

## 1. Principales infos liées à l'exercice 2024

- Un **résultat 2024** positif → **354 373 €**.
- A fin 2024, le **parc locatif** du COL compte **2 452 logements**.
- Poursuite de la production de logements en BRS, via l'OFS Coopérative Foncière Aquitaine et l'OFS COL. Véritable couteau suisse, le BRS peut accompagner les politiques locales d'habitat en favorisant par exemple la mixité sociale ou en produisant des logements sociaux pérennes. C'est également un outil d'aménagement du territoire très utile pour revitaliser les centres-bourgs anciens où les coûts de réhabilitation des logements sont très élevés. Le BRS fait partie des inventions majeures dans l'immobilier des dernières années. Il permet de lutter contre la gentrification en permettant la production de logements abordables partout, même dans les villes les plus tendues. Il permet la production d'une offre de logements qui restera durablement abordable grâce aux clauses anti-spéculatives illimitées dans le temps, et permettra ainsi de mieux répondre aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

	Nombre d'opérations	Nbres de logements
Pays Basque/Landes	77	1 293
Agglo de Bordeaux	32	652
Agglo de Pau	14	294
Agglo de Toulouse	6	138
<b>Totaux</b>	129	2 377

- Logements en **SCIAPP** (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)  
Seuls deux organismes en France commercialisent des logements sous ce régime : le COL et le Groupe des Chalets à Toulouse. Le COL l'a expérimenté pour la première fois en 2016, dans le cadre de la résidence participative Terra Arte à Bayonne. Depuis, la coopérative ne cesse de monter en puissance. Une soixantaine de logements ont été livrés et plus d'une centaine d'autres sont en projet dans les Pyrénées-Atlantiques et en Haute-Garonne.

	Nombre d'opérations	Nbre de logements
Pays Basque/Landes	4	31
Agglo de Bordeaux	0	0
Agglo de Pau	7	95
Agglo de Toulouse	3	36
<b>Totaux</b>	14	162

- Logements en **Habitat participatif** → 29 opérations représentant 1 007 logements (11 livrées, 7 en travaux, 111 en montage)

	<b>Nbre d'opérations</b>	<b>Nbre de logements</b>
Pays Basque/Landes	13	502
Agglo de Bordeaux	7	201
Agglo de Pau	4	138
Agglo de Toulouse	5	166
<b>Totaux</b>	<b>29</b>	<b>1 007</b>

- Le Syndic solidaire GECOSOL, qui œuvre désormais avec le COL, Habitat Sud Atlantic et l'Office 64 de l'Habitat, compte six salariés et une alternante, gère à fin 2024 **113 entités** (copropriétés + ASL) représentant **2 626 lots**.
- **Poursuite de la diversification géographique** du COL sur les secteurs de Bordeaux et Toulouse :
  - Agglomération bordelaise → 25 opérations en cours à des stades divers d'avancement, pour 551 logements + 2 opérations livrées en 2024 et au 30/06/2025 en suivi SAV, pour 25 logements.
  - Agglomération toulousaine → 6 opérations en cours à des stades divers d'avancement, pour 190 logements + 2 opérations livrées en suivi SAV, pour 26 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 Ascaïn, Béhasque, Briscous, Espelette, Sauveterre de Béarn..., ainsi que dans les centres anciens en rénovation, à Bayonne et Pau.
- Des opérations **dédiées à des seniors** :
  - Résidence Zubi Mayou (Bayonne) : 15 logements en accession participative.
  - Livraison réalisée de la Résidence Le Domaine du Grand Chêne (Urt) : opération en habitat participatif comportant des logements en accession, locatifs et intergénérationnels pour la partie à destination des seniors, « Maison Jeanne » une résidence sociale en habitat inclusif de 10 logements T2, dont le gestionnaire est l'association Gurekin.
  - Mission confiée à la société **ALOGIA avec le projet "Revealcare"**, qui a permis de recenser et d'analyser plusieurs données liées aux seniors habitant dans le parc locatif du COL : âge, situation, occupation, lieu de vie, proximité des services et commerce et ce, afin d'identifier ceux qui sont le plus à risques. Une campagne d'appels pour les personnes classées les plus fragiles doit se faire cette année.
- Des actions **dédiées aux plus fragiles** :
  - Un **partenariat avec le Centre Hospitalier de la Côte Basque (CHCB)** pour des logements en accession et locatifs, afin de fluidifier l'accès au logement de leurs employés.
  - Poursuite avec le Centre Hospitalier de la Côte Basque (une convention signée en 2024) et son **Equipe Mobile d'Accès aux Soins Psychologiques (EMOAψ)**, qui s'adresse à des personnes hors de la structure hospitalière, souvent éloignées et en situation de précarité, voire en refus de soins. Cet accompagnement vers le soin est proposé aux locataires du COL en souffrance psychique.
  - **Continuité du partenariat avec l'institut Don Bosco pour les jeunes M.N.A (mineurs non accompagnés)**, dans le cadre de l'accompagnement de ces jeunes « vers et dans leur logement ».
  - **Appel à projet** remporté et signé fin 2024 avec SOLIHA pour 10 accompagnements sur 2 ans, co-financement par le Fonds National AVDL et le COL, pour permettre à des demandeurs en plus grande fragilité de réussir leur entrée dans le logement et de s'y maintenir et, à des locataires ne répondant plus à nos sollicitations d'éviter une procédure ou de la stopper et de les maintenir dans leur logement.
- La **BEL** (Bourse d'échanges de Logements) en Nouvelle Aquitaine est active depuis 2024 et a permis au sein du COL la permutation de **8** locataires (soit entre locataires du COL ou de confrères HLM) dans des logements soient plus petits, plus grands ou plus proches de leur activité professionnelle.

