe)	Bidart	7	Locatif
	<b>Total</b>	<b>63</b>	

Soit 44 accessions + 19 locatifs. D'ici fin 2022, 50 autres livraisons doivent intervenir en accession + 7 en locatif. Ce qui porte le prévisionnel total de livraisons 2022 à 120 (94 accessions + 26 locatifs).

## **Chantiers en cours**

### **Locatif**

<b>Opérations</b>	<b>Ville ou Commune</b>	<b>Nombre logements</b>
Bi Aldetan	Arbonne/Bidart	7
Biremont	Boucau	35
Bonamour	Capbreton	20
Kepa Ordoqui	Hendaye	10
L'Emblème (Vefa Aedifim)	Ondres	8
Northon (Vefa Aedifim)	St Vincent de Tyrosse	9
Sarah	Bordeaux	4
	<b>Total</b>	<b>93</b>

### **Accession**

<b>Opérations</b>	<b>Ville ou Commune</b>	<b>Nombre logements</b>
Aldapean (Vefa Stoa Promotion)	Bidart	3
Arpège	Beauzelle	23
Arraditz	Pau	39
Bi Aldetan	Arbonne/Bidart	11
Bikaleak (Vefa Carmen)	Ciboure	6
Bonamour	Capbreton	35
Ithurrialde (Vefa Pichet)	Ciboure	7
Kepa Ordoqui	Hendaye	5
Locarno	Villenave d'Ornon	34
Margot (Vefa Carmen)	Ciboure	1
Osmose	Fourquevaux	16
Paloméra (SCCV avec XL Habitat)	Ondres	25
Patios d'Achille	Pau	12
Sarah	Bordeaux	20
St Laurent de Gosse bourg 2 (lots à bâtir)	St Laurent de Gosse	2
Zubi Mayou	Bayonne	15
Grândola (SCCV avec XL Habitat)	Tarnos	111
	<b>Total</b>	<b>365</b>

## **Prochaines opérations à lancer**

### **Locatif**

Ascain Burdin (15) ; Ascain Izotzagerria (23) ; Behasque Biskarreta (9) ; Benesse Maremne (10) ; Biarritz Maréchal Juin (4) ; Biarritz Marne Europe (33) ; Biarritz Milady (2) ; Bidart Aranondoia (30) ; Boucau Biremont (35) ; Capbreton Leclerc (4) ; Hendaye Deportes (16) ; Hendaye Hirutasuna (10) ; Ondres lot S6 (18) ; Saubrigues Alsunard (4) ; Soustons (11) ; Soustons Labouyerie (8) ; St Pée sur Nivelle Motchokoborda 2 (6) ; Tarnos Louise Michel (11) ; Urt Genevois (20).

**Soit un total de 269 logements.**

## **Accession**

Ascain Burdin (39) ; Ascain Izotzagerrria (16 lots + 19) ; Ainhoa Muchul Tocal Borda (8) ; Bayonne Quai Chaho (28) ; Bayonne Le Vigilant (34) ; Bègles Boboyakas (17) ; Behasque Biskarreta (5 lots + 20) ; Benesse Maremne (12) ; Biarritz Maréchal Juin (7) ; Bidart Aranondoa (13) ; Bidart Source royale (24) ; Bidart Yaurreguia (3) ; Billère La Plaine (20) ; Biscarrosse Lapuyade (20 + 28) ; Biscarrosse Centre (6) ; Biscarrosse Jules Ferry (7) ; Bordeaux Belcier (28 + 53) ; Boucau Biremont (32) ; Capbreton Bd Leclerc (2) ; Capbreton Rayon Vert (27) ; Ciboure Ithurrialde (23) ; Couffouleux (30) ; Gelos Fanfelle (20) ; Haux (17) ; Hendaye Bellevue (18) ; Hendaye Hirutasuna (25) ; Nerigean (23) ; Ondres S6 (29) ; Ondres S8 (28) ; Parentis en Born (20) ; Pau Corisande d'Andouins (18) ; Pau Bd de la Paix (26) ; Pau Guynemer (24) ; Saubion (6) ; Saubrigues (10) ; Sauveterre de Béarn Espiute (22) ; Seilh Laubis (30) ; Soustons (8) ; Soustons Labouyrie Opale (4) ; St Martin de Seignaux Niorthe (13) ; St Pée sur Nivelles Motchokoborda 2 (9) ; Tarnos Boissonade (8) ; Tarnos Louise Michel (12) ; Tarnos Serpa 2 (75) ; Tarnos Serpa 3 (25) ; Toulouse Herbes folles (42) ; Urt Genevois (17) ; Vigoulet-Auzil (10)

