

1. Principales infos liées à l'exercice 2020

- Un **résultat 2020** positif → **2 995 200,22 €**.
- La **livraison** de 186 logements → 77 en accession + 72 locatifs + 37 CPI (Contrat de Promotion Immobilière), dont 26 équivalents logements.
- A fin 2020, le **parc locatif** compte 2 286 logements.
- La poursuite de la production de logements, via les nouveaux dispositifs :

	Nombre d'opérations	Nombre de logements
BRS (Bail Réel Solidaire)	48	979
Habitat participatif	20	620
SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)	7	78

- Le COL dispose d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) dénommé La Coopérative Foncière Aquitaine, sous forme d'association depuis mai 2017, puis par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 février 2019, sous statut de SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif). En 2020, il a obtenu **l'agrément d'OFS internalisé par arrêtés des Préfets de Région Occitanie le 23 septembre, et Nouvelle Aquitaine le 20 octobre**.
- Le 28 août 2020, visite d'Emmanuelle WARGON, Ministre chargée du logement, sur la résidence Terra Arte à Bayonne.
- En décembre 2020, entrée au Conseil d'administration du COL de **Roland HIRIGOYEN**, en lieu et place de Paul BAUDRY, en tant que représentant de la Communauté d'agglomération Pays Basque. Au cours des derniers mois, le Conseil d'administration du COL a été durement touché par trois décès successifs : celui de Dominique GAILLARD tout d'abord, représentant du Crédit Mutuel Midi Atlantique, qui a été remplacé début 2021 par **Patrick NEYBOURGER** ; puis le Président Bertrand BOURRUS et le Trésorier Jean-Pierre FAVIER. Deux postes sont à pourvoir ; ils font l'objet de la résolution 7 de la présente AG.
- **La poursuite du développement de partenariats** sur tous les territoires d'intervention du COL : Habitat Sud Atlantic et Office 64 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 bientôt l'Office 64 de l'Habitat : à fin 2020, il gérait 1 535 lots.
- La mise en ligne de la **plateforme d'échanges et de services du Club des coopérateurs**, en deux temps, durant le premier et le second confinement. Elle a pour but de faciliter la communication, l'information et les échanges entre habitants.
- En 2020, **cinq embauches** (hors remplacement de poste) → une juriste et une attachée commerciale et marketing au siège social, un chargé de programmes immobiliers à l'agence de Pau, une commerciale et un prospecteur négociateur foncier à l'agence de Toulouse ; de plus, mise en place d'un contrat de professionnalisation chargé de prospection et négociation foncière et d'un contrat d'apprentissage assistante de direction. Début 2021, **trois nouvelles recrues** (hors remplacement de poste) : un responsable des systèmes d'information et une chargée d'études conception au siège social, une assistante à l'agence de Bordeaux. L'effectif était de 54 à fin 2020 ; il est désormais de 57 à fin juin 2021.
- Bien entendu, 2020 aura été marquée par **la crise sanitaire**, avec le premier confinement en mars qui a contraint le COL à rapidement mettre en place l'organisation la plus adéquate pour maintenir au maximum l'activité : achats d'ordinateurs portables dans le cadre de l'instauration du télétravail, reprise progressive des chantiers dans le respect des normes sanitaires, renforcement des missions sociales auprès des coopérateurs... A l'occasion du second confinement en fin d'année, les pratiques étaient mieux rodées, et l'impact sur l'activité de la société bien amorti.

2. Les activités du COL

➔ L'activité construction

Livraisons 2020

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur
Habitat Jeunes Les Compagnons (pôle restauration/musée/formation)	Anglet	26 *	CPI **
Habitat Jeunes Les Compagnons	Anglet	40	Locatif
Jakintza	Bidart	8	Accession
Jakintza	Bidart	11	CPI **
Jakintza	Bidart	11	Locatif
Jakintza	Bidart	8	Locatif Vefa
Lagunekin	Anglet	19	Accession
La Triade	Pau	9	Accession
Olympe de Gouges	Tarnos	28	Accession
Olympe de Gouges	Tarnos	13	Locatif
Sahatsak	Anglet	13	Accession
	Total	186	

* Equivalent logements

** Contrat de Promotion Immobilière

Livraisons 2021 (à fin juin)

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur
Amassade	Pau	15	Accession
Haut le Vent	Boucau	27	Locatif
Jardin suspendu	Bordeaux	20	Accession
Plaza Berria	Ustaritz	14	Locatif
	Total	76	

* Equivalent logements

Soit 35 accessions + 41 locatifs. D'ici fin 2021, 173 autres livraisons doivent intervenir en accession + 22 en locatif. Ce qui porte le prévisionnel total de livraisons 2021 à 271 (208 accessions + 63 locatifs).

