



**RAPPORT D'ACTIVITE 2025 DU COL**  
**POUR SON ACTIVITE D'OFS EN**  
**OCCITANIE**

**Agrément délivré par arrêté du préfet de région en date du**  
**23.09.2020**

Approuvé par le CA du COL du 21.05.2026 et l'AG du COL du 23/06/2026

## De la S.C.I.C H.L.M « LE COL – AGREMENT activité OFS en OCCITANIE »

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

Elle 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.

### CONTENU DU RAPPORT

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 au plus tard le 31 juillet de chaque année. Ce rapport d'activité est également adressé, avant la même date, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire.*

*Ce rapport contient les éléments suivants :*

*1° Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article Prévisualiser : R. 329-5R. 329-5 ; 2° Les comptes financiers de l'activité relative au bail réel solidaire et de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité, certifiés par le commissaire aux comptes ; 3° La liste des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité signé avec l'organisme, comportant, le cas échéant, les baux réels solidaires signés dans le cadre d'une vente réalisée au titre de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation ; 4° Un bilan de l'activité de suivi des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité ; 5° La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires et baux réels solidaire d'activité ; 6° Si l'organisme de foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'Prévisualiser : article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991 article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration ; 7° La liste des libéralités reçues ; 8° Les éléments mentionnés à l'article Prévisualiser : R. 302-15R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-5 du même code ; 9° La répartition, par opération immobilière réalisée, du nombre de logements en bail réel solidaire et du nombre de locaux en bail réel solidaire d'activité, en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues ; 10° Un compte rendu de la mise en œuvre des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité.*

*Lorsque le rapport d'activité n'a pas été notifié dans le délai mentionné au premier alinéa, ou lorsque le rapport est incomplet, l'autorité administrative peut mettre en demeure l'organisme de foncier solidaire de se conformer à ses obligations dans un délai d'un mois. »*

### 1° Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire

1° Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, en particulier ceux auxquels il a confié des missions dans les conditions prévues à l'article R329-5 du code de l'urbanisme.

## **1-1 – Fonctionnement interne**

**La S.C.I.C HLM COL**, Le Comité Ouvrier du Logement (COL), société coopérative d'intérêts collectifs d'habitations à loyers modérés, créée en 1951, a permis à plus de 5 000 familles de se loger. C'est une société à capital variable fondée sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence, à l'intérieur de laquelle chaque accédant ou locataire devient coopérateur et peut ainsi participer à la vie de la société. Véritable généraliste de l'habitat, même si l'accession reste son cœur de métier, interlocuteur privilégié des collectivités, le COL exerce trois métiers complémentaires : Aménageur foncier, Promoteur – Constructeur et Gestionnaire immobilier.

Pour plus de détails sur l'histoire du COL, en annexe les étapes-clés du développement du COL et son dernier rapport financier.

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.

La S.D.H.C, Société de Développement de l'Habitat Coopératif est une société anonyme coopérative créée en 1981 par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm (FNSCHLM), L'outil O.F.S étant porté au niveau national par la Fédération des coopératives H.L.M, l'entrée de la SDHC en mai 2017 dans l'association COL FONCIER SOLIDAIRE a permis de donner plus de visibilité au projet et une meilleure assise compte tenu de la nouveauté de cet outil et des questions d'application qui peuvent surgir dans le temps.

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 a 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 du Préfet en date du **23.09.2020**.

### **ORGANES DE DECISION DU COL**

#### **ASSEMBLEE GENERALE /ACTIONNARIAT DU COL**

Son sociétariat est composé d'acteurs privés et publics. La forme juridique du COL, à savoir la S.C.I.C HLM (Société Coopérative d'intérêts collectifs d'habitation à loyers modérés) permet d'assurer un équilibre dans la gestion de la société, ce statut particulier de S.C.I.C permettant :

- D'associer les acteurs du territoire et favoriser les partenariats avec les personnes morales (financiers, entreprises de l'économie sociale et solidaire...) ayant un intérêt à l'objet social de l'organisme Hlm.
- De déconnecter le pouvoir de vote et la participation dans le capital social, ce qui pourrait permettre d'améliorer la structure financière, tout en favorisant l'indépendance et l'esprit coopératif.

