



Basse consommation, Haute solidarité

DOSSIER DE PRESSE

Bail Réel Solidaire, Habitat Participatif : des réponses à la crise du logement

Si la crise du logement est une réalité depuis de nombreuses années, liée à la crise sanitaire, elle est aujourd'hui plus que jamais une véritable bombe à retardement. Depuis des semaines, l'augmentation du coût des logements occupe à nouveau les Unes des médias au Pays Basque, avec des ventes record pour des maisons situées sur le littoral.

Depuis sa création en 1951 avec le mouvement des Castors, le Comité Ouvrier du Logement, ne cesse d'innover pour proposer des logements au plus grand nombre. Situé à Anglet au Pays Basque, ses agences sont aussi présentes à Bordeaux, Toulouse et Pau.

Bailleur social le plus actif en France dans le domaine de l'OFS et de l'Habitat participatif, il présente ce **jeudi 6 mai 2021*** un projet participatif à l'échelle d'un quartier qui sera situé au cœur de la ville landaise de Tarnos.

Une expérience similaire est déjà en cours à Toulouse, en cœur de ville, avec l'aménagement du quartier Lapujade.

Si l'Habitat Participatif a montré toute sa force lors des périodes de confinement, décider de la vie d'un quartier est une étape majeure qui permettra de remettre au cœur des villes, la solidarité, le partage et de rompre l'isolement des plus âgés.

**Le projet Grândola à Tarnos sera présenté dès 18h via le site internet dédié :
grandola.le-col.com*

SOMMAIRE

1. Le Comité Ouvrier du Logement

1.1 Le COL et l'Habitat Participatif

1.2 Le COL premier bailleur social à avoir créé un OFS

1.3 : Adapter les outils financiers aux besoins de la population

1.4 La Grande famille du COL :

1.5 Quelques Chiffres :

2. Le projet Grândola : du participatif à l'échelle d'un quartier :

2.1 Des réunions participatives pour les futurs résidents

2.2 Des réunions participatives pour les espaces collectifs

2.3 Des réunions participatives pour les pieds d'immeubles

2.4 Des réunions menées par Faire-Ville

3. Des outils pour rendre les logements accessibles au plus grand nombre

3.1 Des logements en accession sociale à la propriété moins chers de 30% grâce au BRS

3.2 Accession sociale à la propriété : plafonds de revenus 2021 en vigueur

3.3 La location

4. La ville de Tarnos

5. Infos pratiques

ANNEXE : Tribune du Directeur Général du COL, Imed Robbana, sur le Bail Réel Solidaire, publiée par le web magazine News Tank Cities

1. Le Comité Ouvrier du Logement

Le COL est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) HLM qui existe depuis 1951 et fête donc cette année ses 70 ans.

Son siège social est à Anglet. Le COL dispose également d'une agence à Bordeaux, d'une agence à Pau et la petite dernière à Toulouse est en place depuis 2020.

Le COL est issu du mouvement des Castors, créé après la seconde guerre mondiale. A l'époque un groupe de personnes démunies décident de s'entraider pour construire leurs logements quartier St Amand à Bayonne.

Depuis toujours **le COL s'adapte aux évolutions de la société** et ces dernières années il met tout en œuvre pour répondre à la crise du logement, en s'engageant au côté des habitants et des collectivités. **(Voir Tribune du Directeur Général, jointe en annexe)**. Depuis une dizaine d'année, il œuvre pour le développement de l'Habitat Participatif.

1.1 : Le COL et l'Habitat Participatif :

« Le besoin de plus de solidarité, le projet de permettre à tous de penser son logement, penser les usages de sa résidence, être acteur de son lieu d'habitation est une nécessité » pour Imed Robbana, Directeur Général du COL. En 2016, Terra Arte est le premier Habitat Participatif du COL à voir le jour, à Bayonne, avec 46 logements. C'est aujourd'hui une résidence très souvent visitée où la solidarité n'est pas un vain mot. Et ce lien social montre toute son utilité depuis la crise sanitaire. Aujourd'hui, le COL est, en France, le premier pourvoyeur de logements sociaux en Habitat Participatif.