Chantiers en cours

Locatif

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements
Bi Aldetan	Arbonne	7
Bonamour	Capbreton	20
Fargeot	St Jean de Luz	12
La Roseraie	Bidart	7
Sarah	Bordeaux	4
	Total	50

Accession

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements
Arpège	Beauzelle	23
Bi Aldetan	Arbonne/Bidart	11
Bikaleak (CPI)	Ciboure	6
Bonamour	Capbreton	35
Fargeot (CPI)	St Jean de Luz	15
Fargeot	St Jean de Luz	13
La Roseraie	Bidart	2
Palomera	Ondres	25
Patios d'Achille	Pau	12
Sarah	Bordeaux	20
Zubi Mayou	Bayonne	15
	Total	177

Prochaines opérations à lancer

Locatif

Ascain Burdin Bidea (10) ; Ascain Izoztagerria (23) ; Biarritz Maréchal Juin (4) ; Boucau Biremond (35) ; Hendaye Kepa Ordoqui (10) ; Hendaye Santiago (7) ; Ondres L'Emblème (8) ; Ondres S6 (18) ; St Vincent de Tyrosse (9) ; Tarnos Goya 3 (11). **Soit un total de 135 logements.**

Accession

Ascain Burdin Bidea (35) ; Ascain Izoztagerria (19) ; Bayonne Le Vigilant (34) ; Bayonne Quai Chaho (28) ; Bègles Boboyakas (23) ; Biarritz Maréchal Juin (7) ; Billère La Plaine (20) ; Bordeaux Nouvelles voies (28) ; Bordeaux Tribéqua (53) ; Boucau Biremond (32) ; Couffouleux O Jardin Labastide (30) ; Fourquevaux Osmose (16) ; Haux (23) ; Hendaye Kepa Ordoqui (5) ; Hendaye Santiago (21) ; Nérigean (23) ; Ondres S6 (29) ; Parentis en Born (20) ; Pau Carrerot Bonado (39) ; Pau Corisande d'Andoins (18) ; Rontignon (14 lots à bâtir + 20) ; Saubion (6) ; Sauveterre de Béarn Espiute (22) ; Tarnos Grândola (111) ; Toulouse Herbes folles (42) ; Villenave d'Ornon (34). **Soit un total de 752 logements.**



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

- **Nombre de logements au 31.12.2020** : 2 286 logements, dont 72 neufs + 1 logement racheté à sa propriétaire à Seyresse. Soit + 3,25 % depuis décembre 2019. 64 logements réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, 8 achetés en Vefa dans le cadre d'une rénovation.
- **Répartition 40/64** : 1 561 logements dans le 64 (68,28 % du parc). 725 logements dans le 40 (31,72 % du parc). 58 logements en résidence sociale, dont 40 livrés en 2020 (Habitat Jeunes Les Compagnons). Gestion de 1 commerce + 1 entrepôt.
- **Nombre de résidences** : 235, dont 50 gérées en copro et 19 dans une ASL.
- **Financement des logements livrés en 2020** : dans le 64 → 11 PLUS, 48 PLAI ; dans le 40 → 1 PLS, 9 PLUS, 4 PLAI.
- **Départs** : 156 départs (162 en 2019).
- **Taux de rotation moyen** : 6,62 % (en baisse au cours des dernières années). Taux de départ selon la typologie → T3 : 50 %, T2 : 31 %, T4 : 16 %, T1 : 5 %.
- **Résidences les plus quittées** : Esplanade Montaury (Anglet) : 13 logements, soit 16,88 % ; Place des Dryades (St Paul les Dax) : 8 logements, soit 11,76 % ; Resplandy (Bayonne) : 5 logements, soit 11,11 % ; Les Marronniers (Tosse) : 6 logements, soit 30 %.
- **Vacance locative technique et commerciale de plus de 3 mois** : 11, soit 0,48 % (18 en 2019).
6 vacances commerciales du fait de difficultés pour trouver des candidats en fonction du secteur : T4 PLS ou PLI à Cauneille (Jean Rameau), St Etienne d'Orthe (Les Tilleuls). T3 duplex atypique réservé fonctionnaire à Anglet (Terrasses de l'Avenue).
3 vacances suite à décès. 1 vacance suite à départ à la cloche de bois. 1 vacance technique suite à un sinistre.
A noter → Le 1^{er} confinement a contraint le COL à décaler des entrées et sorties de locataires, sans pour autant faire augmenter de manière significative la vacance locative de moins de trois mois.
- **Etats des lieux** : 336 états des lieux (373 en 2019) effectués par 3 chargés de clientèle.
Dans le diffus → 304 états des lieux sortants/entrants.
Dans le neuf → 32 états des lieux entrants.
Travaux de remise en état : 404 046 € (265 431 € en 2019), soit une augmentation de 52,22 %, alors que le nombre d'états des lieux a baissé.
338 415 € à la charge du COL (hausse de 74 %), 65 631 € pour les locataires (baisse de 8 %).
Augmentation due aux départs de locataires entrés depuis plus de 15 ans, et à 12 décès, dont 2 avec un gros dégât des eaux.
- **Entretien du patrimoine** : 1 075 992 €.
 - Gros entretien PGE : 10 741,50 €.
 - Honoraires GE : 879,79 €.
 - Gros entretien hors PGE : 529 633,78 €.
 - Changements de composants : 19 995,37 €.
 - Gros entretien EDLS non récupérable : 229 957,78 €.
 - Entretien EDLS récupérable sur locataire : 59 304,38 €.
 - Entretien non récupérable : 225 479,38 €.
- **Demandes de logement** : 534 demandes déposées par courrier (796 en 2019).
199 renouvellements (239 en 2019).