Le nombre de voix attribuées à chaque collègue est fixé dans les statuts du COL et non en fonction du capital qu'ils ont apporté :

#### **-Collège 1 : Utilisateurs : 25%**

Les utilisateurs, il s'agit de tous les locataires et accédants à la propriété du COL. Ils sont à ce jour + de 3500.

#### **-Collège 2 : Salariés de la coopérative : 75 salariés environ à ce jour : 10%**

#### **-Collège 3 : Collectivités publiques et leurs groupements : 20%**

Communauté D'agglomération Pays Basque, Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, Conseil départemental des Landes, Communauté d'agglomération de Pau, Communauté d'agglomération du Sud Pays Basque, Communauté de communes du Seignanx.

#### **-Collège 4 : Organismes et groupements Hlm, organismes d'habitat social : 15%**

S.D.H.C, Habitat Réuni, la Chaumière I.D.F, H.L.I, le groupe Essia (Essonne Habitat et Terralia), Habitat 62/59.

#### **-Collège 5 : Organismes financiers, collecteurs 1% et autres : 20%**

Le Crédit Mutuel Midi Atlantique, La Caisse d'Épargne, Le Crédit Agricole, Logéo (collecteur 1%),

Crédit Coopératif, Arkea.

**- Collège 6 : Bénévoles et acteurs publics/privés œuvrant dans le domaine social : 10%**  
Personnes physiques qualifiées principalement.

**Pouvoirs de l'AG :** Elle nomme les administrateurs/ approuve les orientations générales de la société/ approuve les comptes et décide de l'affectation des résultats/ modifie les statuts/ approuve la dissolution /liquidation.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU COL**

Le Conseil d'administration du COL est composé de 16 personnes :

- Communauté d'Agglomération Pays Basque, représentée par Roland HIRIGOYEN.
- M.BERGONHE Thierry (représentant des locataires).
- M.DECREUSE
- Mme DESTOUESSE
- Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, représentée par PINSARD Anthony.
- Chaumière de l'Île-de-France, représentée par HARCOUET Christian.
- Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, représenté par MEYZENC Sylvie
- Crédit Mutuel Midi Atlantique, représenté par ROUBIERE François
- ELISSALDE Cécile.
- Action logement, représenté par Sylvie SERRE
- SALLABERRY Marie-Claire.
- SDHC, représentée par Vincent LOURIER
- SOUHARCE Henri.
- Maite DRIEUX
- Jean Noel LABARRERE
- Patrick NEYBOURGER

**Pouvoirs du CA :** Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires, et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

### **Le collège des Censeurs qui assistent au CA sans droit de vote.**

- LASSALLE Guy, personne physique, ancien salarié du COL.
- QUERCY Pierre, représentant Habitat Réuni.
- BOURGUINAT Emmanuelle
- HOURQUET Marie-Hélène

### **Le collège des censeurs :**

Il peut y avoir au maximum 5 censeurs tel que cela est décidé dans le règlement intérieur du CA.

**Pouvoirs Collège de censeurs :** Ces censeurs, personnes qualifiées nommées par le Conseil d'administration en raison de leur expérience ou de leur compétence, sont invités à participer avec voix consultative et non délibérative aux séances du Conseil d'administration et aux commissions dans lesquelles ils seraient désignés. Le règlement intérieur du Conseil d'administration détaille les modalités du régime juridique applicable aux censeurs.

