

## 1. Principales infos liées à l'exercice 2023

- Un **résultat 2023** positif → **2 740 849,77 €**.
- A fin 2023, le **parc locatif** du COL compte **2 416 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 favorisant 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 de mieux répondre aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

	Nombre d'opérations	Nombre de logements
Pays Basque/Landes	60	955
Agglo de Bordeaux	29	603
Agglo de Pau	13	218
Agglo de Toulouse	7	120
<b>Totaux</b>	<b>109</b>	<b>1 896</b>

- 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	Nombre de logements
Pays Basque/Landes	2	12
Agglo de Bordeaux	0	0
Agglo de Pau	7	103
Agglo de Toulouse	2	18
<b>Totaux</b>	<b>11</b>	<b>133</b>

- Logements en **Habitat participatif** → 29 opérations représentant 1 016 logements (7 livrées, 10 en travaux, 12 en montage)

	Nombre d'opérations	Nombre de logements
Pays Basque/Landes	12	492
Agglo de Bordeaux	8	227
Agglo de Pau	4	134
Agglo de Toulouse	5	163
<b>Totaux</b>	<b>29</b>	<b>1 016</b>

- **Poursuite de la diversification géographique** du COL sur les secteurs de Bordeaux et Toulouse :
  - Agglomération bordelaise → 21 opérations en cours à des stades divers d'avancement, pour 493 logements + 2 opérations livrées, pour 60 logements.
  - Agglomération toulousaine → 6 opérations en cours à des stades divers d'avancement, pour 168 logements + 1 opération livrée, pour 23 logements.
- Le **Syndic solidaire GECOSOL**, qui œuvre désormais avec le COL, Habitat Sud Atlantic et l'Office 64 de l'Habitat, compte six salariés, et gère **99 entités** (copropriétés + ASL) à fin 2023, représentant **2 287 lots**.
- 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, Sauveterre de Béarn, etc..., ainsi que dans les centres anciens en rénovation, à Bayonne et Pau.
- Des opérations **dédiées aux seniors** :
  - Zubi Mayou (Bayonne) : 15 logements en accession participative.
  - Le Domaine du Grand Chêne (Urt) : opération en habitat participatif comportant 17 accessions BRS + 10 locatifs + 10 logements pour seniors, dans une résidence sociale portée par l'association Gurekin.
  - Hasparren rue Jean Lissar : 8 accessions BRS + 10 locatifs dans une maison partagée portée également par l'association Gurekin.
- Mission confiée à la société **ALOGIA avec le projet "Revealcare"**, qui permettra de recenser et analyser plusieurs données liées aux seniors habitant dans le parc locatif du COL : âge, situation, occupation, lieu de vie, proximité des services et commerces... afin d'identifier ceux qui sont le plus à risques.
- Mise en place d'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 ses employés.
- Echanges courant 2023 avec le Centre Hospitalier de la Côte Basque (formalisation d'une convention début 2024) et son **Equipe Mobile d'Accès aux Soins Psychologiques (EMOAp)**, 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 pourra être proposé aux locataires du COL en souffrance psychique.
- **Partenariat avec la Croix Rouge** dans les Landes, dans le cadre de l'accompagnement de locataires lors de leur entrée dans les lieux.
- **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, Gironde Habitat et InCité en Gironde, Groupe Les Chalets et Occitalys Foncier en Occitanie. Avec aussi les promoteurs privés 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, du centre d'étude et d'expertise en biomimétisme Ceebios, 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.
- 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).
- 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.
- En 2023, le COL a organisé une réunion avec les services de l'Etat, de la Communauté d'agglomération Pays Basque et du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, pour étudier les **conditions de sortie de cinq opérations menacées** par la flambée des coûts de

construction. Dans l'intérêt de chacun, un **accord de répartition des surcoûts** a pu être trouvé pour permettre au COL de mener chacun de ces projets à leur terme.