**Soit un total de 1 060 logements.**



## **L'activité de gestion locative** (synthèse du Rapport annuel)

- **Demandes de logement** : 413 créations de demandes réceptionnées par courrier ou mail (534 en 2020). 199 renouvellements (199 en 2020).  
A fin 2021, stock dans le Système National de la Demande (SNE) : 19 034 demandes pour le 64 et 9 319 demandes pour le 40.  
EPCI le plus demandé dans les Pyrénées-Atlantiques : Communauté d'agglomération Pays Basque (66,84 %). Dans les Landes : Grand Dax (25,96 %) et MACS (24,95 %).  
La diminution de l'enregistrement par les bailleurs est due à la mise en place de l'enregistrement en direct sur internet via le Portail Grand Public, qui permet au demandeur d'effectuer lui-même la démarche. En 2021, 53,17 % des demandes pour le 64, et 53,02 % des demandes pour le 40 via ce guichet internet. Pour les renouvellements, c'est 51,91 % dans le 64 et 58,59 % dans le 40. Désormais, près d'un demandeur sur deux effectue directement sa demande et son renouvellement par ce biais.  
Le COL reste tout de même le 4<sup>ème</sup> guichet enregistreur sur le 64, et le 5<sup>ème</sup> sur le 40.  
4 443 demandes ont plus de deux ans d'ancienneté, soit 24,35 % des demandes (contre 5 929 en 2020), ce qui correspond au délai anormalement long dans le Pays Basque (zone tendue).  
Le délai d'attribution moyen est de 15,6 mois dans le 64 et 13,2 mois dans le 40.
- **Nombre de logements au 31.12.2021** : 2 350 logements, dont 63 neufs + 1 maison achetée sur Tarnos (réserve foncière). Soit + 2,80 % depuis fin 2020. 36 logements réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, 28 achetés en Vefa.
- **Répartition 40/64** : 1 624 logements dans le 64 (69,10 % du parc). 726 logements dans le 40 (30,89 % du parc). Le COL gère des logements non conventionnés, des résidences sociales, des locaux professionnels, dont 1 commerce.
- **Nombre de résidences** : 240, dont 54 gérées en copropriété et 19 dans une ASL.
- **Financement des logements livrés en 2021** : dans le 64 → 9 PLS, 33 PLUS, 21 PLAI ; dans le 40 → 1 financement par fonds propres.
- **Départs** : 180 départs (156 en 2020).
- **Taux de rotation moyen** : 8,10 % (6,62 % en 2020).  
Taux de départ selon la typologie → T3 : 50 %, T2 : 29,40 %, T4 : 14,62 %.
- **Résidences les plus quittées** :
  - En taux de rotation → Endaia Erdia (Hendaye) ; Hameau de Beyres (Ondres) ; Hiri Berria (Ustaritz) ; Jardin de Prada (Saubusse) ; Jardins du golf (Ciboure) ; Rives d'Alçuet (Urcuit).
  - En nombre de logements → Aldapa (Ustaritz) ; Dous Haous (Tarnos) ; Esplanade Montauray (Anglet) ; Le Lanne (Boucau) ; Les Bleuets (Labatut) ; Pichepaou (Boucau) ; Place des Dryades (St Paul les Dax) ; Zaldi Xurito (Ciboure).
- **Vacance locative technique et commerciale de plus de 3 mois** : 10, soit 0,42 % (11 en 2020).  
7 vacances techniques et commerciales cumulant travaux et difficultés pour trouver des candidats, ou refus selon le secteur → Bordaxuri (La Bastide Clairence) ; Hameau de Beyres (Ondres) ; Jean Rameau (Cauneille) ; Ur Gain (St Jean Pied de Port).  
2 vacances suite à décès (avec travaux).  
1 vacance technique liée à une dommage ouvrage : Gracien (Bidart).  
A noter → Depuis la période post COVID, les délais de relocation augmentent car il est devenu difficile d'obtenir des devis et travaux réalisés dans les délais habituels. Parfois, sur certains secteurs, les entreprises se font rares.

- **Etats des lieux** : 418 états des lieux (336 en 2020) effectués par trois chargés de clientèle. Chaque départ fait l'objet d'une pré-visite conseil (environ 166 réalisées en 2021). Dans le diffus → 354 états des lieux sortants/entrants. Dans le neuf → 64 états des lieux entrants. Soit une augmentation du nombre d'états des lieux de 24,40 % (18,50 % en 2020), ce qui correspond à 35 états des lieux mensuels par chargé de résidence. Travaux de remise en état : 394 776 € (404 046 € en 2020). 320 734 € à la charge du COL (338 415 € en 2020), 74 042 € pour les locataires (65 631 € en 2020).
- **Entretien du patrimoine** : 1 443 996,10 €.
  - Gros entretien PGE : 627,00 €.
  - Honoraires GE : 383,92 €.
  - Gros entretien hors PGE : 474 151,19 €.
  - Changements de composants : 328 595,46 €.
  - Entretien EDLS non récupérable : 320 734,34 €.
  - Entretien EDLS récupérable sur locataire : 74 042,03 €.
  - Entretien non récupérable : 245 462,16 €.
- **Sinistres** : 51 nouveaux sinistres (67 en 2020). 24 sinistres en dommage ouvrage, 27 multirisques immeubles (21 fuites, 5 vandalismes, 1 incendie, 1 choc véhicule).
- **SLS-OPS** (obligatoire en 2022 pour tous les locataires) Application d'un surloyer pour dépassement du plafond de ressources à 53 familles (49 en janvier 2021), pour un montant mensuel de 5 549,64 €, et à 149 familles (159 en janvier 2021) pour non-réponse à l'enquête. SLS : 52 familles pour 38 903 € (pénalités mensuelles annulées dès régularisation de l'enquête par la famille) et 1 300 € de frais de gestion (non remboursables), soit un total de 40 469,98 €. OPS : 97 familles pour 739 € (pénalités mensuelles annulées dès régularisation de l'enquête).

