

1. Principales infos liées à l'exercice 2022

- Un **résultat 2022** positif → **1 499 185,35 €**.
- A fin 2022, le **parc locatif** du COL compte 2 376 logements.
- Logements en **Bail Réel Solidaire**, via l'OFS Coopérative Foncière Aquitaine et l'OFS COL

	Nombre d'opérations	Nbres de logements
Pays Basque/Landes	47	846
Agglo de Bordeaux	20	398
Agglo de Pau	7	149
Agglo de Toulouse	7	140
Totaux	81	1 533

- Logements en **SCIAPP** (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)

	Nombre d'opérations	Nbre de logements
Pays Basque/Landes	2	12
Agglo de Bordeaux	0	0
Agglo de Pau	7	101
Agglo de Toulouse	3	37
Totaux	12	150

- Logements en **Habitat participatif** → 27 opérations représentant 861 logements (6 livrées, 6 en travaux, 15 en montage ou lancées)

	Nbre d'opérations	Nbre de logements
Pays Basque/Landes	12	485
Agglo de Bordeaux	7	176
Agglo de Pau	3	94
Agglo de Toulouse	5	124
Totaux	27	879

- En janvier 2022, l'Office64 de l'Habitat a rejoint le **syndic solidaire GECOSOL**, aux côtés du COL et d'Habitat Sud Atlantic. GECOSOL, qui compte désormais cinq salariés, et qui s'est installé à Anglet (40 avenue de Bayonne) gère à fin 2022 **95 entités** (copropriétés + ASL) représentant **2 187 lots**.
- En mars 2022, **cinq projets du COL ont été lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt "Engagés pour la qualité du logement de demain"** lancé par les ministères du Logement et de la Culture (sur 200 candidatures, 117 projets ont été retenus) → la Cité de la gare à Bassens (33), les Herbes folles à Toulouse (31), le Jardin suspendu à Bordeaux (33), Boboyaka la Castagne à Bègles (33), et enfin la résidence Guynemer à Pau (64), promue au titre de projet incubé. Le projet "Engagés pour la qualité du logement de demain" entend constituer un vivier d'une centaine d'opérations représentatif de l'excellence française en matière de qualité architecturale, environnementale et d'usage, à coûts maîtrisés et au service de la production du logement de demain pour tous.

- En mars 2022, **inauguration de l'agence du COL à Toulouse**, et signature avec Toulouse Métropole d'un **contrat d'engagement 2021/2026**.
- Le 9 juillet 2022, le COL a organisé la première édition de ses Rencontres de l'habitat participatif à Bayonne. Occasion pour la coopérative de mettre en lien les habitants et futurs habitants des 26 projets en habitat participatif livrés ou à venir sur le Pays Basque, les Landes, le Béarn, la Gironde et l'Occitanie. Près de 140 personnes issues de 18 résidences du COL conçues sur le mode de l'habitat participatif ont ainsi participé aux échanges.
- **Diversification géographique** du COL sur les secteurs de Bordeaux et Toulouse :
 - Agglomération bordelaise → 23 opérations (dont 2 livrées), à des stades divers d'avancement, pour 466 logements.
 - Agglomération toulousaine → 6 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.
- 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.
- En mars 2021, le Conseil d'administration du COL a validé le **Projet stratégique 2020/2025** qui s'articule sur quatre axes : appartenance coopérative, utilité sociale, construire et gérer autrement, pérennité du COL. Depuis, des ateliers ont débuté pour déterminer les actions à engager pour atteindre les objectifs fixés.
- Le projet stratégique du COL énonce la volonté de la coopérative de privilégier dans ses marchés les **procédés constructifs vertueux et innovants**, en relevant le défi du bas carbone et en les rendant compatibles à l'accessibilité sociale. Également le désir de développer l'écoconstruction et les éco-énergies dans les logements, en participant au développement de la filière locale des entreprises souhaitant s'inscrire dans l'écoconstruction pour le logement social. Ainsi, le COL poursuit le travail engagé sur le **projet FILOHA** (Filière Locale pour l'Habitat Social), avec Habitat Sud Atlantic et XL Habitat.
Expérimentation sur divers projets : construction en bois/paille, terre crue. Première collaboration avec l'association Patxa'Ma, pour la **déconstruction et le réemploi de matériaux** du bâtiment.
- **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.
- Trois nouveaux **administrateurs** sont entrés au Conseil d'administration du COL :
 - En juin 2022, Jean-Noël LABARRERE.
 - En octobre 2022, Sylvie SERRE, représentant Action Logement Immobilier (en remplacement de Jacques CLAVÉ).
 - En décembre 2022, Pierre DUPOUTS, représentant le Crédit Mutuel Midi Atlantique (en remplacement de Patrick NEYBOURGER).
- Tout au long de l'année 2022, **9 embauches** ont été effectuées → 1 assistante à l'agence de Bordeaux, 1 chargé de programmes immobiliers à l'agence de Toulouse, et au siège social d'Anglet : 1 responsable de la maîtrise d'ouvrage, 1 prospecteur-négociateur foncier, 1 chargé de programmes immobiliers, 1 chargée de vie coopérative et 3 comptables.
En ce début 2023, **3 nouvelles embauches** → 1 chargée d'études conception, 1 chargée de prévention sociale et pré-contentieux, 1 responsable de pôle comptable.
L'effectif était de 59 à fin 2022 ; il est désormais de 62 à fin juin 2023.