A fin 2020, stock dans le Système National de la Demande (SNE) : 17 581 demandes pour le 64 et 8 280 demandes pour le 40.

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 2020, 44,77 % des demandes pour le 64, et 42,64 % des demandes pour le 40.

Le COL est le 4^{ème} guichet enregistreur sur le 64, et le 5^{ème} sur le 40.

5 929 demandes ont plus de deux ans d'ancienneté (près de 23 % des demandes, en augmentation de 60,76 % par rapport à 2019), ce qui correspond au délai anormalement long dans le Pays Basque (zone tendue).

- **Troubles de jouissance** : 3 procédures judiciaires pour troubles de jouissance engagées en 2019. En attente d'une décision de justice.
- **Impayés de loyers locataires présents** : taux moyen d'impayés → 2,35 % (2,39 % en 2019). En moyenne, 238 familles en situation d'impayés, dont 111 avec plus de 2 loyers (40 familles ont bénéficié d'un plan d'apurement signé, 40 en signalement CAF, 4 en attente d'une aide du FSL, 50 non bénéficiaires de l'APL, 34 en procédure contentieuse, dont 4 ont eu leur bail résilié devant le Tribunal).
- **Surendettement de locataires présents et partis** : 25 dossiers déposés à la Banque de France ont été suivis, dont 9 nouveaux.
6 dossiers PRP avec effacement (7 en 2019) pour 31 206 € (20 172,39 € en 2019).
Aucun plan avec effacement partiel. 5 plans accordés dont 3 gels de dette durant deux ans et 6 plans soldés.
- **Impayés de locataires partis (travaux de remise en état et loyers impayés)** : 112 familles, pour un montant global de 313 855 € (343 685 € en 2019). Les plus grosses dettes émanent de 5 locataires en procédure d'expulsion (9 en 2019) pour 38 542 € d'impayés de loyers et travaux, soit 12 % de la dette totale des locataires partis.
- **Aides liées au COVID, via le SLS** : le 22.06.2020, le Conseil d'administration a autorisé l'affectation du produit du SLS aux locataires connaissant des difficultés économiques et sociales liées à la crise sanitaire, et a déterminé les conditions d'octroi. En 2020, 18 familles ont bénéficié d'une aide globale de 6 422,05 €.
- **Sinistres** : 67 nouveaux sinistres (69 en 2019).
38 sinistres en dommage ouvrage, 29 multirisques immeubles (24 fuites, 4 dysfonctionnements d'équipements, 1 vandalisme).
- **Vente Hlm** : aucune vente en 2020.
- **SLS-OPS** : application d'un surloyer pour dépassement du plafond de ressources à 49 familles, pour un montant mensuel de 3 891,59 €, et à 159 familles pour non-réponse à l'enquête.
SLS : 57 familles pour 43 964 € (pénalités mensuelles annulées dès régularisation de l'enquête par la famille) et 1 400 € de frais de gestion (non remboursables), soit un total de 45 364 €.
OPS : 102 familles pour 708,66 € (pénalités annulées dès régularisation de l'enquête).

Habitat Réuni

- CSUS (Cadre Stratégique d'Utilité Sociale) commun aux associés d'Habitat Réuni, validé par le Conseil d'administration du COL.
- Réseau Energie : poursuite et renégociation de la Convention nationale CEE avec EDF. Une stratégie de pilotage devra être déterminée en commun.
- Poursuite de Diag Info du Club des utilisateurs.
- Mise en place d'un marché pour optimiser l'exonération de la TFPB.
- Mise en œuvre de projets liés à la décarbonisation et à l'efficacité énergétique du cadre bâti (mutualisation entre associés sur des projets techniques liés à l'autoconsommation, au coût global, au reste à charge zéro, au chauffage nano-particules, au mix énergétique...). Recherche d'effets de levier financiers pour les travaux de rénovation thermique. Réemploi et revalorisation de matériaux.
- Prévenir la précarité énergétique et accompagner les locataires dans leurs usages énergétiques.
- Enquête OPS-SLS : appel d'offres remporté par la société Imanaging, qui intervient depuis fin 2019 pour l'externalisation de cette enquête.
- Réseau social : formation sur l'orienté-solutions en 2019, formation sur la sémantique prévue en 2021. Formation avec la Fédération Nationale Solidarité Femme (FNSF) sur les violences conjugales.
- Autres projets : partenariat avec Emmaüs France, 10 000 logements accompagnés pour les jeunes sortant de l'ASE...
- Mutualisation de 4 outils numériques : état des lieux, suivi de chantiers, suivi de résidences, extranet locataires.