- Poursuite de la mise en œuvre du **Projet stratégique 2020/2025**, validé par le Conseil d'administration du COL en mars 2021. Celui-ci s'articule sur quatre axes : appartenance coopérative, utilité sociale, construire et gérer autrement, pérennité du COL.  
Le projet stratégique du COL énonce notamment 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 (développement de la filière locale des entreprises souhaitant s'inscrire dans l'écoconstruction pour le logement social).  
En 2026 un bilan de ce projet sera fait pour servir de base à un nouveau projet stratégique 2026/2031
- **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, Groupe Les Chalets, et Occitalys Foncier en Occitanie. Avec aussi les promoteurs fonciers qui accompagnent le COL sur certaines opérations, à l'instar de la SOBRIM, partenaire depuis de nombreuses années.
- Le COL s'appuie aussi sur des experts ou des acteurs associatifs pour construire avec eux des solutions innovantes. C'est le cas de la coopérative toulousaine Faire-Ville, qui accompagne les projets d'habitat participatif du COL, d'Habitat Eco-Action, à l'initiative du projet de filière pour l'habitat social éco-construit dans les Landes (projet FILOHA, avec Habitat Sud Atlantic et XL Habitat), de Patxa'Ma au Pays Basque, engagé dans le réemploi de matériaux (le COL mène déjà plusieurs chantiers de déconstruction), de l'association Gurekin, spécialisée dans les projets d'habitat senior, du centre de recherche appliquée Nobatek/INEF4, du cluster Odeys pour la construction et les aménagements durables, d'AUPA pour l'autopartage en Pays Basque, de l'agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP), etc... Au fil des projets, le COL a tissé avec chacun d'entre eux des liens étroits qu'il entend consolider.
- Le COL a lancé une vaste réflexion destinée à imaginer des solutions innovantes permettant de préserver les terres agricoles tout en produisant de l'habitat social.

Engagée au COL le 1<sup>er</sup> juin 2023, Saioa Gartzia poursuit son travail de recherche-action en thèse sous contrat cifre, science de l'ingénieur en partenariat avec l'ESITA et l'Université de Bordeaux, visant à développer des solutions énergétiques performantes, durables et adaptées au logement social. Saioa Gartzia est également en appui du pôle innovation sur toutes les questions relatives à la transition dans le logement social (B.E.G.ES ; Impacts Environnementale, Sociale, de Gouvernance ; réflexion sur les process méthodologiques : projet stratégique, Quali'coop, gestion de la donnée au COL pour analyser les thématiques d'innovation et de transition (Energies, bio-sourcés, réemploi, habitat participatif, etc.).

- **8 embauches** ont été effectuées en 2024 :
  - Au siège social → Un chargé de programmes immobiliers, une comptable spécialisée, un comptable, un monteur d'opérations, une chargée de clientèle (en remplacement d'une collaboratrice mutée au service juridique suite à la création d'un poste de chargé(e) des affaires juridiques), un conseiller commercial junior (CDD 12 mois) et une alternante en communication (contrat d'apprentissage 12 mois).
- **6 embauches** depuis début 2025 :
  - Au siège social → Un chef de projet & analyse data, une assistante commerciale (CDD 12 mois), une chargée de clientèle junior, une assistante de direction, une assistante comptable.
  - A l'agence de Bordeaux → Une assistante (en remplacement d'une collaboratrice mutée au service MO à Anglet à la création d'un poste d'assistante chargé de programmes).

A fin 2024, l'effectif était **de 70 salariés**. On compte **76 salariés à fin juin 2025**.

## 2. Les activités du COL

### L'activité construction

En 2024, **livraison** de 194 logements → 160 en accession + 34 locatifs.

	Villes	Nombre de logements	Statut
Opale VEFA Bouygues	Soustons	8	Locatif
Motchokoborda 2	Saint-Pée-sur-Nivelle	6	Locatif
Kepa Ordoqui	Hendaye	10	Locatif
Gurekin	Urt	10	Locatif
Labouyerie Opale CPI inversé Bouygues	Soustons	4	Accession
Motchokoborda 2	Saint-Pée-sur-Nivelle	9	Accession
Grândola (Serpa 1) SCCV avec XL Habitat	Tarnos	75	Accession
Ithurrialde-Ilot Jean Jaurès CPI inversé Pichet	Ciboure	7	Accession
Aldapean (STOA) CPI inversé STOA Promotion	Bidart	3	Accession
Genevois	Urt	17	Accession
Le Clos de la Mayade SCCV avec XL Habitat	Mimizan	19	Accession
Osmose	Fourqueveaux	16	Accession
Ecrin Vert	Vigoulet	10	Accession

### Répartition des livraisons 2024 par territoires

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	115	34	149
Agglo de Bordeaux	19	0	19
Agglo de Pau	0	0	0
Agglo de Toulouse	24	2	26
<b>Totaux</b>	158	36	194

### Prévision de production 2025

#### Permis de construire

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	353	208	561
Agglo de Bordeaux	0	0	0
Agglo de Pau	54	0	54
Agglo de Toulouse	48	0	48
<b>Totaux</b>	455	208	663

### Démarrage de travaux

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	257	112	369
Agglo de Bordeaux	65	0	65
Agglo de Pau	96	0	96
Agglo de Toulouse	78	0	78
<b>Totaux</b>	496	112	608

### Livraisons

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	114	50	164
Agglo de Bordeaux	58	0	58
Agglo de Pau	41	0	41
Agglo de Toulouse	26	4	30
<b>Totaux</b>	239	54	293

**Livraisons prévues sur 2026/2029** → 2 074 logements (1 562 accessions + 512 locatifs)

### **L'activité OFS COL en région Nouvelle Aquitaine et en Occitanie** (synthèse des Rapport activité OFS adressés aux deux préfets de Région)

Le C.O.L, S.C.I.C HLM, a été agréé OFS par le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine suite à la délivrance d'un arrêté en date du **20.10.2020 et par le préfet d'Occitanie le 23.09.2020.**

LE COL a inscrit son activité d'OFS comme activité complémentaire dans le cadre des dispositions de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale et en prolongement de son activité d'organisme H.L.M spécialisée dans l'accession sociale depuis sa création en 1951.

Par ailleurs, le COL est un des membres fondateurs de l'O.F.S sous forme de SCIC SAS dénommé « LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE » dont la création en mai 2017 initiée par la constitution de l'association « COL FONCIER SOLIDAIRE » par la SCIC HLM COL et la SDHC, membres fondateurs en mai 2017 et ayant donné lieu à un agrément OFS du préfet de région Nouvelle Aquitaine par arrêté en date du 03 octobre 2017, association transformée en SCIC par AGE du 20.02.2019.