### **Habitat Réuni**

- Le projet de la SAC Habitat Réuni repose sur trois axes opérationnels prioritaires : la qualité de service aux habitants, la politique de production et de rénovation du patrimoine et l'accompagnement des ménages présentant des fragilités économiques ou sociales. Chaque axe stratégique est mis en œuvre localement par les associés, grâce à des actions ciblées au regard des besoins des territoires.
- **Le CSUS** (Cadre Stratégique d'Utilité Sociale) commun aux associés d'Habitat Réuni sur différents items, a fait l'objet de séances de travail en 2020, et d'une consolidation des données et d'échanges entre associés (diagnostics, objectifs...) en 2021. Le CSUS a été validé en 2021 par les Conseils d'administration du COL et d'Habitat Réuni.
- **Le CSP** (Cadre Stratégique Patrimonial) définit les orientations générales et les grands objectifs chiffrés liés à la politique patrimoniale, en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme. Il est axé sur la stratégie énergétique et climatique, la politique d'achats, la politique de développement et la gestion du risque technique.
- Poursuite et renégociation de **conventions** : convention nationale CEE (5<sup>ème</sup> période) avec EDF, marché d'optimisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) avec ATAX.
- Poursuite de **DIAG Info** du Club des coopérateurs.
- Un appel d'offres lié à la **fourniture d'énergie électrique** a été lancé en mai/juin 2021 et arrêté en décembre. Le contrat, qui a débuté au 1<sup>er</sup> janvier 2022, a été remporté par ENGIE.
- **Réseau social** : chaque associé a défini un ou plusieurs référents au sein de la société pour travailler sur le volet social. Une convention a été signée avec la FNSF (Fédération Nationale Solidarité Femme) concernant les violences conjugales, et avec le service de l'Aide Sociale à l'Enfance, pour des logements accompagnés à destination de jeunes sortant de ce dispositif.
- Poursuite de la **mutualisation d'outils numériques** : un travail a été réalisé en 2021 et s'est finalisé début 2022 pour la CAL numérique (Commission d'Attribution de Logements). Il sera prochainement testé avec les membres de la CALEOL.
- Création d'un **groupe de travail lié au pouvoir d'achat des locataires** concernant les charges qu'ils supportent, notamment coût de l'énergie qui s'envole (électricité et gaz) et assurances.
- **Concertation locative** : réunion le 11 janvier 2021 avec la Confédération Nationale du Logement 64. Points abordés → augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022, sur la base de la variation de l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit 0,42 % ; présentation d'un nouveau plan de concertation locative ; bilan 2021 des actions menées par le COL et son Club des coopérateurs.

## **Prévention sociale et contentieux**

- **Troubles de jouissance** : en 2021, 2 procédures judiciaires ont été engagées par le COL. Une résiliation de bail ; en attente de l'audience pour le second dossier (syndrome de Diogène).
- **Impayés de loyers des locataires présents** : taux de 1,74 % en 2021 (2,35 % en 2020).  
En moyenne, 215 familles en situation d'impayés de loyers, dont 96 avec plus de deux loyers non réglés.  
Parmi ces dernières, 46 familles bénéficient d'un plan d'apurement signé, 31 en signalement CAF, 5 en attente d'une aide du FSL, 52 sont non bénéficiaires de l'APL, 26 en procédure contentieuse (avec 12 commandements de payer délivrés par huissier) dont 12 ménages ont eu leur bail résilié devant le tribunal.
- **Surendettement locataires présents et partis** : suivi de 22 dossiers Banque de France, dont 8 nouveaux. 5 dossiers Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) avec effacement, soit 15 403 €. 1 plan avec effacement partiel de 7,85 €. 5 plans accordés dont 1 gel de dette pendant deux ans et 2 plans soldés.
- **Impayés des locataires partis (travaux de remise en état et loyers impayés)** : au 31 décembre 2021, 98 familles ont été recensées en impayés suite à leur départ, pour un montant total de 358 633 €.  
Les plus importantes dettes concernent 7 locataires, dont 5 sont en procédure d'expulsion. Cela représente un montant de 51 462,89 € d'impayés de loyers et travaux (soit 14 % de la dette totale des locataires partis, pour 26 294,39 € de travaux). 2 locataires qui n'étaient pas en procédure ont eu des frais de remise en état supérieurs à 7 000 €. Les 5 locataires en procédure pour impayés conservent des dettes importantes car en 2020 il y a eu peu d'expulsion effective accordée, et de nombreux reports d'audiences. A ce jour, 1 locataire sur les 7 mentionnés rembourse sa créance via Sud Contentieux.
- **Aides liées au COVID avec le SLS**  
Le 22 juin 2020, le Conseil d'administration a validé l'affectation du produit du SLS et ses conditions d'octroi aux locataires connaissant des difficultés économiques et sociales liées à la crise sanitaire. En 2021, une aide d'un montant global de 876,80 € a été octroyée à deux ménages (6 422,05 € à 18 familles en 2020).
- **Nouvelle mission : l'habitat participatif locatif**. Trois opérations mixtes ont été lancées : Biskarreta (Béhasque) pour 9 logements locatifs (maison réhabilitée), Convivencia (Ondres) pour 18 logements locatifs seniors, et Urt avec 20 logements locatifs et une maison partagée (résidence sociale en habitat inclusif) qui sera gérée par l'association Gurekin.