Et Imed Robbana de préciser : *« La volonté du COL est de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété dans un idéal de solidarité et de partage dans les meilleures conditions de prix et de confort d'achat. Concrètement, l'habitat participatif contribue à rompre l'isolement des personnes âgées et permet aux familles de voir grandir leurs enfants en toute sécurité, dans un environnement où l'entraide et le partage sont des valeurs communes à tous. En faisant travailler ensemble les habitants sur un projet, un groupe se forme et la vie dans la future résidence s'en trouve apaisée. Enfin, l'habitat participatif représente une nouvelle façon de bâtir des logements et des lieux de vie durables, en opposition aux modes de production standardisés actuels. Ainsi, ce modèle permet la réalisation de logements abordables dans le cadre d'une*

démarche de développement durable (sociale, économique et écologique) en vue de créer un environnement équitable et harmonieux. C'est pour l'ensemble de ces raisons que Le COL est déterminé à apporter sa pierre à l'édifice pour faire de l'habitat participatif une troisième voie pour la production de logements. »

Actualité des Habitats participatifs du COL livrés ou en cours :

Terra Arte à Bayonne, Dôman à Billère, Lagunekin à Anglet et Amassade dans le centre-ville de Pau, sont quatre résidences en Habitat participatif qui ont déjà été livrées et fonctionnent. Depuis 2016 pour la première, 2017 pour la deuxième, 2020 pour la troisième et 2021 pour la quatrième.

En 2021 seront livrées la résidence Les jardins du Laü au Nord de Pau et Le Jardin suspendu, quartier Brazza à Bordeaux.

Autres projets à Pau : Les patios d'Achille quartier Saragosse et Carrerot Bonadot près du parc Beaumont.

A Bordeaux, Le Jardin suspendu, quartier Brazza sera également investi par ses habitants prochainement. Deux autres opérations emblématiques continuent leur route : l'un dans le nouveau quartier de la Gare et l'autre au cœur du quartier des Chartrons. Ce dernier appelé projet Sarah, accueillera des logements pour seniors disposant d'un studio attenant mis à disposition d'étudiants en échange de services, des logements dédiés aux familles ou à des jeunes en situation de handicap.

A Toulouse et ses environs, 4 projets sont en cours. Le plus emblématique étant celui du quartier Lapujade. Ici c'est à l'échelle d'un quartier que la réflexion participative est menée par plusieurs acteurs. Ce quartier situé en centre-ville, regroupera des logements sociaux et privés, des activités économiques en Economie Sociale et Solidaire autour de l'économie circulaire, des équipements culturels comme une salle de cinéma indépendante. Tous les échanges sont basés sur des principes de coopération et de mutualisation d'espaces et de services.

1.2 Le COL premier bailleur social à avoir créé un OFS :

En 2017, le COL réagit à la spéculation immobilière très forte sur les secteurs où il est présent et se dote d'un OFS.

C'est le premiers bailleur social à créer un Organisme de Foncier Solidaire* pour commercialiser des logements via un Bail Réel Solidaire. Ce dispositif permet de réduire les prix des biens d'environ 30% à 50% par rapport au prix du marché. Le terrain est financé par l'OFS et le logement par le ménage. Ce dernier devient propriétaire du bien, et verse une redevance mensuelle à l'OFS

en contrepartie.

En 2019, le COL livre à Espelette, les premiers logements en France vendus sous cette forme.

Le BRS est également un outil efficace pour lutter contre la spéculation immobilière. Les plus-values à la revente sont encadrées, garantissant de manière pérenne l'accès à ces logements aux personnes respectant un plafond de revenus.

1.3 : Adapter les outils financiers aux besoins de la population

La création, il y a quelques années, d'un pôle Recherche & Développement, illustre bien cette volonté d'innover sans cesse.

Le COL est également l'un des rares organismes HLM à proposer aujourd'hui des logements en location-vente grâce à la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP). Ce dispositif innovant permet à des personnes n'ayant pas accès au crédit bancaire, d'acheter leur résidence principale.

Pour les personnes dépassant les plafonds de peu, le COL a recours à d'autres outils comme l'accession abordable. Mais le coût du logement varie notamment parce que la TVA va passer de 5,5% à 20%.