Concertation locative

Réunion le 7.12.2020, avec la CSF, la CNL 64 et le représentant des locataires au sein du Conseil d'administration. Points abordés → présentation de la CUS et du CSUS du COL, actions du COL lors de la crise sanitaire, augmentation prévisionnelle des loyers au 1.01.2021 (0,66 % maximum), actions du Club des coopérateurs.

Crise sanitaire

Les manifestations habituelles ont été annulées, telles que la Fête des voisins. Le COL a néanmoins distribué les kits alimentaires prévus à cette occasion à la Banque alimentaire pour le salé, et à la Croix Rouge pour le sucré (action menée auprès des enfants par cet organisme).

Durant le 1^{er} confinement, le COL a maintenu la continuité de son service, et a renforcé ses missions sociales dès le déconfinement, en mettant plusieurs actions en place :

- Appel téléphonique à chaque locataire, a minima une fois, durant le 1^{er} confinement, pour s'assurer des besoins de chacun et de leur état de santé.
- Veille plus particulière et renforcée pour les personnes les plus fragiles.
- Communication ciblée via plusieurs mailings indiquant aux locataires les numéros d'appel d'urgence, d'aide ou d'écoute mis en place durant le confinement.
- Appel téléphonique aux artisans, pour s'assurer qu'ils ne rencontraient pas de difficultés quelconques.
- Adaptation des procédures liées aux mesures sanitaires, afin d'assurer la continuité des services, avec une communication auprès des locataires.
- Durant le confinement, mise à disposition d'un logement vacant pour une victime de violences familiales, via Atherbéa. Poursuite du relogement de ce type de personnes après le confinement.
- Suivi des ménages en difficultés financières, du fait d'un changement de situation professionnelle, tout au long de l'année. Création d'une nouvelle aide financière (SLS).
- Une Conseillère en Economie Sociale et Familiale encore plus mobilisée sur les troubles de voisinage, plus fréquents après le confinement. Conciliations et médiations en nette augmentation.

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 2020 : 22.
- **Etudes de demandes de logement** : 525.
- **Attributions de logements** à 196 demandeurs (1^{er} rang et suivants si refus).
- **Taux de demandes satisfaites** : 37,33 % (41,01 % en 2019).
- **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), Larressore (Sagardian), Tarnos (Dous Haous).
 - Zone tendue (PLS) → Ustaritz (Haluya, Aldapa).
- **Nombre d'acceptations d'attributions** : 188, soit 96,43 % (73,82 % en 2019). 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} rangs comptabilisés si refus. 122 dans le 64, 66 dans le 40.
- **Mutations internes** : 10 (uniquement département 64), soit 5,29 % des attributions acceptées.
- **Répartition des attributions** : 157 pour le secteur diffus (83 %), 32 pour des logements neufs (17 %).

Livraisons 2020 : Anglet (Habitat Jeunes Compagnons) : 40 logts ; Bidart (Jakintza) : 8 logements Vefa + 11 logements en maîtrise d'ouvrage directe ; Seyresse (Clos Peyre) : 1 logement PSLA transformé en locatif ; Tarnos (Olympe de Gouges) : 13 logements.

A noter → lors du 1^{er} confinement, la CALEOL a attribué en urgence un logement à l'association Atherbéa, pour une femme victime de violence conjugale et ses enfants. Ledit logement situé à Bayonne (impasse Lévy) est destiné à la sous-location pour des personnes victimes de violence.

Suite au travail réalisé sur le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGD) sur le Seignanx, la convention de réservation de logements avec cet organisme au bénéfice d'un public jeune via le FJT a été résiliée, les objectifs étant parfaitement remplis par l'ensemble des bailleurs, dont le COL.

Convention de réservation de logements à destination des personnes âgées signée entre la Communauté de communes du Seignanx et les bailleurs sociaux, avec des objectifs individualisés et partagés. Engagement COL : 6 logements sur la période 2017/2021.

Logements réservés à ce public :

- En 2019 : 2 logements à Artémis (St Martin de Seignanx).
- En 2020 : 3 logements à Olympe de Gouges (Tarnos).

