HABITAT SUD ATLANTIC

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2012

Le mot du Président

Nous devons construire des "bâtiments à vivre"... Cette phrase irrigue le quotidien des équipes d'Habitat Sud Atlantic et conduit leur action, comme j'ai coutume de le dire. Cela signifie produire du logement en nombre suffisant, mais également produire au service des hommes et des femmes qui sont nos clients.

Nous avions enclenché en 2011 une large réflexion sur la qualité du service rendu par l'organisme. Cette réflexion a trouvé sa traduction en 2012 au travers de processus révisés en matière de traitement des réclamations par exemple, pour une meilleure réactivité et une plus grande traçabilité, également en ce qui concerne l'accueil du public, avec de multiples initiatives pour l'améliorer, enfin en ce qui concerne nos implantations de proximité, avec une profonde réforme du rôle des personnels de terrain qui sera mise en œuvre en 2013.

Ces évolutions importantes n'ont pas retardé la production de programmes neufs. Habitat Sud Atlantic a livré 169 logements en 2012, alors que 331 étaient en chantier et 354 en projet.
Parallèlement, les opérations du Plan de Renouvellement Urbain de Bayonne progressaient à un rythme très soutenu, ce qui conduira HSA à être, au plan national, l'un des seuls bailleurs qui terminera ses chantiers dans les délais et dans les budgets prévus.

Le conseil d'administration et tous les collaborateurs peuvent être fiers de leur travail en faveur du logement accessible au plus grand nombre.

Le Président,
Daniel LOZANO.

Le mot du Directeur général

S'il y a bien un terme qui caractérise 2012 pour les équipes d'Habitat Sud Atlantic, c'est celui de "transversalité".
Dans un monde de plus en plus complexe, notamment en ce qui concerne la réglementation qui fonde l'activité d'un bailleur social en particulier, et celle des entreprises en général, la transversalité est fondamentale pour réussir.
Il est en effet nécessaire de comprendre l'entier processus qui conduit à livrer une opération de logement social pour ensuite la gérer dans de bonnes conditions. Chaque service, chaque collaborateur s'insère dans un cycle global et doit y apporter sa contribution.
C'est ainsi que l'année 2012 a été marquée par la réunion de multiples groupes de travail polyvalents, qui se sont attachés à analyser sans a priori nos pratiques "métiers" pour proposer de les réformer, de les améliorer, de les simplifier, de les adapter au contexte actuel. La richesse de la réflexion en commun a débouché sur une large inflexion des habitudes de travail, qui doit se poursuivre et s'ancrer en 2013.

En 2012, un autre chantier d'importance c'est également déroulé. A la suite de la fusion de l'OPH de Bayonne et d'Habitat Sud Atlantic en 2011, il convenait de remettre à plat la politique sociale de l'organisme. Une vaste négociation sociale a donc eu lieu et abouti à la signature de plusieurs accords collectifs.

Avec l'installation des deux agences d'HSA dans des locaux neufs, la refonte du centre technique qui abrite la régie de travaux, les conditions de travail se sont trouvées notablement améliorées. Ce chantier interne trouvera un point d'orgue en 2013 et 2014, avec la réhabilitation du siège historique de l'organisme, pour de meilleures conditions de travail mais aussi d'accueil de nos clients et partenaires.

Habitat Sud Atlantic est un bailleur social en mouvement...

Le Directeur général,
Jean ELHUYAR.

L'ANNÉE 2012 EN QUELQUES CHIFFRES

	2012	Rappel 2011
Logements gérés au 31 décembre	6 465	6 288
Logements livrés	169	111
Logements locatifs en construction	268	221
Chiffre d'affaire locatif et accession	24,1 millions d'euros	26,2 millions d'euros
Montant dépensé en entretien et amélioration du parc de logements	20,1 millions d'euros	16 millions d'euros
Montant investi dans des constructions neuves	18,3 millions d'euros	17 millions d'euros
Montant des marchés signés	23 millions d'euros	17,9 millions d'euros
Nombre de collaborateurs	147	140