## **La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) en 2020** *(synthèse du Rapport annuel)*

- **Réunions de la CALEOL** en 2021 : 23.
- **Etudes de demandes de logement** : 660.
- **Attributions de logements** à 251 demandeurs (1<sup>er</sup> rang et suivants si refus).
- **Taux de demandes satisfaites** : 38,03 % (37,33 % en 2020).
- **Difficultés pour présenter trois demandes sur certains secteurs** :
  - Zones non tendues → Cauneille, Labatut, Orthez, St Etienne d'Orthe.
  - Zones tendues (PLUS) → La Bastide Clairence (Bordaxuri), Lahonce (Adixkiderrekin, Erdiko Egoitza), Tarnos (Dous Haous).
  - Zone tendue (PLS) → Ustaritz (Haltya).
- **Nombre d'acceptations d'attributions** : 237, soit 94,42 % (96,43 % en 2020). 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rangs comptabilisés si refus. 171 dans le 64, 66 dans le 40.
- **Mutations internes** : 15, soit 6,32 % des attributions acceptées.
- **Répartition des attributions** : 171 pour le secteur diffus (72 %), 64 pour des logements neufs (28 %).  
Livraisons 2021 → Haut le Vent (Boucau) : 27 appartements Vefa ; Intzuralde (Urrugne Béhobie) : 12 appartements ; Les Cayennes (Bayonne) : 10 appartements en acquisition-amélioration ; Maison Lam a Nous (Tarnos) : rachat d'une maison louée à Habitat Jeunes Sud Aquitaine Tarnos ; Zazpi Jauziak (Ustaritz) : 14 appartements.
- Attribution de **1 logement nécessitant une majoration de loyer** (+ 33 %) pour dépassement dans la limite de 120 % des plafonds de ressources PLUS, sur la résidence Florencenia (Anglet).
- Partenariat avec l'Institut Don Bosco, qui s'occupe de mineurs non accompagnés : 2 logements attribués (1 T3 à Arretxea Ustaritz ; 1 T3 à Irindegia St Palais).
- **Accords collectifs départementaux (ACD) Landes et Pyrénées-Atlantiques**  
Landes  
Nombre forfaitaire. Objectif : 14. Attributions COL : 18 (17 SYPLO + 1 DALO).

## Pyrénées-Atlantiques

42,50 % des attributions relevant des articles 1 et 2 de l'ACD. Objectif : 72,67. Attributions COL : 34 (33 SYPLO + 1 DALO).

A minima 10 % sortant d'hébergement. Objectif : 17,1. Attributions COL : 16.

70 % des attributions dans les Landes concernent des familles dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond PLUS, et 59 % des attributions dans les Pyrénées-Atlantiques concernent des familles dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds.

- **Attributions DALO** : 2 (1 dans le 64, 1 dans le 40).
- **Attributions au titre de sortie d'hébergement temporaire ou d'urgence** : 16 dans le 64 aux associations suivantes : AFPA, Atherbéa, Habitat & Humanisme, Habitat Jeunes de Bayonne, Soliha, Toit pour Tous ; 5 attributions dans le 40 pour des sortants de l'Hôtel social de la MACS ou du Seignanx, appartement thérapeutique, logement temporaire du Pays d'Orthe, ESAT. Ainsi, grâce au partenariat avec ces structures, le COL relogé un public fragile très diversifié.
- **Convention d'Utilité Sociale (CUS)**  
Une seconde CUS 2020/2025 a été validée par le Conseil d'administration du COL, après concertation des associations de représentants de locataires, des collectivités territoriales, des services de l'Etat des Pyrénées-Atlantiques et des Landes. Elle a été signée par le COL et le Président de la Communauté d'agglomération du Pays Basque, avec de nouveaux objectifs annuels.  
Cette CUS est adossée au Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (CSUS) et au Cadre Stratégique du Patrimoine (CSP) communs aux membres associés d'Habitat Réuni.
- **Objectifs selon les quartiles** (cf Loi Egalité & Citoyenneté).  
L'ensemble des réservataires du parc Hlm du COL sur les périmètres disposant d'un PLH approuvé (principalement Communauté d'agglomération du Pays Basque et Grand Dax) doivent attribuer 25 % de leurs logements à des demandeurs appartenant au premier quartile. Pour les Pyrénées-Atlantiques, le montant de revenus du premier quartile est de 8 106 € (Communauté de communes Lacq-Orthez) et de 9 977 € (Communauté d'agglomération Pays Basque). Pour les Landes, il est à 8 136 € (Grand Dax).  
Un bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (903,60 €) dépasse le plafond de ce premier quartile. Le COL est donc en difficulté pour atteindre les 25 % d'attributions requis car il manque de produits adaptés (PLAI) à ces profils du premier quartile (RSA 565,34 €, minima vieillesse 652,60 €). Il faudra néanmoins tendre vers cet objectif, comme cela est stipulé dans la nouvelle CUS.

