

# Assemblée Générale Ordinaire du 23 Juin 2016

## Rapport d'activité et d'orientation

### 1. Les faits marquants en 2015

- Résultat 2015 largement positif, à hauteur de 5 966 578,75 €.
- Livraison de 367 logements : 171 en accession + 172 en locatif + 24 lots à bâtir.
- Parc locatif à fin 2015 : 1 865.
- Pose de la première pierre de la résidence en habitat participatif "Terra Arte" à Bayonne.
- Inauguration de l'agence du COL à Bordeaux.
- Réactivation du "fait coopératif" par la constitution d'un groupe de réflexion sur le sujet.
- Création d'une fonction "Recherche-développement-innovation", en partenariat avec l'Estia et Nobatek.

### 2. Les activités du COL



#### L'activité construction

#### Livraisons 2015

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur	Architecte
Alava	Hendaye	34	Accession	Douarche
Alava	Hendaye	25	Locatif	Douarche
Allées de l'Aucéra (tr. 2/Anru)	Pau	18	Accession	Girault/Tillous
Arbonne (lots à bâtir)	Arbonne	21	Lots à bâtir	L2G/Delanne
Bessou (lots à bâtir)	Ondres	3	Lots à bâtir	Bigourdan/Girault
Biltoki 5 Cantons (Vefa)	Anglet	6	Accession	DHS
Buenaventura Durruti	Tarnos	8	Locatif	Cillaire
Cîteaux	Pau	38	Accession	Pastre
Clos de Peyre	Seyresse	14	Accession	Cillaire
Clos de Peyre	Seyresse	4	Locatif	Cillaire
Clos du Bois (Vefa)	Tarnos	2	Locatif	Laffargue/Lapassade
Embruns	Ondres	34	Accession	Crantz/Berdalle
Embruns	Ondres	22	Locatif	Crantz/Berdalle
Errepira Berri	Guéthary	48	Locatif	Delanne
Jardins de Prada	Saubusse	4	Locatif	Girault
Loustaunau	Tarnos	11	Accession	Signoret
Loustaunau	Tarnos	4	Locatif	Signoret
Méridiana (Vefa)	Anglet	9	Locatif	Douarche
Mouncaout	Castets des Landes	8	Accession	Girault
Mouncaout	Castets des Landes	16	Locatif	Girault
Ongi Etorri	Biarritz	3	Locatif	Duhourcau
Perspectives gasconnes	Labenne	8	Accession	Montouro
Perspectives gasconnes	Labenne	27	Locatif	Montouro
	<b>Total</b>	<b>367</b>		

## Livraisons 2016 (à fin Juin)

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Secteur	Architecte
Allées de l'Aucéra (Vefa loc.)	Pau	84	Accession	Girault/Tillous
Allées de l'Aucéra	Pau	30	Accession	Girault/Tillous
Gracien (lot 14)	Bidart	7	Accession	Nottin
Kantaldi	Lahonce	23	Accession	Balhadère
Kantxa	St Pée sur Nivelles	30	Accession	Couteau
Montaury (Vefa)	Anglet	77	Locatif	Arotcharen
Odyssée (Vefa)	Anglet	41	Locatif	Hebrard/Lacassagne
St Laurent Gosse (bourg 2/tr.1)	St Laurent de Gosse	8	Locatif	Hiquet
St Laurent de Gosse (tr. 2)	St Laurent de Gosse	8	Accession	Hiquet
Terra Arte	Bayonne	46	Accession	Duhourcau
Terrasses de l'Avenue	Anglet	67	Accession	Larroque
	<b>Total</b>	<b>421</b>		

Soit 295 accessions + 126 locatifs. D'ici fin 2016, 39 autres livraisons doivent intervenir en accession + 71 en locatif. Ce qui porte le prévisionnel total de livraisons 2016 à 531 (334 accessions + 197 locatifs).