Ces logements sont loués au Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) du Seignanx (sous-location à des personnes âgées ou présentant un handicap).

Pour assurer la mixité sociale et dans le respect des dispositions des conventions APL, la CALEOL a attribué 1 logement nécessitant une majoration de loyer (+ 33 %) pour dépassement dans la limite de 120 % des plafonds de ressources PLUS à St Palais (Irindegia), contre 1 en 2019, 0 en 2018 et 3 en 2017.

Accords collectifs départementaux (ACD) Landes et Pyrénées-Atlantiques

Landes

- Nombre forfaitaire. Objectif : 14. Attributions COL : 19 (hors DALO).

Pyrénées-Atlantiques

- 42,50 % des attributions relevant des art. 1 et 2 de l'ACD. Objectif : 51,85. Attributions COL : 93.
- A minima 10 % sortant d'hébergement. Objectif : 12,20. Attributions COL : 4.

63,11 % des attributions dans les Pyrénées-Atlantiques, et 74 % dans les Landes, concernent des familles dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond PLUS.

Ces attributions dépassent les objectifs fixés par les accords départementaux des Landes et Pyrénées-Atlantiques, hormis pour les sortants d'hébergement de type CHRS, ALT. La CALEOL a attribué 2 logements dans les Pyrénées-Atlantiques aux associations Atherbéa et Soliha, pour ce public prioritaire, et 3 logements dans les Landes, via le CIAS du Seignanx, pour des personnes en situation de handicap et/ou vieillissantes.

- **Attributions DALO** : 5 (3 dans le 64, 2 dans le 40).
- **Attributions au titre de sortie d'hébergement temporaire ou d'urgence** : 4 dans le 64.
- **Convention d'Utilité Sociale (CUS)**

Engagements du COL respectés → relogement des personnes bénéficiant du dispositif DALO, personnes avec plafonds de ressources < à 60 % des plafonds réglementaires, personnes relevant des familles prioritaires et des accords collectifs départementaux 40 et 64, personnes sortant de logements d'urgence ou adaptés.

En tant qu'associé de la SAC Habitat Réuni, le COL a obtenu un report d'un an pour déposer une nouvelle CUS, pour signature par le Préfet au plus tard le 31.12.2020. Ce travail s'est finalisé courant 2020 avec les associés d'Habitat Réuni, sur un cadre stratégique commun des CUS des associés, nommé CSUS. La CUS du COL a été adressée aux EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) et associations de locataires, dans le cadre de la concertation locative.

Les services de l'Etat ont sollicité un report de signature à début 2021, du fait des délais contraints par la crise sanitaire. Cette année, la Communauté d'agglomération du Pays Basque a souhaité être signataire de la CUS du COL.

- **Objectifs selon les quartiles** (cf Loi Egalité & Citoyenneté).

L'ensemble des réservataires sur les périmètres disposant d'un PLH approuvé (principalement EPCI Pays Basque et Grand Dax) doivent attribuer 25 % de leurs logements à des demandeurs appartenant au 1^{er} quartile.

Le COL a du mal à atteindre ce taux car il manque de produits adaptés (PLAI). Il faudra tendre vers cet objectif, comme cela sera stipulé dans la prochaine CUS.

Le COL n'est pas concerné par les objectifs liés aux autres quartiles (Quartiers Prioritaires de la Ville).

Bilan 2020 :

- Grand Dax : aucune attribution.
- Communauté communes Lacq-Orthez : 33 % des attributions (2 attributions sur 6).
- EPCI Pays Basque : 12 % des attributions (13 attributions sur 113).

Les objectifs sont atteints en Béarn, mais pas au Pays Basque. Le COL a signalé cette difficulté aux services de l'Etat. Ce public relève exclusivement du minima social, soit le RSA (AAH au-dessus du 1^{er} quartile). En 2020, le COL n'a livré que 12 logements neufs en PLAI, vrai levier pour loger ce public. Le parc du COL est constitué de logements conventionnés en PLA, qui restent trop chers pour ces demandeurs. Le COL remplit néanmoins sa mission sociale et d'intérêt général : 40 T1 pour des jeunes en formation (Compagnons) financés en PLAI de type résidence sociale, et les locations effectuées auprès d'Atherbéa et Soliha, en charge de ce public très défavorisé.

- **Attributions refusées** : 46 sur 196 propositions de logements, soit 23,47 % (26,18 % en 2019). 21 refus dans le 64 et 25 dans le 40. Principaux motifs de refus : résidence ou logement qui ne convient pas (32,61 %), motif personnel (15,22 %), le demandeur a obtenu une autre attribution Hlm (8,70 %), 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 2020. 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^{er} 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 COL a sollicité le 25.03.2021 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production de 22 978 280 €, et des fonds propres dédiés de 6 408 762 €.