Fort de cette expérience et afin de massifier sa production notamment dans une perspective de réflexion autour de la vente HLM, le COL a souhaité se doter d'un agrément d'O.F.S en propre .

Ainsi, le COL avait souhaité se doter d'un agrément d'O.F.S en propre, qui a fait l'objet d'une demande et une obtention d'agrément par arrêté des deux préfets de région comme indiqué ci-dessus.

L'article R329-11 du Code de l'urbanisme précise ce qui suit :

« L'organisme de foncier solidaire établit chaque année un rapport d'activité, qui est soumis à l'approbation de son organe de décision. Il est adressé au préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

Ainsi, les deux rapports d'activité OFS sur ces deux régions ont été mis en ligne sur le site du COL et sont ci-après synthétisés :

### OFS COL - Année 2024 - Chiffres clés

#### Activité COL OFS en Nouvelle Aquitaine

- Total logements BRS engagés au total depuis agrément OFS : 726

#### SUIVI BRS – LOGEMENTS 2022 / 2023 / 2024

	Nombre de Logements BRS Opérateurs signés	Nombres de Logements BRS preneurs signés	Nombres de logements livrés
2022	75	10	1
2023	0	44	6
2024	0	63	63
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>117</b>	<b>70</b>

#### PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES ACQUEREURS BRS COL

Programme	Nb log ts	Coupl es	Céliba taires	Adultes	Age moyen des adultes	Enfants	Age moyen des enfants	Revenus moyens	Inférieur PLUS	Entre PLUS et BRS	Parcou rs réside ntiel	Appo rt moyen en	Endette ment moyen
Maneix AYDIUS	1	0	1	1	30	1	4	1 047 €	100%	0%	0%	77%	30%
Margot Ciboure	1	1	0	2	36	1	10	3 050 €	0%	100%	0%	29%	18%
Kepa Ordoquy Hendaye	5	4	1	9	41	7	9	3 200 €	40%	60%	80%	42%	21%
Grandola Tarnos	75	35	35	105	41	64	9	2 901 €	64%	36%	16%	35%	Néant
Héphaïstos	1	0	1	1	37	1	10	1 757 €	100%	0%	100%	65%	30%
<b>Total/ Moyenne</b>	<b>83</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>118</b>	<b>37</b>	<b>74</b>	<b>8,5</b>	<b>2 391 €</b>	<b>61%</b>	<b>39%</b>	<b>39%</b>	<b>50%</b>	<b>25%</b>

**NEANT = pas de reventes sur OFS COL en 2024**

#### Activité COL OFS en Occitanie

- Total logements BRS engagés au total depuis agrément OFS : 168

#### SUIVI BRS – LOGEMENTS 2022 / 2023 / 2024

	Nombre de Logements BRS Opérateurs signés	Nombres de Logements BRS preneurs signés	Nombres de logements livrés
2022	17	9	0
2023	0	25	14
2024	0	10	8
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>44</b>	<b>22</b>

#### PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES TITULAIRES BRS

Programme	Nb log ts	Coupl es	Céliba taires	Adultes	Age moyen des adultes	Enfants	Age moyen des enfants	Revenus moyens	Inférieur PLUS	Entre PLUS et BRS	Parcou rs résidentel	Appo rt moyen
Beauzelle « Arpège »	17	5	12	22	36	14	7	2174€	82%	18%	0	22%
« Osmose » Fourqueveaux	7	4	3	11	37	7	7	2795€	57%	43%	29%	30%
« Jardin ô Labastide » Couffouleux	26	11	15	37	43	28	7	2351€	81%	19%	7%	55%
<b>Total/ Moyenne</b>	<b>50</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>39</b>	<b>49</b>	<b>7</b>	<b>2440€</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>12%</b>	<b>36%</b>