## Chantiers en cours

### **Locatif**

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Architecte
Airial	Ondres	4	Girault
Amiral (Vefa)	Anglet	26	Signoret
Bordagain	Urrugne	7	Couteau
Gaztelu	Arbonne	9	Delanne
Gracien (lot 15)	Bidart	28	Nottin
Irrika (Vefa)	Bidart	5	Imag'in architecture
Mouettes blanches	Anglet	15	Là architecture
Rives du Luzoué (tr.1)	Mourenx	6	Adéquation
Rose blanche (Vefa)	Anglet	11	Crantz/Berdalle
St Laurent de Gosse (bourg 2/tr.2)	St Laurent de Gosse	8	Hiquet
Terrasses de l'Avenue	Anglet	38	Larroque
	<b>Total</b>	<b>157</b>	

### **Accession**

Opérations	Ville ou Commune	Nombre logements	Architecte
Airial	Ondres	8	Girault
Anaitasun	Biarriz	32	Delanne
Chalemine	Tosse	8	Duhourcau
Escale verte	Bassens	40	AVA
Gracien (lot 15)	Bidart	26	Nottin
Les Hauts du Lac	Bayonne	26	Samazuzu
Mouettes blanches	Anglet	30	Là architecture
Rives du Luzoué (tr.1 bis)	Mourenx	15	Adéquation
Rondeau	Tosse	5	Duhourcau
Sauveterre de Béarn (ZAC ctre ville)	Sauveterre Béarn	13	Weber
Sorhondo Gaïna	Larressore	6	Etchebarne
	<b>Total</b>	<b>209</b>	

## Prochaines opérations à lancer

### **Locatif**

Anglet "Baribelli" (13) ; Anglet "Le Passage" (40) ; Ascain "Harrobiondo" (8) ; Bayonne "Centre ancien" (10) ; Boucau "Biremont" (34) ; Oeyreluy (18) ; Ondres "Mon Romain" (4) ; Tarnos "Gracien" (13) ; Tarnos "Castillon" (28) ; Tarnos "St Nicolas" (21). **Soit un total de 189 logements.**

## Accession

Anglet "Labadie" (12) ; Anglet "Sutar" (24) ; Ascain "Harrobiondo" (8) ; Bayonne "Centre ancien" (4) ; Billère "Dôman" (40) ; Bordeaux "Brazza" (20) ; Bordeaux "Euratlantique" (70) ; Boucau "Biremont" (33) ; Briscous "Akerreta" (13) ; Capbreton "Le Gaillou" (42) ; Guéthary "Eskualduna" (5) ; Hendaye "Le Port" (32) ; La Bastide Clairence (15) ; Mourenx "Rives du Luzoué" tranche 2 (15) ; Oeyreluy (6) ; Orthevielle (8) ; Pau "Bd Paix" (9) ; Pau "Jardins du Lau" (50) ; Pau "Lespy" (16) ; Tarnos "Hephaïstos" (62) ; Tarnos "Graciet" (28) ; Tarnos "St Nicolas" (11) ; Ustaritz "Kiroleta" (45). **Soit un total de 568 logements.**