2. Les activités du COL

L'activité construction

La **livraison** de 92 logements → 66 en accession + 26 locatifs.

	Villes	Nombre de logements	Statut
Bi Aldetan	Arbonne	7	Locatif
Capella	Lons	14	Accession
Iduski Mendi	St Jean de Luz	13	Accession
Iduski Mendi	St Jean de Luz	12	Locatif
Ozaro (via Ideal Groupe)	Bidart	2	Accession
Ozaro (via Ideal Groupe)	Bidart	7	Locatif
Paloméra	Ondres	25	Accession
Patios d'Achille	Pau	12	Accession
		92	

Répartition par territoires

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	40	26	66
Agglo de Bordeaux	0	0	0
Agglo de Pau	26	0	26
Agglo de Toulouse	0	0	0
Totaux	66	26	92

Prévision de production 2023

Permis de construire

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	119	121	240
Agglo de Bordeaux	70	0	70
Agglo de Pau	91	0	91
Agglo de Toulouse	30	0	30
Totaux	310	121	431

Démarrage de travaux

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	263	266	529
Agglo de Bordeaux	212	0	212
Agglo de Pau	81	0	81
Agglo de Toulouse	83	0	83
Totaux	639	266	905

Livraisons

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	64	37	101
Agglo de Bordeaux	0	0	0
Agglo de Pau	40	0	40
Agglo de Toulouse	23	0	23
Totaux	127	37	164

Livraisons prévues sur 2023/2026 → 1 951 logements (1 566 accessions + 385 locatifs).