1

2

3

4

5

6

1/ Vert Océan à Labenne - Architecte : Michel Dumont
2/ Lou Hapchot à Labenne - Architecte : Jean Pierre Martiquet
3/ Les Jardins de Poyloberria à Villefranque - Architecte : Cabinet Adéquation
4/ Résidence le Cardinal à Bayonne - Architectes : Crantz et Berdalle
5/ Résidence Lehena à Bassussarry - Architecte : Miguel Montouro
6/ Résidence Mayna à Ondres - Architecte : Stéphan Hallier

LE 1er engagement d'HSA : LIVRER DES LOGEMENTS

169 LOGEMENTS LOCATIFS ONT ÉTÉ LIVRÉS EN 2012

Nom	Commune	Nbre de logements	Architecte
Mayna	Ondres	14	Stéphan Hallier
Les jardins de Poyloberria	Villefranque	22	Adéquation
Vert Océan	Labenne	21	Michel Dumont
Lehena	Bassussarry	10	Miguel Montouro
Le Cardinal	Bayonne	51	Crantz - Berdalle
Lou Hapchot	Labenne	16	Jean Pierre Martiquet
Les Vallons	Bayonne	34	Jacques Leccia
Balen	Balen	1	Pact Pays Basque

LES VALLONS BAYONNE
Nombre de logements : 34
Architecte : Jacques Leccia

LE CARDINAL - BAYONNE
Nombre de logements : 51
Architectes : Crantz - Berdalle

DE QUALITÉ

LOU HAPCHOT - LABENNE
Nombre de logements : 16
Architecte :
Jean Pierre Martiquet

Labenne

Ondres

VERT OCÉAN - LABENNE
Nombre de logements : 21
Architecte : Michel Dumont

Bayonne

Bassussarry

Villefranque

LES JARDINS DE POYLOBERRIA VILLEFRANQUE
Nombre de logements : 22
Architecte : Adéquation

LEHENA - BASSUSSARRY
Nombre de logements : 10
Architecte : Miguel Montouro

LE 1er engagement d'HSA : LIVRER DES LOGEMENTS

331 LOGEMENTS ÉTAIENT EN CHANTIER EN 2012

LOCATIF : 268

Nom	Commune	Nbre de logements	Architecte
Baïopolis	Bayonne	13	Brochet - Lajus - Pueyo
Le Séqué	Bayonne	62	Patrice Gardera
Jouanicot	Anglet	72	Leibar - Seigneurin
Le Presbytère	Villefranque	6	Crantz - Berdalle
Résidences de Benoît	Bassussarry	14	Soupre - Delettre
Agian	Bassussarry	40	Partenaires Architecture
Haize Hegoa	Ustaritz	15	Bernard Signoret
Le Trinquet	St André de Seignanx	11	Thierry Girault
Selva quieta	Ondres	9	Stephan Hallier
Selena	Ondres	8	Stéphan Hallier
Terres Océanes	Labenne	18	Michel Dumont

BAÏOPOLIS BAYONNE
Nombre de logements : 13
Architectes :
Brochet - Lajus - Pueyo

HABANEA - BAYONNE
Nombre de logements : 23
Architecte : Valérie Soors Imagin'

ACCESSION : 63

Nom	Commune	Nbre de logements	Architecte
Habanéa	Bayonne	23	Valérie Soors Imag'in
Truillet	Anglet	13	Leibar - Seigneurin
Elizondo ttiki	Villefranque	10	Crantz - Berdalle
L'Harrieta	Bassussarry	13	Soupre - Delettre
Résidences du Trinquet	St André de Seignanx	4	Thierry Girault

DE QUALITÉ

Labenne

Ondres

Saint-André
de Seignanx

LE TRINQUET
SAINT-ANDRÉ DE SEIGNANX
Nombre de logements : 11
Architecte : Thierry Girault