## L'activité de gestion locative

- Nombre de **logements au 31.12.2015** → **1 865** (1 208 dans le 64, 657 dans le 40).
- 172 départs dans l'ensemble du parc (+ 6,83 % par rapport à 2014).
- **Taux de rotation** moyen → **9,89 %**.
- Vacance locative (technique et commerciale) → 124 (2,09 % en valeur financière).
- Vacance > 3 mois (technique et commerciale) → 8.
- **500 états des lieux** réalisés (moyenne de 42 par mois).
- Travaux de remise en état suite à état des lieux → 403 148 € (+ 37,46 %) : 315 608 € pour le COL, 87 540 € pour les locataires.
- **2 732 demandes** de logements enregistrées en 2015. Au 18.02.2016, 15 304 demandes de logements actives, en attente d'attribution (hors demandes en instance de renouvellement). 3 665 demandes ont plus de 2 ans d'ancienneté.
- 406 renouvellements de demandes de logements
- **Travaux de gros entretien** → **589 776 € HT** (changement du chauffage électrique et gaz, ravalement de façades et boiseries, réfection des parties communes).
- Mise en place de détecteurs de fumée : 13 771 € facturés en 2015. Parallèlement à cela, il a été décidé de doter tous les logements équipés de chaudières raccordées aux colonnes 3CE d'un détecteur de monoxyde de carbone.
- Dossier amiante : appel d'offres réalisé en collaboration avec la société Habitat réuni ; les diagnostics ont débuté en 2016.
- **Contentieux :**
  - 6 procédures judiciaires pour troubles de jouissance ; 3 locataires concernés ont donné congé. 2 procédures contentieuses en cours, engagées à l'encontre du COL par des locataires.
  - Taux moyen des impayés → 2,58 % (2,39 % en 2014).
  - A fin 2015, 214 familles parmi les locataires présents sont en situation d'impayés de loyers, dont 91 ont plus de 2 loyers d'impayés. 48 familles bénéficient d'un plan d'apurement signé, 25 sont en signalement CAF, 8 sont en attente d'une aide du FSL, 33 sont non bénéficiaires de l'APL. 20 sont en procédure contentieuse (commandement de payer délivré par huissier), dont 7 ont eu leur bail résilié devant le Tribunal.
  - 20 dossiers Banque de France ont été déposés et instruits.  
Il y a plus de dettes qui baissent, proportionnellement à celles qui augmentent (49 contre 20), 21 stagnent, 5 nouvelles dettes, 4 dettes soldées.
  - 121 familles recensées en impayés, suite à leur départ, pour un montant de 249 065 €. Certains dossiers ont été confiés à la société de recouvrement Sud Contentieux.
- **44 sinistres** déclarés : 21 au titre de la dommage-ouvrage, dont un quart pour la résidence "Le Lanne" (Boucau) ; 23 multirisques immeuble. Motifs les plus fréquents : dégâts des eaux liés à des ruptures de canalisation, des infiltrations par toiture ou par fissures.
- Vente Hlm : néant.
- Aucune augmentation de loyers au 1<sup>er</sup> Janvier 2016.
- **SLS-OPS** : au 1.01.2015, 30 familles ont fait l'objet d'un surloyer pour dépassement du plafond de ressources (augmentations de 6,06 € à 187,28 € mensuels), et 9 familles ne touchant pas l'APL pour non-réponse à l'enquête (augmentations de 241,23 € à 1 330 €). En 2015, on comptabilise 22 610,25 € au titre du SLS.
- Fonds DELAGE : en 2015, une aide a été octroyée à 2 familles pour des travaux d'adaptation (1 191,96 €), et à 5 familles pour des doubles loyers (2 248,85 €).
- Concertation locative : une réunion a été organisée le 15.12.2015 (thèmes abordés : augmentation des loyers, travaux d'entretien du patrimoine, projets d'habitat du COL, le fait coopératif).
- Fête des voisins le 29.05.2015 : aide de 5 € par famille octroyée par le COL. Une fête des voisins rassemblant les locataires, accédants et riverains du lotissement "Les Embruns" (Ondres) a également été organisée le 30.05.2015.

- Jeu-concours Créutille à vocation artistique et pédagogique, servant d'outil d'éducation à l'environnement. La participation était ouverte aux accédants et locataires du COL. Trois participants ont gagné chacun un lot de 150 € (carte cadeau Nature & Découvertes). L'un d'entre eux a également gagné dans sa catégorie, lors de la grande finale organisée par Habitat réuni.

