L'INFO DES LOCATAIRES D'HABITAT SUD ATLANTIC

# contact

AVRIL 2017

numéro 30

# HSA et ses locataires :

## une démarche concertée et responsable

**Le 24 janvier 2017, le nouvel accord collectif relatif à la maîtrise de l'évolution des charges locatives récupérables a été signé entre Habitat Sud Atlantic (HSA)et les 5 associations de locataires.**

**Cet accord est le fruit d'un travail important de concertation entre HSA et les représentants de locataires (7 réunions de travail réparties sur l'année 2016) qui ont d'ailleurs exprimé leur très grande satisfaction lors de sa signature.**

La démarche, à l'initiative d'HSA, est rare dans le monde du logement social et elle s'est déroulée dans un esprit d'écoute et de compromis. **Au final, l'accord permet d'assurer une totale transparence dans les modalités de calcul des charges.** Il organise par ailleurs un dialogue permanent entre HSA et les représentants des locataires sur cette thématique.
Ainsi deux réunions seront organisées chaque année pour évoquer les nouvelles provisions et la régularisation des charges locatives.
Enfin, par rapport à l'ancien accord (datant du 30 octobre 2012) il consacre dorénavant l'absence totale de récupération du coût du personnel d'immeuble malade et prévoit un dispositif de plafonnement de la récupération de l'eau collective dans certaines situations.

**Ce protocole est conclu pour 3 ans** (renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle période de 3 ans) et son application est effective au titre des charges 2016 dont la régularisation interviendra en 2017.
Une synthèse sera adressée à tous les locataires actuels et un exemplaire sera remis aux nouveaux locataires lors de la signature des contrats de location.

**Vous pouvez également le télécharger sur notre site internet www.habitatsudatlantic.fr, dans la rubrique Publication.**

**Nos associations :**

- Comité de Défense des Locataires / CDL/CLCV, représentés par M. Serge Darnauthandy, Jacques Siougos, Jean Naussy et Mme Marie José Mariotti,
- Confédération Syndicale des Familles / CSF, représentée par Mme Odile Wajou et M. Pierre Iratçabal,
- Fédération des Locataires et des Consommateurs / FLC, représentée par M. Richard Samaniego et Roger Kubler,
- Confédération Nationale du Logement / CNL, représentée par M. Jacques Fescau,
- Association Force Ouvrière Consommateurs / AFOC, représentée par Mme Nathalie Hondarrague.

## Editorial

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, créée le 1er janvier 2017, est devenue la collectivité de rattachement d'Habitat Sud Atlantic. Cet événement majeur pour notre avenir et notre développement est appréhendé par notre organisme comme une chance et une étape porteuse d'espérance ; elle est synonyme de nouvelles opportunités, avec le soutien de nos élus, pour développer notre mission de service public en faveur d'un logement accessible au plus grand nombre.

Cette nouvelle gouvernance ne modifie pas le cœur de nos missions, auxquelles nos équipes se consacrent tous les jours : produire des logements nouveaux, entretenir ou réhabiliter notre patrimoine, répondre aux sollicitations de nos locataires, ou encore trouver de façon concertée des modes d'exploitation qui limitent les charges locatives.

Le contenu de ce numéro de Contact est la parfaite illustration de ces préoccupations. Citons ici l'accord sur les charges locatives, signé avec nos associations de locataires, après un long processus de concertation ; citons aussi le développement de notre patrimoine, dans notre bassin de vie, d'Hendaye jusqu'au au sud des Landes. Rappelons les travaux de requalification de nos résidences, actuellement au Bedat à Bayonne, et très prochainement au quartier Balichon. Sans oublier notre ouverture aux autres, avec les partenariats que nous nouons avec plusieurs intervenants ou associations locales.

Comme vous le constatez, Contact change de formule, pour mieux répondre à vos attentes et vous offrir un meilleur confort de lecture. Le printemps est parfois l'occasion d'une remise à neuf et de changements.
Demeurer au plus près de ses missions, tout en accompagnant et en impulsant le changement justement… une philosophie pratiquée au quotidien à Habitat Sud Atlantic.

Bonne lecture.