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

- **Demandes de logement** : 323 créations de demandes réceptionnées par courrier ou mail (413 en 2021). 160 renouvellements (199 en 2021).
A fin 2022, stock dans le Système National de la Demande (SNE) : 21 019 demandes pour les Pyrénées-Atlantiques et 10 666 demandes pour les Landes.
EPCI le plus demandé dans les Pyrénées-Atlantiques : Communauté d'agglomération Pays Basque (65,72 %). Dans les Landes : Grand Dax (26,02 %) et MACS (25,05 %).
La diminution de l'enregistrement par les bailleurs se poursuit, depuis 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 2022, 59,46 % des demandes pour le 64, et 66,66 % des demandes pour le 40 ont été enregistrées via ce guichet internet. Pour les renouvellements, c'est 63,64 % dans le 64 et 70 % dans le 40. Désormais, plus d'un demandeur sur deux effectue directement sa demande et son renouvellement par ce biais.
Le COL est désormais le 5^{ème} guichet enregistreur sur les deux départements.
5 176 demandes ont plus de deux ans d'ancienneté, soit 24,62 % des demandes (contre 4 443 en 2021), ce qui correspond au délai anormalement long dans le Pays Basque (zone tendue).
Le délai d'attribution moyen est de 15,8 mois dans le 64 et 13,4 mois dans le 40.
- **Nombre de logements au 31.12.2022** : 2 376 logements, dont 26 neufs. Soit + 1,11 % depuis fin 2021. 19 logements réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, 7 achetés en VEFA.
- **Répartition 40/64** : 1 650 logements dans le 64 (69,44 % du parc). 726 logements dans le 40, dont 1 maison en réserve foncière (30,56 % du parc). Le COL gère des logements non conventionnés, des résidences sociales, des locaux professionnels, dont 1 commerce.
- **Nombre de résidences** : 243, dont 56 gérées en copropriété et 20 dans une ASL.
- **Financement des logements livrés en 2022** : dans le 64 → 15 PLUS, 11 PLAI ; dans le 40 → Néant.
- **Départs** : 138 départs (180 en 2021), dont 4 dans la résidence Maison Bourdé (St Palais), du fait d'un arrêté de péril.
- **Taux de rotation moyen** : 5,74 % (8,10 % en 2021), et 5,68 % sans les mutations internes vers des résidences neuves et sans les 4 départs de la Maison Bourdé (St Palais).
Taux de départ selon la typologie → T3 : 48,50 %, T2 : 28,36 %, T4 : 17,91 %.
- **Résidences les plus quittées** :
 - En taux de rotation → Bahinos Anglet (29,17 %) ; Clos St Louis Urrugne (33,33 %) ; Erdiko Egoitza Lahonce (40 %) ; Irindegia St Palais (28,57 %) ; Le Twickenham St Vincent de Tyrosse (26,32 %) ; Les Tilleuls St Etienne d'Orthe (40 %).
 - En nombre de logements → Bahinos (Anglet) et Place des Dryades (St Paul les Dax) : 7 logements ; Zaldi Xurito (Ciboure) : 6 logements ; Dous Haous (Tarnos) et Le Twickenham (St Vincent de Tyrosse) : 5 logements.
- **Vacance locative technique et commerciale de plus de 3 mois** : 18, soit 0,75 % (10 en 2021).
2 vacances commerciales : Jean Rameau (Cauneille) ; Ur Gain (St Jean Pied de Port).
16 vacances techniques (travaux) → 4 liées à des décès et à 1 hospitalisation du locataire sortant ; 1 liée à un incendie (Montauray à Anglet) ; 1 vacance volontaire liée à des travaux (relogement du locataire sinistré à Erdigo Egoitza Lahonce).
- **Etats des lieux** : 294 états des lieux (418 en 2021) effectués par trois chargés de clientèle. Chaque départ fait l'objet d'une pré-visite conseil (environ 134 réalisées en 2022).
Dans le diffus → 268 états des lieux sortants/entrants.
Dans le neuf → 26 états des lieux entrants.

Soit une baisse du nombre d'états des lieux de 29,66 %, qui correspond à 24 états des lieux mensuels par chargé de résidence. Ceci est dû au faible nombre de livraisons de logements neufs (donc moins de parcours résidentiel), et surtout au contexte économique et social et à la tension sur le logement sur les territoires du COL (baisse des départs de 24,29 %).

Travaux de remise en état : 478 479 € (394 776 € en 2021).

352 279 € à la charge du COL (320 734 € en 2021), 125 800 € pour les locataires (74 042 € en 2021).