### **La Commission d'attribution de logements locatifs en 2015**

- 22 réunions préalablement convoquées de la Commission d'attribution de logements.
- Etude de 888 dossiers.
- **Attribution de logements au profit de 407 demandeurs** (45,83 % des demandes soumises à la Commission ont été satisfaites ; la moyenne était de 43 % en 2014, 41 % en 2013, 39 % en 2011 et 2012, et 33 % en 2010).
- Sur ces 407 attributions, **322 demandeurs ont accepté la proposition de logement**, 85 l'ont refusée.
- Sur ces 322 attributions acceptées, 203 concernent le 64 (63 %) et 119 le 40 (37 %).
- **16 attributions dans le cadre de mutations internes** (13 pour le 64, 3 pour le 40), soit 4,96 % des attributions (7,89 % en 2014).
- **172 attributions pour des logements neufs** :
  - "Alava" (Hendaye) : 25 logements.
  - "Buenaventura Durruti" (FJT) : 8 logements.
  - "Errepira Berri" (Guéthary) : 48 logements.
  - "Le Clos de Peyre" (Seyresse) : 4 logements.
  - "Le Clos du Bois" (Tarnos) : 2 pavillons.
  - "Les Embruns" (Ondres) : 22 logements.
  - "Les Jardins de Prada" (Saubusse) : 4 pavillons.
  - "Loustaunau" (Tarnos) : 4 logements.
  - "Méristiana" (Anglet) : 9 logements.
  - "Mouncaout" (Castets des Landes) : 16 logements.
  - "Ongi Etorri" (Biarritz) : 3 pavillons.
  - "Perspectives gasconnes" (Labenne) : 18 appartements + 9 pavillons.
- Dans le cadre de la Convention avec la Communauté de communes du Seignanx en faveur des jeunes, **le FJT Tarnos** a bénéficié de 3 logements : 1 T2 à "Loustaunau" (Tarnos) + 2 T2 aux "Embruns" (Ondres).
- Le COL a réalisé 8 logements sur la commune de Tarnos (résidence "Buenaventura Durruti") qui sont loués et gérés par le FJT de Tarnos. Cette résidence a fait l'objet d'une Convention "résidence sociale" (redevance financement PLAI), ce qui est beaucoup plus avantageux pour les sous-locataires (loyer résiduel moindre).
- Le COL a également réalisé une opération exceptionnelle sur Biarritz : 3 logements individuels adaptés et dédiés aux gens du voyage (résidence "Ongi Etorri"). Opération élaborée en collaboration avec l'ACBA et l'association "Gadjé Voyageurs".
- 2 attributions (contre 1 en 2014), soit 0,49 % des attributions, ont fait l'objet d'une majoration de loyer (+ 33 %) pour dépassement dans la limite de 120 % des plafonds de ressources PLUS (résidence "Errepira Berri" à Guéthary).
- **Accords collectifs départementaux**

	<b>Objectif</b>	<b>Réalisé COL</b>
<b>Département 64</b>		
. Ressources < 40 % des plafonds	61	80
. Dont 1/3 cumulent difficultés sociales et économiques	20	46
<b>Département 40</b>		
. Ressources < 60 % des plafonds PLUS	12	26

A noter que 65 % des attributions concernent des familles dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS, soit 77 attributions.

Dans les Landes, une nouvelle Convention-cadre a été signée avec l'Etat, en Juillet 2014.

- **14 attributions** au titre du **DALO** (12 dans le 64, 2 dans le 40).
- **15 attributions** dans le cadre d'une **sortie d'hébergement temporaire ou d'urgence** (8 dans le 64, 7 dans le 40).

- **85 refus** suite à proposition d'un logement : 51 dans le 64, soit 20,08 % des attributions sur le département, dont 7 dans le cadre de mutations internes ; 34 dans le 40, soit 22,22 % des attributions sur le département, dont 3 dans le cadre de mutations internes. Motifs les plus fréquents de refus :
  - Logement ou résidence qui ne conviennent pas (33 %).
  - Motif personnel (19 %).
  - Soucis financiers (11 %).
  - Demandeur relogé (10 %).



## **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, il convient d'effectuer un Rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2015. Celui-ci aborde successivement : un rappel des principes comptables appliqués, 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.
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

Pour 2015, le COL a un encours garanti de 8 836 000 €, pour des fonds propres affectés de 5 921 400 €.

Cet encours a été utilisé comme suit.