1.4 La Grande famille du COL :

En 2020, le COL met en place **le Club des coopérateurs**. Il regroupe tous ses sociétaires : locataires, propriétaires, partenaires,....

Le but de cette Grande famille est de mutualiser, échanger, partager, être plus fort tous ensemble.

Concrètement c'est une plateforme d'échange : www.clubdescoopérateurs.fr. Avec des groupements d'achat, une caisse de solidarité, un forum d'échanges et de services entre coopérateurs (bricolage, petits boulots,...)...

1.5 Quelques Chiffres :

- Les 4 premières opérations en OFS livrées en France l'ont été par le COL, soit 44 logements.
- 7 Opérations sont livrées (123 logements) en 2021 et 1100 logements dans les 3 années à venir.
- Habitat participatif : 4 programmes livrés et 16 en cours de réalisation, soit 620 logements en tout.

2. Le projet Grândola : un projet participatif à l'échelle du quartier

Grândola est un projet de résidences, d'espaces publics et de commerces en pied d'immeuble, qui seront co-construits avec les futurs résidents et les habitants de la ville. Les architectes sont le cabinet Samazuzu de Biarritz. Il sera composé de 3 résidences : 78 logements en accession sociale à la propriété, 33 en locatif, situées au cœur de Tarnos, sur le Boulevard Jacques Duclos, axe désormais relié à Bayonne par le Trambus.

Ce sont des résidences écoresponsables, support de 2000 m² de verdure à disposition des habitants.

L'équipe de Faire Ville (coopérative basée à Toulouse et qui accompagne le développement de projets d'habitat groupé participatif en accession sociale depuis les premiers projets) animera 3 types de réunions.

Des réunions pour les futurs résidents, qu'ils soient locataires ou propriétaires, afin de décider des usages de leurs espaces communs et de certains aménagements de leurs logements. Des réunions ouvertes à tous pour décider de l'utilisation des espaces publics ou participer à l'organisation des pieds d'immeubles.

2.1 Des réunions participatives pour les futurs résidents :

Que l'on souhaite être propriétaire ou locataire, ces réunions s'adressent à tous. On peut participer pour voir, cela n'engage en rien dans un premier temps. Il faudra par contre se positionner plus clairement à partir du moment où des décisions importantes seront prises.

Les futurs habitants sont invités à co-construire ensemble les fonctionnalités des différents espaces communs (jardin sur le toit, espace buanderie mutualisé, salle de télétravail...).

L'habitat participatif permet :

- De faire en sorte que les futurs voisins se rencontrent et apprennent à se connaître, bien avant de vivre dans la même résidence.
- De les faire réfléchir ensemble aux usages de leur future habitation : quels sont leurs besoins, que veulent-ils mutualiser

- De définir l'utilisation des espaces collectifs partagés et du jardin.
- Mais également de réfléchir à l'aménagement de leurs futurs logements.
- D'apprendre à gérer ensemble pour, par exemple, faire des économies et payer moins de charges.

Ces réunions débuteront dès le mois de mai et se prolongeront après l'entrée dans les bâtiments, pour accompagner le groupe dans la gestion de leurs résidences.

2.2 Des réunions participatives pour les espaces collectifs :

Ces réunions seront ouvertes à toutes les tarnosiennes et tous les tarnosiens. Il s'agit de décider des usages des espaces publics. Les toits terrasses, soit 1316 m², seront des lieux de vie à part entière accessibles à tous : culture sous serre, promenade à la rencontre des fleurs, insectes et oiseaux, jeux pour enfant, restauration à emporter,... Ces espaces étonnants devront offrir aux habitants la possibilité de se détendre, jardiner, jouer, se rencontrer...

2.3 Des réunions participatives pour les pieds d'immeubles :

Le devenir de ces 900 m² en pied d'immeuble est confié au Comité Bassin Emploi du Seignanx qui proposera des activités issues de l'Economie Sociale et Solidaire. Plusieurs pistes sont étudiées aujourd'hui autour des mobilités douces, de la culture et de la restauration.

2.4 Des réunions menées par Faire-Ville :

FAIRE-VILLE est une Société Coopérative d'Intérêt collectif basée à Toulouse. Son objet est l'innovation dans le domaine de l'habitat et la ville.