Bayonne

Bassussarry

Villefranque

JOUANICOT - ANGLET
Nombre de logements : 72
Architectes : Leibar - Seigneurin

LE SÉQUÉ - BAYONNE
Nombre de logements : 62
Architecte : Patrice Gardera

LE 1er engagement d'HSA : LIVRER DES LOGEMENTS

354 LOGEMENTS ÉTAIENT EN PROJET EN 2012.

Nom	Commune	Nbre de logements	locatif ou accession
Agglomération Côte Basque Adour			
La Porcelaine	Bayonne	20	locatif
La Porcelaine	Bayonne	15	accession
La Porcelaine	Bayonne	7	accession
Sainsontan	Bayonne	8	accession
Rivadour	Bayonne	42	locatif
Canditte	Boucau	49	locatif
Résidence Agora	Anglet	11	locatif
Bassin de Vie Agglomération bayonnaise			
Rue des frères	La Bastide Clairence	13	Locatif (9) / Accession (4)
Sud des Landes			
Domaine Labat	Saint Martin de Seignanx	16	Accession
Amaïsadis	Saint Martin de Seignanx	21	Locatif
Les Gemmeurs	Labenne	6	Locatif
Domaine de Camille	Labenne	32	Locatif
Agglomération Côte basque Sud			
Camieta	Urrugne	102	Locatif
Ibani	Saint Jean de Luz	12	locatif

DE QUALITÉ

Coup de projecteur sur la Porcelaine, un projet structurant à Bayonne

Situé chemin de Hargous à Bayonne, le projet s'inscrit dans une opération d'ensemble qui prévoit la construction de 35 logements sociaux disposant au total de 43 places de stationnement privatives en sous sol, ainsi que la construction d'une Maison de la Vie Citoyenne et l'aménagement de l'espace public adjacent, qu' HSA réalise en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour le compte de la Ville de Bayonne. Cette opération répond à un enjeu de structuration urbaine d'un lieu de vie à la jonction des quartiers Habas, Sainsontan et Porcelaine, au cœur de Bayonne Nord.

Implanté sur un site en surplomb des voies et constructions voisines, le projet s'articule autour d'un espace public généreux mettant en scène la MVC, point d'orgue de l'aménagement.
Sa force tient à la fois au soin apporté au traitement paysager qu'à la simplicité du bâti qui, par sa conception en volumes détachés, permet une porosité des espaces.

L'implantation des bâtiments est établie en retrait des voies et de l'espace public à travers l'aménagement d'espaces tampons végétalisés. L'accès aux logements est prévu par des rampes et passerelles depuis le cœur d'îlot et depuis la rue en lien direct avec le parking. Les cages regroupent 3 ou 4 logements par niveaux. Le dernier étage est traité en attique offrant des terrasses généreuses.

Privilégiant une entrée centrale dans le logement une séparation jour / nuit est opérée. Les cuisines sont ouvertes sur le séjour qui donne sur de grands balcons parfois périphériques.
Une grande attention a été portée sur les volumes et l'éclairage naturel des pièces de vie. Cette conception permet d'une part d'offrir aux logements une performance énergétique optimum (label BBC effinergie) sans "sur-technologie" et d'autre part apporter une réelle plus value à l'habitation.
Chaque habitation possède une buanderie intérieure et un cellier extérieur.

Toujours soucieux d'offrir une qualité d'usage à chaque logement, HSA continue, grâce à ce projet, de développer une certaine idée du logement collectif en trouvant l'équilibre entre habiter chez soi, habiter ensemble et habiter en ville.

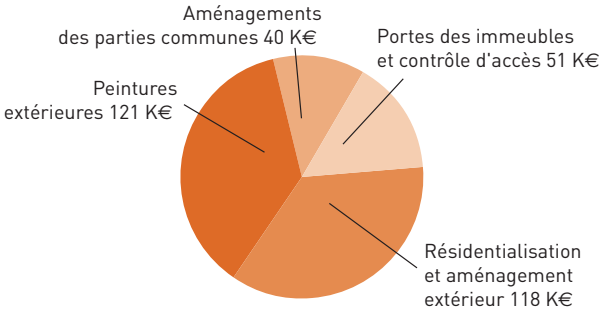
Architecte Marc Ballay ;
paysagiste Pierre Dabilly.