Encours garanti dans la Convention	8 836 000 €
Encours déclaré au 31.03.2015	4 830 007 €
Encours déclaré au 30.06.2015	4 307 002 €
Encours déclaré au 30.09.2015	4 353 791 €
Encours déclaré au 31.12.2015	2 453 803 €

Soit un encours moyen pour 2015 de 3 986 150,75 €.

Pour 2016, à l'identique de 2015, encours de 8 836 000 € et fonds propres de 5 921 400 €.

### **Les indicateurs de production**

Au 31 Décembre 2015, les opérations livrées et vendues soumises à la SGA étaient les suivantes :

Vefa → "Alava" (Hendaye) : 2 logements ; "Allées de l'Aucéra" (Pau) : 14 logements ; "Citeaux" (Pau) : 19 logements ; "Clos de Peyre" (Seyresse) : 1 logement ; "Les Embruns" (Ondres) : 2 logements ; "Torrance" (Pau) : 1 logement. **Soit un total de 39 logements.**

Levées d'options PSLA → "Alava" (Hendaye) : 23 logements ; "Aubier" (Seignosse) : 18 logements ; "Bidartéa/Menta" (Ustaritz) : 6 logements ; "Bolagaïna" (Ustaritz) : 10 logements ; "Canopée" (Bayonne) : 1 logement ; "Citeaux" (Pau) : 4 logements ; "Clos de Peyre" (Seyresse) : 4 logements ; "Escales marines" (Guéthary) : 4 logements ; "Les Amandiers" (Lescar) : 1 logement ; "Les Chênes" (St Laurent de Gosse) : 4 logements ; "Les Embruns" (Ondres) : 22 logements ; "Loustaunau" (Tarnos) : 10 logements ; "Mohiko Tiki" (Biriadou) : 4 logements ; "Mouncaout" (Castets) : 7 logements ; "Perspectives gasconnes" (Labenne) : 7 logements ; "Résidences de l'Orme" (Biscarrosse) : 3 logements ; "Twickenham" (St Vincent de Tyrosse) : 4 logements. **Soit un total de 132 logements.**

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

Le résultat de l'activité accession soumise à la SGA est de 3 396 289,28 €. Il se décompose ainsi :

Marge brute	5 044 280,79 €
Charges directes	1 681 056,77 €
Charges indirectes	771 949,23 €
Autres produits	805 014,48 €

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

- Les frais d'infrastructure représentent 422 468 € et sont imputés en fonction de l'effectif, soit 136 278,44 € pour l'activité d'accession soumise à la SGA.
- Les charges de structure générale représentent 1 234 506 € et sont imputées de la manière suivante :

Construction locative	106 533 €	8,63 %
Gestion locative	493 803 €	40 %
Prêts	12 345 €	1 %
Accession	621 825 € soit 635 670,79 € pour l'activité d'accession soumise à la SGA	50,37 %

### **➔ Décomposition du solde des dettes fournisseurs au 31.12.2015/Règlements en 2016**

**Solde des dettes fournisseurs au 31.12.2015** → 4 823 696,87 €.

#### **Décomposition des règlements correspondants en 2016**

Règlements Janvier	Règlements Février	Règlements Mars	Règlements Avril	Litiges	Non réglés échus	Non réglés non échus
2 794 483,86 €	1 869 806,35 €	69 323,41 €	0 €	79 238,86 €	0 €	10 844,39 €

### **➔ Autres éléments concernant 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 2015, au prix du m<sup>2</sup> de surface utile :

Valeurs 2015	TVA 5,5 %	TVA 20 %
Zone B1	2 904 €	3 304 €
Zone B2	2 534 €	2 882 €
Zone C	2 218 €	2 522 €

#### **Contrats de réservation signés : 230**

- PSLA : 198
- Vefa : 32

#### **Actes notariés signés : 324**

- Levées d'option PSLA : 131
- Actes de location-accession : 160
- Actes Vefa et achevés : 33

#### **Ressources des accédants :**

- 82 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.
- 17 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLS.
- 1 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLI.