- Le **Fonds Vert**, dispositif inédit effectif depuis début janvier 2023, va permettre d'accélérer la transition écologique dans les territoires. Doté de 2 milliards d'euros de crédits déconcentrés aux préfets, il est destiné à financer des projets présentés par les collectivités territoriales et leurs partenaires publics ou privés dans trois domaines : performance environnementale, adaptation du territoire au changement climatique et amélioration du cadre de vie. Ainsi, le COL bénéficie de cette aide de l'Etat sur les opérations suivantes :
  - Ascaïn Burdin : 920 000 €
  - Biarritz Marne Europe : 200 000 €
  - Hendaye Hirutasuna : 393 000 €
  - Hendaye Lotura : 440 000 €
  - Pau "Guynemer" : 200 000 €
- En juin 2023, au quartier Saint-Amand à Bayonne, inauguration d'une plaque commémorative en l'honneur de Jean LANNES, initiateur de la cité des Castors et de la création du Comité Ouvrier du Logement. A cette occasion, un totem a également été dévoilé, pour marquer cette opération d'auto-construction qui a débuté en 1951 et fut à l'origine du COL.
- Une nouvelle administratrice est entrée au Conseil d'administration du COL, élue lors de l'Assemblée Générale de juin 2023 : Maïté DRIEUX.
- **7 embauches** ont été effectuées en 2023 :
  - Au siège social → une responsable gestion-finances-SI, un responsable de pôle comptable, une chargée d'études conception, une assistante développement et aménagement, une chargée de prévention sociale et précontentieux, une doctorante chargée de mission recherche énergie.
  - A l'agence de Bordeaux → un responsable technique maîtrise d'ouvrage.
- **2 embauches** au siège social depuis début 2024 → une chargée de programmes immobiliers, une assistante gestion locative et sociale  
A fin 2023, l'effectif était de 65 salariés. On compte 67 salariés à fin juin 2024.
- Engagée au COL le 1<sup>er</sup> juin 2023, Saïoa GARTZIA mène une thèse de doctorat visant à développer des solutions énergétiques performantes, durables et adaptées au logement social.

## 2. Les activités du COL

### ➔ L'activité construction

En 2023, **livraison** de 166 logements → 127 en accession + 39 locatifs.

	Villes	Nombre de logements	Statut
Arpège	Beauzelle	23	Accession
Arraditz	Pau	39	Accession
Aydius	Aydius	1	Accession
Bi Aldetan	Arbonne/Bidart	11	Accession
Bikaleak	Ciboure	6	Accession
Bonamour	Capbreton	35	Accession
Bonamour	Capbreton	20	Locatif
Hameau des Bruyères	Saubion	6	Accession
Kepa Ordoqui	Hendaye	5	Accession
L'Emblème	Ondres	8	Locatif
Margot	Ciboure	1	Accession
Milady Beaurivage	Biarritz	2	Locatif
Villas Northon	St Vincent de Tyrosse	9	Locatif
		<b>166</b>	

## Répartition des livraisons 2023 par territoires

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	64	39	103
Agglo de Bordeaux	0	0	0
Agglo de Pau	40	0	40
Agglo de Toulouse	23	0	23
<b>Totaux</b>	<b>127</b>	<b>39</b>	<b>166</b>

## Prévision de production 2024

### Permis de construire

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	78	72	150
Agglo de Bordeaux	84	0	84
Agglo de Pau	103	0	103
Agglo de Toulouse	0	0	0
<b>Totaux</b>	<b>265</b>	<b>72</b>	<b>337</b>

### Démarrage de travaux

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	348	232	580
Agglo de Bordeaux	137	0	137
Agglo de Pau	62	0	62
Agglo de Toulouse	94	0	94
<b>Totaux</b>	<b>641</b>	<b>232</b>	<b>873</b>

### Livraisons

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	115	67	182
Agglo de Bordeaux	19	0	19
Agglo de Pau	2	0	2
Agglo de Toulouse	56	0	56
<b>Totaux</b>	<b>192</b>	<b>67</b>	<b>259</b>

**Livraisons prévues sur 2025/2028** → 2 267 logements (1 787 accessions + 480 locatifs).



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

- **Demandes de logement** : 232 créations de **demandes réceptionnées** par courrier ou mail (323 en 2022). 145 renouvellements (160 en 2022).  
A fin 2023, **stock dans le Système National d'Enregistrement de la demande** (SNE) : 22 942 demandes dans les Pyrénées-Atlantiques et 11 692 demandes dans les Landes.  
EPCI le plus demandé dans les Pyrénées-Atlantiques : Communauté d'agglomération Pays Basque (63,32 %). Dans les Landes : Agglomération du Grand Dax (21,69 %) et Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (19,95 %).

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 2023, 65 % des demandes pour le 64, et 73 % des demandes pour le 40 ont été enregistrées via ce guichet internet. Pour les renouvellements, c'est 70 % dans le 64 et 76 % dans le 40. Près des trois quarts des demandeurs font désormais leur demande et leur renouvellement directement sur internet.