### **LE COMITE D'ENGAGEMENT DU COL**

#### **Membres du CA/CE à voix délibératives**

ARNAL Pierre  
COELHO Kathy  
DARROQUY Jean Baptiste  
DECREUSE Dominique  
DELPECH Catherine  
ELISSALDE Cecile  
HARCOUET Chirstian  
HUGER Nelly  
LABARRERRE Jean Noel  
LOURIER Vincent

PENE Jean  
ROBBANA Imed  
SALLABERRY Marie Claire  
SCHNURRENBERGER Colette  
SOUHARCE Henri  
GUARDINI Laura  
MESLE Maurand

**Pouvoir du CE :** Le CE a un rôle d'expertise, il étudie les opportunités foncières, les études de marchés et émet des recommandations au CA qui adopte le projet et valide l'opportunité foncière ou non.

**Les recommandations du CE sont présentées en CA qui adopte ou non les recommandations du CE, entraînant en cas d'accord, la validation du projet immobilier.**

En l'espèce, il aura notamment pour mission :

- d'analyser les projets d'acquisition foncière ou immobilière présentés,
- d'adopter le budget prévisionnel de chaque opération retenue ainsi que les plans de financement et de trésorerie,
- de valider le rôle de l'OFS, aménageur ou non, le prix d'acquisition du foncier par l'OFS et le prix de vente des macro-lots aménagés par l'OFS, dans le cas où celui-ci est aménageur ainsi que le montant de la redevance (loyer capitalisé) dans le cadre du BRS opérateur, etc...
- d'adopter le niveau de la redevance preneur retenue dans les conditions d'équilibre de l'opération comprenant les frais de gestion de l'OFS.

#### **LA PRESIDENTE DU COL**

**La présidente actuelle est Mme ELISSALDE ;**

**Pouvoir du président :** Le Président du Conseil d'administration représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

#### **LE DIRECTEUR GENERAL**

**Le Directeur Général actuel est Monsieur ROBBANA Imed**, ingénieur ESTP de formation, ce dernier est cadre dirigeant dans le logement social depuis 25 ans et Directeur Général du Col depuis décembre 2011. Ce dernier a occupé des fonctions diverses dans des fonctions de direction et notamment dans les directions de développement et d'investissement lui permettant d'avoir acquis les compétences requises pour analyser les conditions de marchés immobiliers et les bilans financiers relatifs à des opérations immobilières telles que les opérations en BRS.

**Pouvoir du directeur général :** Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Le Directeur Général est comptable des moyens matériels et des capitaux qui lui sont confiés. Il doit se conduire dans leur gestion en toute probité. Il doit faire usage des biens sociaux en conformité avec l'objet social de la coopérative.

Les opérations et montages juridiques et fiscaux doivent être réalisés dans la plus grande clarté et sans que soient recherchés des enrichissements sans cause, dont la poursuite pourrait constituer une infraction pénale.

Aucune opération foncière ou immobilière, ou activité de prestataire de services pour une opération de ce type, ne peut être entreprise par le Directeur Général, le Président du Directoire ou un membre du Directoire, en son nom ou pour son compte, ou au nom ou pour le compte d'une personne ou d'une entreprise avec qui il possède des liens directs ou indirects, sans qu'il en ait préalablement informé par écrit le Président, qui en avise le Conseil d'administration.

## REUNIONS DES INSTANCES DE LA GOUVERNANCE du COL en ce qui concerne son activité OFS en Occitanie

LE COL a modifié ses statuts lors de l'AGE du 22.06.2020 pour intégrer dans ses statuts en préambule l'engagement de ce dernier dans l'accession sociale sous BRS et sa volonté de massifier sa production de BRS à travers la SCIC HLM COL. Cette décision est intervenue après validation au CA du 12 mars et 27 mai 2020 en ce qui concerne l'accord de ce dernier de demander l'agrément OFS ainsi que de modifier les statuts.

### Rapport avec les tiers :

#### Article R329-5 Code de l'urbanisme :

L'organisme de foncier solidaire peut décider de confier à un tiers la réalisation des missions définies à l'article R. 329-1 qui ne sont pas réservées par l'article L. 329-1 à un organisme de foncier solidaire.

Les salariés (environ 75 du COL) réalise toutes les missions qui incombent à l'OFS tel que cela a été décliné dans le dossier de demande d'agrément.