### Bilan 2021 :

- Grand Dax : 29 % des attributions (2 sur 7) ont été réalisés sur ce territoire.
- CCLO : néant (0 attribution sur 5).
- EPCI Pays Basque : 15 % des attributions (25 attributions sur 166 ; différence de 16 pour atteindre l'objectif).

En 2021, les objectifs ne sont pas atteints dans le 64. Lors de la négociation de la CUS, le COL a alerté les services de l'Etat sur cette difficulté. Ce public relève exclusivement du minima social. Au niveau des 21 logements neufs livrés en PLAI (vrai levier pour loger ce public), 6 n'ont pu être comptabilisés dans le premier quartile, alors que les bénéficiaires percevaient entre 849 € et 963 €.

Le parc du COL est constitué de logements conventionnés en PLA, qui restent trop chers pour ces demandeurs. Néanmoins, il faut prendre en compte les attributions auprès d'associations ayant un public très fragile, en sous-location.

- **Attributions refusées** : 62 sur 251 propositions de logements, soit 24,70 % (23,47 % en 2020). 43 refus dans le 64 et 19 dans le 40. Principaux motifs de refus : résidence ou logement qui ne conviennent pas (27,42 %), le demandeur a obtenu une autre attribution Hlm (20,97 %), motif personnel (12,90 %), etc...

## **Le Rapport réglementaire sur l'activité accession**

En application de l'article 9 de la Convention de garantie conclue par le COL avec la Société de Garantie de l'Accession Hlm (SGA), il convient d'effectuer un Rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2021. Celui-ci aborde successivement : un rappel des principes comptables appliqués, la convention de garantie, les indicateurs de production et les résultats de l'activité accession.

### **Rappel des principes comptables appliqués**

#### a) Définition des opérations entrant dans la SGA Hlm

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenus après le 1<sup>er</sup> juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en Vefa.

- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises).
  - La constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.
- b) Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession  
Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé du coût de production comptabilisé en stocks et des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.
- c) Rappel des principes concernant les prestations facturées  
Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI.
- d) Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI  
Les statuts des SCI du COL peuvent prévoir par décision d'Assemblée Générale la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

### **La convention de garantie**

Le 1.03.2022, le COL a sollicité une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production de 28 732 234 €, et des fonds propres dédiés de 7 670 117 €.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la Loi SRU.

La demande de garantie du COL a été acceptée par le Conseil d'administration de la SGA Hlm, et a été notifiée par courrier en date du 19.04.2022.

En 2021, le COL s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité, et a été amené à déclarer :

Encours réel déclaré au 31.03.2021	6 871 760 €
Encours réel déclaré au 30.06.2021	5 070 087 €
Encours réel déclaré au 30.09.2021	4 598 521 €
Encours réel déclaré au 31.12.2021	2 116 305 €

L'encours moyen est de 4 664 168,25 €.

### **Les indicateurs de production**

En 2021, le COL a engagé les opérations suivantes en VEFA/PSLA :

- Opérations en direct et en projet : 25 opérations pour 600 logements.
- Opérations en direct sous ordre de service : 7 opérations pour 103 logements.
- Opérations en direct et livrées (DAT) : 7 opérations pour 155 logements.

Le COL a des participations dans les SCCV suivantes, classées en fonction de leur stade d'avancement :

- SCCV liées à des opérations en projet : 2 opérations pour 150 logements.
- SCCV liées à des opérations en cours : 2 opérations pour 48 logements.
- SCCV liées à des opérations livrées : 1 opération pour 16 logements.

### **Les résultats de l'activité accession**

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat "Structures et divers non ventilables" est de 2 300 918,42 €. Il se décompose comme suit.

- Résultat de l'activité d'accession menée en direct par le COL : 3 020 229,73 €.
- Facturations et produits financiers remontés des SCI : Néant.
- Charges indirectes supportées par l'activité (salaires + dotations) : 1 539 398,40 €.
- Résultat "Structures et divers non ventilables" affecté à l'activité : - 719 311,31 €.

Les clés de répartition utilisées pour ventiler les charges indirectes sur l'activité d'accession sont les suivantes :

- Le coût en personnel est imputé en équivalent temps plein, soit 69,27 % de l'effectif temps plein affecté à l'activité accession soumis et non soumis, ce qui donne 1 468 709,93 € pour l'activité soumise à la SGA.

## Autres éléments d'informations liés à l'accession

### Prix de vente

Les prix de vente du COL se situent toujours en dessous des plafonds réglementaires, qui étaient fixés comme suit pour 2021, au prix du m<sup>2</sup> de surface utile :

	TVA 5,5 %	TVA 20 %
Zone B1	3 262 €	3 710 €
Zone B2	2 847 €	3 239 €
Zone C	2 490 €	2 832 €

**Contrats de réservation signés en 2021** → 174 (115 OFS, 16 PSLA, 12 VEFA, 31 SCIAPP).

**Actes notariés signés ou levées d'option** → 178 (41 levées d'option, 89 actes BRS, 21 VEFA, 26 SCIAPP, 1 lot à bâtir).