Le COL est désormais le 6<sup>ème</sup> guichet enregistreur sur les deux départements.

Le délai d'attribution moyen est de 19 mois dans le 64 (15,8 mois en 2022) et de 13 mois dans le 40 (13,4 mois en 2022).

- **Nombre de logements au 31.12.2023** : 2 416 logements, dont 40 neufs. Soit + 1,68 % depuis fin 2022. 20 logements réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, 19 achetés en VEFA + 1 maison en réserve foncière.
- **Répartition 40/64** : 1 652 logements dans le 64 (68,38 % du parc). 764 logements dans le 40, dont 1 maison en réserve foncière (31,62 % du parc). Le COL gère des logements non conventionnés, des résidences sociales, des locaux professionnels, dont 1 commerce.
- **Nombre de résidences** : 247, dont 59 gérées en copropriété et 21 dans une ASL.
- **Financement des logements livrés en 2023** : dans le 64 → 2 PLAI ; dans le 40 → 25 PLUS + 12 PLAI.
- **Départs** : 142 départs (138 en 2022).
- **Taux de rotation moyen** : 6,17 % (5,74 % en 2022) et 5,90 % sans les mutations internes.  
Taux de départ selon la typologie → T3 : 45,77 %, T2 : 31,69 %, T4 : 19,01 %. Ces taux sont proportionnels à la typologie globale du patrimoine du COL.
- **Résidences les plus quittées** :
  - En taux de rotation → Les Rives d'Alçuet à Urcuit (33,33 %, 2 logements sur 6) ; Les Rives du Luzoué à Mourenx (33,33 %), Elgarrekin à Arbonne (33,33 %, 3 logements sur 9), Berpiztea à Ahetze (30 %, 3 logements sur 10), Jakintza MO à Bidart (27,27 %, 3 logements sur 11), Jakintza VEFA à Bidart (25 %, 2 logements sur 8).
  - En nombre de logements → Esplanade Montaury à Anglet et Place des Dryades à St Paul les Dax (6 logements), Erdiko Egoitza 2 à Lahonce et les deux Jakintza à Bidart (5 logements).
- **Vacance locative technique et commerciale de plus de 3 mois** : 24, soit 0,99 % (18 en 2022).  
7 vacances commerciales : 1 grand T5 à Dous Haous (Tarnos), 1 T4 à Ur Gain (St Jean Pied de Port), 2 T3 Place des Dryades (St Paul les Dax), 1 T3 à Zaldi Xurito (Ciboure) qui a fait l'objet de 3 refus.  
17 vacances techniques (travaux) :
  - 2 liées à des décès, 1 due à un incendie (Esplanade Montaury à Anglet).
  - 7 vacances volontaires du fait de travaux : relogement du locataire sinistré à Erdiko Egoitza (Lahonce), reprise du plancher dans 1 T4 Maison Menta (Louhossoa), 1 dommage-ouvrage à Errepira Berri (Guéthary), 4 logements "vacants" Maison Bourdé (St Palais) du fait d'un arrêté de péril.
  - 4 expulsions avec logement repris meublé par huissier, ce qui implique deux mois de délai supplémentaire pour travaux de remise en état.
- **Etats des lieux** : 305 états des lieux (294 en 2022) effectués par trois chargés de clientèle. Chaque départ fait l'objet d'une pré-visite conseil : environ 124 réalisées en 2023.  
Dans le diffus → 266 états des lieux sortants/entrants. Dans le neuf → 39 états des lieux entrants. Soit une augmentation du nombre d'états des lieux de 3,74 %, après une baisse de 29,66 % en 2022.  
**Travaux de remise en état** → 419 211 € (478 479 € en 2022) répartis ainsi :  
339 992 € à la charge du COL (352 279 € en 2022), 79 219 € pour les locataires (125 800 € en 2022).
- **Entretien du patrimoine** : 1 943 144 € (1 498 078 € en 2022).
  - Gros entretien PGE → 230 747 €.
  - Gros entretien hors PGE → 728 799 €.
  - Changements de composants → 146 056 €.
  - Entretien EDLS non récupérable → 339 992 €.
  - Entretien EDLS récupérable sur locataire → 79 219 €.
  - Entretien non récupérable → 418 331 €.
- **Sinistres** : 76 nouveaux sinistres (52 en 2022).  
22 sinistres en dommage ouvrage, 44 en multirisques-immeuble : 30 fuites ou infiltrations, 5 bris de glace, 5 vandalismes, 2 incendies, 1 tentative d'effraction, 1 choc véhicule, etc...
- **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. 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 du contrat d'énergie électrique remporté par ENGIE.
- Mutualisation de la pose et fourniture des DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) et DAACO (détecteur de monoxyde de carbone), suite à appel d'offres (société PROXISERVE), pour une réalisation en 2024.
- Continuité du groupe de travail sur les enjeux patrimoniaux (DIAG Info, etc...), la qualité de service rendu aux clients (rencontre de prestataires, etc...).
- Elaboration d'une trajectoire bas carbone compatible avec la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) appliquée aux parcs de logements sociaux des associés.
- Travail sur l'optimisation de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) avec l'outil WTM de Lore Finance.
- Continuité d'un travail sur le vieillissement et le handicap dans la stratégie d'entreprise.
  - o Partenariat avec DELPHIS : formation, un guide méthodologique a été formalisé pour aider à structurer la démarche de maintien à domicile des seniors.
  - o Découverte des offres de service de deux prestataires : ALOGIA et ADAPTIA.
  - o Webinaire sur le maintien à domicile des seniors, sur le thème "changer de regard sur le vieillissement des habitants".