#### Récapitulatif des opérations engagées en CE sur les instances de 2025 qui s'ajoutent aux opérations en cours engagées précédemment :

Sur l'année 2025, 3 des 5 Comités d'engagement COL ont traité d'opérations BRS portés par le COL dans le cadre du déploiement de son activité d'OFS en Occitanie.

##### 1- CE du 05.03.2025 :

- LAPUJADE LES HERBES FOLLES : 45 BRS
- TOULOUSE MIRAIL : 18 BRS SCIAPP

##### 2- CE du 05.05.2025

- TEULAT 2 RUE DE LA Garde : 18 BRS

##### 3- CE du 13.10.2025

- ST SULPICE ARCONNERIE : 30 BRS

#### Actes terrains signés en 2025 :

Le 09/12/2025, à ST SULPICE « Arconnerie », 30 BRS, pour un montant de 97 943,24 € HT

#### Aussi en en 2025 :

0 BRS opérateur a été signé devant le notaire

NB : BRS opérateur que si SCCV/ Si COL est opérateur = pas de BRS opérateur car OFS COL et opérateur COL = même personne morale. Direct BRS preneur dans ce cas.

32 BRS preneurs ont été régularisés.

26 logements en BRS ont été livrés.

#### Perspectives connues à ce jour sur les années à venir :

Nom programme	Commune	Année	Nombre de logements BRS
Marguerite	Seilh	2028	24
Marguerite SCIAPP	Seilh	2028	6
Rosa Verda (SCIAPP)	Toulouse	2026	12
Mirail (SCIAPP)	Toulouse	2027	18

**Total de logements prévus : 60**

## 2° Les comptes financiers, certifiés par le commissaire aux comptes

### TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES : ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER) 3	Répartition des charges N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>65 239 204,48</b>	<b>65 013 924,73</b>	<b>328 856,12</b>	<b>225 279,75</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains	5 017 249,94	5 017 249,94		
602	Approvisionnements	0,00	0,00		
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains	(4 542 951,94)	(4 542 951,94)		
6032	Approvisionnements	0,00	0,00		
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	46 136 323,04	46 113 883,83		22 459,21
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	490 866,89	490 866,89		
606	Achats non stockés de matières et fournitures	65 921,37	65 163,63		757,74
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	288 751,00	288 751,00		
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	5 169 132,50	5 127 611,04	290,00	41 521,46
63	Impôts, taxes et versements assimilés	991 660,98	978 079,94		13 581,04
64	Charges de personnel	5 971 666,10	5 908 248,69	328 566,12	63 417,41
6811-6812	Dotations aux amortissements	5 242 750,71	5 159 207,82		83 542,89
	Dotations aux dépréciations et provisions				
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00		
6817	Dépréciation des actifs circulants	230 531,21	230 531,21		
68157	Provisions pour gros entretien	999 855,41	999 855,41		
Autres 6815	Autres provisions	76 664,84	76 664,84		
654	Pertes sur créances irrécouvrables	93 212,51	93 212,51		
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	7 569,92	7 569,92		
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>4 989 099,76</b>	<b>4 960 027,49</b>	<b>458 842,78</b>	<b>29 072,27</b>
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00		
661	Charges d'intérêts	4 989 099,76	4 960 027,49	458 842,78	29 072,27
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
668/668	Autres charges financières	0,00	0,00		
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 349 064,64</b>	<b>2 349 064,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,32</b>
671	Sur opérations de gestion	32 871,25	32 871,25		
	Sur opérations en capital				
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 844 271,50	1 844 271,50		
678	Autres	471 921,89	471 921,57		0,32
6871-6876	Dotations aux amortissements	0,00	0,00		
6872-6875	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00		
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)	0,00	0,00		
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	72 129,00			72 129,00
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>72 649 497,88</b>	<b>72 323 016,54</b>	<b>787 698,90</b>	<b>326 481,34</b>
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00			
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>72 649 497,88</b>	<b>72 323 016,54</b>	<b>787 698,90</b>	<b>326 481,34</b>

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives" (tableau 3.2.1).