**Remises de clé** → 172 (hors VEFA à organismes d'Hlm).

**Ressources des accédants** → 87 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; 13 % entre PLUS et PSLA.

**Parcours résidentiel Hlm** → 21 % du total des actes notariés concernent des ménages issus du parc Hlm.

Le COL **ne fait pas payer d'intérêts intercalaires** aux accédants. Hors PSLA, les acquéreurs règlent 5 % du prix à la signature du contrat et 95 % à la remise des clés. Pour les ménages en PSLA, il n'y a pas d'appels de fonds durant la construction.

Les accédants bénéficient également du **dispositif de sécurisation** en cas d'accident de la vie : assurance revente, garantie de rachat, garantie de relogement.

## 3. Evolution du projet coopératif du COL

*(conformément au décret n° 2015-1381 du 29.10.2015 relatif aux éléments d'informations à fournir sur l'évolution du projet coopératif d'une SCIC)*

**Données relatives à l'évolution du sociétariat** : 4 126 coopérateurs, tous collègues confondus. Tous les salariés du COL sont à ce jour coopérateurs ou en passe de l'être pour les dernières recrues.

### Activités du Club des coopérateurs en 2021

- **Groupements d'achats** : poursuite du partenariat avec Synergies (plus de 400 cartes de membre distribuées).
- Poursuite de la livraison **du Poisson livreur 64** (produits de la mer). Les groupements d'achat alimentaire sont toutefois à repenser dans leur forme et leur tarification.
- Un accompagnement avec **l'ADIE** (Association pour le Droit à l'Initiative Economique) a été mis en place : projet de création d'entreprise par trois candidats coopérateurs du COL.
- Une convention de partenariat avec **l'Atelier budgétaire**, qui a pour objet la lutte contre la précarité financière et la prévention du surendettement. Il s'agit de développer des actions de type préventif et curatif pour les personnes en difficultés financières ou pouvant potentiellement l'être, et de permettre l'accès à un microcrédit favorisant une réinsertion professionnelle et sociale. Trois secteurs : accompagnement individuel d'éducation et d'inclusion financière, actions collectives de prévention et d'éducation financière, formation des professionnels en contact avec des publics en fragilité financière. Des ateliers budgétaires ont effectivement eu lieu en juin 2022, dans les locaux du COL.
- **Jardins partagés** : dès 2017, une première action a été menée sur la résidence Les Terrasses de l'Avenue à Anglet, avec l'association Libre Cueillette, pour l'animation de jardins partagés et l'autonomisation d'un groupe d'habitants. En 2021, les interventions de cette association se sont poursuivies aux côtés des habitants de Lagunekin à Anglet, et en partenariat avec l'Office64 de l'Habitat et ses locataires résidant dans le même ensemble immobilier.
- En 2021, le **COL a fêté ses 70 ans**. Le Club des coopérateurs s'est donc concentré sur l'organisation et l'animation des événements énoncés ci-après, tout au long de l'année. Malgré la crise sanitaire, diverses manifestations ont pu avoir lieu.