**Parcours résidentiel Hlm** : 26 % du total des actes notariés concernent des ménages issus du locatif Hlm.

La Communauté d'agglomération Sud Pays Basque a fait bénéficier 13 ménages d'une prime de 1 700 €, soit un montant global de 22 100 €.

Le COL **ne fait pas payer d'intérêts intercalaires** aux accédants. Hors PSLA, les acquéreurs règlent 5 % du prix à la signature du contrat et 95 % à la remise des clés. Pour les ménages en PSLA, il n'y a pas d'appels de fonds durant la construction.

Les accédants bénéficient également du **dispositif de sécurisation** en cas d'accident de la vie : assurance revente, garantie de rachat, garantie de relogement.

### 3. Les informations réglementaires

#### ➔ Eléments comptables

Le **résultat 2015** est donc positif à hauteur de **5 966 578,75 €**. La résolution 4, "Affectation des résultats", mise au vote de l'Assemblée Générale, propose d'affecter ce résultat excédentaire de la manière suivante : **162 467,42 €** en réserve légale, et **5 804 111,33 €** en réserves.

#### 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** → 88,89 %.
- **Capitaux propres/capitaux permanents** → 23,50 %.  
Il s'agit d'évaluer le pourcentage des ressources internes par rapport aux capitaux permanents dont on dispose pour financer les investissements.
- **Coût moyen d'endettement**  
**Charges financières/dettes financières** → 1,56 %.

#### Ratio d'autofinancement net Hlm :

- 2013 : 9,71 %.
- 2014 : 10,79 %.
- 2015 : 16,27 %.

**Moyenne des ratios d'autofinancement net Hlm des trois derniers exercices** → 12,25 %.

#### ➔ 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 : l'Agglomération Côte Basque Adour, la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, la Chaumière de l'Île de France, le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, le Crédit Mutuel Midi Atlantique, Logéo et la SDHC.

D'autres organismes non représentés au sein du Conseil d'administration font également partie de l'actionnariat : Arkéa, l'Arosha, la Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées, la Communauté d'agglomération Sud Pays Basque, la Communauté de communes du Seignanx, le Conseil Départemental des Landes, le Crédit Agricole Pyrénées Gascogne, le Crédit Coopératif, Essonne Habitat, Habitat réuni, Habitat 62/59, HLI, Terralia.

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 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 été embauché au poste de Directeur Général le 2 Janvier 2012, pour un mandat de trois ans. A l'occasion de la transformation du COL en SCIC, son mandat a été renouvelé en Juin 2014, pour trois ans. Il s'est engagé à respecter les principes et engagements de déontologie élaborés par la Fédération Nationale des Coopératives d'Hlm. Il dirige et anime l'entreprise sous le contrôle du Conseil d'administration et du Président.

## **Effectif**

A fin 2015, l'effectif de la société est de 43 salariés (équivalent temps plein : 39,57), répartis ainsi :

- Siège social d'Anglet : 38
- Agence de Bordeaux : 2
- Agence de Pau : 3.

Un total de 174 jours de formation s'est concrétisé au cours de l'année 2015.

## **4. Les perspectives**

L'activité du COL en 2016 et dans les années futures devra servir à **consolider nos orientations stratégiques** :

- Confirmer notre développement sur notre territoire historique ainsi que sur l'agglomération paloise et la métropole bordelaise. 531 logements seront livrés en 2016.  
Sur les années 2015/2016/2017, 1 204 logements seront proposés à la vente et à la location, soit 400 logements par an.
- Développer les opérations d'aménagement pour gagner en autonomie foncière.
- Augmenter notre production en habitat participatif parce que les opérations "Terra Arte" à Bayonne et "Dôman" à Billère ont démontré les nombreux intérêts de ce type de démarche.
- Orienter le plus possible nos ventes en accession sociale à la propriété vers le parcours résidentiel, et proposer aux locataires Hlm des solutions financières innovantes adaptées à leurs ressources.
- Développer GECOSOL notre Syndic, pour assister les primo-accédants dans leur première accession à la propriété, et tendre vers l'équilibre le plus rapidement possible.
- Améliorer nos relations avec nos locataires, en étant plus réactifs dans la réponse à leurs légitimes réclamations.
- Proposer des solutions pour produire du logement très social, et porter une attention particulière au logement des jeunes actifs, ainsi qu'au maintien à domicile des personnes vieillissantes.
- Faire évoluer notre communication en refondant notre site internet.
- Au niveau financier : confirmer notre rigueur de gestion et nos ratios, et consolider notre bilan en se portant candidat aux prêts à long terme "Haut de bilan" de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Compte tenu de sa taille, le COL doit également **faire vivre un partenariat** fort, efficace et "gagnant/gagnant" :

