

Rapport d'activité et d'orientation

1. Principales infos liées à l'exercice 2025

- Un **résultat 2025** positif → **2 619 658,03 €**.
- A fin 2025, le **parc locatif** du COL compte **2 502 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).

	Cumul des livraisons à fin 2025	Cumul des livraisons à fin 2026 (prévisions)
OFS COL	174	375
OFS CFA	529	786
OFS Occitalys	7	8
OFS Bizitegia	52	52
Totaux	762	1 221

- 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	4	26
Agglo de Bordeaux	0	0
Agglo de Pau	6	72
Agglo de Toulouse	3	36
Totaux	13	134

- Logements en **Habitat participatif** → 30 opérations représentant 1 075 logements (12 livrées, 10 en travaux, 8 en montage)

	Nbre d'opérations	Nombre de logements
Pays Basque/Landes	14	552
Agglo de Bordeaux	7	219
Agglo de Pau	4	138
Agglo de Toulouse	5	166
Totaux	30	1 075

- Le Syndic solidaire GECOSOL, qui œuvre désormais avec le COL, Habitat Sud Atlantic et l'Office 64 de l'Habitat, gère à fin 2025 **128 entités** (copropriétés + ASL) représentant **3 041 lots**.
- **Poursuite de la diversification géographique** du COL sur les secteurs de Bordeaux, Toulouse et Pau :
 - Agence de Bordeaux : environ 25 opérations en cours à des stades divers d'avancement, pour environ 600 logements sur le secteur de la Gironde et du nord des Landes + 4 opérations livrées pour 58 logements
 - Agglomération toulousaine → 7 opérations en cours à des stades divers d'avancement, pour 166 logements + 4 opérations livrées en suivi SAV, pour 120 logements.
 - Continuité de notre développement sur Pau, le Sud des Landes et bien sûr le Pays Basque, y compris dans des communes péri-urbaines comme Ascain, Béhasque, Briscous, Espelette, Sauveterre de Béarn..., ainsi que dans les centres anciens en rénovation, à Bayonne et Pau.
- 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** :
 - Poursuite du **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** (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 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 », Habitat Jeunes, FJT Landes, Croix Rouge sur les Landes, Bestearekin etc...
 - Un **1^{er} Appel à projet** remporté en 2025 avec SOLIHA Pays Basque et Landes pour 30 accompagnements sur 2 ans, co-financement par le Fonds National AVDL et le COL, pour un accompagnement des publics fragiles et, notamment les jeunes de - 30 ans.
 - Un **2^{ème} appel à projet** "équipe mobile" réalisé avec SOLIHA PB et Béarn et, inter-bailleurs au département 64 dont 95% du financement par le Fonds National AVDL et le reste par les bailleurs, 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 d'expulsion 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 **10 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.
- **Quali'Coop Confirmée 2025** : Lors du Conseil d'Administration du 5 mars 2025, la finalisation des axes et la réalisation des actions du projets stratégique 2020-2025 du COL ont été considérées comme atteintes et ont permis courant 2025 de proposer une nouvelle méthodologie de travail pour l'élaboration du nouveau projet stratégique du COL 2026-2031.
Aussi, et en lien avec le projet stratégique du COL, lors de sa séance du 5 décembre 2025, le Comité de validation Quali'Coop a examiné le dossier du COL dans le cadre de son passage en phase Quali'Coop Confirmée.
A l'unanimité, le comité s'est prononcé favorablement, félicitant la qualité du travail collectif entrepris depuis 18 mois pour tenir les engagements pris. L'équipe du COL a démontré une réelle volonté de faire progresser ses pratiques et s'est engagée avec beaucoup d'ambition et de volontarisme dans la démarche.
Pour cette seconde phase de la démarche, le COL a pu pleinement prendre en considération les remarques formulées par le comité et les a intégrées dans les plans d'actions des différents projets concernés (cités ci-dessus à la fin de chaque axe du projet stratégique).
Les retours du comité constituent des axes d'amélioration essentiels, de nature à consolider la démarche Quali'Coop.
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).
- **Projet stratégique** : À la suite du séminaire du 31 janvier 2026, une journée de concertation organisée les 5 et 18 mai 2026 a permis de réfléchir et d'échanger collectivement sur une vision du COL à l'horizon 2031 et d'esquisser un plan d'orientations et d'actions pour les cinq prochaines années.
Les prochaines étapes seront : une séance de travail approfondie le 2 octobre 2026, avec les membres du Comité de Direction et les administrateurs et salariés bénévoles, sur les actions et la feuille de route concrète à mettre en œuvre, pour une validation définitive du nouveau projet stratégique COL 2026-2031 au Conseil d'Administration de Décembre 2026 du COL.
- **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, Incité, 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 depuis plusieurs années maintenant une réflexion approfondie et sur plusieurs terrains d'application au sujet de l'habitat social pour les agriculteurs, dont l'ambition est de contribuer à la préservation des terres agricoles tout en produisant de l'habitat social et accessible au public spécifique que représente les agriculteurs.