- **Entretien du patrimoine** : 1 498 078 €.
 - Gros entretien PGE → 111 485 €.
 - Gros entretien hors PGE → 535 462 €.
 - Changements de composants → 222 758 €.
 - Entretien EDLS non récupérable → 293 578 €.
 - Entretien EDLS récupérable sur locataire → 91 165 €.
 - Entretien non récupérable → 243 630 €.
- **Sinistres** : 52 nouveaux sinistres (51 en 2021).
22 sinistres en dommage ouvrage, 26 sur des résidences neuves, 30 multirisques immeubles (22 fuites ou infiltrations, 5 vandalismes, 1 incendie et 2 chocs véhicule).
- **SLS-OPS** (obligatoire en janvier 2023, uniquement pour les locataires ne bénéficiant pas de l'APL). Application d'un surloyer pour dépassement du plafond de ressources à 62 familles (53 en janvier 2022), pour un montant mensuel de 4 885,72 €, et à 122 familles (149 en janvier 2022) pour non-réponse à l'enquête, qui se voient appliquer des pénalités. Ceci, pour un montant global de 99 737,85 € (janvier 2023). Les pénalités mensuelles sont annulées dès la régularisation de l'enquête par la famille, mais les frais de gestion demeurent.
- **Divers sujets et travaux avec la SAC Habitat Réuni**
 - Mise en place du contrat d'énergie électrique remporté par ENGIE.
 - Mutualisation des enquêtes SLS et OPS suite au premier marché. Lancement de l'appel d'offres début 2023.
 - Continuité du logiciel DIAGINFO, du réseau ENERGIE-CLIMAT. Nouvel avenant pour la valorisation des CEE avec EDF.
 - Mise en place d'un plan d'action tourné sur la gestion locative, l'action sociale et la qualité de service. Le réseau Gestion locative a travaillé sur les réfugiés, le pouvoir d'achat, a mis en place un chantier important dans la stratégie d'entreprise sur le vieillissement et le handicap.
 - Partenariat Habitat Réuni/CNAV/CARSAT Ile-de-France.
 - Partenariat avec DELPHIS : formation + accompagnement collectif en vue d'un référentiel commun d'Habitat Réuni, Bien vieillir à domicile.
- **Concertation locative** : réunion le 10 décembre 2022 en présence des associations ALDA, CNL 40, CNL 64, CLCV-CDL, CSF et du représentant des locataires au sein du Conseil d'administration du COL, Thierry BERGONHE.
Points abordés → augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2023, travaux prévisionnels sur le patrimoine, information sur l'affectation par le Conseil d'administration du produit du SLS aux locataires en difficulté, démarches et mesures mises en place par le COL liées à la stratégie énergétique : présentation du plan de sobriété, aides du Fonds de dotation initiées par le COL, actions et activités du Club des coopérateurs.
- **Prévention sociale et contentieux**
 - **Impayés de loyers des locataires présents** : taux de 1,81 % en 2022 (1,74 % en 2021).
En moyenne, 215 familles en situation d'impayés de loyers ; environ 96 familles ont pu signer un plan d'apurement avec le COL.
Sur une moyenne de 105 familles ayant + de 2 mois d'impayés en 2022, 49 ont signé un plan d'apurement, 30 en signalement CAF, 2 en attente d'une aide du FSL, 2 ont signé un plan de cohésion sociale ayant permis de liquider leur dette (1 bail signé à cette issue courant 2022, 1 autre en 2023), 34 procédures contentieuses (augmentation de 30,77 %) avec 10 baux résiliés (12 en 2021).
53 % sont des familles qui ne bénéficient pas de l'APL. Un tiers sont des familles monoparentales et un quart sont des personnes seules.
 - **Procédures judiciaires** (à compter du commandement de payer).
1 procédure judiciaire pour trouble de voisinage engagée par le COL en 2022.
30 commandements de payer délivrés, 16 assignations en justice, 10 baux résiliés, 9 commandements de quitter les lieux, 11 concours de la force publique demandés, dont 5 accordés et 4 exécutés. Des indemnités sont demandées à l'Etat pour refus du concours de la force publique.
2 départs ont été négociés et 2 baux ont été formalisés suite à la signature du nouveau protocole de cohésion sociale, à l'issue de l'apurement de la dette.

- **Surendettement locataires présents et partis** : à fin décembre 2022, suivi de 26 dossiers Banque de France, dont 11 nouveaux déposés en 2022, 4 plans soldés, 7 dossiers Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) avec effacement, soit 34 602 €. 2 plans avec effacement partiel de la dette, 11 plans accordés, 2 plans gelés.
Les pertes irrecoverables liées aux locataires partis (abandon de la dette suite à l'échec de toutes les procédures amiables, contentieuses et actions via le cabinet de recouvrement Sud Contentieux) s'élèvent à 81 186,55 € pour 29 familles.
- **Impayés des locataires partis** (travaux de remise en état et loyers impayés) : à fin 2022, 122 familles ont été recensées en impayés suite à leur départ, pour un montant de 395 899 €, dont 31 locataires partis en 2022 (5 ont régularisé leur dette en 2022). Les dettes supérieures à 4 000 € concernent 35 familles pour 347 359 €, dont 11 familles ayant plus de 10 000 € de dette (total dette : 143 165 €).
27 locataires partis courant 2022, dont le décompte est validé en 2022, représentent une dette de 71 756 € (18,12 % de la dette totale des locataires partis), dont 9 locataires avec une dette de plus de 4 000 € (dont 2 décès, 2 entrées en EHPAD, 2 procédures d'expulsion) et 2 locataires avec une dette supérieure à 10 000 €.
- **Gestion des SCIAPP** (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété). Depuis janvier 2022, le service de gestion immobilière gère la gestion de ces impayés. A fin 2022, la dette globale est de 12 783 € pour 8 familles. 3 plans d'apurement sont en cours, 3 commandements de payer ont été signifiés, 1 assignation devant le Tribunal.
5 dossiers ont pu être réglés. 2 dossiers en surendettement devant la Banque de France ont obtenu une Procédure de Rétablissement Personnel (PRP), c'est-à-dire un effacement de la dette, pour un montant de 6 474 €.
- **Habitat participatif locatif**. 4 opérations mixtes sont en cours → Biskarreta (Béhasque) : 9 logements locatifs (maison réhabilitée) ; Convivencia (Ondres) : 18 logements locatifs à destination de seniors ; Hirutasuna (Hendaye) : 10 logements locatifs ; Urt : 20 logements locatifs + 1 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) (synthèse du Rapport annuel)