**NEANT = pas de reventes sur OFS COL en 2024.**

- **Demandes de logement** : 216 créations de demandes réceptionnées par courrier ou mail (232 en 2023).  
176 renouvellements (145 en 2023).  
A fin 2024, stock dans le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) : 24 179 demandes dans les Pyrénées-Atlantiques et 12 673 demandes dans les Landes.  
EPCI le plus demandé dans les Pyrénées-Atlantiques : Communauté d'agglomération Pays Basque (15 187 demandes) et Communauté d'agglomération de Pau (6 623 demandes). Dans les Landes : Agglomération du Grand Dax (2 643 demandes) et Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (2 563 demandes).  
La baisse d'enregistrement des demandes par les bailleurs se poursuit et ce, depuis la mise en place pour les demandeurs de l'enregistrement en direct sur internet par le Portail Grand Public, afin que le demandeur devienne acteur de sa demande.  
Le délai d'attribution moyen est de 23,2 mois dans le 64 (19 mois en 2023) et de 18,2 mois dans le 40 (13 mois en 2023).
- **Nombre de logements au 31.12.2024** : 2 452 logements, soit 36 logement entrant dans le patrimoine du COL (1,49 % par rapport à décembre 2023, comprenant :  
34 logements neufs : 26 logements réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, dont une résidence sociale en habitat inclusif (10 T2) et, 8 logements ont été achetés en VEFA (profils en annexe), et 2 maisons en réserve foncière.
- **Répartition 40/64** : 1 678 logements dans le 64 (68,43 % du parc total). 774 logements dans le 40 (31,57 % du parc total). Le COL gère des logements non conventionnés, des résidences sociales, des locaux professionnels, dont 1 commerce.
- **Nombre de résidences** : 251, dont 62 gérées en copropriété et 22 dans une ASL.
- **Financement des logements livrés en 2024** : dans le 64 → 2 LIBRE + 2 PLS + 18 PLUS + 6 PLAI ; dans le 40 → 2 LIBRE + 4 PLUS + 2 PLAI
- **Départs** : 113 départs (142 en 2023).
- **Taux de rotation moyen** : 5,13 % (6,17 % en 2023) et 4,64 % sans les mutations internes.  
Taux de départ selon la typologie → T3 : 44 %, T2 : 33 %, T4 : 17 %. Ces taux sont proportionnels à la typologie globale du patrimoine du COL.
- **Résidences les plus quittées** :
  - En taux de rotation → Buttes aux Cailles à Anglet (100 %, 1 logement sur 1) ; Adixkiderekin à Lahonce (40 %, 2 logements sur 5) ; Clos St Louis à Urrugne (33,33 %, 3 logements sur 9) ; Irindegia à St Palais (28,57 %, 2 logements sur 7) ; Leus Cases Naves à Ondres (28,57 %, 2 logements sur 7) ; et Jardin des Dunes à Labenne (28,57 %, 2 logements sur 7).
  - En nombre de logements → Esplanade Montaury à Anglet et Place des Dryades à St Paul les Dax (5 logements), Oihan Alde à Bassusarry et Zubiburu à Ciboure (4 logements).
- **Vacance locative technique et commerciale de plus de 3 mois** : 12, soit 0,49 % (24 en 2023).  
1 vacance commerciale : 1 T2, Résidence Les Chênes à Castets 3 attributions refusées.  
11 vacances techniques (travaux) :
  - 1 liée à un décès, Maison de la Butte aux Cailles à Anglet (à réhabiliter) et 1 liée à un incendie, T3 Résidence Olympe de Gougues à Tarnos.
  - 6 vacances volontaires du fait de travaux dont 2 DO, Hameau Errepira Berri à Guethar et 4 logements « vacants » Maison Bourde à St Palais (arrêté de péril en avril 2022).
  - 1 expulsion dont le logement repris meublé par huissier, mais meublé (délai de 2 mois supplémentaires) et travaux de remise en état ensuite.
  - 2 T4 : 1 pavillon à St André de Seignanx à remettre en état et aux normes, et 1 appartement à St Palais à rénover, et avec un DDE à traiter.
- **Etats des lieux** : 267 états des lieux (305 en 2023) effectués par trois chargés de clientèle. Chaque départ fait l'objet d'une pré-visite conseil : environ 124 réalisées en 2023.  
Dans le diffus → 233 états des lieux sortants/entrants.  
Dans le neuf → 34 états des lieux entrants.  
Soit une baisse du nombre d'états des lieux de 12,46 %, après une hausse de 3,74 % en 2023.  
Travaux de remise en état → 473 146 € (419 211 € en 2023) répartis ainsi :  
419 935 € à la charge du COL (339 992 € en 2023), 53 211 € pour les locataires (72 219 € en 2023).
- **Entretien du patrimoine** : 1 970 767 € (1 943 144 € en 2023).
  - Gros entretien PGE → 884 944 €.
  - Gros entretien hors PGE → 735 767 €.
  - Entretien EDLS non récupérable → 350 055 €.
  - Entretien EDLS récupérable sur locataire → 64 813 €.
  - Entretien non récupérable → 525 134 €.

- **Sinistres** : 49 nouveaux sinistres (76 en 2023).  
19 sinistres en dommage ouvrage, 30 en multirisques-immeuble : 25 fuites ou infiltrations, 1 vandalisme, 3 tempêtes, 1 chute de branche, 0 tentative d'effraction, 0 bris de glace, 0 incendie, etc...
- **SLS-OPS** (obligatoire en janvier 2024, uniquement pour les locataires ne bénéficiant pas de l'APL). Application d'un surloyer pour dépassement du plafond de ressources à 62 familles (62 en janvier 2023), pour un montant mensuel de 67 003 €, et à 32 familles (122 en janvier 2023) pour non-réponse à l'enquête, qui se voient appliquer des pénalités.  
Les pénalités mensuelles sont annulées dès la régularisation de l'enquête par la famille, mais les frais de gestion demeurent. 1 congé a été donné suite à trois années consécutives de surloyer pour dépassement des plafonds.
- **Divers sujets et travaux avec la SAC Habitat Réuni** :
  - Mise en place de groupe de travail sur les enjeux patrimoniaux (DIAG Info, ...) et notamment avec le bilan carbone.
  - Mise en place de plan d'action pour réduire les émissions de Gaz à Effets de Serre.
  - Elaboration d'un cadre commun pour un cahier des charges du Plan Stratégique Patrimonial Bioclimatique dont la consultation se fera en 2025.
  - Mise en place d'un service d'aides avec l'outil KLARO (lancement réalisé par le Club des Coopérateurs).
- **Concertation locative** : réunion le 24 juin 2024  
Points abordés → approbation du compte rendu de la réunion du 6 décembre 2023 ; Définition des modalités de répartition aux associations signataires du Plan de Concertation Locative de la nouvelle subvention octroyée par le Conseil d'Administration ; Prise en charge par le COL de la fourniture et la pose dans tous ses logements des DAAF et DAACO , Négociation des augmentations du contrat d'exploitation du chauffage, eau chaude et VMC avec ENGIE Homes Services pour 2024 (proposition d'Engie à 12 % => négociation obtenue pour le P2 : 3 % et le P3 : 4 % ; Partenariat avec le CHCB sur la santé mentale (accompagnement des personnes en situations de difficultés si elles sont dépourvues d'accompagnement) avec l'équipe mobile ; Travail engagé avec ALOGIA sur les locataires de plus de 60 ans (restitution le jeudi 30 mai 2024) ; La BEL : retour sur le premier échange de logements entre 2 locataires du COL (parcours, atouts et freins) ; Travaux PGE 2024-2025.
- **Prévention sociale et contentieux**
  - **Impayés de loyers des locataires présents** : taux de 2,23 % en 2024 (2,34 % en 2023).  
En moyenne, 294 familles sont en retard de paiement au 31.12.2024 (303 en 2023).  
Sur une moyenne de 61 familles ayant eu plus de trois mois d'impayés en 2024, 81 ont signé un plan d'apurement (54 en 2023).  
Le COL a fait 13 propositions de relogement pour des locataires en impayés, dont 2 à la Cloche de bois (comme en 2023).
  - **Procédures contentieuses**, à compter du commandement de payer.  
Pas de procédure judiciaire pour trouble de voisinage engagée par le COL en 2024.  
26 commandements de payer délivrés, 14 assignations en justice, 8 baux résiliés, 5 commandements de quitter les lieux, 5 concours de la force publique demandés, 6 familles sont parties volontairement. Aucun protocole de cohésion sociale n'a été signé en 2024. Aucun protocole de cohésion social n'a été signé courant 2024.
  - **Surendettement locataires présents et partis** : à fin décembre 2024, suivi de 22 dossiers Banque de France (contre 23 en 2023), dont 15 locataires présents et 7 locataires sortis. Aucun plan avec effacement partiel de la dette, 4 plans accordés (contre 4 en 2023) et 4 gelés (contre 3 en 2023).  
Les pertes irrécouvrables 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 42 537,93 € (contre 26 741,17 € pour 17 familles en 2023).
  - **Impayés des locataires partis** (travaux de remise en état et loyers impayés) : à fin 2024, 140 familles ont été recensées en impayés suite à leur départ, pour un montant de 462 568 €, dont 35 locataires partis en 2024 (en 2023 : 113 familles pour 391 449 €).
  - **Gestion des SCIAPP** (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété). Depuis janvier 2022, le service de gestion immobilière gère ces impayés. A fin 2024, la dette globale est de 3 233,82 € pour 8 familles, dont 2 767,91 € en SCIAPP (5 familles) et 465,91€ en BRS (3 familles).
  - En 2024, 7 dossiers ont pu être réglés par apurement de dette (contre 5 en 2023 ; 6 plans d'apurement sont en cours (contre 10 en 2023) ; aucun commandement de payer délivré, ni de résiliation de bail et aucun dossier en surendettement devant la Banque de France.