L'amélioration du parc de logements

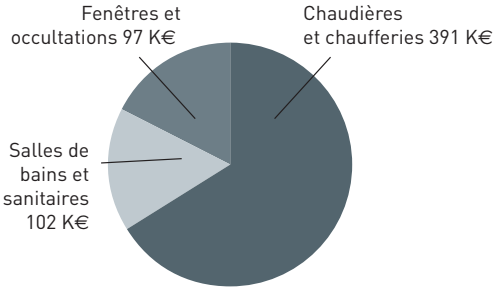
UNE QUALITÉ RECONNUE DU PARC DE LOGEMENTS

Elle résulte de campagnes régulières d'entretien et d'amélioration. Celles ci sont envisagées conjointement par les agences, au contact quotidien avec les habitants, et la Direction du Développement et du Patrimoine, suivant trois angles différents : le cadre de vie, le confort des logements et la sécurité.
Nous sommes également amenés à intervenir sur les réseaux en menant des campagnes régulières de reprise pour les résidences les plus anciennes. Enfin, l'aménagement des logements – notamment les pièces d'eau- pour répondre à des situations de handicap ou de vieillissement des occupants est une activité récurrente.

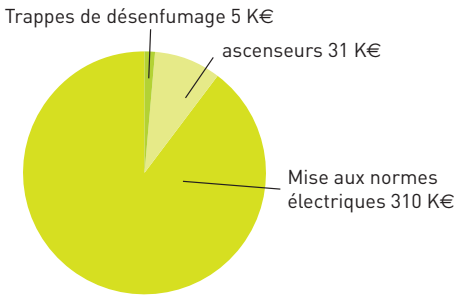
DÉPENSES
CADRE DE VIE : 330.000 EUROS



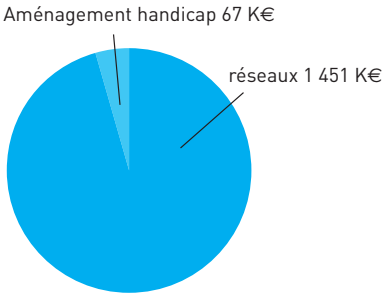
DÉPENSES CONFORT
DES LOGEMENTS : 590.000 EUROS



DÉPENSES SÉCURITÉ : 346.000 EUROS



AUTRES DÉPENSES : 1.518.000 EUROS



Immeuble Sainte-Claire à Bayonne

Les lustres des résidences Breuer à Bayonne

LE Plan de Renouvellement Urbain des Hauts de Bayonne : LES CHANTIERS BATTENT LEUR PLEIN.

Lancé en 2008, ce dossier constitue le cœur des travaux d'amélioration conduits par les équipes de l'organisme. En 2014, à l'issue des chantiers, 2200 logements auront fait l'objet d'une intervention.

En 2012, l'actualité du PRU était la poursuite de la métamorphose des Résidences Breuer et le lancement des travaux concernant les résidences Mounédé, dernier chantier du PRU.

LES RÉSIDENCES BREUER

Les travaux dans les appartements des bâtiments 6 et 7, les derniers à traiter, se sont déroulés en 2012.
Dans le même temps, la réfection des halls, coursives et ascenseurs s'est poursuivie afin de donner à la Résidence son visage complet.
La construction des boxes pour 2 roues sur les espaces nord s'est achevée durant l'été 2012 : tous sont loués. Il en est de même des 230 celliers réalisés majoritairement en pied d'immeubles. Ces équipements complémentaires aux logements sont très appréciés des résidents.

1

Enfin, 80% des activités et commerces situés au rez de chaussée de la Résidence ont, après déplacement, trouvé leur emplacement définitif, renforçant la qualité de vie du quartier.

2

3

1/ La plante humaine : inauguration de l'œuvre du sculpteur Jacques Huet

2/ La réfection des halls des résidences Breuer

3/ Les nouveaux pieds d'immeuble des résidences Breuer

Une loge "galerie" a même été inaugurée en novembre 2012, grâce au don à l'organisme d'une œuvre monumentale du sculpteur canadien Jacques Huet par ses héritiers et la compagnie de théâtre "les Lézards qui bougent", dont le siège est hébergé au sein des Résidences Breuer.