Elle développe depuis une quinzaine d'année des projets innovants permettant une participation des citoyens à la conception de leur habitat et de leur cadre de vie, par la mise en œuvre de démarches coopératives où habitants et professionnels sont associés.

Avec le COL, FAIRE VILLE a accompagné la réalisation des projets d'habitat participatifs à Bayonne, Anglet, Pau, Toulouse et Bordeaux.

L'idée est de tirer le plus grand bénéfice de la dimension collective de l'habitat, dans une perspective de développement social durable, et avec une grande

liberté : projets entre voisins, espaces partagés (salle commune, jardins, buanderie, local bricolage), solidarité de voisinage, événements communs, gestion coopérative de la résidence.

Se rassembler pour faire ensemble ce qu'on ne peut faire seul.

3. Des outils pour rendre les logements accessibles au plus grand nombre

3.1 Des logements en accession sociale à la propriété moins chers de 30% à 50% que le prix du marché grâce au BRS :

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif innovant qui participe à l'accès abordable à la propriété. Avec le BRS, le foncier est dissocié du bâti, c'est-à-dire que le prix d'acquisition est réduit de la part correspondante à l'achat du terrain ce qui permet une diminution significative du prix des logements. L'OFS du COL reste propriétaire du foncier et cède des droits réels sur le bâti aux ménages à revenus moyens et modestes qui s'acquittent d'une redevance mensuelle pour le droit d'occupation et les frais de gestion du terrain.

3.2 Accession sociale à la propriété : plafonds de revenus 2021 en vigueur :

Pour être éligible à l'achat en foncier solidaire, des plafonds de ressources sont à respecter. Données basées sur le "revenu fiscal de référence" de l'avis d'imposition 2020 sur les revenus 2019, en fonction du nombre de personnes destinés à occuper le logement.

Nombre d'occupants	Revenu fiscal de référence maximum	Salaire net mensuel maximum
1	24 695 €	2 287 €
2	32 931 €	3 049 €
3	38 091 €	3 527 €
4	42 208 €	3 908 €
5 et plus	46 314 €	4 288 €

La vente des logements est sécurisée par une garantie de rachat, de relogement et une assurance revente.

3.3 La location :

Les 33 logements en location seront gérés par XL Habitat.

Tarnos

Située à l'extrême sud des Landes, aux portes du Pays basque, Tarnos profite d'un cadre de vie exceptionnel, doublé d'une belle vitalité économique. La nature est ici au premier plan. Près de 70% du territoire a été rendu inconstructible.

Entre préservation et développement, la nature et la biodiversité sont au cœur des volontés de la Ville

Comme les autres communes du Sud des Landes et de la Côte basque, Tarnos n'est pas épargnée par la flambée des prix de l'immobilier, bien trop élevés pour une grande partie des habitants. Pour permettre à tous d'accéder au logement, la Municipalité mène depuis plusieurs années une politique anti spéculative d'acquisition foncière. Le foncier acquis par la collectivité - généralement des espaces déjà artificialisés - est ensuite accordé à des bailleurs sociaux à un prix bien moindre que celui du marché. Ce qui permet aux personnes aux revenus modestes de pouvoir toujours accéder au logement à Tarnos.

Des besoins spécifiques sont prégnants dans tout le Seignanx. Les jeunes célibataires ou en couple, avec ou sans enfant(s), personnes âgées, personnes dépourvues de logement... rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger, tant le marché de l'immobilier est tendu. Ils et elles sont actuellement plus de 1 200 en demande d'un logement social à Tarnos, dont 300 Tarnosien·ne·s.

Si Tarnos veut rester la ville dynamique et populaire qu'elle est, elle a besoin que l'équilibre de la pyramide des âges et des revenus soit conservé, que les jeunes puissent s'y installer durablement.

5. Informations pratiques :

Tout le monde peut s'inscrire dès la première réunion via le site :

grandola.le-col.com sans avoir la certitude de s'engager dans le projet. Mais très vite il faudra se positionner de manière certaine car la co-construction du projet nécessite impérativement la participation des habitants aux réunions.

Toutes les informations concernant l'avancée du projet et des réunions, seront disponibles et actualisées sur le site dédié.