**Maurice Lalanne**
**Président**

# HABITAT SUD ATLANTIC :
## AMÉNAGER, VALORISER, RÉHABILITER, CONSTRUIRE...

## ❶ Projet Tarbelli : du nouveau dans le Seignanx

**Habitat Sud Atlantic poursuit le développement de son offre locative au cœur de la Communauté des communes du Seignanx**. Ainsi, le 4 novembre dernier, MM. Lionel Causse, Maire de Saint-Martin de Seignanx et Eric Guilloteau, Président de la Communauté de Communes du Seignanx posaient la première pierre du programme Tarbelli, avec Jean Elhuyar, Directeur Général d'HSA.

Au cœur de ce programme, composé de deux bâtiments, HSA propose 16 logement locatifs (4 T2, 8 T3, et 4 T4) répartis sur 3 niveaux avec ascenseur. Des prestations de qualité sont prévues, avec des celliers dans les logements ou encore des placards aménagés, ainsi que 16 places de stationnement aériennes.

**Ces logements seront livrés dans le courant du 1er semestre 2018.**

## ❷ Pleins feux sur Hendaye

**Avec le projet Ikusia, Habitat Sud Atlantic entame une collaboration nouvelle avec la commune d'Hendaye, étoffant ainsi son territoire d'intervention.**

Le 24 novembre dernier, Kotte Ecenarro, Maire de la commune, Maurice Lalanne et Jean Elhuyar, respectivement, Président et Directeur Général d'HSA, avec Marie-Pascale Jouanno et Arnaud Dunoyé, représentants de Bouygues Immobilier, ont posé la 1re pierre de ce programme.

Placée sur un terrain en pente douce et implantée à quelques minutes du centre-ville d'Hendaye, la résidence ouvre sur un cadre de vie qui appelle à la douceur de vie et à la sérénité. C'est dans ce cadre qu'Habitat Sud Atlantic proposera 12 logements locatifs (3 T2, 6 T3, et 3 T4) répartis sur 2 niveaux avec ascenseur et 12 places de parking.

**L'opération sera livrée fin 2018.**

## ❸ De nouveaux logements à Bidart...

**Le 29 novembre dernier, la première pierre du programme Haritzaga a été posée par Emmanuel Alzuri, Maire de Bidart, Maurice Lalanne Président d'HSA et Arnaud Dunoyé, représentant de Bouygues Immobilier.** Nichée dans un écrin de verdure, en bordure de la départementale 255, Haritzaga bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur d'un environnement préservé.

Au cœur de ce programme de 71 logements, HSA proposera 26 appartements locatifs (1 T2, 6 T3 et 3 T4) et 10 appartements en accession sociale à la propriété.

**Cette opération, livrée au printemps 2018,** est le second projet d'Habitat Sud Atlantic sur la commune de Bidart, après celui de Cumba Berria, livré en 2016.

## ❹ Et aussi du côté d'Anglet

C'est Laurence Dartiguelongue, directrice de la Maîtrise d'Ouvrage au sein d'HSA et Madame Lise Sauvagnat, directrice générale adjointe de Nexity qui ont posé la première pierre du programme "Le Patio de Baroja" situé entre l'avenue d'Espagne et de Biarritz à Anglet.

**Habitat Sud Atlantic y proposera à la location 20 logements (dont 2 T1, 10 T2, 2 T3, 6 T4) dans une résidence de 5 étages avec ascenseur.**

Chaque logement comprendra un cellier, des meubles vasque, des placards aménagés, des sèche-serviettes ainsi que 20 places de stationnement dans un parking fermé. La livraison est prévue dans le courant de l'année 2018.

et aussi en accession...

## A Etxe Nahia, on emménage !

**Les livraisons 2016 se sont achevées les 13, 14 et 15 décembre dernier avec la remise des clés de l'opération Etxe Nahia, à Bassussarry, en accession sociale à la propriété**. Ce programme comprend 9 logements T4 en duplex et mitoyens, répartis dans 3 maisons identiques de style néo-basque. L'accent a été mis sur la qualité de vie : les logements d'une surface de 85 à 90 m² disposent d'un jardin avec les pièces de vie orientées "sud". De belles prestations sont également proposées comme un cellier attenant, un mode de chauffage au poêle à bois avec appoint électrique dans les chambres et salle de bains, et une production d'eau chaude sanitaire par un chauffe-eau thermo-dynamique.