- Exposition de photos au siège social et dans les trois agences, retraçant l'histoire du COL, des origines avec les Castors de Saint-Amand à Bayonne, jusqu'à nos jours.
- Ciné-débat autour d'une sélection de courts métrages issus du concours "Hlm sur Cour(t)s", organisé tous les ans par l'Union Sociale pour l'Habitat.
- Ateliers d'écriture de la chanson des 70 ans du COL.
- Ateliers chorale pour apprendre à chanter cette chanson, et tournage du clip de la chanson.
- **Grande Fête des 70 ans du COL**, sur une journée, avec de nombreuses activités : jeux d'équipes, olympiades, jeux pour enfants, atelier maquillage et graff, scène ouverte, remise des prix du concours Créutile, stands dédiés aux partenaires du Club des coopérateurs, buvette, etc...
- Conférence sur le site des Castors de Saint-Amand à Bayonne, dans le cadre des Journées du Patrimoine, et suite à l'obtention du Label "Architecture contemporaine remarquable" par la résidence.
- Séminaire des salariés et inauguration symbolique de l'agence du COL à Toulouse.
- Conférence sur le logement qui a rassemblé une centaine d'élus locaux et de professionnels de l'habitat, autour de la thématique "Crise de l'immobilier et urgence climatique, le logement social est-il la solution ?"
- **Financement de deux projets de R&D Habitat**
  - Autoconsommation énergétique dans le logement social  
Le Fonds COL Recherches & Solidarités soutient la recherche dans le domaine de l'autoconsommation énergétique.  
En 2020, il a été décidé de commanditer une étude prospective concernant l'économie de projet en autoconsommation énergétique auprès de la structure INELIA spécialisée dans ce domaine.  
Le rapport final de cette étude comparative des différents scénarii d'autoconsommation dans le cadre de plusieurs cas d'étude a été remis en décembre 2020. Il a permis d'apporter des éléments au groupe de recherche pour poursuivre l'application de ces systèmes énergétiques innovants dans le domaine du logement social. Ce projet a été financé au début de l'année 2021 par le Fonds COL Recherches & Solidarités.
  - Le Projet de territoire et de coopération FILOHA : Filière LOcale pour l'HAbitat social Eco-construit  
Le Fonds COL Recherches & Solidarités poursuit son soutien au projet FILOHA. En 2021, celui-ci est entré dans sa 2<sup>ème</sup> phase, avec l'étude de nouveaux procédés constructifs et le lancement d'opérations pilotes, dans le Sud des Landes et le Pays Basque, avec les bailleurs sociaux mécènes du projet : XL Habitat et COL. Pour s'assurer de la disponibilité des ressources, un travail est réalisé en amont avec les filières agricoles et les filières de matériaux de réemploi et de recyclage présentes sur le territoire. Une offre de formations est prévue pour permettre aux professionnels d'acquérir les compétences requises.
- Le **Fonds COL Recherches & Solidarités octroie des aides** à des personnes rencontrant des difficultés socio-économiques ou en situation de précarité, ou dans le cadre d'un parcours résidentiel, de la mobilité résidentielle, de travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement, de l'accompagnement à la mutation interne, de mesures d'urgence type COVID 19, d'aide au déménagement, du démarrage d'un projet.  
En 2021, le Fonds a attribué **72 729,47 €** d'aides à des habitants d'organismes d'Hlm, selon les règles fixées par le Règlement de la Commission "Projet et Caisse de solidarité" :
  - Aide n° 4 au parcours résidentiel : 68 720,52 € (dont l'ouverture du parcours résidentiel aux coopérateurs en SCIAPP).
  - Aide n° 5 pour difficultés socio-économiques de locataires : 1 002,70 €.
  - Aide aux travaux d'adaptation : 1 152,86 €.
  - Aide "COVID" : 1 853,39 €.
- Depuis 2020, le Club des coopérateurs participe au **groupe de travail vie coopérative**, au sein de la Fédération des coopératives d'Hlm. Cette participation s'est poursuivie en 2021. Cette année, les coopératives ont notamment contribué à la création du "mooc culture coop" (tutoriel de formation à distance), d'un livret d'accueil du coopérateur et d'un livrable de méthodes et bonnes pratiques pour créer le statut de coopérateur-ambassadeur. Tout cela dans le cadre de groupes de travail collectifs (en visioconférence ou en présentiel) permettant d'échanger sur les pratiques de vie coopérative entre coopératives d'Hlm.

## 4. Les informations réglementaires

### Eléments comptables

Le **résultat 2021** est donc positif à hauteur de **3 668 967,44 €**. La résolution 3, "Affectation des résultats", mise au vote de l'Assemblée Générale, propose d'affecter ce résultat excédentaire de la manière suivante : **0 €** en réserve légale, et **3 668 967,44 €** en réserves.

#### Ratios de structure

- **Couverture de l'actif immobilisé par les capitaux permanents**  
Ce ratio a pour objectif de mesurer le rapport entre les investissements nets réalisés par l'organisme et les moyens financiers internes et externes dont il dispose pour couvrir ces immobilisations.
- **Actif immobilisé/capitaux permanents** → 82,56 %.
- **Capitaux propres/capitaux permanents** → 33,70 %.  
Il s'agit d'évaluer le pourcentage des ressources internes par rapport aux capitaux permanents dont on dispose pour financer les investissements.
- **Coût moyen d'endettement. Charges financières/dettes financières** → 1,08 %.

#### Ratio d'autofinancement net Hlm :

- 2019 : 8,40 %
- 2020 : 10,72 %
- 2021 : 10,65 %

**Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices** → 9,92 %.

### Décomposition du solde des factures reçues et émises au 31.12.2021, dont le terme est échu/Règlements en 2022

#### Factures reçues et émises non réglées au 31.12.2021, dont le terme est échu

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2021, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures concernées						1 147
Montant total factures concernées (TTC)	1 127 846,04	1 622 055,05	16 903,68	28 998,23	2 398 472,83	5 194 275,83
% du montant total des achats HT de l'exercice	5,31 %	7,63 %	0,08 %	0,14 %	11,29 %	24,45 %
% du CA HT de l'exercice						

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2021, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures concernées						0
Montant total factures concernées (TTC)	70 319,44	96 704,16	12 039,98	56 133,52	427 894,09	663 091,19
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du CA HT de l'exercice	0,17 %	0,23 %	0,03 %	0,14 %	1,04 %	1,61 %

## **Factures exclues des factures litigieuses ou non comptabilisées**

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2021, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures exclues						31
Montant total des factures exclues						59 541,71

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2021, dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures exclues						1
Montant total des factures exclues						94,36 €

## **➔ Actionnariat et mandats exercés par les administrateurs**

**L'actionnariat** du COL est composé pour l'essentiel des utilisateurs des services de la coopérative et des personnes morales qui sont représentées au sein du Conseil d'administration : Action Logement Immobilier, la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, la Chaumière de l'Île de France, la Communauté d'agglomération Pays Basque, le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, le Crédit Mutuel Midi Atlantique et Coop Hlm Développement (ex SDHC).