- **Habitat participatif locatif.** 3 opérations mixtes sont en cours → Biskarreta (Behasque) : 9 logements locatifs (maison réhabilitée) ; Convivencia (Ondres) : 18 logements locatifs à destination de seniors ; Hirutasuna (Hendaye) : 10 logements locatifs ; 1 opération livrée fin 2024 et début 2025, Le Grand Chêne (Urt) : 10 logements familiaux locatifs + 1 maison partagée (résidence sociale en habitat inclusif – 10 logements de type T2), 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 2024 : 24
- **Etudes de demandes de logement** : 453.
- **Attributions de logements** à 154 demandeurs (1<sup>er</sup> rang et suivants si refus).
- **Taux de demandes satisfaites** : 34 % (33,45 % en 2023).
- **Difficultés pour présenter trois demandes sur certains secteurs** :
  - Zones non tendues → Cauneille, Labatut, Louhossoa, Orthez, St Etienne d'Orthe.
  - Zones tendues (PLA ou PLUS) → La Bastide Clairence (Bordaxuri), Lahonce (Adixkiderrekin, Erdiko Egoitza), Tarnos (Dous Haous).
  - Zone tendue (PLS) → Ustaritz (Domaine d'Haltia), Ondres (Meus Cases Naves).
- **Nombre d'acceptations d'attributions** : 163. 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rangs comptabilisés si refus. 119 dans le 64, 44 dans le 40.
- **Mutations internes** : 12, soit 7,36 % des attributions acceptées.
- **Répartition des attributions** : 129 pour le secteur diffus (78,69 %), 34 pour des logements neufs (21,31 %).

Livraisons 2024 → Kepa Ordoqui (Hendaye) : 10 logements en MOD ; Opale (Soustons) : 8 logements en VEFA ; Lakugaina (Saint-Pée sur Nivelle) : 6 logements en MOD ; Domaine du Grand Chêne (Urt) : 10 logements en MOD

- Cette année, dans le cadre de la **mixité sociale** et le respect des dispositions des conventions APL, la CALEOL a attribué 2 logements nécessitant une **majoration du loyer** (+33 %) pour dépassement de plafonds de ressources PLUS dans la limite de 120%
  - Aucune attribution de **logement nécessitant une majoration de loyer** (+ 33 %) pour dépassement dans la limite de 120 % des plafonds de ressources PLUS.
  - Bien que le partenariat se poursuive avec l'Institut Don Bosco qui s'occupe des mineurs non accompagnés, aucun logement ne leur a été attribué en 2024. Cependant, 2 logements ont été attribués en direct à des jeunes mineurs non accompagnés suivis par l'Institut Don Bosco.
  - 2 attributions à des personnes suivies par le dispositif Ukraine d'Atherbea qui se termine sur la côte Basque.
  - Dans les Landes, nous avons pu faire glisser le bail des 2 familles de réfugiés ukrainiens sous locataires de la Croix Rouge depuis 2023 au sein des résidences « Villas Northons » de St Vincent de Tyrosse et « Place des Dryades » à St Paul lès Dax.
  - **Accords collectifs départementaux (ACD) Landes et Pyrénées-Atlantiques**
- Landes (y compris Communauté d'agglomération Grand Dax)
- 42,5 % des attributions relevant de l'article 4 de l'accord collectif départemental.
  - Objectif : 13,17. Attributions COL → 10 (9 SYPLO + 1 DALO).
- Pyrénées-Atlantiques (y compris Communauté de communes Lacq Orthez)
- 42,5 % des attributions relevant des articles 1 et 2 de l'accord collectif départemental.
  - Objectif : 33,57. Attributions COL → 24 (21 SYPLO + 3 DALO).
  - A minima 10 % sortant d'hébergement. Objectif : 7,9. Attributions COL → 13.
- 64 % des attributions dans les Landes et 62 % 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** : 20.
    - 14 logements dans les Pyrénées-Atlantiques aux associations suivantes : Atherbéa, FJT de Bayonne, Habitat & Humanisme, Institut Don Bosco, Sauvegarde de l'Enfance à l'Adulte Pays Basque, Soliha.
    - 6 logements dans les Landes pour un demandeur sortant d'Habitat Jeune Sud Aquitaine, ex FJT de Tarnos, 3 demandeurs logés par la Croix Rouge de Dax, et 1 logé dans l'un des hôtels sociaux de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.

Ainsi, grâce au partenariat avec ces structures, le COL relogé un public très fragile et très diversifié. De plus, dans le cadre de l'appel à projet avec Soliha Pays Basque, le COL a atteint ses objectifs de relogement de 5 familles en situation de grande précarité sociale et financière, nécessitant un accompagnement renforcé avec Soliha (Accompagnement Vers et Dans le Logement). Ce projet est financé à hauteur de 50 % par l'Etat et 50 % par le COL.