- Expérimentation de réhabilitation de ferme en résidence sociale dans le 33 et le 64 et recherche de financement (subvention MSA/ AGRICA pour le 33/ subvention à un projet partenarial et national ANIMERA/ Groupe de travail au sein de la Fédération des Coop'HLM et étude des besoins socio-économiques sur les opérations en milieu rural.
- Lancement d'une réflexion pour créer un groupe de travail Pays Basque en mettant autour de la table et en dialogue Acteurs de l'habitat social et Acteurs du monde Agricole (64)

Engagée au COL le 1^{er} juin 2023, Saioa Gartzia finalise en 2026 (dernière année de doctorat) son travail de recherche-action en thèse sous contrat C.I.F.R.E, dans le domaine des sciences de l'ingénieur en partenariat avec le laboratoire de recherche de l'E.S.T.I.A et l'Université de Bordeaux. Son Travail vise à accompagner le COL aux modalités d'intégration des solutions énergétiques performantes, durables et adaptées au logement social.

Le caractère novateur et évolutif de cette intégration confronte les décideurs à des difficultés pour identifier l'ensemble des options possibles. La création de la matrice morphologique de Saioa et de la taxonomie suscite leur intérêt pour explorer des options d'intégration, au-delà des solutions habituellement proposées.

Les expérimentations mettent aussi en évidence la nécessité de définir clairement les éléments constitutifs des modèles d'affaires énergétiques, afin de les rendre compréhensibles et mobilisables par les décideurs. En effet, la création de la taxonomie a montré que la donnée disponible sur ces modèles reste fragmentée et hétérogène. L'association de cette méthode de définition de l'espace de conception et de création de la taxonomie, avec l'approche set-based design vient compléter la méthode, en cours de validation par Saioa afin de confirmer son apport à une prise de décision éclairée et viable. Ce travail fera l'objet d'une soutenance de thèse universitaire au 3^{ème} trimestre 2026.

Saioa Gartzia a parallèlement à son travail de thèse a également été impliquée en appui du pôle innovation sur toutes les questions relatives à la transition dans le logement social (*l'élaboration du 1^{er} Bilan d'Emission de Gaz à Effet de Serres (B.E.G.E.S) du COL*), *mesure d'Impact Environnemental, Social, de Gouvernance dans les documents de rapport de données E.S.G extra-financière ; réflexion sur les process méthodologiques des thèmes portés par le pôle Innovation, Quali'coop, gestion de la donnée au COL pour analyser les thématiques d'innovation et de transition (Energies, bio-sourcés, réemploi, habitat participatif, etc.)*.

7 embauches ont été effectuées en 2025 :

- Au siège social → Un chef de projet SI & analyse data, une assistante de direction, une assistante commerciale, une chargée de patrimoine immobilier, un comptable accession.
- A l'agence de Bordeaux → Un responsable de programmes immobiliers, une assistante d'agence
- **4 embauches** depuis début 2026 :
 - Au siège social → Un responsable pole comptable, un comptable locatif, un chargé de trésorerie, une assistante SAV.

A fin 2025, l'effectif était **de 72 salariés**. On compte **76 salariés à fin juin 2026**.

2. Les activités du COL

➔ L'activité construction

En 2025, livraison de **293 logements** → 243 en accession + 50 locatifs.

	Villes	Nombre de logements	Statut
Genevois	Urt	10	Locatif
Les Terrasses de Piquessary	Boucau	40	Locatif
Les Terrasses de Piquessary	Boucau	16	Accession
Zubi Mayou	Bayonne	15	Accession
Itxaropena	Bidart	24	Accession
Yaurreguia	Bidart	3	Accession
Hotel du Parc	Capbreton	5	Accession
Ilot 45	Bayonne	28	Accession
Iturrialde	Ciboure	23	Accession
O Jardin Labastide	Couffouleux	30	Accession
Plana	Billère	41	Accession
Locarno	Villenave d'Ornon	34	Accession
Essenciel	Biscarrosse	7	Accession
Memoria	Biscarrosse	11	Accession
Catalina	Biscarrosse	6	Accession

Répartition des livraisons 2025 par territoires

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	114	50	164
Agglo de Bordeaux	58	0	58
Agglo de Pau	41	0	41
Agglo de Toulouse	30	0	30
Totaux	243	50	293