- **Réunions de la CALEOL** en 2022 : 24.
- **Etudes de demandes de logement** : 498.
- **Attributions de logements** à 165 demandeurs (1^{er} rang et suivants si refus).
- **Taux de demandes satisfaites** : 33,13 % (38,03 % en 2021).
- **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** : 150, soit 90,90 % (94,42 % en 2021). 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} rangs comptabilisés si refus. 107 dans le 64, 43 dans le 40.
- **Mutations internes** : 10, soit 6,66 % des attributions acceptées.
- **Répartition des attributions** : 124 pour le secteur diffus (82,66 %), 26 pour des logements neufs (17,33 %).
Livraisons 2022 → Bi Aldetan (Arbonne) : 7 appartements en MOD ; Iduski Mendi (St Jean de Luz) : 12 appartements en MOD ; Ozaro (Bidart) : 7 appartements en VEFA.
- 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 Iduski Mendi (St Jean de Luz).
- Partenariat avec l'Institut Don Bosco, qui s'occupe de mineurs non accompagnés : aucun logement attribué en 2022.
- Attribution de 1 logement à un jeune mineur non accompagné suivi par la Sauvegarde de l'Enfance à l'Adulte Pays Basque.
- Attribution de 1 logement T2 financé en PLAI au Foyer des Jeunes Travailleurs de Bayonne, à Iduski Mendi (St Jean de Luz).

- **Accords collectifs départementaux (ACD) Landes et Pyrénées-Atlantiques**

Landes

- Nombre forfaitaire. Objectif : 14. Attributions COL → 18 (16 SYPLO + 2 DALO).

Pyrénées-Atlantiques

- 42,50 % des attributions relevant des articles 1 et 2 de l'ACD.

Objectif : 45,47. Attributions COL → 25 (18 SYPLO + 7 DALO).

- A minima 10 % sortant d'hébergement. Objectif : 10,7. Attributions COL → 11.

79,07 % des attributions dans les Landes et 68,22 % dans les Pyrénées-Atlantiques concernent des familles dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI.

- **Attributions au titre de sortie d'hébergement temporaire ou d'urgence : 12.**

- 11 logements dans les Pyrénées-Atlantiques aux associations suivantes : Atherbéa, CROUS, FJT de Bayonne, Habitat & Humanisme, Sauvegarde de l'Enfance à l'Adulte Pays Basque, Soliha, Toit pour Tous, etc...

- 1 logement dans les Landes pour un demandeur sortant d'un logement communal de la Ville de St Vincent de Tyrosse.

Ainsi, grâce au partenariat avec ces structures, le COL relogé un public fragile très diversifié.

De plus, le COL a répondu à un appel à projet avec Soliha Pays Basque pour permettre l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) d'un public en situation de grande précarité sociale et financière. Le projet du COL a reçu un accord favorable des services de l'Etat et sera financé à hauteur de 50 % pour 5 familles au Pays Basque.

- **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 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 8 608 € (Communauté de communes Lacq-Orthez) et de 10 511 € (Communauté d'agglomération Pays Basque). Pour les Landes, il est à 8 687 € (Grand Dax).

Un bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (956 €) 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 575,52 €, minima vieillesse 916,78 €). Le COL s'est engagé dans la prochaine CUS à mettre les moyens pour tendre vers l'objectif de 25 %, dans le respect des équilibres de peuplement.

Bilan 2022 :

- Grand Dax : 0 % des attributions (0 sur 7) sur ce territoire.

- CCLO : 0 % (0 attribution sur 3) sur ce territoire.

- EPCI Pays Basque : 10 % des attributions (11 attributions sur 107 ; différence de 15 attributions pour atteindre l'objectif).

En 2022, les objectifs ne sont pas atteints dans les Pyrénées-Atlantiques. 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 11 logements neufs livrés en PLAI, dont 1 pour le FJT (vrai levier pour loger ce public), 7 n'ont pu être comptabilisés dans le premier quartile, alors que les bénéficiaires percevaient 893 € (AAH), 992 € (étudiante) et 1 468 € (couple de retraités).