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703 (tableau 3.2.1).

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS  
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS VENTILER (A) 3	Répartition des produits N		
			Activités SIEG	Dont activité OFS	Activités hors SIEG
			3A	3A bis	3B
Hors 703	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :</b>	<b>71 010 652,13</b>	<b>70 419 589,17</b>	<b>758 787,43</b>	<b>591 062,96</b>
70 (net du 709)	<b>Produits des activités :</b>				
701	Ventes d'immeubles	37 787 102,46	37 309 935,79		477 166,67
702 (SEM) / 704 (OHLM)	Loyers	13 628 740,66	13 488 810,69	219 347,77	139 929,97
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00		
706	Prestations de services	1 298 058,09	1 228 061,98	5 169,48	67 996,11
708	Produits des activités annexes	16 123,90	16 123,90		
71	<b>Production stockée (déstockage)</b>	<b>9 880 611,17</b>	<b>10 251 575,15</b>		<b>(390 963,98)</b>
72	<b>Production immobilisée</b>	<b>3 919 317,18</b>	<b>3 843 097,99</b>	<b>534 270,18</b>	<b>76 219,19</b>
74	Subventions d'exploitation	18 000,00	18 000,00		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	966 130,00	966 130,00		
Autres 781	<b>Autres reprises</b>	<b>534 486,11</b>	<b>313 771,11</b>		<b>220 715,00</b>
791	Transferts de charges d'exploitation	2 931 404,70	2 931 404,70		
751-754-758	Autres produits de gestion courante	52 677,86	52 677,86		
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		
	<b>PRODUITS FINANCIERS :</b>	<b>782 296,61</b>	<b>782 296,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
781	Des participations	196 716,97	196 716,97		
782	Des autres immobilisations financières	677,82	677,82		
783-784	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	276 928,83	276 928,83		
785-786-788	Autres produits financiers	301 917,79	301 917,79		
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		
786	Transferts de charges financières	0,00	0,00		
787	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	5 855,40	5 855,40		
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS :</b>	<b>3 467 156,99</b>	<b>3 461 736,58</b>	<b>0,00</b>	<b>5 420,41</b>
771	Sur opérations de gestion	49 614,98	49 614,98		
	<b>Sur opérations en capital :</b>				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 034 869,03	2 034 869,03		
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	822 495,46	817 075,05		5 420,41
778	Autres	560 177,54	560 177,54		
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	0,00	0,00		
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00		
	<b>SOUS-TOTAL (1)</b>	<b>75 260 105,73</b>	<b>74 663 622,36</b>	<b>758 787,43</b>	<b>596 483,37</b>
	<b>EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>	<b>9 050,18</b>	<b>4 053,57</b>		<b>4 996,61</b>
	<b>TOTAL DES PRODUITS (A)</b>	<b>75 269 155,91</b>	<b>74 667 675,93</b>	<b>758 787,43</b>	<b>601 479,98</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES (report du tableau 9.1.1) (B)</b>	<b>72 649 497,88</b>	<b>72 323 016,54</b>	<b>787 698,90</b>	<b>326 481,34</b>
	<b>RESULTAT (A-B)</b>	<b>2 619 658,03</b>	<b>2 344 659,39</b>	<b>(28 911,47)</b>	<b>274 998,64</b>

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenus par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

### 3° La liste des bénéficiaires d'un bail réel solidaire signé avec l'organisme et les conditions de cessions des droits réels au cours de l'exercice

Cf tableau « Tableau FSF COL 31 décembre 2025 » annexé au présent rapport.