Prévision de production 2026

Permis de construire

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	201	128	329
Agglo de Bordeaux	201	0	201
Agglo de Pau	87	0	87
Agglo de Toulouse	35	0	35
Totaux	524	128	652

Démarrage de travaux

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	286	213	499
Agglo de Bordeaux	42	0	42
Agglo de Pau	91	0	91
Agglo de Toulouse	60	0	60
Totaux	479	213	692

Livraisons

	Accession	Locatif	Total
Pays Basque/Landes	212	157	369
Agglo de Bordeaux	109	0	109
Agglo de Pau	20	0	20
Agglo de Toulouse	64	0	64
Totaux	405	157	562

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 2025 - Chiffrés clés

Activité COL OFS en Nouvelle Aquitaine

- Total de logements BRS engagés depuis l'agrément OFS : 726 (nombre en 2024)

SUIVI BRS – LOGEMENTS 2022 / 2023 / 2024 /2025

	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
2025	0	127	54
TOTAL	75	244	124

PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES ACQUEREURS BRS COL

Progamme	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	Endettement moyen
Maneix	Aydius	août-23	1	0	1	1	30	1	4	1 047 €	100%	0%	0%	77%	30%
Margot	Ciboure	août-23	1	1	0	2	36	1	10	3 050 €	0%	100%	0%	29%	18%
Kepa Ordoquy	Hendaye	déc-23	5	4	1	9	41	7	9	3 200 €	40%	60%	80%	42%	21%
Grandola	Tarnos	déc-24	75	40	35	115	41	67	9	2 931 €	65%	35%	16%	35%	
Héphaïstos	Tarnos	mars-25	1	0	1	1	37	1	10	1 757 €	100%	0%	100%	65%	30%
Plana	Billère	déc-25	41	6	35	47	43	31	12	2 076 €	95%	5%	17%	30%	24%
Total	6		124	51	73	175	38	108	9	2 344 €	67%	33%	36%	46%	25%

En 2025, il y a eu 2 reventes OFS COL Nouvelle Aquitaine.

Activité COL OFS en Occitanie

- Total de logements BRS engagés depuis l'agrément OFS : 168 (nombre en 2024)

SUIVI BRS – LOGEMENTS 2022 / 2023 / 2024 /2025

	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
2025	0	32	26
Total	17	76	48

PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES TITULAIRES BRS

Progamme	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%

NEANT = pas de reventes sur OFS COL en 2025.