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** : 35 sur 165 propositions de logements, soit 21,21 % (24,70 % en 2021). 22 refus dans le 64 et 13 dans le 40. Principaux motifs de refus : résidence ou logement qui ne conviennent pas (22,90 %), logement trop petit (17,10 %), motif personnel (14,30 %), logement trop loin (11,40 %), le demandeur a obtenu une autre attribution Hlm (8,60 %), 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 2022. 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

Pour 2023, le COL a sollicité une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production de 39 025 501 €, et des fonds propres dédiés de 10 354 551 €.

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 14.03.2023.

En 2022, le COL s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité, et a été amené à déclarer :

Encours réel déclaré au 31.03.2022	5 658 873 €
Encours réel déclaré au 30.06.2022	6 311 986 €
Encours réel déclaré au 30.09.2022	19 108 467 €
Encours réel déclaré au 31.12.2022	13 408 665 €

L'encours moyen est de 11 121 997,75 €.

Les indicateurs de production

En 2022, le COL a engagé les opérations suivantes en VEFA/PSLA :

- Opérations en direct et en projet : 22 opérations pour 498 logements.
- Opérations en direct sous ordre de service : 13 opérations pour 237 logements.
- Opérations en direct et livrées (DAT) : 4 opérations pour 35 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 : 7 opérations pour 262 logements.
- SCCV liées à des opérations en cours : 2 opérations pour 134 logements.
- SCCV liées à des opérations livrées : 1 opération pour 25 logements.

Les résultats de l'activité accession

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat "Structures et divers non ventilables" est de 908 284,74 €. Il se décompose comme suit.

- Résultat de l'activité d'accession menée en direct par le COL : 1 073 544,27 €.
- Facturations et produits financiers remontés des SCI : 225 516,66 €.
- Charges indirectes supportées par l'activité (salaires + dotations) : 1 125 754,33 €.
- Résultat "Structures et divers non ventilables" affecté à l'activité : - 390 776,19 €.

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

- Le coût en personnel est imputé au prorata des coûts internes affectés à l'activité d'accession soumise, soit 39,08 % du total, ce qui donne 842 751,65 € 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 2022, au prix du m² de surface utile :

	TVA 5,5 %	TVA 20 %
Zone B1	3 522 €	4 006 €
Zone B2	3 074 €	3 497 €
Zone C	2 688 €	3 058 €

Contrats de réservation signés en 2022 → 151 (140 OFS, 3 PSLA, 2 VEFA, 3 SCIAPP, 1 Coop foncier, 2 lots à bâtir).

Actes notariés signés ou levés d'option → 124 (13 levés d'option, 95 actes BRS, 3 VEFA, 7 SCIAPP, 6 Coop foncier).

Remises de clé → 71 (hors VEFA à organismes d'Hlm).

Ressources des accédants → 82 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; 13 % entre PLUS et PSLA.

Parcours résidentiel Hlm → 20 % 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 : 4 064 coopérateurs, tous collègues confondus. Tous les salariés du COL sont à ce jour coopérateurs ou en passe de l'être pour les dernières recrues.

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.

- Nécessité de créer un filet de sécurité pour les coopérateurs et de 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 2022