#### Profil socio-économique des titulaires BRS

Programme	Ville	Date de Livraison	Nbre de logts	Couples	Célibataires	Adultes	Age moyen adultes	Enfants	Age moyen enfants	Revenus moyens	inf PLUS	entre PLUS et BRS	Parcours res.	Apport moyen
Arpège	Beauzelle	sept-23	17	5	12	22	36	14	7	2 174 €	82%	18%	0%	22%
Osmose	Fourquevaux	oct-24	7	4	3	11	37	7	7	2 795 €	57%	43%	29%	30%
Ô Jardin Labastide	Couffouleux	mars-25	26	11	15	37	43	28	7	2 351 €	81%	19%	7%	55%
Total	3		50	20	30	70	39	49	7	2 440 €	73%	27%	12%	36%

### 4° Un bilan de l'activité de suivi des bénéficiaires d'un bail réel solidaire

**En 2025 il y a eu 0 revente.**

Le service transaction immobilière du COL est opérationnel depuis l'été 2024 pour accompagner les ménages désireux de céder leur bien.

### 5° La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires

-Au moment du contrat de réservation lors de la présentation commerciale, l'équipe commerciale de l'opérateur le COL, qui réalise les opérations actuellement commercialisées, a développé un discours approprié pour expliciter les grands axes du BRS, tant sur les conditions d'accès initial, les conditions de revente à savoir le dispositif anti-spéculatif choisi, les conditions de plafonds de ressources pour les sous-acquéreurs etc..

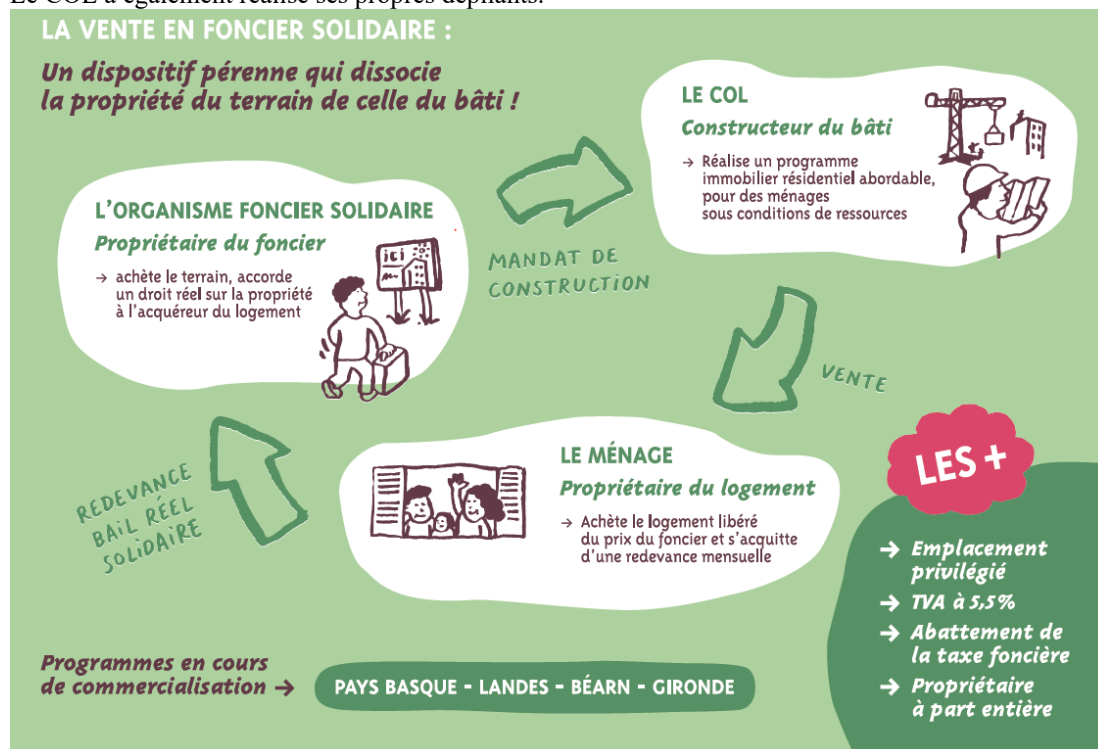
Les contrats de réservation reprennent la totalité des articles sur le BRS pour que les accédants puissent refaire lecture avant signature de l'acte authentique.

Par ailleurs, la fédération des coopératives HLM a développé une plaquette d'information que nous laissons à disposition dans nos espaces de vente ou au siège social.