**Nous souhaitons une belle route à nos nouveaux accédants au cœur d'Etxe Nahia !**

# Les travaux

## Le Bedat : top départ

C'est parti pour 18 mois de travaux de réhabilitation de nos résidences du Bedat, à Bayonne. Après la phase de préparation, le chantier est aujourd'hui lancé. C'est le bâtiment 4 qui sera tout d'abord traité, pour 4 à 5 mois de rénovation, suivi du bâtiment 3. Les bâtiments 1 et 2 seront réhabilités en 2018.

Pour aider à mieux vivre cette période, un guide de chantier reprenant l'ensemble des informations sera distribué à tous les locataires des résidences. Pendant toute la durée du chantier, les équipes d'HSA ainsi que tous les intervenants (Maîtrise d'œuvre et entreprises) sont à votre écoute afin de trouver ensemble les solutions adaptées pour limiter au maximum les nuisances que vous pourriez rencontrer.

**A compter du 4 avril 2017, des permanences avec votre gardienne (les mardis de 8h à 10h et tous les jeudis de 13h30 à 15h30) et avec**

# Moins de bruit ! pour mieux s'entendre...

**Le bruit est la principale source de nuisance ressentie par un locataire. Les nuisances sonores peuvent venir de beaucoup de situations : la musique trop forte, les cris des enfants dans le logement ou dans les espaces de la résidence, les aboiements du chien, le son de votre télévision ou de votre radio, le regroupement de personnes en pied d'immeuble, le ballon envoyé contre un mur, les claquements de portes ou le port de chaussures à talon, sans oublier le bruit des mixeurs, hachoirs, moulins à café électriques ou aspirateurs. Il incombe à chacun de veiller au calme de son logement car le bruit entraîne la majorité des conflits entre voisins.**

Les bruits de voisinage sont les bruits gênants ou agressifs de la vie quotidienne. Ils sont provoqués par le comportement désinvolte de personnes, par l'intermédiaire d'objets bruyants ou d'animaux.

**Les nuisances sonores sont réglementées par différents textes**. Peu importe l'heure à laquelle survient le bruit gênant ; les troubles de la tranquillité de jour existent et ils sont punissables d'une amende, complétée éventuellement par la confiscation de la chose qui a servi a commettre l'infraction. Le tapage diurne est donc puni de la même manière que le tapage nocturne lorsque l'intention de nuire est avérée.

## CE QUE DIT LA LOI

**Le texte définissant le "trouble de jouissance" est l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989**. "Tendant à améliorer les rapports locatifs", il impose aux locataires "d'user paisiblement des locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location". Passer outre cette obligation constitue "un trouble de jouissance" qui peut entraîner une résiliation du bail. Le bruit ou le tapage sont généralement les principales causes d'application de cette loi.

## TROP DE BRUIT : TROUBLE DE JOUISSANCE OU CONFLIT DE VOISINAGE ?

En cas de trouble de jouissance, **vous pouvez vous adresser à Habitat Sud Atlantic** (ou nous adresser votre pétition), par l'intermédiaire de votre gardien ou de votre agence, et rencontrer la personne en charge des troubles de voisinage. Le locataire responsable des nuisances sonores recevra d'abord une lettre de rappel aux règles et pourra aussi être reçu par nos services. Si le trouble demeure, une mise en demeure est adressée au locataire fauteur de trouble, et une "sommation" de faire peut lui être délivrée par un huissier de justice. Une conciliation peut aussi être proposée, qui peut aboutir à une convention de médiation, dans laquelle chaque partie doit prendre des engagements.
Si la situation s'envenime, en cas de conflit de voisinage, la solution est de s'adresser au conciliateur de justice (adressez-vous à votre mairie) ou aux services de police ou de gendarmerie.