D'autres organismes non représentés au sein du Conseil d'administration font également partie de l'actionnariat : Arkéa, l'Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine, la Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées, la Communauté de communes du Seignanx, le Conseil Départemental des Landes, le Crédit Agricole Pyrénées Gascogne, le Crédit Coopératif, Habitat Réuni, Habitat des Hauts de France, Habitat Logement Immobilier. On compte aussi quatre communes : Ciboure, Guéthary, Tarnos et Urrugne.

Rappel de la répartition des actionnaires par collèges :

- Collège 1 - Utilisateurs (25 % des voix).
- Collège 2 - Salariés de la coopérative (10 % des voix).
- Collège 3 - Collectivités publiques et leurs groupements (20 % des voix).
- Collège 4 - Organismes et groupements d'Hlm, organismes d'habitat social (15 % des voix).
- Collège 5 - Organismes financiers, collecteurs 1 % et autres (20 % des voix).
- Collège 6 - Bénévoles et acteurs publics/privés œuvrant dans le domaine social (10 % des voix).

### **Mandats**

La liste des mandats exercés par les administrateurs du COL est jointe au présent Rapport d'activité.

## **➔ Direction générale**

Imed ROBBANA a été embauché au poste de Directeur Général le 2.01.2012, pour un mandat de trois ans. Son mandat a été renouvelé en juin 2014, à l'occasion de la transformation du COL en SCIC, puis reconduit en juin 2017, et à nouveau en juin 2020, pour trois ans. Imed ROBBANA s'est engagé à respecter les principes et engagements de déontologie élaborés par la Fédération des coopératives d'Hlm. Il dirige et anime l'entreprise sous le contrôle du Conseil d'administration et de la Présidente.

## **➔ Effectif**

A fin 2021, **l'effectif de la société est de 55 salariés** (dont 3 temps partiels et 1 alternant), répartis ainsi : siège social d'Anglet : 46 ; agence de Bordeaux : 2 ; agence de Pau : 4 ; agence de Toulouse : 3.

Un total de 125 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2021.

## 5. Les perspectives

La pandémie de COVID 19 et la guerre en Ukraine et leurs conséquences économiques et sociales rendent relativement difficile l'énoncé de perspectives pour le COL.

En effet, on peut redouter que la très forte inflation actuelle ne mette en difficulté nos locataires les plus fragiles.

De plus, des incertitudes pèsent sur l'attitude des banques, qui risquent de rendre l'accès au crédit plus compliqué pour les ménages, sans compter l'augmentation des taux d'intérêt qui a d'ores et déjà commencée.

La très forte hausse des coûts des matériaux rend nos opérations locatives de plus en plus difficiles à équilibrer, et écarte de l'accès à la propriété une partie de la population qui pouvait y prétendre il y a peu.

Enfin, quelle sera l'attitude de l'Etat vis-à-vis de nos organismes, avec des finances publiques mises sous tension ?

Il est très difficile de répondre à toutes ces questions. Néanmoins, nous pensons que nous pouvons apporter des réponses positives grâce à notre stratégie.

Notre **Projet stratégique** adopté en 2021 devrait nous permettre de faire face aux conséquences de cette crise, grâce aux actions qu'il prévoit.

En effet, le "fait coopératif", avec en particulier notre **Fonds de dotation**, sera un moyen de venir en aide à tous ceux qui connaîtront des difficultés pour passer ce cap.

D'autre part, les produits d'accession proposés par le COL, que ce soit le **BRS** (Bail Réel Solidaire) via son Organisme de Foncier Solidaire, ou la **SCIAPP** (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété), seront autant d'outils au service de l'accession la plus sociale possible, qui nous permettront de ne pas nous éloigner de notre cible de clientèle habituelle.

La **sécurisation de l'accession**, avec l'obligation que nous nous imposons de rachat du logement en cas de difficultés rencontrées par nos coopérateurs, doit inciter les banques à faire davantage confiance à nos clients.

La **diversification géographique**, avec le développement de notre activité dans les métropoles de Bordeaux et Toulouse, devrait avoir pour conséquence une augmentation de nos ventes, qui confortera ainsi le modèle économique du COL.

**L'écoconstruction et les économies d'énergie** doivent bénéficier à nos coopérateurs, pour avoir ainsi un impact sur leur pouvoir d'achat.

Malgré ces temps difficiles, le COL mettra tout en œuvre pour faciliter l'accès à un logement de qualité pour le plus grand nombre, et surtout pour garantir à ses coopérateurs un maximum de sécurité.

L'objectif prévu dans le Projet stratégique du COL, consistant à atteindre un **volume de production de 500 logements par an** (400 accessions + 100 locatifs) reste malgré tout d'actualité, avec une augmentation progressive de 300 à 500 logements au terme du Projet stratégique, c'est-à-dire en 2025, grâce à la montée en régime des agences de Bordeaux et Toulouse.

Merci pour votre attention.

La Présidente,  
Cécile ELISSALDE