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 28.04.2021.

En 2020, le COL s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité, et a été amené à déclarer :

Encours réel déclaré au 31.03.2020	11 358 149 €
Encours réel déclaré au 30.06.2020	9 832 678 €
Encours réel déclaré au 30.09.2020	10 789 000 €
Encours réel déclaré au 31.12.2020	6 773 413 €

L'encours moyen est de 9 688 310 €.

Les indicateurs de production

En 2020, le COL a engagé les opérations suivantes en Vefa/PSLA :

- Opérations en direct et en projet : 10 opérations pour 218 logements.
- Opérations en direct sous ordre de service : 23 opérations pour 489 logements.
- Opérations en direct et livrées (DAT) : 5 opérations pour 91 logements.

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

- SCI liée à des opérations en projet : 1 opération pour 23 logements.
- SCI liée à des opérations en cours : 2 opérations pour 45 logements.

Les résultats de l'activité accession

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat "Structures et divers non ventilables" est de 2 957 234,55 €. Il se décompose comme suit.

- Résultat de l'activité d'accession menée en direct par le COL : 3 406 583,13 €.
- Facturations et produits financiers remontés des SCI : Néant.
- Charges indirectes supportées par l'activité (salaires + dotations) : 927 495,20 €.
- Résultat "Structures et divers non ventilables" affecté à l'activité : - 449 348,58 €.

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 47,25 % de l'effectif temps plein affecté à l'activité accession soumis et non soumis, ce qui donne 858 099,02 € 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 2020, au prix du m² de surface utile :

	TVA 5,5 %	TVA 20 %
Zone B1	3 128 €	3 558 €
Zone B2	2 730 €	3 106 €
Zone C	2 387 €	2 716 €

Contrats de réservation signés en 2020 → 136 (104 OFS, 14 PSLA, 16 Vefa, 2 lots à bâtir).

Actes notariés signés ou levés d'option → 218 (78 levés d'option, 129 actes BRS, 3 Vefa, 2 lots à bâtir, 6 commerces).

Remises de clé → 62 (hors Vefa à organismes d'Hlm).

Ressources des accédants → 80 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; 20 % entre PLUS et PSLA.

Parcours résidentiel Hlm → 17 % 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 : 4 208 coopérateurs, tous collèges confondus. Tous les salariés du COL sont à ce jour coopérateurs.

Evolutions intervenues en 2020

- Gouvernance du COL :
 - Lors du CA du 22.06.2020, le Conseil d'administration a renouvelé le mandat d'Imed ROBBANA au poste de Directeur Général, pour une durée de trois ans, soit du 22.06.2020 jusqu'au 22.06.2023.
 - En décembre 2020, Patrick NEYBOURGER est entré au Conseil d'administration en tant que représentant du Crédit Mutuel Midi Atlantique, suite au décès de Dominique GAILLARD.

- Roland HIRIGOYEN a également remplacé Paul BAUDRY en tant que représentant de la Communauté d'agglomération du Pays Basque, en décembre 2020.
- Ce début d'année 2021 a vu la disparition de deux autres administrateurs : Bertrand BOURRUS le Président et Jean-Pierre FAVIER le Trésorier. Cécile ELISSALDE a été nommée Administratrice déléguée dans les fonctions de Présidente lors du CA du 15.02.2021.
- Implication des différentes catégories de sociétaires dans la prise de décision au sein du COL : participation des associés tous collèges confondus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de juin 2020 → 258 coopérateurs dont 6 présents (l'AG s'est tenue à huis clos du fait du contexte sanitaire), 192 ayant donné pouvoir au Président, et 60 votes par correspondance.
- Relations entre les différentes catégories d'associés : rien à signaler.

Principales évolutions intervenues dans le contexte économique et social du COL en 2020 **Développement du projet coopératif via le Club des coopérateurs**

Rappel des intentions et objectifs du projet Club des coopérateurs

Le projet Club des coopérateurs est né du fait de l'engagement du COL dans le projet Fait coopératif (projet stratégique de la Fédération des coopératives d'Hlm). La singularité des sociétés coopératives d'Hlm par rapport aux autres familles Hlm vient de leurs coopérateurs, d'autant que le métier de l'accession sociale à la propriété se banalise.

- Créer un filet de sécurité pour les coopérateurs et leur permettre d'être plus solidaires au sein de la grande famille du COL. Anticiper la forte tension sur les finances publiques.
- Environnement économique difficile et précarité qui se développe chez les coopérateurs du COL.
- Individuellement, les coopérateurs du COL sont fragiles ; ensemble et solidaires ils sont plus forts.