## DES RÈGLES SIMPLES... POUR MIEUX S'ENTENDRE

- préférez les pantoufles ou baskets aux chaussures, surtout à talons,
- empêchez les jeux bruyants de vos enfants dans l'appartement, évitez les claquements de porte,
- complétez votre équipement audio-visuel avec des casques,
- placez des patins sous vos appareils électroménagers et vos meubles,
- préférez pour vos animaux un endroit qui ne gêne pas les voisins et munissez votre chien d'un collier anti-aboiements,
- si vous devez faire du bruit (travaux, fête, etc.) prévenez vos voisins à l'avance. Ils apprécieront d'avoir été informés et sauront que la gêne n'est que temporaire.

En général, mais surtout le soir et le matin, évitez d'être bruyant, y compris dans les parties communes et sur la voie publique, car chacun a droit au sommeil.

# de notre patrimoine

**les équipes de maîtrise d'œuvre (tous les mercredis de 16h à 17h) seront tenues dans un local au rez-de-chaussée de la tour n°1 afin de répondre à toutes vos interrogations ou besoins de renseignements.**

## A Balichon : bientôt des travaux de rénovation

**La résidence Balichon va connaître une importante réhabilitation qui débutera début 2018.**
D'ores et déjà, les études de requalification des immeubles de la Rue Philippe Veyrin et Chanoine Daranatz sont lancées. Le futur chantier visera à l'amélioration des performances thermiques et acoustiques des logements, de la sécurité et à l'embellissement du cadre de vie. Le remplacement des ascenseurs dans les tours sera aussi programmé. Avant le démarrage effectif des travaux, Habitat Sud Atlantic communiquera régulièrement sur étapes clés de la préparation du chantier.

## Les travaux en cours ou à venir :

- la réfection des peintures extérieures à partir de mai 2017 de nos logements rue Lagréou, rue des Faures et rue des Prébendés à Bayonne ainsi qu'à Hondarra et Errepira à Saint-Jean de Luz
- le remplacement des appareils à gaz à la Citadelle et au 12-14 rie des Prébendés à Bayonne
- la poursuite de la campagne d'individualisation des compteurs d'eau, au Grand Basque et à Saute-Ruisseau à Bayonne
- la fin de la sécurisation des toitures-terrasses à Briscous-Iguskiarrekin, Saint-Jean de Luz-Iguskitan et à Bayonne (Linéadour, Cam de Prats II, Habas Ginsburger, Habas les Vallons et Saute-Ruisseau).

Ci-contre : Hondarra

# ••••• NOS PROGRAMMES EN ACCESSION

## Nos offres dans le neuf en location-accession

**Printemps 2017, lancement de notre programme Bovero, au cœur d'Anglet, dans un environnement paysager.**
Découvrez nos appartements du T2 au T4, certifiés NF HQ et profitez, sous conditions de ressources :
- d'un prix de vente avec une TVA à 5,5 %,
- d'une exonération de taxe foncière de 15 ans, à compter de l'achèvement du bien,
- d'un prêt à taux zéro, idéal pour l'accession dans le neuf,
- de frais de notaires réduits.

Le projet Bovero

**Profitez aussi d'opportunités dans notre patrimoine ancien :**
A Bayonne, résidence de Maubec, un T4 de 81 m² avec terrasse, place de parking et cave, situé en rez-de-chaussée
Avec nos ventes HLM, le prix de vente est encadré ; les frais de notaire sont réduits et les locataires Habitat Sud Atlantic peuvent bénéficier d'un prêt à taux zéro.

# HSA bien plus qu'un bailleur

## Une fresque géante...

Habitat Sud Atlantic s'est associée au projet culturel Spirithood ("Spirit" en référence à Saint-Esprit et "Hood" qui désigne le quartier), initié par l'association Space Junk.
Le projet consiste à investir artistiquement certains murs du territoire pour offrir à terme un musée à ciel ouvert. L'initiative permet aussi de valoriser le cadre de vie des habitants et de familiariser le plus grand nombre à l'art.
C'est ainsi que HSA a facilité la réalisation, par le duo d'artistes Monkey Bird, d'une fresque spectaculaire au 14 boulevard Jean Jaurès (résidence Jean Jaurès) à Bayonne.
Les premiers retours des riverains sont très positifs et enthousiastes. N'hésitez pas à, votre tour, à partir à la découverte des œuvres nichées dans ce quartier.