- **Concertation locative** : réunion le 6 décembre 2023 à laquelle étaient conviées les associations ALDA, CNL 64, CNL 40, CLCV-CDL, CSF, et Thierry BERGONHE, représentant des locataires au sein du Conseil d'administration du COL. Etaient également présentes la Présidente du COL et la Responsable de la gestion immobilière.

Points abordés → approbation du compte rendu de la réunion de concertation locative du 20 décembre 2022 ; augmentation prévisionnelle des loyers en 2024 ; travaux prévisionnels sur le patrimoine locatif en 2024 ; démarches et aides financières mises en place par le COL et son Fonds de dotation à l'attention de ses locataires et coopérateurs en difficultés du fait de la crise énergétique et du pouvoir d'achat ; le Club des coopérateurs du COL.

En 2024, le COL souhaite organiser deux réunions au lieu d'une, pour évoquer un nouveau Plan de concertation locative, la répartition des nouvelles subventions accordées par le Conseil d'administration du COL, la nouvelle grille de vétusté, informer de la fourniture et pose par le COL des DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) et DAACO (détecteur de monoxyde de carbone).

- **Prévention sociale et contentieux**

- **Impayés de loyers des locataires présents** : taux de 2,34 % en 2023 (1,81 % en 2022). En moyenne, 303 familles sont en retard de paiement au 31.12.2023 (215 en 2022) et environ 186 familles ont pu signer un plan d'apurement avec le COL (96 en 2022). Sur une moyenne de 112 familles ayant eu plus de deux mois d'impayés en 2023, 54 ont signé un plan d'apurement. Le COL a fait 12 propositions de relogement pour des locataires en impayés, 1 seule a été acceptée. 76 % sont des familles qui ne bénéficient pas de l'APL (53 % en 2022). Plus de la moitié (55 %) sont des familles monoparentales (un tiers en 2022) et un tiers sont des personnes seules (un quart en 2022).
- **Procédures contentieuses**, à compter du commandement de payer. Pas de procédure judiciaire pour trouble de voisinage engagée par le COL en 2023. 16 commandements de payer délivrés, 23 assignations en justice, 13 baux résiliés, 11 commandements de quitter les lieux, 6 concours de la force publique demandés, dont 6 accordés et 5 exécutés. 3 familles sont parties volontairement. Aucun protocole de cohésion sociale n'a été signé en 2023. 2 familles ont pu signer un nouveau bail, à l'issue de l'apurement de leur dette.
- **Surendettement locataires présents et partis** : à fin décembre 2023, suivi de 23 dossiers Banque de France (dont 15 nouveaux déposés en 2023) → 18 locataires présents, 1 en SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive) et 4 locataires partis. Il y a eu 2 plans soldés, aucun plan avec effacement partiel de la dette, 4 plans accordés et 3 plans gelés. 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 26 741,17 € pour 17 familles (81 186,55 € pour 29 familles en 2022).
- **Impayés des locataires partis** (travaux de remise en état et loyers impayés) : à fin 2023, 113 familles ont été recensées en impayés suite à leur départ, pour un montant de 391 449 €, dont 28 locataires partis en 2023 (en 2022 : 122 familles dont 27 locataires partis, pour 395 899 €).