- 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.
Depuis 2016, l'association l'Atelier budgétaire accompagne de manière ponctuelle des locataires (orientation faite via les assistantes sociales de secteur).
En 2022, deux ateliers collectifs ont été organisés au COL : "*Astuces pour optimiser mon pouvoir d'achat*" et "*Consommer autrement*". A l'issue, une locataire s'est manifestée pour un accompagnement individuel régulier. L'accompagnement financé lui a permis d'équilibrer son budget, de la soutenir sur des démarches administratives, et de l'aider dans la compréhension des plateformes numériques.
- **Jardins partagés** : relance de la dynamique des jardiniers sur Les Terrasses de l'Avenue à Anglet, avec l'association **Libre Cueillette** et Escoundé/Lagunekin à Anglet, pour animation de jardins partagés et autonomisation d'un groupe d'habitants.
- Le COL, spécialiste de l'accession sociale à la propriété en **habitat participatif** depuis 2012 a organisé le 9 juillet 2022 la première édition de ses **Rencontres de l'Habitat participatif** au domaine du Larbéou à Bayonne. L'occasion de mettre en relation les plus de 400 habitants et futurs habitants des 26 projets en habitat participatif livrés ou à venir sur le Pays Basque, les Landes, le Béarn, la Gironde et l'Occitanie. Ceci, afin qu'ils puissent constituer un réseau et s'entraider au quotidien sur les sujets spécifiques qu'ils rencontrent.
140 personnes étaient présentes, représentant 18 résidences en habitat participatif du COL sur tous ses secteurs d'intervention. Elles ont pu échanger lors de tables rondes portant sur des thématiques préparées en amont avec des groupes d'habitants :
 - Processus de l'habitat participatif et vie de groupe dans le temps.
 - Vie collective de la résidence et son ouverture sur l'extérieur et son quartier.
 - Communication permettant d'assurer le dialogue entre habitants au quotidien.
 - Présentation de la vie coopérative du COL.
 - Conférence sur le thème "Comment l'habitat participatif peut-il contribuer à une société plus sobre et humaine", en présence notamment d'Habitat participatif France, d'un sociologue, des architectes et des assistants à maîtrise d'ouvrage.
 Fort du succès de cette première édition, le COL a pu confirmer l'intérêt de tels moments d'échanges et de rencontres et prévoit de renouveler l'expérience tous les deux ans. Donc rendez-vous en 2024.
- Autre événement, et non des moindres pour le Club des coopérateurs, qui a vu l'arrivée sur un poste à temps plein d'une **animatrice de la vie coopérative**, Justine COLO, anciennement chargée de prévention sociale et du contentieux au sein du COL. Cela permet la poursuite de la relance du bel élan du Club des coopérateurs.
- Poursuite de la démarche **rencontre en pied d'immeuble**, avec la concrétisation de 13 visites de résidences → Aldapa (Ustaritz) via un partenariat Mairie/COL/Bil Ta Garbi autour du compostage collectif, Bahinos (Anglet), Caneta (Hendaye), Duna Verde (Capbreton) pour une collecte de déchets, Ensem Laü (Pau) avec un souhait d'AMAP pour une mutualisation alimentaire, Intzuralde (Béhobie), Florencenia (Anglet), Le Confidentiel (Anglet), Le Hameau du Luzoué (Mourenx), Les Cayennes (Bayonne), Les Terrasses de l'Avenue (Anglet), Oihan Alde (Bassussarry), Place des Dryades (St Paul les Dax) où les seniors souhaitent pouvoir se retrouver (lien avec une association existante).
- **Stage de graff** durant les vacances d'avril (enfants, ados et adultes) et d'août (enfants et ados) : 10 participants maximum par stage, et à partir de 8 ans.
- **Atelier cuisine anti-gaspi** avec **Biodiversité** : 13 participants en solo ou en famille.
- **Collecte de déchets** à la plage du Métro de Tarnos, malheureusement annulée à cause du mauvais temps ; néanmoins une dizaine de coopérateurs étaient partants.

- **CréaCOL été.** Remise des prix en octobre : 9 participants enfants, ados et adultes.
- **Troc de Noël** : une quinzaine de coopérateurs est venue déposer, prendre et discuter.
- **Noël solidaire** : 20 boîtes de Noël ont été collectées et déposées à la Croix Rouge de Bayonne. Même démarche sur la région bordelaise, à l'initiative du fils d'une coopératrice, avec sa classe.

Financement de deux projets de R&D Habitat

- **Projet de développement de modèles d'habitat inclusif** par la mise en œuvre de maisons partagées destinées aux personnes de plus de 60 ans, aux côtés de l'association Gurekin.
- **Projet de territoire et de coopération FILOHA** : Filière locale pour l'habitat social éco-construit. Le Fonds COL Recherches & Solidarités poursuit son soutien au projet FILOHA qui est entré en 2022 dans sa 2^{ème} phase, avec l'étude de nouveaux procédés constructifs et le lancement d'opérations pilotes dans le sud Landes et le Pays Basque. Ceci, avec les bailleurs sociaux mécènes du projet, XL Habitat et COL, auxquels s'est joint Habitat Sud Atlantic. 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 régulièrement prévue pour permettre aux professionnels d'acquérir les compétences nécessaires. Il y a aussi des réunions d'informations auprès des entreprises de construction.

Aides du Fonds COL Recherches & Solidarités

Le Fonds COL Recherches & Solidarités octroie des aides à diverses occasions : personnes rencontrant des difficultés socio-économiques ou en situation de précarité, dans le cadre d'un parcours résidentiel, mobilité résidentielle, travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement, accompagnement à la mutation interne, mesures d'urgence COVID-19, déménagement, démarrage d'un projet.