Le projet s'est structuré autour des actions phares suivantes : la création d'une plateforme d'échanges et de services, la mise en place d'un groupement d'achats, d'une caisse de solidarité, et l'organisation d'espaces et lieux coopératifs avec des coopérateurs ambassadeurs.

Activités du Club des coopérateurs en 2020

- **Concert du nouvel an** en janvier 2020, par le quintette de cuivre de l'Orchestre Symphonique du Pays Basque, au siège social du COL, avec la participation d'environ 80 coopérateurs.
- **Sensibilisation aux écogestes et à la sécurité gaz** sur les résidences avec Civigaz et des jeunes en service civique encadrés par la Fondation FACE. 15 résidences du COL ont été visitées à Anglet, Bayonne, Biarritz, Bidart et Boucau. 80 coopérateurs ont accepté d'accueillir ces jeunes à leur domicile, pour qu'ils les sensibilisent à la démarche.
- **Groupements d'achats** : poursuite du partenariat avec Synergies (plus de 400 cartes de membre distribuées).
- Lancement du **drive alimentaire** avec Le Poisson livreur 64 (produits de la mer) et Les Paniers de l'Adour et Lekukoa (produits de la ferme via un groupement de paysans). Dans les deux cas, une livraison par semaine au siège social du COL.
- 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.
- Rencontre avec **l'association 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.

Le Club des coopérateurs envisage une convention de partenariat avec l'Atelier budgétaire pour 2021, afin de dessiner les contours de son intervention auprès des coopérateurs intéressés.

- **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 animation de jardins partagés et autonomisation d'un groupe d'habitants. Pour poursuivre la démarche, une étude de faisabilité a été effectuée sur les résidences La Fontaine (Anglet) et Gracien (Bidart). Et d'autres demandes ont été formulées au sein des résidences Le Confidentiel (Anglet) et Pichepaou (Boucau).
- **MAIF** : à l'étude avec des bénévoles sociétaires, cycles d'ateliers d'accompagnement à la scolarité, assurance habitation et volet culturel.
- **Durant le 1^{er} confinement (mars à mai 2020)**
 - Courrier électronique adressé aux ambassadeurs-coopérateurs ; publication sur le Facebook du COL pour soutien et maintien du contact.
 - Transmission d'une affiche aux ambassadeurs (email + Facebook), à apposer sur les résidences : appel à l'entraide entre voisins.

- Relance du jeu-concours Créutile, lancement d'un concours de dessins et d'un concours de création de vidéos.
- La plateforme web du Club des coopérateurs a vu le jour lors du premier confinement (email + SMS adressés aux coopérateurs à cette occasion) et une version 2 a été lancée lors du second confinement, en octobre, sous forme d'événement digital (l'idée première d'aller présenter la plateforme sur les résidences a été abandonnée du fait du contexte sanitaire). Cet outil doit faciliter la communication, l'information et l'échange entre habitant.
- **Atelier couture**, mise à disposition gratuite de masques à l'attention des coopérateurs. Intervention à titre bénévole de quatre locataires d'Anglet (résidences Bahinos, La Fontaine et l'Odysée) et Bassussarry (Oihan Alde). 271 masques pour adultes réalisés, 192 pour enfants.
- Actions à envisager en 2021 avec les ambassadeurs de Pau : livraison de volaille, légumes, conserves, partenariat avec l'ADIE, mise à disposition de la carte Synergies.
- Réflexion sur les actions à envisager en 2021 dans le cadre de la commémoration des 70 ans du COL.
- **Financement de deux projets de R&D Habitat**
 - Autoconsommation énergétique dans le logement social
Le Fonds soutient la recherche dans le domaine de l'autoconsommation énergétique. Il a été décidé de commanditer une étude prospective concernant l'économie du projet en autoconsommation énergétique auprès de la structure Inélia, spécialisée en la matière. 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'avoir une connaissance plus fine dans l'application de ces systèmes énergétiques innovants dans le domaine du logement social.
 - Emergence d'une filière de logements sociaux en éco-habitat
Le Fonds a initié et soutient ce projet d'étude partenarial pour la construction de logements sociaux en éco-habitat, visant à faire émerger une filière de production de logement social hautement performant sur le plan énergétique et environnemental (objectifs E3 C2 de l'expérimentation E+C-) et à coûts maîtrisés.
- Evolution du **Règlement d'intervention du Fonds de dotation Recherches & Solidarités**
Le Fonds 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, d'une campagne de financement participatif, du démarrage d'un projet.
En 2020, deux nouvelles aides ont été validées par le Conseil d'administration du COL :
 - Une aide spécifique nommée "Mesure d'urgence COVID-19", pour laquelle le Conseil a autorisé un don de 50 000 € sur le budget 2021. Cette aide pourra être renouvelée l'année suivante, si les besoins sont avérés, via une nouvelle délibération du Conseil d'administration du COL.
 - Une aide au déménagement, intégrée dans l'aide au parcours résidentiel DELAGE, qui comprend aussi une aide financière dans le cadre des frais d'acquisition d'un logement en PSLA, BRS, SCIAPP ou Vefa accession sociale.
 En 2020, le Fonds a attribué 33 446,10 € 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 : 31 640 € (+ 135 € dans le cadre de la nouvelle aide au déménagement venant étoffer l'aide n° 4).
 - Aide n° 5 pour difficultés financières de locataires (paiement loyer) : 1 806,10 €.
- Après la première **réunion des ambassadeurs** en décembre 2019, deux autres rencontres ont eu lieu en février (une quinzaine de participants) et octobre 2020 (une dizaine de participants).
- Le Club des coopérateurs avait pu présenter ses actions et partenaires lors du Salon de l'Habitat de Biarritz en 2019. Il n'a pu renouveler la démarche en 2020 du fait du contexte sanitaire.
- **Deux coopératrices** sont entrées au Conseil d'administration du Fonds Recherches & Solidarités : Priscila LUDOVICO, administratrice COL et accédante à Bayonne, et Christine PRIGENT, locataire à Anglet.
- Depuis 2020, le Club des coopérateurs participe au **groupe de travail vie coopérative**, au sein de la Fédération des coopératives d'Hlm. Celui-ci a pour but de créer un "mooc culture coop" (tutoriel de formation à distance), un livret d'accueil du coopérateur et un livrable de méthodes et bonnes pratiques pour créer le statut de coopérateur-ambassadeur.