LES RÉSIDENCES MOUNÉDÉ

Lancée en février 2012 avec la réalisation d'un appartement test, la réhabilitation concerne les 192 appartements mais aussi les halls d'entrée, les façades, fenêtres et occultations. Pour ces dernières, une série de trois couleurs a été retenue, à l'instar du choix d'animation des façades réalisé pour les Résidences Breuer.
Deux années de travaux et un budget de 5,825 millions d'euros sont prévus. Fin 2012, le taux d'avancement du chantier était de 40%.

La résidence Mounédé avant...

... et après

Maîtrise d'œuvre Droit de Cité - JC. Salvan.

HSA un acteur majeur DE L'ÉCONOMIE LOCALE

En 2012, 142 marchés représentant 23,04 millions d'euros ont été signés par Habitat Sud Atlantic.
Notre organisme a au total engagé 48 millions d'euros en achats de services et travaux (chiffre 2011 : 39,3 millions d'euros).

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine des Hauts de Bayonne, Habitat Sud Atlantic a mandaté la Maison de l'Emploi de l'Agglomération bayonnaise et du Pays Basque pour l'accompagner dans la mise en œuvre d'un dispositif d'insertion sociale et professionnelle.

A travers les différents chantiers de rénovation, ce dispositif a permis à des habitants du plateau Saint Etienne d'accéder à l'emploi. Il s'agit pour Habitat Sud Atlantic d'un engagement constant depuis 2008, intégré dès la conception et le lancement de 10 opérations majeures de travaux de réhabilitation ou de construction de programmes neufs.

A fin 2012, 110 personnes avaient été embauchées, 163 contrats signés, au sein de 62 entreprises. La moitié du public concerné est constitué de jeunes de moins de 26 ans. Environ 90 000 heures d'insertion ont ainsi été réalisées et ont débouché sur 13 recrutements en CDI.

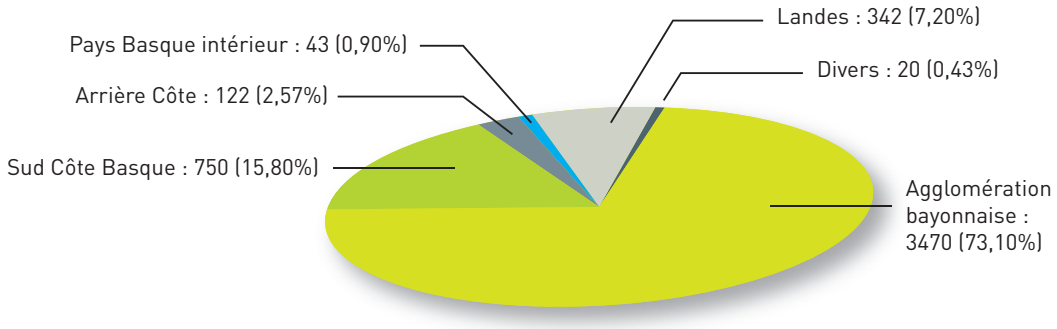
Les objectifs initialement fixés à cette action ont été largement atteints, signe de l'ancrage fort de l'organisme au sein de son territoire.

Répondre à une demande de logement QUI NE FAIBLIT PAS

LA DEMANDE LOCATIVE

- Nombre de locataires au 31 décembre 2012 : 5 662 locataires présents (dont 56% perçoivent l'APL et l'AL)
- Nombre de demandes enregistrées : 5 363 dont 616 mutations
- Nombre de logements attribués en 2012 : 473 dont 101 mutations et 37 dans le cadre du droit au logement (DALO)

Répartition géographique des demandeurs par secteur demandé : 4747 demandes externes