- **Demandes de logement** : 198 créations de demandes réceptionnées par courrier ou mail (216 en 2024).
131 renouvellements (176 en 2024).
A fin 2024, stock dans le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) : 25 696 demandes dans les Pyrénées-Atlantiques et 13 307 demandes dans les Landes.
EPCI le plus demandé dans les Pyrénées-Atlantiques : Communauté d'agglomération Pays Basque (16 370 demandes) et Communauté d'agglomération de Pau (7 112 demandes). Dans les Landes : Agglomération du Grand Dax (2 832 demandes) et Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (2 918 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 (23,2 mois en 2024) et de 20,5 mois dans le 40 (18,2 mois en 2024).
- **Nombre de logements au 31.12.2025** : 2 502 logements, soit 50 logement entrant dans le patrimoine du COL (2,04 % par rapport à décembre 2024, comprenant 50 logements neufs).
- **Répartition 40/64** : 1 728 logements dans le 64 (69,06 % du parc total). 774 logements dans le 40 (30,94 % du parc total). Le COL gère des logements non conventionnés, des résidences sociales, des locaux professionnels, dont 1 commerce.
- **Nombre de résidences** : 253, dont 64 gérées en copropriété et 22 dans une ASL.
- **Financement des logements livrés en 2025** : dans le 64 → 0 LIBRE + 0 PLS + 30 PLUS + 20 PLAI ; dans le 40 → 0 LIBRE + 0 PLS + 0 PLUS + 0 PLAI
- **Départs** : 141 départs (113 en 2024).
- **Taux de rotation moyen** : 5,81 % (5,13 % en 2024) et 5,27 % sans les mutations internes.
Taux de départ selon la typologie → T3 : 42,55 %, T2 : 36,88 %, T4 : 17,02 %. Ces taux sont proportionnels à la typologie globale du patrimoine du COL.
- **Résidences les plus quittées** :
 - En taux de rotation → Les Rives du Luzoué à Mourenx (33,33 % - 2 logements sur 6), La Paloumère à Anglet (33,33 % - 1 logement sur 3), Les Platanes à Saubion (25 % - 1 logement sur 4), La Fontaine bâtiment A à Anglet (25 % - 3 logement sur 12), Elgarrekin à Arbonne (22,22 % - 2 logements sur 9) et la Villa Irrika à Bidart (20 % - 1 logement sur 5).
 - En nombre de logements → 5 logements libérés à Aldapa à Ustaritz, Place des Dryades à St Paul les Dax, Laminak à St Pée sur Nivelle, Hameau Errepira Berri à Guéthary et Haut le Vent à Boucau.
- **Vacance locative technique et commerciale de plus de 3 mois** : 21, soit 0,83 % (12 en 2024).
4 vacances commerciales : 2 T4 mis en vente à Anglet, 1 T4 « réserve foncière » à Tarnos, 1 T4 à Cauneille (très peu demandeur et refus).
17 vacances techniques (travaux) :
 - 6 liées à des décès
 - 2 liées à un incendie (T3 Olympe de Gouges à Tarnos et T3 Del Mar à Seignosse).
 - 6 vacances volontaires du fait de travaux dont 2 DO, Hameau Errepira Berri à Guéthary et 4 logements « vacants » Maison Bourde à St Palais (arrêté de péril en avril 2022).
 - 3 expulsions dont 2 logements repris par huissier, mais logement non vidé de meubles (délai de 2 mois supplémentaires) et travaux de remise en état ensuite.
- **Etats des lieux** : 320 états des lieux (267 en 2024) effectués par trois chargés de clientèle. Chaque départ fait l'objet d'une pré-visite conseil : environ 134 réalisées en 2025.
Dans le diffus → 270 états des lieux sortants/entrants.
Dans le neuf → 50 états des lieux entrants.
Soit une baisse du nombre d'états des lieux de 19,85 %, après une baisse de 12,46 % en 2024.
Travaux de remise en état → 363 993 € (473 146 € en 2024).
- **Entretien du patrimoine** : 2 665 472 € (1 970 767 € en 2024).
 - Gros entretien PGE → 992 698 €.
 - Gros entretien hors PGE → 826 152 €.
 - Entretien EDLS non récupérable → 294 429 €.
 - Entretien EDLS récupérable sur locataire → 69 564 €.
 - Entretien non récupérable → 482 627 €.
- **Sinistres** : 25 nouveaux sinistres (49 en 2024).
12 sinistres en dommage ouvrage, 13 en multirisques-immeuble : 8 fuites ou infiltrations, 1 vandalisme, 3 tempêtes, 0 chute de branche, 0 tentative d'effraction, 0 bris de glace, 1 incendie, etc...

- **SLS-OPS** (obligatoire en janvier 2025, uniquement pour les locataires ne bénéficiant pas de l'APL). Application d'un surloyer pour dépassement du plafond de ressources à 94 familles pour un montant mensuel de 111 438 €.
- **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 et le choix du prestataire (REPAIRE) s'est faite en 2025.
 - Achat d'énergie.
- **Concertation locative :** réunion le 17 décembre 2025.
Points abordés → Augmentation des loyers au 01/01/2026 au taux de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) du 2e trimestre, soit 1,04 % ; Information du contrôle de l'ANCOLS ; Prorogation du contrat d'exploitation d'ENGIE de 6 mois pour ensuite reconsulter ; Présentation de la validation des entreprises suite à la Commission d'Appels d'Offres pour les marchés d'entretien des espaces verts et du ménage des parties communes ; Relance du PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) et, plus précisément d'un PSP bioclimatique en 2026 et de la CUS (Convention d'Utilité Sociale) ; Bilan travaux PGE 2025 et prévisionnel de 2026 ; Information de la mise en vente deux logements locatif du COL à Anglet (un est financé en PLI et un autre est non conventionné) suite à l'accord du CA. Demande en attente de l'accord du Préfe (non prévue dans la CUS) ; Travail sur le projet stratégique du COL en 2026 : méthodologie à voir pour y associer les associations de locataires ; Proposition du Projet de Plan de Concertation Locative 2025-2027.
- **Prévention sociale et contentieux**
 - **Impayés de loyers des locataires présents :** taux de 2,48 % en 2025 (2,23 % en 2024). En moyenne, 285 familles sont en retard de paiement au 31.12.2025 (294 en 2024). Sur une moyenne de 55 familles ayant eu plus de trois mois d'impayés en 2025, 65 ont signé un plan d'apurement.
 - **Procédures contentieuses,** à compter du commandement de payer.
1 procédure judiciaire pour trouble de voisinage engagée par le COL en 2024.
12 commandements de payer délivrés, 18 assignations en justice, 12 baux résiliés, 9 commandements de quitter les lieux, 3 concours de la force publique demandés, 3 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 2025, suivi de 21 dossiers Banque de France (contre 22 en 2024), dont 12 locataires présents et 9 locataires sortis. 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 22 940 € (contre 42 537 € en 2024).
 - **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 2025, la dette globale est de 8 785 € pour 14 familles, dont 6 620,50 € en SCIAPP (7 familles) et 2164,50 € en BRS (7 familles).
- **Habitat participatif locatif.** 1 opération livrée en 2025 : Le Domaine du Grand Chêne (Urt) - 10 logements familiaux locatifs + 1 maison partagée (résidence sociale en habitat inclusif – 10 logements de type T2), gérée par l'association Gurekin ; 1 opération en cours : Hirutasuna sur la commune de Hendaye – 10 logements locatifs livrés au 2^{ème} trimestre 2026.