[https://www.hlm.coop/sites/default/files/coophlm-brochurebrs-vd\\_2019\\_cmprs\\_compressed.pdf](https://www.hlm.coop/sites/default/files/coophlm-brochurebrs-vd_2019_cmprs_compressed.pdf)



Le COL a également réalisé ses propres dépliants.



-Au moment de la notification des projets d'actes par le notaire, ce dernier transmet également une brochure du Ministre de la Cohésion des Territoires qui reprend les grandes lignes du montage en Bail Réel Solidaire.

[http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/117138\\_foncier-solidaire\\_8p\\_def\\_light\\_2\\_cle7d35db.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/117138_foncier-solidaire_8p_def_light_2_cle7d35db.pdf)

-Dans le règlement de copropriété, les dispositions de la loi ELAN qui indique la répartition des droits de vote entre le preneur et l'OFS en fonction de la catégorie de la décision à prendre. Ces dispositions sont intégralement reprises pour une meilleure compréhension de tous. Le fait de les rappeler dans le BRS preneur et dans le règlement de copropriété permet de faciliter l'accès à l'information dans le temps y compris au gestionnaire, syndic gérant la copropriété.

6° Si l'organisme de foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration ;

**NEANT**

7° La liste des libéralités reçues

**NEANT**

## ANNEXE BRS LIVRES

					Caractéristiques logements								Nom des preneurs
Opération	Commune	Voie	Nature de l'opération	Livraison des logements en BRS	Identifiant de chaque logement/opération	Type	Surface Habitable	Surface Utile	Redevance foncière	Prix BRS hors parking	Durée du BRS		
Nom du programme ou du bâtiment	Commune dans laquelle l'opération est réalisée	Nom de la rue	Neuf, réhabilitation/rénovation, vente de patrimoine HLM, vente HLM directe	Date de début de jouissance du bien	Identification du logement dans l'immeuble (bâtiment, étage, numéro d'appartement)	Type de logement (T1, T2...)	superficie du logement en m² (surface habitable)	Superficie du logement en m² (surface utile)	Montant mensuel total de la redevance en € pour le logement	Prix de vente total du logement en BRS (HT)	Date de signature du BRS ménage	Nombre d'années pour lequel le BRS a été conclu entre l'OFs et le ménage	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	07/04/25	A001	T5	105,21	121,99	134,55 €	251 000 €	07/04/2025	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	07/09/23	A002	T5	102,78	119,55	131,86 €	247 500 €	05/09/2023	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	07/09/23	A003	T3	60,5	74,815	82,52 €	138 500 €	20/06/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	05/09/23	A004	T3	61,22	75,195	82,94 €	146 000 €	22/07/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	11/09/23	A005	T3	77,56	90,53	99,85 €	183 000 €	13/06/2023	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	11/09/23	A006	T2	50,25	63,295	69,81 €	120 000 €	13/07/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	05/09/23	A007	T3	71,91	84,88	93,62 €	172 000 €	03/11/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	07/09/23	A009	T3	61,22	75,185	82,93 €	150 000 €	25/11/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	07/09/23	A010	T3	77,57	90,54	99,87 €	189 000 €	30/08/2023	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	05/09/23	A013	T3	60,35	74,31	81,96 €	145 500 €	05/05/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	11/09/23	A014	T3	61,22	75,185	82,93 €	149 000 €	09/11/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	12/09/23	A015	T4	83,41	96,38	106,31 €	205 000 €	06/09/2023	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	07/09/23	A016	T2	44,26	57,28	63,18 €	108 000 €	30/05/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	12/09/23	A017	T4	81,05	94,02	103,70 €	200 000 €	13/07/2022	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	12/09/23	A019	T3	61,21	75,175	82,92 €	150 500 €	03/02/2023	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	15/01/25	A020	T4	83,42	96,39	106,32 €	209 000 €	15/01/2025	90	