- Avec Habitat Sud Atlantic, dans GECOSOL.
- Avec l'Office 64 de l'Habitat, sur le modèle des coopérations fructueuses développées lors des appels à projet d'Anglet et de Boucau.
- Avec XL Habitat sur les Landes, en prenant exemple sur ce qui a réussi dans l'appel à projet remporté ensemble à Capbreton.
- Avec Aquitanis et Mésolia sur Bordeaux.
- Enfin, avec tout le réseau d'Habitat réuni.

2016 et les années suivantes devront également voir s'affirmer **deux autres orientations stratégiques**.

- **L'action "Recherche-Développement-Innovation"**, véritable laboratoire du COL, créé en partenariat avec l'Estia et Nobatek, doit préparer l'avenir en essayant d'avoir toujours une longueur d'avance. D'ici la fin de l'année, nous serons en mesure de faire des propositions concrètes pour développer l'habitat abordable en zone tendue, afin que ceux qui travaillent sur ce territoire ne soient pas contraints à des déplacements de plus en plus contraignants. Aujourd'hui, nous vous présentons une première innovation, la création d'un OFS (Office Foncier Solidaire).
- Une autre orientation qui concerne la pérennité même de notre coopérative. Le COL est un organisme qui compte 3 500 sociétaires possédant en tant qu'actionnaires 25 % des droits de vote en Assemblée Générale. Devant les tentations obsessionnelles de certains de regrouper les organismes d'Hlm, cette particularité doit constituer une force protectrice de premier ordre, à une seule condition, c'est que nos coopérateurs soient mieux conscients de cette appartenance. La légitimité d'une coopérative se trouve dans ses coopérateurs, sinon qu'est-ce qui nous différencierait d'un Office public ou d'une société anonyme ? Nous nous devons donc de **réanimer le fait coopératif** : c'est une obligation non seulement pour notre pérennité, mais également pour rester fidèle aux idéaux et aux valeurs des Castors de St Amand, nos pères fondateurs. C'est pourquoi il ne faut pas se contenter de ce que nous avons réalisé, il faut continuer à perfectionner, à renforcer, à réinventer de nouvelles formes de coopération.

Nous vous présenterons dans un instant l'avancement de ce projet si important pour l'avenir du COL. C'est pour nous le meilleur moyen de concilier les contraintes économiques (indispensables) et les exigences sociales.

C'est aussi l'outil le plus moderne pour construire des relations basées sur le partage et la solidarité, qui combattent l'isolement et l'individualisme. C'est également le moyen d'encourager la prise en main de son propre destin. C'est enfin la meilleure façon de redonner une vie concrète aux principes démocratiques auxquels toute coopérative est attachée.

Les perspectives du COL sont à la fois ambitieuses et réalistes, nous en sommes convaincus.

Nous savons pouvoir compter sur un personnel à la fois compétent et motivé. Il a été associé à la définition de la stratégie. Nous continuerons à le faire participer, sous la direction d'Imed ROBBANA, tout en respectant le rôle de chacun.

Il nous appartient à tous, administrateurs, directeur, salariés, coopérateurs, de faire vivre cet organisme dans ce qui fait sa légitimité et son inimitable particularité, c'est-à-dire l'esprit coopératif.

Merci pour votre attention.

Bertrand BOURRUS  
Président du COL.