➔ **La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)** *(synthèse du Rapport annuel)*

- **Réunions de la CALEOL** en 2025 : 24
- **Etudes de demandes de logement :** 513.
- **Attributions de logements** à 165 demandeurs (1^{er} rang et suivants si refus).
- **Taux de demandes satisfaites :** 32,16 % (34 % en 2024).
- **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), Ondres (Leus Cases Naves).
- **Nombre d'acceptations d'attributions :** 172. 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} rangs comptabilisés si refus. 136 dans le 64, 36 dans le 40.
- **Mutations internes :** 13, soit 7,56 % des attributions acceptées.

- **Répartition des attributions** : 132 pour le secteur diffus (76,74 %), 40 pour des logements neufs (23,26 %).
Livraisons 2025 → Le Domaine du Grand Chêne (Urt) : 10 logements en Habitat Participatif en MOD (fin janvier 2025) ; Les terrasses de Piquessary (Boucau) : 40 logements en MOD (avril 2025).
- Cette année, dans le cadre de la **mixité sociale** et le respect des dispositions des conventions APL, la CALEOL a attribué 1 logement 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.
- Le partenariat se poursuit avec l'Institut Don Bosco qui s'occupe des mineurs non accompagnés, et 1 logement a été attribué en 2025.
- **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 : 14,87. Attributions COL → 16 (16 SYPLO + 0 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 : 35,70. Attributions COL → 30 (24 SYPLO + 6 DALO).
- A minima 10 % sortant d'hébergement. Objectif : 8,4. Attributions COL → 9.
58 % des attributions dans les Landes et 64 % 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.
- 15 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 : HJSA, Soliha, Croix-Rouge, et Maison du logement de Dax.
- **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^{er} quartile. Le montant plafond des revenus du 1^{er} quartile est de 9 384 €, soit 782 € par mois (Communauté de communes Lacq-Orthez), de 11 585 €, soit 965 € par mois (Communauté d'agglomération Pays Basque) et de 9 983 €, soit 832 € par mois (Communauté d'agglomération Grand Dax).
Un bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (1 033,32 € par mois) ou un bénéficiaire du minimum vieillesse (1 034,28 € par mois) dépasse le plafond de ce 1^{er} quartile (RSA seul = 646,52 €).
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 2025 :
- Grand Dax : 0 % des attributions (0 sur 3) sur ce territoire.
- CCLO : 0 % (0 attribution sur 4) sur ce territoire.
- CA Pays Basque : 14,17 % des attributions (18 attributions sur 127, delta de 14 attributions pour atteindre l'objectif).
Les objectifs ne sont pas atteints en 2025. Le COL avait alerté les services de l'Etat sur cette difficulté lors de la négociation de la 2^{ème} CUS. Nous avons réitéré nos difficultés, lors de l'envoi du bilan aux Préfets sur ces attributions du 1^{er} Quartile (en plus d'une comptabilisation différente), en juin 2025 et, janvier 2026, conformément aux obligations de la loi 3DS. Ce public relève exclusivement du minima social et de logements financés en PLAI.
Néanmoins, ce bilan est à tempérer avec les attributions faites au profit des associations qui gèrent un public relevant des minima sociaux et très fragile, et qui ne sont pas comptabilisées dans ces statistiques du 1^{er} quartile.
- **Attributions refusées** : 31 sur 172 propositions de logements, soit 18,02 % (14,93 % en 2024). 17 refus dans les Pyrénées-Atlantiques et 14 dans les Landes. Principaux motifs de refus → résidence ou logement qui ne convient pas (14 %), motif personnel (14 %), absence de garage ou de cave (14 %), logement trop petit (14 %), logement trop loin (10 %), étage qui ne convient pas (7 %), relogé dans le privé (10 %), vont vers une accession (3 %), raisons de santé (3 %) 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 **2025**. Celui-ci aborde successivement : un rappel des principes comptables appliqués, la convention de garantie, les indicateurs de production et les résultats de l'activité accession.