En 2022, le Fonds a attribué **51 465,40 €** 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 : 49 906,40 €.
- Aide aux travaux d'adaptation : 1 559 €.

Groupe de travail vie coopérative

Depuis 2020, le Club des coopérateurs participe au **groupe de travail vie coopérative**, au sein de la Fédération des coopératives d'Hlm. En 2022, les coopératives ont notamment poursuivi le déploiement et la diffusion d'une culture coopérative à travers les "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. Tout cela dans le cadre de groupes de travail collectifs (en visio ou présentiel) permettant d'échanger sur les pratiques de vie coopératives entre coopératives d'Hlm.

Activités du Club des coopérateurs en 2023 (non exhaustif)

- Atelier A Freak A (début des ateliers en janvier).
- Créacol Carnaval.
- Inauguration d'un composteur collectif à Zazpi Jauziak (Ustaritz), avec la mairie et Bil Ta Garbi.
- Poursuite des visites de résidences et lien avec différents partenaires en fonction des territoires (Bil Ta Garbi, Comité du Bassin d'Emploi du Seignanx, Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi...).
- Gestion de la salle des Terrasses de l'Avenue à Anglet : règlement intérieur, planning, réunions...
- Atelier produits à faire soi-même (avril 2023).
- Don de blettes par un locataire maraîcher, distribution en avril 2023.
- Stage de graff en avril 2023.
- Halls d'entrée à venir sur Anglet.
- Atelier d'activité physique pour seniors avec l'association SIEL aux Terrasses de l'Avenue (Anglet).
- Atelier anti-gaspi en mai 2023.
- Don du sang par des salariés COL en mai 2023.
- Paniers de légumes à venir, avec l'éco-lieu Ferme Solidaire LACOSTE.
- Collecte de déchets plage du Métro à Tarnos, le 10 juin 2023.
- Stage de cirque à venir avec Ballabulle, en juillet 2023 (enfants et ados).
- Lien avec différents partenaires/communication plateforme du Club + Facebook...
- Lancement de la campagne de levée de fonds par le Fonds COL Recherches & Solidarités.

4. Les informations réglementaires

Eléments comptables

Le **résultat 2022** est donc positif à hauteur de **1 499 185,35 €**. 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 ; **1 464 873,64 €** en réserves SIEG* hors OFS ; **258 643,63 €** en réserves hors SIEG* ; - **224 331,92 €** en report à nouveau SIEG* OFS.

* SIEG = Service d'Intérêt Economique Général.

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** → 76,30 %.
- **Capitaux propres/capitaux permanents** → 34,23 %.
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** → 1,40 %.

Ratio d'autofinancement net Hlm :

- 2020 : 10,72 %
- 2021 : 10,65 %
- 2022 : 7,36 %

Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices → 9,58 %.

Décomposition du solde des factures reçues et émises au 31.12.2022, dont le terme est échu/Règlements en 2023

Factures reçues et émises non réglées au 31.12.2022, dont le terme est échu

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2022, 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						1 123
Montant total factures concernées (TTC)	1 179 580,45	4 093 545,53	435 942,53	19 181,38	1 988 909,64	7 717 159,53
% du montant total des achats HT de l'exercice	4,39 %	15,24 %	1,62 %	0,07 %	7,41 %	28,73 %
% du CA HT de l'exercice						

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2022, 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)	77 806,70	49 179,37	33 203,98	71 953,85	462 763,24	694 907,14
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du CA HT de l'exercice	0,32 %	0,20 %	0,13 %	0,29 %	1,88 %	2,82 %

Factures exclues des factures litigieuses ou non comptabilisées

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2022, 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						43
Montant total des factures exclues						18 345,52

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2022, 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'Union Régionale Hlm en Nouvelle Aquitaine (ex AROSHA), 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 juin 2020, et à nouveau en juin 2023, 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 2022, **l'effectif de la société est de 59 salariés** répartis ainsi → siège social d'Anglet : 47 ; agence de Bordeaux : 4 ; agence de Pau : 4 ; agence de Toulouse : 4.

Un total de 179 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2022.

5. Les perspectives

La très forte augmentation des coûts de construction et la hausse du taux du Livret A et des taux d'intérêts pour nos accédants rendent la production de logements de plus en plus difficile.

Néanmoins, 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 a toujours su s'adapter et 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