Répartition géographique des logements attribués

	Nombre de logements
Agglomération bayonnaise	
Bayonne	348
Anglet	18
Boucau	5
Bassussarry	10
Villefranque	22
Arrière côte	
Urrugne	13
Itxassou	1
Sud côte basque	
Ciboure	2
Saint Jean de Luz	13
Landes	
Ondres	14
Saint-Martin de Seignanx	3
Labenne	15
Sainte-Marie de Gosse	1
Pays basque intérieur	8
TOTAL	**473**

Répondre à une demande de logement QUI NE FAIBLIT PAS

En 2012, la commission d'attribution des logements (CAL) s'est réunie à 32 reprises pour examiner 1 909 dossiers (1 478 en 2011, en augmentation de 30 %), soit une moyenne de 60 dossiers par séance.

Les réunions se sont déroulées conformément à la réglementation avec :

- pour chaque logement à attribuer, présentation des dossiers des demandeurs ;
- débat entre les membres de la CAL pour décider de l'attribution ;
- établissement du compte-rendu indiquant, outre les participants à la séance, l'identité et le rang des demandeurs retenus par logement.

Les conditions réglementaires de l'attribution (plafonds de ressources, situation régulière des étrangers, motif de la demande) et d'occupation des logements (adéquation de la taille du logement à la taille des ménages) ont été systématiquement respectées, les commissions veillant également à ce que notre organisme remplisse son rôle d'accueil de ménages en difficultés.

L'ALCHIMIE DES CAL : LE PEUPLEMENT DES RÉSIDENCES RÉSULTE D'UN TRAVAIL COLLECTIF

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

Le travail de la commission d'attribution s'inscrit dans un contexte juridique très encadré :

- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Les plans départementaux pour le logement des plus démunis (PDALPD) ;
- Les plans locaux pour l'habitat (PLH) ;
- Les droits des réservataires (préfet, fonctionnaires, collectivités territoriales, collecteurs 1%...).

Ce contexte, ainsi que les grandes orientations de la politique de peuplement, sont synthétisés dans un règlement intérieur, adopté par le conseil d'administration de l'organisme.

L'attribution des logements sociaux est un acte de gestion complexe et difficile qui vise à répondre à des situations humaines souvent fragiles et mobilise une chaîne d'intervenants aux intérêts parfois contradictoires qu'il convient de concilier. Enfin, les décisions prises en CAL ont un impact sur les équilibres de peuplement d'un patrimoine, c'est-à-dire sur son fonctionnement et son attractivité.

Le travail des CAL fait l'objet de contrôles interne au bailleur, par le biais d'un rapport annuel au Conseil d'Administration. Il est également contrôlé par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MIILOS).

→ Si la demande de logements locatifs reste importante, notre organisme met également sur le marché des logements dans le cadre de l'accession sociale, permettant à des primo accédants de devenir propriétaires de leur résidence principale.

En 2012, les collaboratrices du service des affaires juridiques et immobilières ont, dans le cadre de l'activité d'accession sociale, reçu 115 prospects : 31 contrats de réservation et 16 actes de ventes ont été signés.

1/ Les résidences du trinquet à St-André de Seignanx - Architecte : Thierry Girault

2/ Le salon Solutions maison édition 2012

3/ Résidence l'Harrieta à Bassussarry Architectes : Soupre - Delettre

4/ Les Jardins du Bourg à Labenne Architecte : Jean-Pierre Martiquet

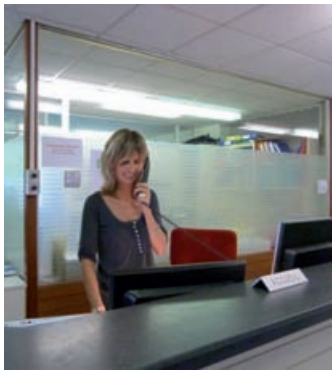
Travailler à renforcer LA PROXIMITÉ

5 116 interventions déclenchées suite à réclamations techniques en 2012 (5 127 en 2011) et 450 interventions lors de l'astreinte. En 2012, 31 familles ont été suivies par nos conseillères en économie sociale et familiale avec le Pact dans le cadre de l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement). Les conseillères sociales sont mensuellement intervenues sur 98 dossiers en moyenne.