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

Tous les réservataires du parc Hlm du COL sur les périmètres disposant d'un PLH approuvé (trois territoires pour le COL : Pays Basque, Landes, Béarn) doivent attribuer 25 % de leurs logements à des demandeurs appartenant au 1<sup>er</sup> quartile. Le montant plafond des revenus du 1<sup>er</sup> quartile est de 9 527 €, soit 771 € par mois (Communauté de communes Lacq-Orthez), de 11 316 €, soit 943 € par mois (Communauté d'agglomération Pays Basque) et de 9 756 €, soit 813 € par mois (Communauté d'agglomération Grand Dax).

Un bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (1 016,05 € par mois) ou un bénéficiaire du minimum vieillesse (1 012,02 € par mois) dépasse le plafond de ce 1<sup>er</sup> quartile (RSA seul = 635,71 €). Le COL est donc en difficulté pour atteindre les 25 % d'attributions requis car il n'est pas en gestion déléguée sur tous les contingents, et la proportion de produits adaptés (PLAI) à ces profils est moins importante que le logement classique (PLUS, le COL ayant aussi des financements PLA). Dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS), le COL s'est engagé à mettre tout en œuvre pour tendre vers l'objectif de 25 %, dans le respect des équilibres de peuplement, et sans mettre en difficulté les attributaires (Reste à Vivre et taux d'effort raisonnables).

Bilan 2024 :

- Grand Dax : 20 % des attributions (1 sur 5) sur ce territoire.
- CCLO : 0 % (0 attribution sur 1) sur ce territoire.
- CA Pays Basque : 13,04 % des attributions (15 attributions sur 115, de 14 attributions pour atteindre l'objectif).

Les objectifs ne sont pas atteints en 2024. Le COL avait alerté les services de l'Etat sur cette difficulté lors de la négociation de la 2<sup>ème</sup> CUS. Nous avons réitéré nos difficultés, lors de l'envoi du bilan aux Préfets sur ces attributions du 1<sup>er</sup> Quartile (en plus d'une comptabilisation différente), en juin 2024 et, janvier 2025, conformément aux obligations de la loi 3DS. Ce public relève exclusivement du minima social et de logements financés en PLAI. Sur les logements neufs en PLAI livrés en 2024 (vrai levier pour loger ce public), nous en répertorions seulement 5 (sur Hendaye et St Pée) car, les autres logements ne relèvent pas de ces agglomérations.

Néanmoins, ce bilan est à tempérer avec les attributions faites au profit des associations qui gèrent un public relevant des minimas sociaux et très fragile, et qui ne sont pas comptabilisées dans ces statistiques du 1<sup>er</sup> quartile.

- **Attributions refusées** : 23 sur 154 propositions de logements, soit 14,93 % (14,72 % en 2023). 12 refus dans les Pyrénées-Atlantiques et 11 dans les Landes. Principaux motifs de refus → résidence ou logement qui ne convient pas (28 %), motif personnel (17 %), vont vers une accession (10 %), raisons de santé (7 %) 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<sup>er</sup> juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA.
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises).
- La constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

b) **Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession**

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé du coût de production comptabilisé en stocks et des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

c) **Rappel des principes concernant les prestations facturées**

Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI.

d) **Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI**

Les statuts des SCI du COL peuvent prévoir par décision d'Assemblée Générale la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

### **La convention de garantie**

Pour 2025, le COL a sollicité une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production de 94 86 579 €, et des fonds propres dédiés de 24 324 095 €.

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 20.03.2025.

En 2024, le COL s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité, et a été amené à déclarer :

Encours réel déclaré au 31.03.2024	26 769 829 €
Encours réel déclaré au 30.06.2024	21 908 478 €
Encours réel déclaré au 30.09.2024	21 713 434 €
Encours réel déclaré au 31.12.2024	34 761 415 €

L'encours moyen est de 26 288 289 €.

### **Les indicateurs de production**

En 2024, le COL a engagé les opérations suivantes en VEFA/PSLA :

- Opérations en direct et en projet : 61 opérations pour 888 logements.
- Opérations en direct sous ordre de service : 26 opérations pour 533 logements.
- Opérations en direct et livrées (DAT) : 4 opérations pour 52 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 : 5 opérations pour 262 logements.
- SCCV liées à des opérations en cours : 0 opération pour 0 logement.
- SCCV liées à des opérations livrées : 2 opérations pour 127 logements.

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

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat "Structures et divers non ventilables" est de 1 310 964,20 €. Il se décompose comme suit.

- Résultat de l'activité d'accession menée en direct par le COL : 1 947 856,61 €.
- Facturations et produits financiers remontés des SCI : 398 751,65 €.
- Charges indirectes supportées par l'activité (salaires + dotations) : - 1 491 338,29 €.
- Résultat "Structures et divers non ventilables" affecté à l'activité : - 636 892,41 €.

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 59,45 % du total, ce qui donne 1 435 809,62 € 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 2024, au prix du m<sup>2</sup> de surface utile :

	<b>TVA 5,5 %</b>	<b>TVA 20 %</b>
Zone A	4 749 €	5 401 €
Zone B1	3 803 €	4 326 €
Zone B2	3 320 €	3 776 €
Zone C	2 902 €	3 301 €

**Contrats de réservation signés en 2024** → 303 (286 OFS, 1 PSLA, 15 VEFA, 1 lot à bâtir).

**Actes notariés signés ou levés d'option** → 230 (5 levés d'option, 224 actes BRS, 1 lot à bâtir).

**Remises de clé** → 139 (hors VEFA à organismes d'Hlm).

**Ressources des accédants** → 70 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; 30 % entre PLUS et PSLA.

**Parcours résidentiel Hlm** → 13 % du total des actes notariés concernent des ménages issus du parc Hlm.

Les accédants bénéficient du **dispositif de sécurisation** en cas d'accident de la vie : assurance revenant, 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** : 4 776 coopérateurs, tous collèges 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 web d'échanges et de services, la mise en place de groupements d'achats, d'une caisse de solidarité, et l'organisation d'événements et de lieux coopératifs avec les coopérateurs.