- **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 2023, la dette globale est de 9 996 € pour 14 familles, dont 6 823 € en SCIAPP (8 familles) et 3 173 € en BRS (6 familles).
- En 2023, 5 dossiers ont pu être réglés par apurement de dette. 2 dossiers sont revenus en impayés dans la même année ; l'un d'eux a été réglé au cours du même exercice. 10 plans d'apurement sont en cours (3 en 2022). Aucune délivrance de commandement de payer. 1 résiliation de bail avec expulsion (départ négocié avant le concours de la force publique) à Pau, pour une dette de 10 318 € en 2023. Aucun dossier de surendettement devant la Banque de France.
- **Habitat participatif locatif.** 3 opérations mixtes sont en cours → Bizkarreta (Behasque) : 9 logements locatifs (maison réhabilitée) ; 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 2023 : 22.
- **Etudes de demandes de logement** : 589.
- **Attributions de logements** à 197 demandeurs (1<sup>er</sup> rang et suivants si refus).
- **Taux de demandes satisfaites** : 33,45 % (33,13 % en 2022).
- **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'Haltya).
- **Nombre d'acceptations d'attributions** : 183, soit 92,89 % (90,90 % en 2022). 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rangs comptabilisés si refus. 102 dans le 64, 81 dans le 40.
- **Mutations internes** : 4, soit 2,18 % des attributions acceptées.
- **Répartition des attributions** : 144 pour le secteur diffus (78,69 %), 39 pour des logements neufs (21,31 %).  
Livraisons 2023 → Bonamour (Capbreton) : 20 logements en MOD ; Beurivage (Biarritz) : 2 logements en VEFA ; L'Emblème (Ondres) : 8 logements en VEFA ; Villas Northon (St Vincent de Tyrosse) : 9 logements en VEFA.
- 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 2023. Cependant, 2 logements ont été attribués en direct à des jeunes mineurs suivis par l'Institut, sortant d'un logement temporaire.
- 2 attributions à des personnes suivies par la Sauvegarde de l'Enfance à l'Adulte du Pays Basque.
- Dans les Landes, attribution de 2 logements à la Croix Rouge pour des réfugiés ukrainiens devant quitter l'hôtel social fin octobre 2023 : Place des Dryades (St Paul les Dax) et Villas Northon (St Vincent de Tyrosse).
- **Accords collectifs départementaux (ACD) Landes et Pyrénées-Atlantiques**  
Landes (hors Communauté d'agglo Grand Dax)
  - 42,5 % des attributions relevant de l'article 4 de l'accord collectif départemental.  
Objectif : 31,87. Attributions COL → 28 (27 SYPLO + 1 DALO).  
Sous-objectif, sortants d'hébergement (hors BPI) : 2. Attributions COL → 2 (+1 Grand Dax).  
Sous-objectif, sortants de structures + déplacés ukrainiens : 2. Attributions COL → 1 (+1 Grand Dax).
- Pyrénées-Atlantiques (hors Communauté de communes Lacq Orthez)
  - 42,50 % des attributions relevant des articles 1 et 2 de l'accord collectif départemental.  
Objectif : 40. Attributions COL → 26 (24 SYPLO + 2 DALO).
  - A minima 10 % sortant d'hébergement. Objectif : 9,6. Attributions COL → 10.
- 59 % des attributions dans les Landes et 72 % 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** : 15.
  - 10 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.
  - 5 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 reloge 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 8 799 €, soit 733 € par mois (Communauté de communes Lacq-Orthez), de 10 836 €, soit 903 € par mois (Communauté d'agglomération Pays Basque) et de 9 280 €, soit 773 € par mois (Communauté d'agglomération Grand Dax).

Un bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (971 € par mois) ou un bénéficiaire du minimum vieillesse (961 € par mois) dépasse le plafond de ce 1<sup>er</sup> quartile (RSA seul = 607,75 €). 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 oeuvre 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 2023 :

- Grand Dax : 0 % des attributions (0 sur 5) sur ce territoire.
- CCLO : 17 % (1 attribution sur 6) sur ce territoire.
- EPCI Pays Basque : 18,28 % des attributions (17 attributions sur 93 ; différence de 7 attributions pour atteindre l'objectif).