Rappel des principes comptables appliqués

a) Définition des opérations entrant dans la SGA Hlm

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenus après le 1^{er} juillet 2004, 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 **94 896 579 €**, 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 **2025**, le COL s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité, et a été amené à déclarer :

Encours réel déclaré au 31.03.2025	20 987 283 €
Encours réel déclaré au 30.06.2025	25 406 000 €
Encours réel déclaré au 30.09.2025	20 934 652 €
Encours réel déclaré au 31.12.2025	19 260 922 €

L'encours moyen est de **21 647 214 €**.

Les indicateurs de production

En **2025**, le COL a livré les opérations suivantes en VEFA/PSLA :

- Opérations livrées (DAT) : **14** opérations pour **243** 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 : **4** opérations pour **176** logements.
- SCCV liées à des opérations en cours : **2** opérations pour **60** logements.
- SCCV liées à des opérations livrées : **3** opérations pour **143** logements.

Les résultats de l'activité accession

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat "Structures et divers non ventilables" est de **3 390 736,26 €**. Il se décompose comme suit.

- Résultat de l'activité d'accession menée en direct par le COL : **3 925 546,47 €**.
- Facturations et produits financiers remontés des SCI : **192 078,65 €**.
Charges indirectes supportées par l'activité (salaires + dotations) : - **749 480,28 €**.
- Résultat "Structures et divers non ventilables" affecté à l'activité : - **534 810,21 €**.

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 **35,03 %** du total, ce qui donne **732 619,61 €** 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 2025, au prix du m² de surface utile :

	TVA 5,5 %	TVA 20 %
Zone A	4 666 €	5 308 €
Zone B1	3 737 €	4 250 €
Zone B2	3 449 €	3 923 €
Zone C	3 014 €	3 428 €

Contrats de réservation signés en 2024 → 280 (267 OFS, 2 PSLA, 10 VEFA, 1 lot à bâtir).

Actes notariés signés ou levés d'option → 314 (6 levés d'option PSLA, 292 actes BRS, 15 SCIAPP, 1 lot à bâtir).

Remises de clé → 257 (hors VEFA à organismes d'Hlm).

Ressources des accédants → 76 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS ; 24 % entre PLUS et PSLA.

Parcours résidentiel Hlm → 12 % 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 : **6 338** 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 2025

- **Jardins partagés** :
Un nouveau jardin partagé a été créé à la demande des habitants de la résidence ALDAPA à USTARITZ, et financé par le Fonds de dotation « Recherches et Solidarités ».
- **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 Hiriburua à Guéthary, Terre Arte à Bayonne, Lakugaina 0 Saint Pée sur Nivelle, Florencenia et Le Confidentiel à Anglet, Zubiburu à Ciboure, Le Lanne à Boucau, Domaine du Grand Chêne à Urt, Pémartia à Arbonne, Les Terrasses de Piquessarry à Boucau, Iturrialde à Ciboure, Bent de Sud à Anglet (+PLIE), Le Clos Mattinenea à Urrugne et La Rose Blanche à Anglet.
- **SITCOM des Landes – Nouveau partenariat en 2025** :
Sensibilisation au tri des déchets et au compostage lors des pieds d'immeubles, à savoir sur Domaine Artémis à Saint Martin de Seignanx, Grândola à Tarnos (+ AUPA), Del Mar et L'Aubier à Seignosse, Les Perspectives Gasconnes à Labenne, Hôtel du Parc à Capbreton et Cante Alaoude à Ondres.
- Poursuite de la démarche **rencontre en pied d'immeuble**, avec la concrétisation de **40 visites** et + de 262 visites sur résidence sur tous les secteurs (Gironde, Nord des Landes, Sud des Landes, Pays basque, Béarn et Région toulousaine).
- Le COL, spécialiste de l'accès social 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**. En 2025, c'est Grândola à Tarnos qui en a bénéficié.
 - A organisé la **2^{ème} Edition des Rencontres de l'Habitat Participatif** le samedi **28 juin 2025 à Bayonne**. Il y a eu 14 résidences représentées (livrées ou en cours), une centaine de participants et 4 tables rondes participatives et animées par des habitants.
 - En 2025, on également eu lieu les activités suivantes :
 - **Stage de graffiti** sur un mur extérieur de la résidence PICHEPAOU II à Boucau.
 - **CréaCOL Été et Noël dans les halls des résidences**.
 - **Spectacle de Noël** dans la salle de diffusion au pied de la résidence Grândola à Tarnos, en partenariat avec l'association Grândola – Les Nouveaux Mondes – Spectacle « Le Calendrier de l'Avent » et la Cie Mecanica Théâtre.
 - Dans le cadre de la **Journée de la femme**, trois ateliers **socio-esthétique/ Bien-être** ont été proposés aux Terrasses de l'Avenue à Anglet et à Terra Arte à Bayonne.
 - Plusieurs **ateliers à l'initiative de coopératrices** aux Terrasses de l'Avenue et à Lakugaina :
 - **Pilates** entre voisins
 - Les cours de **danses basque** « Mutxiko »
 - Séances de kinésiologie, d'art thérapie et de musico-danse thérapie payantes
 - Atelier peinture avec les enfants de la résidence
 - Séance de Yoga du rire
 - Les Paniers de **légumes bio avec l'éco-lieu Ferme solidaire** (d'insertion) Lacoste à Tarnos se poursuivent en 2025, avec une **dizaine de paniers distribués** tous les 15 jours au COL à Anglet, auprès des coopérateurs – une visite de l'exploitation a eu lieu aussi avec des habitants de Grândola.
 - Un conte musical pour enfants a été offert et animé par une coopératrice au siège du COL – « La Clé de Soi ».
 - La journée « COLlectivement bien ! » du 28 octobre organisée par des habitants dans le cadre des semaines d'information en santé mentale (SISM), sur la thématique de la santé mentale et du lien social.
 - Le Challenge la mobilité pour les salariés du COL – 3^{ème} place sur le podium !
- **2025 était aussi l'année internationale des coopératives** ! Au COL, elle a été rythmée par la venue au siège à Anglet en avril de **Marie-Noëlle LIENEMANN** – Présidente de la Fédération nationale des Coopératives HLM et de sa participation à l'inauguration de la résidence Grândola à Tarnos, lors de laquelle la flamme coopérative a été hissée. Les salariés du COL ont pu aussi participer en juin à la Convention des Coop' HLM à Paris. Lors de l'Assemblée générale 2025, ont été conviés lors d'une table ronde, plusieurs coopératives partenaires locales. Enfin, en décembre a été organisé un petit déjeuner de l'ESS, « Les Coop' se la jouent collectif ».