#### **Activités du Club des coopérateurs en 2024**

- **Jardins partagés** :  
La dynamique des jardiniers sur Les Terrasses de l'Avenue à Anglet se poursuit avec l'installation de deux récupérateurs d'eau financés par le Fonds créant un engouement auprès de nouvelles résidences.
- **Bil Ta Garbi** :  
Sensibilisation au tri des déchets et au compostage lors des pieds d'immeubles aux côtés de la chargée de vie coopérative et des réunions de prélivraison, à savoir sur Elgarrekin à Arbonne, Iturria à Hendaye, Bordaxuri (+ composteur) à La Bastide Clairence. Alava et Dongoxenia Berri à Hendaye, Txalaparta à Hendaye, Resplandy Bayonne, Pichepaou II à Boucau, Kepa Ordoqui à Hendaye, le Hameau Errepira Berri à Guéthary, Laminak, Helbarron, Herrixka à St Pée sur Nivelle, l'Amiral à Anglet, Sahatsak à Anglet, Harrobiondo à Ascain, Zaldi Xurito (+ composteur), Condisteguy à Lahonce, Adixkederekin et Kantaldi à Lahonce, Arretxea à Ustaritz, Berpiztea à Ahetze, Villa Agur à Anglet (+ composteur), Jakintza à Bidart.
- Poursuite de la démarche **rencontre en pied d'immeuble**, avec la concrétisation de **54 visites** de résidences :
  - Les résidences précitées avec Bil Ta Garbi
  - Villa Norton et le Twickenham à St Vincent de Tyrosse, l'Emblème (+ PLIE) à Ondres, Arraditz à Pau, Bi Kaleak à Ciboure, Leus Arradits I et II à Labenne, Larreuillot à Ondres (+ PLIE), les Platanes et les Bruyères à Saubion, St Nicolas (+ PLIE) à Tarnos, Domaine Artemis (+ PLIE) à St Martin de Seignanx, Akerreta à Briscous, Duna Verde à Capbreton, Bois de Petit Jean à Tarnos, Jean Rameau à Cauneille et Orthevielle, Clos du Vigneron à St Martin de Hinx, Urtxintxak Bidart, Château de Lembeye à Anglet, Lagunekin à Anglet, Patio d'Achille et Ensems Lau à Pau (+ V.R.A.C), Opale à Soustons, Les Rives et le Hameau du Luzoué à Mourenx, Les Jardins de l'Ecole à Benesse Maremne, Leus Cases Naves à Ondres, Goxoan à Ascain, Vert Rameau, Mouncaout, les Chênes à Castets, Lo Quilhe à Magescq et Grândola à Tarnos.

- Le COL, spécialiste de l'accèsion sociale à la propriété en **habitat participatif** depuis 2012 :
  - Propose depuis 2024 des **ateliers de communication et de prévention des conflits** pour les groupes d'habitants participatifs **animés par Prév'Humaniste**. Les 1ers ateliers ont eu lieu à Pau rassemblant les habitants de **Ensems Lau, Amassade et Dôman**.
  - Organiser la **2<sup>ème</sup> Edition des Rencontres de l'Habitat Participatif** le samedi **28 juin 2025 à Bayonne. Il reste des places ! Inscrivez vous vite auprès de la chargée de vie coop' [j.colo@le-col.com](mailto:j.colo@le-col.com)**.
  - En 2024, on également eu lieu les activités suivantes :
    - **Stage de graff** sur le local poubelle de la résidence Lafontaine à Anglet.
    - **Collecte de déchets** avec le nettoyage des berges du Gave de Pau à Laroin.
    - **CréaCOL Eté et Noël dans les halls des résidences**.
    - **Spectacle de Noël** au Magnéto en partenariat avec La Locomotive et le spectacle « Je vis avec Freddy Mercury ».
    - Dans le cadre de la **Journée de la femme**, deux ateliers **socio-esthétique/ Bien-être** ont été proposés aux Terrasses de l'Avenue à Anglet et à Ensems Lau à Pau.
    - Deux **ateliers à l'initiative de coopératrices** aux Terrasses de l'Avenue.
      - **Atelier couture** : transformation et réparation de vêtement
      - Les cours de **danses basque** « Mutxiko »
    - **Les Jeux Col'ympique ont rassemblé le 2 juin 2024 au parc Castillon à Tarnos**, des coopérateurs représentant les résidences de : PichePaou II Boucau, Bahinos Anglet, Terrasse de l'Avenue Anglet, Gracien Bixar Gorria à Bidart, le Bois de Petit Jean à Tarnos, Olympe de Gouges à Tarnos, La Maison Jean à Urt (les Chênes), Akerreta à Briscous (+ visiteurs : Grândola, salariés du COL, Administrateurs, Le Coum St Barthélémy, Resplandy à Bayonne, Zubi Mayou à Bayonne, Dous Haous à Tarnos et les Cayennes à Bayonne, avec une remise des prix lors de l'AG du COL 2024.
    - Les Paniers de **légumes bio avec l'éco-lieu Ferme solidaire** (d'insertion) Lacoste à Tarnos se poursuivent en 2024, avec une **dizaine de paniers distribués** tous les 15 jours au COL à Anglet, après des coopérateurs.
    - Le **Ciné-partage au cinéma des Variétés à Hendaye** avec la projection du film d'animation « Capitaine » suivi d'un débat.
    - **Le Séminaire de Vie Coopérative co-organisé avec la Fédération des Coop'HLM** aux côtés des coopératives HLM participantes, en mars 2024 à Bayonne avec visite des résidences du COL et des partenaires du Club du pôle ESS de Tarnos.
    - La tenue d'un **stand club des coopérateurs lors de la grande Fête Grândola** en Avril 2024.