En 2023, les objectifs ne sont donc pas atteints. Lors de la négociation de la seconde CUS, le COL a alerté les services de l'Etat sur cette difficulté. Il l'a réitérée lors de l'envoi du bilan des attributions du 1<sup>er</sup> quartile aux Préfets (en plus d'une comptabilisation différente) en juin 2023 et janvier 2024, conformément aux obligations de la Loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification).

Ce public relève exclusivement du minima social et de logements financés en PLAI, vrai levier pour loger les personnes concernées. Parmi les logements neufs en PLAI livrés en 2023 on n'en compte que 2 sur Biarritz, car les autres logements ne relèvent pas de ces agglomérations. Ce bilan est à tempérer de par les attributions au profit d'associations qui gèrent un public très fragile relevant des minimas sociaux, qui ne sont pas comptabilisées dans les statistiques du 1<sup>er</sup> quartile.

- **Attributions refusées** : 29 sur 197 propositions de logements, soit 14,72 % (21,21 % en 2022). 20 refus dans les Pyrénées-Atlantiques et 9 dans les Landes. Principaux motifs de refus → le demandeur a bénéficié d'une autre attribution Hlm (21 %), résidence ou logement qui ne conviennent pas (17 %), motif personnel (14 %), demandeur logé en définitive dans le privé (14 %), logement trop petit (10 %), logement trop loin (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 2023. 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 2024, le COL a sollicité une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production de 87 969 421 €, et des fonds propres dédiés de 22 518 716 €.

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 10.04.2024.

En 2023, le COL s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité, et a été amené à déclarer :

Encours réel déclaré au 31.03.2023	9 645 311 €
Encours réel déclaré au 30.06.2023	11 731 091 €
Encours réel déclaré au 30.09.2023	12 261 187 €
Encours réel déclaré au 31.12.2023	23 543 110 €

L'encours moyen est de 14 295 174,75 €.

**Les indicateurs de production**

En 2023, le COL a engagé les opérations suivantes en VEFA/PSLA :

- Opérations en direct et en projet : 7 opérations pour 228 logements.
- Opérations en direct sous ordre de service : 14 opérations pour 298 logements.
- Opérations en direct et livrées (DAT) : 7 opérations pour 97 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 : 6 opérations pour 234 logements.
- SCCV liées à des opérations en cours : 2 opérations pour 139 logements.
- SCCV liées à des opérations livrées : 1 opération pour 23 logements.

**Les résultats de l'activité accession**

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat "Structures et divers non ventilables" est de 4 107 064,30 €. Il se décompose comme suit.

- Résultat de l'activité d'accession menée en direct par le COL : 4 541 905,23 €.
- Facturations et produits financiers remontés des SCI : 97 454,90 €.
- Charges indirectes supportées par l'activité (salaires + dotations) : - 1 112 393,74 €.
- Résultat "Structures et divers non ventilables" affecté à l'activité : - 434 840,93 €.

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 34,10 % du total, ce qui donne 825 677,75 € 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 2023, au prix du m<sup>2</sup> de surface utile :

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

**Contrats de réservation signés en 2023** → 206 (201 OFS, 3 PSLA, 1 VEFA, 1 lot à bâtir).

**Actes notariés signés ou levées d'option** → 156 (1 levée d'option, 152 actes BRS, 1 VEFA, 2 lots à bâtir).

**Remises de clé** → 121 (hors VEFA à organismes d'Hlm).

**Ressources des accédants** → 77 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; 23 % entre PLUS et PSLA.

**Parcours résidentiel Hlm** → 17 % 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 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** : 4 379 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 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 2023**