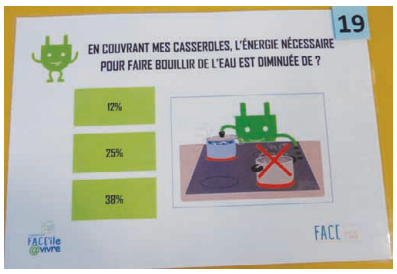
**L'association SpaceJunk, née en 2003, avant-gardiste dans les domaines de Street Art et Pop Surrealism, est située 35 rue Ste Catherine à Bayonne (www.spacejunk.tv).**

## Nos arbres à l'honneur...

L'association A.R.B.R.E.S. a attribué **le label Arbre Remarquable de France à Habitat Sud Atlantic** pour l'entretien, la préservation et la sauvegarde du magnolia (magnolia à grandes fleurs variété Caradoc) et du cèdre de l'Atlas (cèdre bleu de l'Atlas) des espaces-verts de nos résidences Caradoc, à Bayonne.
Nous continuerons bien entendu à entretenir et sauvegarder ces deux spécimen majestueux plus que centenaires (160 ans chacun), devenus aujourd'hui "célèbres", et qui restent à voir ou à revoir.

## Découvrir un appartement pédagogique avec FACE...

C'est le vendredi 20 janvier dernier que l'appartement pédagogique de l'association Fondation Agir Contre l'Exclusion (FACE) des Pays de l'Adour a été inauguré au 6 bis Esplanade de Jouandin.
L'association est soutenue par Habitat Sud Atlantic et l'entreprise ERDF dans le cadre d'une convention tripartite.
L'appartement reconstitué (une cuisine, des chambres, un salon, une salle à manger, une salle de bain) propose un vrai parcours pédagogique pour petits et grands, au cours d'une visite guidée et animée par un médiateur formé aux problématiques du logement, avec une approche interactive, des exercices ludiques ou encore des quizz.
Chacun peut y apprendre des astuces pour réaliser des économies d'énergie (et donc des économies tout court...), être informé sur les risques des accidents domestiques (pour mieux s'en prévenir), ou prendre des conseils qui participent à la protection de notre planète (éco-gestes, tri sélectif..).




**Alors une visite guidée, ça vous tente ? FACE - 6 bis Esplanade de Jouandin - Tél : 05 59 56 58 50.**

## Retour à l'emploi : se faire aider...

Le Plan Local pour l'Insertion et L'emploi (PLIE) est un dispositif public et gratuit d'aide au retour à l'emploi pour les personnes les plus éloignées de l'emploi.
Si vous êtes en recherche d'emploi (inscrit ou non à Pôle emploi), et que vous habitez un des quartiers de Bayonne suivants (quartier Maubec, Citadelle, le Bedat, rue Ste Catherine, esplanade Jouandin (Hauts de Ste Croix), avenue Mounédé...), vous pouvez être accompagné gratuitement dans votre recherche d'emploi.
**N'hésitez-pas à contacter le PLIE par téléphone (05 59 50 13 70). Nos locaux sont situés au 7 ter esplanade Jouandin à Bayonne. A très bientôt.**

## Plus de visibilité

Habitat Sud Atlantic a complété ses outils signalétiques pour mieux situer ses résidences. De nombreux totems et plaques ont été posés dans le courant de l'hiver dernier sur l'ensemble de notre patrimoine. A cette occasion, ces outils ont été homogénéisés et modernisés.

LA LETTRE DES LOCATAIRES D'HABITAT SUD ATLANTIC
2, Chemin Abbé Edouard Cestac - CS 30821 - 64108 Bayonne cedex ✆ 05 59 58 40 00
www.habitatsudatlantic.fr

Directeur de la Publication : Maurice Lalanne
Directeur adjoint de la Publication : Jean Elhuyar
Comité de rédaction : Lausséni Sangaré, Edith Bordes, Véronique Parenteau, Anne Partarrieu, Gaïdeur Sanfo, Ludmila Salomon, Denis Joyeux, Georges Ferry.
Coordination et conception : Haritza - Bayonne - Crédits Photos : Habitat Sud Atlantic, Haritza, architectes. Imprimé sur du papier 100% recyclé.