Le renforcement de notre action de proximité s'est engagé en 2011, avec la relocalisation de nos deux agences au plus près des résidents et la réalisation d'un diagnostic Habitat Qualité Services.
En 2012, c'est en s'appuyant tant sur ce diagnostic que sur les résultats de l'enquête "qualité" réalisée en 2011 que plusieurs actions ont été lancées afin d'approfondir la démarche.

UN MEILLEUR TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

Si les locataires interrogés se montraient satisfaits à 92% des contacts avec leur bailleur en 2011, seuls 67% d'entre eux étaient satisfaits de la manière dont étaient suivies les réclamations.
Les équipes d'HSA ont donc mené un travail transversal de réflexion et de proposition pour proposer une amélioration de la prise en charge et du traitement des réclamations.



Une nouvelle procédure, mettant l'accent sur le suivi et la communication régulière avec les locataires a été mise en place fin 2012. Elle fera l'objet d'une évaluation lors de la prochaine enquête "qualité", début 2014.
En 2013, la réflexion des équipes se poursuit, toujours transversalement au moyen de groupes "projets", sur les thèmes de la réforme de l'implantation des personnels de proximité et de l'astreinte, afin de répondre aux engagements pris en matière de qualité de service dans le cadre de la convention d'utilité sociale signée en 2011.

UN PROTOCOLE D'ACCORD SUR LES CHARGES LOCATIVES

La politique qualité et une plus grande proximité ont un coût. Il s'agit de le maîtriser et d'assurer la transparence des refacturations aux locataires.

Répondant à la demande des associations de locataires, Habitat Sud Atlantic a mis à plat, en 2012, le dispositif d'établissement et de répartition des charges locatives.
Un groupe de travail composé de collaborateurs de l'organisme et de représentants des locataires s'est ainsi réuni à 8 reprises en 2012, pour aboutir à un accord collectif, qui intègre notamment un dispositif pérenne de limitation de la récupération des charges d'entretien et de nettoyage.
Ce protocole, d'une durée de trois ans, fera l'objet d'évaluations régulières.

un bilan solide

LES CHIFFRES

	2012	2011	Médiane 2011 des Offices
Loyers des logements en milliers d'euros	**21 657**	20 839	
En euros par logement	**3 671**	3 639	3 554
Taxes foncières sur les propriétés bâties en milliers d'euros	**2 044**	1 975	
En euros par logement	**316**	314	427
Maintenance en milliers d'euros	**3 905**	4 299	
En euros par logement	**604**	684	578
Service de la dette : annuités locatives en milliers d'euros	**7 743**	7 321	
En euros par logement	**1 198**	1 164	1 439
Autofinancement d'exploitation en milliers d'euros	**2 121**	3 258	
En euros par logement	**328**	518	266
Autofinancement net en milliers d'euros	**3 047**	3 428	
En euros par logement	**471**	545	376
Potentiel financier en milliers d'euros	**10 520**	10 658	
En euros par logement	**1 627**	1 695	648

LES PRODUITS ET DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT 2012

Loyers	**23 399**
Autres produits	**636**
Marge accession et prêts	**- 205**
Produits financiers nets	**834**

Annuités des emprunts locatifs	**7 743**
Taxe foncière sur les propriétés bâties	**2 044**
Coût de la maintenance	**3 905**
Coût de la gestion	**6 760**
Cotisation CGLLS	**2 092**
Résultat exceptionnel	**- 926**