- En janvier 2023, 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 Club des coopérateurs, et d'augmenter sa présence sur le terrain et au contact quotidien des coopérateurs.
- L'association **l'Atelier budgétaire** accompagne de manière ponctuelle des locataires (orientation effectuée via les assistantes sociales de secteur). En 2023, deux ateliers collectifs ont été organisés au COL : "Astuces pour optimiser mon pouvoir d'achat", et "Consommer autrement". Suite à quoi, une locataire a sollicité 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, et à Escouandé/Lagunekin à Anglet, pour animation de jardins partagés et autonomisation d'un groupe d'habitants, avec l'association **Libre Cueillette**.
- Le COL, spécialiste de l'accession sociale à la propriété en **habitat participatif** depuis 2012 a décidé de déplacer de 2024 à 2025 la deuxième édition de ses Rencontres de l'habitat participatif (fréquence : tous les deux ans) du fait de la tenue en juillet 2024 des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) à Rennes. Donc, rendez-vous en 2025.
- Poursuite de la démarche **rencontre en pied d'immeuble**, avec la concrétisation de 57 visites de résidences :
  - Paloméra (Ondres), Dôman (Billère), Pichepaou (Boucau), Iduski Mendi (St Jean de Luz), Rosalie (Urrugne Béhobie), La Roseraie et Ozaro (Bidart), Bi Aldetan (Arbonne), Andere Beltza et Anaitasun (Biarritz), Capella (Lons), Rontun (Orthez), Ensems Laü (Pau), Del Mar et Aubier (Seignosse), Erdiko Egoitza (Lahonce), Gracien et Bixar Gorria (Bidart), Les Tilleuls (St Etienne d'Orthe), Bonamour (Capbreton), Elhorriaga (Ustaritz), Amassade (Pau), Les Patios d'Achille (Pau), Andriou (St André de Seignanx), La Triade (Pau), Le Jardin suspendu (Bordeaux) et l'Escale verte (Bassens).
  - **Avec Bil Ta Garbi** : Aurreku et Zazpi Jauziak (Ustaritz), Aldapa (Ustaritz), Pichepaou (Boucau), Plaza Berria et Aurreku (Ustaritz), Leiho Gorri (Ustaritz), La Fontaine (Anglet), Errotaberria (Bidart), Landatxoa (Urrugne), Joannis Suhigaraychipy (Hendaye), Maison Menta (Louhossoa),

Endaia Erdia (Hendaye), Les Rives d'Alçuet et Urcuit II (Urcuit), Ostoizka (Anglet), Clos St Louis (Urrugne).

- Avec Libre Cueillette : Lagunekin (Anglet), Terrasses de l'Avenue (Anglet).
- Avec le PLIE du Seignanx (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi) : Cante Alaoude (Ondres), Les Chênes (St Laurent de Gosse), Olympe de Gouges (Tarnos), Les Embruns (Ondres), Les Arbousiers et les Roitelets (Biaudos).
- Avec Bil Ta Garbi et le Comité du Bassin d'Emploi du Seignanx : Haut le Vent (Boucau).
- Avec le PLIE et le Comité du Bassin d'Emploi du Seignanx et la Ferme Lacoste : Dous Haous et Hephaistos (Tarnos), Clair de Lune (Tarnos), Place de la Résistance (Tarnos).
- Avec Bil Ta Garbi et l'association Resak : Kiroleta (Ustaritz).
- **Stage de graff** dans le hall d'entrée de la résidence Montauray (Anglet) : création d'une fresque.
- **Atelier cuisine anti-gaspi avec Biodiversité** : 13 participants en solo ou en famille.
- **Collecte de déchets** à la plage du Métro de Tarnos, et sur les rives du Gave à Lons.
- **Ateliers Resak, "Ensemble Compostons !"** avec Bil Ta Garbi.
- **CréaCOL Carnaval**. Remise des prix pour enfants, ados et adultes.
- **Noël solidaire** : une dizaine de boîtes de Noël ont été collectées et déposées à Atherbéa.
- **Spectacle de Noël** avec la compagnie de théâtre Jours de fêtes.

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

- Le modèle de maison partagée développé actuellement avec l'association Gurekin, pour permettre le développement d'un **habitat social inclusif dédié à des seniors** au sein d'opérations en habitat participatif mixte, se poursuit en 2023 avec 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 2023 s'est donc organisée autour de cette troisième phase de communication, de sensibilisation, de formation et de mise en réseau de la chaîne des acteurs de l'écoconstruction (financeurs, collectivités, artisans, entreprises, centres de formation, maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre, représentants des filières locales de bio-géo-sourcés) et par la poursuite du 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.

### **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 énergie, démarrage d'un projet.

En 2023, le Fonds a attribué **66 600,21 €** d'aides individuelles 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 Parcours résidentiel : 5 aides pour un montant global de 18 200 €.
- Aide n° 5 Difficultés financières locataires (accompagnement à la mobilité résidentielle des locataires Hlm, en cas de double loyer) : 1 aide pour un montant de 190,72 €.
- Aide n° 6 Travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement : 2 aides pour un montant global de 3 767,49 €.
- Aide n° 11 Démarrage de projet "coup de pouce projet" : 1 aide pour un montant de 3 000 €.
- Aide n° 15 Urgence énergie : 14 aides à des accédants pour un montant global de 1 400 € + 801 aides à des locataires pour un montant total de 40 042 €.