4. Les informations réglementaires

Eléments comptables

Le **résultat 2020** est donc positif à hauteur de **2 995 200,22 €**. 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 **2 995 200,22 €** en réserves.

Ratio 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** → 83,66 %.
- **Capitaux propres/capitaux permanents** → 32,35 %.

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** → 1,32 %.

Ratio d'autofinancement net Hlm :

- 2018 : 9,87 %
- 2019 : 8,40 %
- 2020 : 10,72 %

Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices → 9,66 %.

Décomposition du solde des factures reçues et émises au 31.12.2020, dont le terme est échu/Règlements en 2021

Factures reçues et émises non réglées au 31.12.2020, dont le terme est échu

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2020, 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						1 157
Montant total factures concernées (TTC)	1 266 150,41	1 930 732,74	640 692,28	1 665 173,42	204 952,25	5 707 701,10
% du montant total des achats HT de l'exercice	5,96 %	9,09 %	3,02 %	7,84 %	0,96 %	26,86 %
% du CA HT de l'exercice						

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2020, 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)		490 861,44	36 992,29	36 257,59	501 506,86	1 065 618,18
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du CA HT de l'exercice	0	1,42 %	0,11 %	0,10 %	1,45 %	3,08 %

Factures exclues des factures litigieuses ou non comptabilisées

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2020, 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						54
Montant total des factures exclues						80 236,99

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2020, 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						0
Montant total des factures exclues						0

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, pour trois ans. Il a été reconduit pour trois ans, en juin 2020. 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 l'Administratrice déléguée dans les fonctions de Présidente.

Effectif

A fin 2020, **l'effectif de la société est de 54 salariés** (dont 2 temps partiels et 2 alternants), répartis ainsi : siège social d'Anglet : 45 ; agence de Bordeaux : 2 ; agence de Pau : 4 ; agence de Toulouse : 3.

Un total de 129 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2020.

5. Les perspectives

L'arrêt de l'activité dû à la pandémie de coronavirus et surtout ses conséquences économiques et sociales rendent l'exercice lié à l'énoncé de perspectives pour notre coopérative assez difficile.

En effet, on peut redouter que le chômage, la baisse des emplois saisonniers dans le tourisme, l'effondrement des emplois intérimaires, concernent non seulement nos locataires, mais aussi nos cibles de clientèle sur nos opérations en accession.

D'autre part, des incertitudes pèsent sur l'attitude des banques, qui risquent de rendre l'accès au crédit plus compliqué pour nos prospects, sans compter une possible augmentation des taux d'intérêt.

On peut également s'interroger sur la capacité des entreprises du bâtiment à suivre, et sur les répercussions de la hausse des prix des matériaux sur les coûts de construction.

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.

En mars dernier, le Conseil d'administration a validé le Projet stratégique 2020/2025, fruit d'un travail engagé dès 2019, interrompu au début de la pandémie, et qui s'est finalisé fin 2020/début 2021. Selon nous, tous les thèmes déclinés dans ce document permettront d'amortir les effets néfastes de la crise à venir.

En effet, le "fait coopératif", avec en particulier la création du 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, et 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.

Cécile ELISSALDE
Administratrice déléguée
dans les fonctions de Présidente