Arpège	BEAUZELLE	Rue de l'Autant	VEFA	27/12/24	A022	T4	81,05	94,02	103,70 €	207 000 €	27/12/2024	90	
Osmose	FOURQUEVAUX	Place de l'Occitanienn	VEFA	30/09/24	3	T4	84,84	100,88	99,27 €	195 100 €	22/08/2023	90	
Osmose	FOURQUEVAUX	Place de l'Occitanienn	VEFA	30/09/24	7	T5	101,65	118,47	116,57 €	219 889 €	15/09/2023	90	
Osmose	FOURQUEVAUX	Place de l'Occitanienn	VEFA	15/10/24	8	T4	82,97	99,01	97,43 €	194 500 €	10/09/2024	90	
Osmose	FOURQUEVAUX	Place de l'Occitanienn	VEFA	30/09/24	9	T4	82,97	99,01	97,43 €	182 273 €	14/10/2023	90	
Osmose	FOURQUEVAUX	Place de l'Occitanienn	VEFA	30/09/24	12	T4	84,84	100,88	99,27 €	195 500 €	15/09/2023	90	
Osmose	FOURQUEVAUX	Place de l'Occitanienn	VEFA	15/10/24	15	T4	84,84	100,74	99,13 €	195 100 €	04/10/2024	90	
Osmose	FOURQUEVAUX	Place de l'Occitanienn	VEFA	15/10/24	16	T4	84,84	100,74	99,13 €	195 100 €	11/09/24	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	24/02/25	1	T3	66,45	72,45	105,27 €	142 450 €	28/08/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	19/03/25	3	T2	56,09	62,09	90,22 €	122 050 €	30/08/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	24/02/25	4	T4	86,03	92,03	133,72 €	180 950 €	05/02/2025	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	19/03/25	6	T2	53,71	64,41	93,59 €	121 300 €	25/03/2025	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	25/02/25	7	T3	66,71	75,76	110,08 €	142 400 €	20/12/2024	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	26/02/25	8	T4	86,09	97,79	142,09 €	166 900 €	27/10/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	28/03/25	9	T4	88,83	94,83	137,79 €	186 450 €	28/08/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	25/02/25	10	T4	89,28	95,28	138,44 €	187 350 €	04/07/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	28/03/25	11	T4	88,63	94,63	137,50 €	186 050 €	20/11/2024	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	25/02/25	13	T4	86,76	92,76	134,78 €	182 350 €	23/10/2024	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	26/02/25	14	T3	64,15	73,83	107,27 €	138 800 €	17/11/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	19/03/25	15	T4	86,67	99,67	144,82 €	170 400 €	03/10/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	19/03/25	16	T2	52,07	58,07	84,38 €	114 150 €	14/09/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	26/02/25	17	T4	85,78	91,78	133,36 €	180 450 €	01/09/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	28/03/25	18	T3	66,54	72,54	105,40 €	142 650 €	30/09/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	26/02/25	19	T4	85,87	97,67	141,91 €	166 700 €	11/10/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	25/02/25	20	T3	66,63	75,73	110,04 €	142 300 €	22/01/2025	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	25/02/25	21	T4	86,09	92,09	133,81 €	181 050 €	23/12/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	25/02/25	22	T5	98,74	106,31	154,47 €	208 950 €	20/08/2024	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	19/03/25	23	T4	86,07	92,07	133,78 €	180 950 €	13/12/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	25/02/25	24	T5	98,64	106,26	154,40 €	208 850 €	31/05/2024	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	26/02/25	25	T5	97,83	105,44	153,20 €	207 250 €	11/10/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	19/03/25	26	T4	85,96	91,96	133,62 €	180 750 €	02/11/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	26/02/25	27	T3	66,52	72,52	105,37 €	142 550 €	23/11/2023	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	26/02/25	29	T3	66,16	75,34	109,46 €	141 600 €	13/12/2024	90	
Ô Jardin Labastide	COUFOULEUX	Chemin du Port Haut	VEFA	25/02/25	30	T3	66,01	75,19	109,24 €	141 400 €	25/02/2025	90	