### **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 2023, en tant que coopérative accueillante, le COL s'est investi avec la Fédération des coopératives d'Hlm dans le programme et l'organisation du Séminaire annuel "Vie coopérative", qui a eu lieu en mars 2024 à Bayonne.

### **Récapitulatif des activités du Club des coopérateurs en 2023** (non exhaustif)

- Atelier A Freak A (début des ateliers en janvier).
- 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, Ferme solidaire Lacoste...
- Gestion de la salle des Terrasses de l'Avenue (Anglet) : règlement intérieur, planning, réunions.

- Ateliers de musique en partenariat avec l'association La Locomotive (Rockschool), et mise à disposition de la salle annexe du siège social du COL à Anglet.
- Atelier produits à faire soi-même (avril 2023).
- Distribution de blettes données par un locataire maraicher (avril 2023).
- Stage de graff (avril 2023) : création d'une fresque dans le hall d'entrée de la résidence Montauray (Anglet).
- Atelier d'activité physique pour seniors avec l'association Siel, aux Terrasses de l'Avenue (Anglet).
- Atelier anti-gaspi (mai 2023).
- Don du sang par des salariés du COL (mai 2023).
- Paniers de légumes avec l'éco-lieu Ferme solidaire Lacoste.
- Collecte de déchets à la plage du Métro à Tarnos (juin 2023).
- Stage de cirque avec Ballabulle, pour enfants et ados (juillet 2023).
- Lien avec différents partenaires, communication sur la plateforme web du Club des coopérateurs et sur Facebook.
- Lancement de la campagne de levée de fonds par le Fonds COL Recherches & Solidarités.

26 aides collectives ont été attribuées pour mener à bien les ateliers mentionnés ci-dessus, pour un montant total de 27 044,65 €.

## 4. Les informations réglementaires



### Éléments comptables

Le **résultat 2023** est donc positif à hauteur de **2 740 849,77 €**. 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 ; **2 417 282,29 €** en réserves SIEG\* hors OFS ; **161 250,34 €** en réserves hors SIEG\* ; **162 317,14 €** 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** → 81,57 %.

• **Capitaux propres/capitaux permanents** → 33 %.

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** → 2,55 %.

### Ratio d'autofinancement net Hlm :

• 2021 : 10,65 %

• 2022 : 7,36 %

• 2023 : 13,69 %

**Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices** → 10,57 %.

## **Décomposition du solde des factures reçues et émises au 31.12.2023, dont le terme est échu/Règlements en 2024**

### **Factures reçues et émises non réglées au 31.12.2023, dont le terme est échu**

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2023, 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						1 049
Montant total factures concernées (TTC)	2 750 440,55	2 726 444,74	222 728,43	64 606,21	124 576,64	5 888 796,57
% du montant total des achats HT de l'exercice	5,70 %	5,65 %	0,46 %	0,13 %	0,26 %	12,20 %
% du CA HT de l'exercice						

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2023, 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						5
Montant total factures concernées (TTC)				82 029,32		82 029,32
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du CA HT de l'exercice				0,27 %		0,27 %

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

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2023, 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 31.12.2023, dont le terme est échu

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

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

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

D'autres organismes non représentés au sein du Conseil d'administration font également partie de l'actionnariat : Arkéa, l'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 2023, **l'effectif de la société est de 65 salariés** répartis ainsi → siège social d'Anglet : 52 ; agence de Bordeaux : 5 ; agence de Pau : 4 ; agence de Toulouse : 4.

Un total de 283 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2023.

## **5. Les perspectives**

La crise immobilière actuelle met en grande difficulté les promoteurs privés. Elle a pour corollaire une baisse de la concurrence sur les fonciers et constitue une opportunité pour développer des logements sociaux dans de meilleures conditions.

Par ailleurs, nous commençons à constater un léger fléchissement des coûts de construction lié à une baisse significative de la production.

D'autre part, la baisse des taux d'intérêts, le relèvement des plafonds de ressources pour le BRS et le prolongement et la bonification du Prêt à Taux Zéro dans les zones B2 et C, nous permettent de développer le BRS dans des conditions assez satisfaisantes.

L'ensemble de ces paramètres fait que le COL peut poursuivre son développement conformément à son Plan stratégique, qui prévoit un volume de production annuel de 500 logements : 400 en accession et 100 en locatif.

Merci pour votre attention.

La Présidente,  
Cécile ELISSALDE