## **FONDS DE DOTATION COL RECHERCHES ET SOLIDARITES**

### **Financement de deux projets de R&D Habitat**

- Le modèle de maison partagée développé actuellement avec l'association Gurekin sur plus de 3 opérations (Urt « Maison Jeanne » livré, Hasparren ilot lissart, Urcuit, etc.) pour permettre le développement d'un **habitat social inclusif dédié aux seniors** au sein d'opérations en habitat participatif mixte, se poursuit en 2024 avec livraison et mise en service opérationnelle à Urt et le déploiement de plusieurs maisons partagées sur le territoire péri-urbain, rétro-littoral de la Communauté d'agglomération Pays Basque.
- **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, fin 2023, a nécessité une redéfinition de ses objectifs opérationnels et stratégiques pour les trois prochaines années (2024 à 2026). L'année 2024 s'est donc organisée sur un **changement d'échelle de la démarche vers plus d'opérationnel et de retours d'expériences** sur le sujet de l'intégration chiffrés des matériaux bio-sourcés. L'équipe projet poursuit le suivi des opérations pilotes en matériaux biosourcés, dans le sud des Landes et le Pays Basque, avec les bailleurs sociaux (mécènes du projet : COL et XL Habitat) impliqués dans ce programme + intégration de nouvelles résidences pilote en réhabilitation (en lien avec une réflexion du **Conseil départemental 64 sur la réhabilitation en biosourcés dans le 64**). Autres suivis sur cette thématique : Listing des opérations en biosourcés au COL + **financement DREAL Biosourcé pour la réhabilitation** de la bâtisse « Maison Bizkarreta » à Béhasque. Recherche de financement pour réhabiliter la « Maison Bourdes » (patrimoine locatif COL) à St Palais, auprès des dispositif Habitat & Ruralité de la Région Nouvelle Aquitaine.

## **Aides du Fonds COL Recherches & Solidarités**

Le Fonds COL Recherches & Solidarités octroie des aides selon le **règlement intérieur de sa commission « Projet & Caisse de Solidarité »** en constante évolution et en concertation avec les administrateurs du Fonds.

Ces différentes aides portent sur l'aide aux 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 Energie, démarrage d'un projet professionnel ou sur résidence.

En 2024, le Fonds a attribué des aides à des habitants des organismes HLM, selon les règles fixées par le règlement de la commission « Projet et Caisse de Solidarité et après approbation des membres de la commission.

Il s'agit d'aides directes attribuées dans le cadre de la mission sociale dont les montants et les situations des bénéficiaires sont caractérisés comme suit :

- **Aide n°4 parcours résidentiel** : 5 aides pour un montant **18 250,00 €**
- **Aide n°5 difficultés financières locataires** (l'accompagnement à la mobilité résidentielle des locataires HLM En cas de double loyer): 2 aides pour un montant de **374.86 €**
- **Aide n°6 travaux d'adaptation au handicap/vieillessement** : 1 aide pour un montant de **2 744.98 €**
- **Aide N°11 démarrage de projet « Coup de pouce projet »** : 2 aides pour un montant de 3 390€
- **Aides N°15 Urgence Energie** :
  - 7 aides accédants : 700 €
  - Aide aux charges élargie : 1 aide pour un montant de **500 €**.

Soit un total des emplois de l'exercice inscrits au compte de résultat du Fonds de dotation de : **25 959.84 €**.

Le fonds a également attribué **33 aides collectives** pour un montant total de **62 947.81€** dont le détail se trouve dans le paragraphe consacré aux actions d'intérêt général.

- Synergies : **5 980 €**
- Interstices : 216 €
- Ateliers Prévhumaniste : **2 050 €**
- Ateliers Socio esthétique : **400 €**
- Collectifs Habitants – Aide « Coup de pouce projet » : **1 261.81 €**
- **Filoha** : **50 000€**
- Ateliers Graffiti : **2 000 €**
- Ateliers Musique : **1 040 €**

Une autre aide de « mise à disposition de salle » régie par une convention de mise à disposition de salle du COL au profit du fonds de dotation est également sollicitée et utilisée de manière suivante :

- **Salle de convivialité à Anglet aux Terrasses de l'Avenue** : « *les rendez vous des seniors* » qui ont lieu 2 fois par semaine, des cours de pilate entre voisines, des cours de mutxiko tous les mardis soirs proposés par une coopératrice gratuitement, la permanence du Club des coop' et des ateliers d'art thérapie.
- **Salle annexe du COL au siège social à Anglet** mis à disposition dans le cadre d'une convention pour des cours de Musique Assistée par Ordinateur (MAO) en partenariat avec l'association (Rockschool) : La Locomotive.

## **Groupe de travail vie coopérative**

Depuis 2020, le **Club des coopérateurs participe, tout au long de l'année à des groupes de travail** autour de la **vie coopérative**, au sein de la **Fédération des coopératives d'Hlm**.

En 2024, le COL s'est plus particulièrement distingué en **s'investissant auprès de la Fédération des coopératives d'Hlm** dans la programmation et l'organisation du **Séminaire annuel "Vie coopérative"**, qui a eu lieu en **mars 2024 à Bayonne**, aux côtés de Coop'HLM issues de toutes la France.

## 4. Les informations réglementaires

### Eléments comptables

Le **résultat 2024** est donc positif à hauteur de **354 373 €**. 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 ; **122 058 €** en réserves SIEG\* hors OFS ; **140 600 €** en réserves hors SIEG\* ; **91 655 €** 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** → 83,09 %.
- **Capitaux propres/capitaux permanents** → 28,50 %.  
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** → 2,57 %.

### Ratio d'autofinancement net Hlm :

- 2022 : 7,36 %
- 2023 : 13,69 %
- 2024 : 7,58

**Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices** → 9,54 %.

### Décomposition du solde des factures reçues et émises au 31.12.2024, dont le terme est échu/Règlements en 2024

#### Factures reçues et émises non réglées au 31.12.2024, dont le terme est échu

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2024, 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						911
Montant total factures concernées (TTC)	1 474 158	3 226 556	765 536	353 356	127 850	6 019 390
% du montant total des achats HT de l'exercice	3,49 %	7,64 %	1,81 %	0,84 %	0,30 %	14,25 %
% du CA HT de l'exercice						

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2024, 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						
Montant total factures concernées (TTC)						
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du CA HT de l'exercice						

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

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2024, 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						
Montant total des factures exclues					71 934	

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2024, 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						
Montant total des factures exclues						

## **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 2024, **l'effectif de la société est de 70 salariés** répartis ainsi → siège social d'Anglet : 57 ; agence de Bordeaux : 5 ; agence de Pau : 4 ; agence de Toulouse : 4.

Un total de 323 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2024.