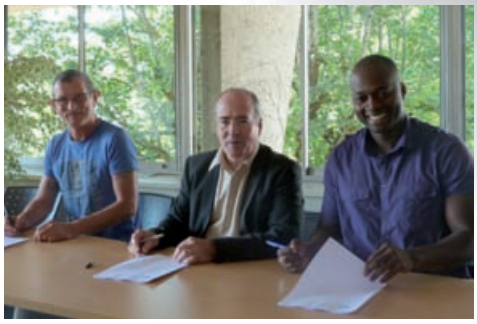
Autofinancement net	**3 047**

le bilan social

Au 31 décembre	2012	2011
Nombre de salariés	**147**	**140**
Dont hommes	47	50
Dont femmes	100	90
Nombre de salariés embauchés dans l'année	11	5
Nombre de salariés ayant quitté l'organisme dans l'année	4	4
Age moyen	45,8 ans	46 ans
Nombre de salariés de plus de 50 ans	58	58
Nombre de jours de formation suivis	601 (dont 220 spécifiques à l'encadrement)	207
Salariés ayant suivi une formation	125	101
Nombre de jours d'arrêts de travail	2 651	2 927

En 2012, les salariés se sont plus que jamais trouvés au cœur de l'action. En effet, plusieurs chantiers lancés en 2011 se sont poursuivis pour atteindre leur aboutissement.

■ Après la mise en place des instances représentant le personnel dans le cadre du statut des OPH en 2011, ainsi que la signature d'un accord sur la classification et les rémunérations de base, d'un plan d'action en faveur des seniors et la conduite d'un travail de prévention de la pénibilité, **le travail paritaire s'est poursuivi en 2012** : négociation annuelle obligatoire, accord collectif sur l'exercice du droit syndical, et surtout accord d'entreprise sur l'organisation, l'aménagement du temps de travail, les rémunérations annexes, et la prévoyance ont abouti durant cet exercice particulièrement riche en négociations sociales.
L'ensemble du personnel dispose ainsi depuis le 1er janvier 2013 d'un socle social unique, qui sera complété au regard des négociations en cours au niveau de la branche des OPH.



le bilan social

■ La formation action à destination de l'encadrement, débutée en 2011, s'est poursuivie en 2012 et a débouché sur une profonde évolution des pratiques : la transversalité s'est trouvée renforcée au travers des groupes de travail mis en place pour la conduite des projets présentés dans le rapport d'activité (réclamations, charges locatives...).

■ L'année 2012 a aussi été marquée par l'aboutissement du projet de rénovation du siège social de l'organisme, lancé au printemps par les équipes de la Direction du Développement et du Patrimoine.

Le bâtiment qui abrite le siège de l'organisme a été construit il y a une quarantaine d'années. Il ne répond plus aux besoins d'organisation des équipes et se montre gourmand en énergie.
Le projet de réhabilitation, qui se déroulera opérationnellement entre juillet 2013 et septembre 2014, répond aux objectifs suivants :

- une mise aux normes globale,
- une meilleure gestion thermique,
- un confort amélioré tant pour les salariés que pour les visiteurs,
- une image conforme aux valeurs que nous portons (modernité et ouverture sur l'extérieur).

Espace , lumière, communication en sont les idées force.

Pendant les travaux, les collaborateurs seront répartis dans des installations provisoires sur site. Les locataires disposeront toujours des deux agences, qui ont fait l'objet de travaux de modernisation en 2011.

Maîtrise d'œuvre : AADI Architectes

Parmi les autres faits marquants de l'exercice 2012, en termes de moyens, il faut également signaler :

- le renouvellement de l'ensemble des marchés d'assurances de l'organisme
- le remplacement de toute la flotte de véhicules de service dans le cadre d'une location longue durée : 13 voitures, trois scooters et deux vélos électriques sont depuis mai 2012 à la disposition du personnel du siège et des agences pour les déplacements dans le cadre du service. Une carte "entreprise" Chrono Plus a également été souscrite pour circuler dans l'agglomération bayonnaise.
- le lancement du nouveau site internet d'Habitat Sud Atlantic en janvier 2012.
- la rénovation du centre technique abritant la régie de travaux de l'organisme, à Bayonne Saint Frédéric, afin que le personnel dispose de locaux plus fonctionnels et adaptés aux exigences actuelles.

HABITAT SUD ATLANTIC

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2012

© haritza

Habitat Sud Atlantic

2, chemin Abbé Edouard Cestac CS30821
64108 BAYONNE Cedex
05 59 58 40 00 - www.habitatsudatlantic.fr