FONDS DE DOTATION COL RECHERCHES ET SOLIDARITES

Financement de deux projets de R&D Habitat

- **Projet de territoire et de coopération FILOHA : Filière locale pour l’habitat social éco-construit.** Depuis 2021, la démarche FILOHA, portée par plusieurs bailleurs sociaux dont Le COL, s’est affirmée comme un projet structurant pour le développement des filières biosourcées, géosourcées et du réemploi dans le logement social sur le territoire sud aquitain. Grâce à une coopération étroite entre acteurs publics, entreprises locales et partenaires techniques, cette dynamique a permis la réalisation de neuf opérations de logements écoconstruits et la structuration de filières locales bas carbone (paille, chanvre, terre crue, réemploi). À l’occasion de ses cinq ans, FILOHA confirme son rôle fédérateur et stratégique dans la transition écologique, en valorisant les résultats obtenus et en préparant le déploiement de sa feuille de route 2026-2029.
- **En 2025, une convention a été conclue avec l’association Renouveau Paysan afin d’accompagner l’émergence d’un modèle d’habitat social agricole en milieu rural.** Ce partenariat vise à soutenir l’ingénierie du projet (diagnostic territorial, mobilisation des agriculteurs, programmation participative et concertation locale) afin de proposer des solutions de logement adaptées aux exploitants et favoriser le maintien de l’agriculture. Le Fonds Recherches & Solidarités a contribué au financement et au suivi du projet, dans une logique d’innovation sociale et d’expérimentation de nouvelles formes d’habitat

Aides du Fonds COL Recherches & Solidarités

En 2025, le Fonds Recherches & Solidarités a attribué 11 225 € d’aides individuelles aux habitants du parc HLM, principalement orientées vers le soutien au parcours résidentiel (8 700 €), les situations de double loyer (1,5 k€), l’accès à la culture (0,6 k€) et l’accompagnement aux charges énergétiques (0,4 k€). Par ailleurs, le Fonds a soutenu de nombreuses actions collectives (animations, habitat participatif, initiatives habitantes) et actions d’innovation sociale, confirmant son rôle de levier de solidarité et d’amélioration du cadre de vie des locataires.

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 : 8 730 €**
- **Aide n°5 – Difficultés financières : 0 €**
- **Aide n°3 – Accès à la culture (école de musique) : 600 €**
- **Aide – Double loyer : 1 495 €**
- **Aide n°14 – Charges / énergie : 400 €**

Soit un totale des aides individuelles en 2025 de 11 225 €

Le fonds a également attribué des **aides collectives pour un montant total de 21 130 €, pour soutenir différents types d’actions d’aides au pouvoir d’achat, d’accès à la culture, sensibilisation environnementale, accompagnement à la gestion collective d’un habitat participatif, accès à des soins de bien-être**

- **Cartes Synergies (accès commerces/loisirs/culture) : 6 440 €**
- **Atelier graffiti : 3 600 €**
- **Spectacle de Noël (incluant matériel et collation) : 1 500 €**
- **Coup de pouce projets « communautés » (initiatives habitantes diverses) :**
 - Composteurs / Fourches : 32 €
 - Grândola (ASL) : 1 519 €
- **Accompagnement habitat participatif (prévention des conflits, animation de groupes) : 5 100 €**
- **Ateliers et animations collectives (bien-être, lien social, etc.) :**
 - Yoga du rire / animations diverses : 85 €
 - Atelier socio-esthétique : 200 €

Une autre aide de « mise à disposition de salle » régie par une convention de mise à disposition de salle du COL, renouvelée annuellement entre le COL et le Fonds, au profit du fonds de dotation a servi de support aux différentes **actions collectives et de vie coopérative** du Fonds en 2025, notamment :

- **Animations collectives et événements** (socio-esthétique, bien-être, art thérapie, etc.)
- **Rencontres et ateliers avec les habitants**, dans le cadre de l’animation du *club des coopérateurs* et des actions “aller-vers” avec les permanences du club des coopérateurs prévention des conflits de voisinage.
- **Accompagnement des groupes d’habitat** incluant réunions, ateliers de communication et prévention des conflits, café papote des voisines « **les rendez-vous des seniors** » à Anglet aux Terrasses de l’Avenue, etc.

- Plus largement, **toutes les initiatives collectives soutenues par le Fonds nécessitant un espace d'accueil et d'échange**
- **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) jusqu'en 2024 et qui demeure disponible pour des usages similaires aux actions collectives précédemment citées.
- **Levée de fonds** réalisée pour faire connaître le Fonds de dotation « Recherches et Solidarités » et permettre à tous d'en être acteur et poursuivre nos actions collectives et d'aides individuelles : 15 425,40 € récoltés.

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 2025 le COL s'est plus particulièrement distingué en **s'investissant auprès de la Fédération des coopératives d'Hlm** dans la programmation et l'organisation d'événements coopératifs lors de l'année internationale des coopératives :

- Accueil de la **flamme coopérative** et des équipes dirigeantes de la fédération des Coop HLM avec une visite de la résidence Grândola emblématique par les qualités coopératives de ses fonctions (habitat participatif ; pôle ESS) ;
- Organisation d'une **journée d'étude transfrontalière** dans la région du gipuzcoa autour d'un habitat coopératif en présence d'une délégation de la fédé des Coop, de l'Agence d'urbanisme Atlantiques et Pyrénées.
- Participation du COL à la **convention des coopératives HLM** à Paris qui a mis en avant la force du collectif, affirmant la coopération comme moteur du modèle coopératif dans le logement social.
- **AG COL Coopérative** – invitation de nos partenaires locaux de l'ESS
- Organisation d'un **Ptit dej de l'ESS au COL** en décembre 2025 pour échanger sur les partenariats à consolider entre la vie coopérative et les acteurs de l'ESS de l'écosystème COL

4. Les informations réglementaires

Eléments comptables

Le **résultat 2025** est donc positif à hauteur de **2 619 658,03 €**. 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 ; **2 373 571 €** en réserves SIEG* hors OFS ; **274 998 €** en réserves hors SIEG* ; **- 28 911 €** 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 → 80,12 %.**
- **Capitaux propres/capitaux permanents → 28,41 %.**
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 → 2,45 %.**

Ratio d'autofinancement net Hlm :

- 2023 : 13,69 %
- 2024 : 7,58 %
- 2025 : 8,16 %

Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices → 9,81 %.

Décomposition du solde des factures reçues et émises au 31.12.2025, dont le terme est échu/Règlements en 2025

Factures reçues et émises non réglées au 31.12.2025, dont le terme est échu

Article D.441.I-1° - Factures reçues non réglées au 31.12.2025, 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						1 052
Montant total factures concernées (TTC)	1 367 777	2 622 782	896 051	227 405	232 588	5 459 786
% du montant total des achats HT de l'exercice	2,60 %	4,98 %	1,70 %	0,43 %	0,44 %	10,37 %
% du CA HT de l'exercice						

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2025, 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 31.12.2025, 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					113 183	

Article D.441.I-2° - Factures émises non réglées au 31.12.2025, 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'Epargne Aquitaine Poitou Charentes, la Chaumière de l'Ile 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, en juin 2020, en juin 2023 et à nouveau en juin 2026, 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 2025, **l'effectif de la société est de 72 salariés** répartis ainsi → siège social d'Anglet : 60 ; agence de Bordeaux : 5 ; agence de Pau : 4 ; agence de Toulouse : 3.

Un total de 169 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2025.