www.habitatsudatlantic.fr

Contact !

numéro 28

juin 2016

L'INFO DES LOCATAIRES D'HABITAT SUD ATLANTIC

Editorial

Habitat Sud Atlantic vient de passer le cap des 7 000 logements avec la mise en location des Jardins de Canditte à Boucau, faisant de notre organisme le 1er bailleur social du Pays Basque.

Cette étape importante est le résultat d'une politique volontariste visant à apporter des réponses concrètes à la question du logement pour tous dans notre bassin de vie.
Ainsi, de 2005 à 2015, Habitat Sud Atlantic a construit 1 285 logements en partenariat avec les collectivités locales et la promotion privée.

L'opération "Les Jardins de Canditte" est le témoignage réussi d'une action concertée d'une collectivité, d'un aménageur privé et d'un office public de l'habitat. Le partage foncier a permis à Habitat Sud Atlantic de construire ces 49 logements en maîtrise d'ouvrage directe et d'offrir aux occupants des prestations choisies.

Une autre manière d'agir pour permettre d'évoluer dans son parcours dans le logement : la vente aux occupants du patrimoine HLM. Acheter le logement que l'on habite est peut-être une des solutions qui s'offre à vous pour accéder à la propriété. Une première opération est lancée avec la mise en vente des logements de la résidence Maubec à Bayonne.
Renseignez-vous auprès du service "Accession".

Vous trouverez également dans ce numéro des éléments d'explication sur un sujet toujours complexe : le décompte des charges locatives.

Enfin, nous vous présentons ceux qui sont vos interlocuteurs au quotidien : les gardiens de nos résidences, désormais installés dans de nouveaux locaux à Bayonne et à Ciboure. Le dispositif des 16 points d'accueil répartis sur les différents secteurs de la Côte Basque est maintenant complet et opérationnel.

Je vous souhaite un très bel été.

Maurice Lalanne
Président

Les Jardins de Canditte **livrés à Boucau**

C'est en présence de M. Gonzalez, Maire de Boucau, de Christophe Martin, Conseiller Départemental et de Jean Elhuyar, Directeur Général d' Habitat Sud Atlantic que la résidence les Jardins de Canditte a été inaugurée le 8 juin dernier.

Construite sur les hauteurs de la ville de Boucau, dans un cadre de verdure exceptionnel, cette résidence à l'architecture épurée et mise en valeur par un traitement paysager d'ensemble, permet de marquer en douceur les limites entre espace privé et partagé. Le programme propose 49 logements locatifs répartis sur 3 bâtiments R+3 avec ascenseur. Les logements du T1 au T5 offrent de belles prestations : surfaces ouvrables sur de larges terrasses avec des vues dégagées, celliers sur tous les balcons, 59 stationnements aériens… Ce programme présente également les modalités nécessaires pour les personnes à mobilité réduite avec des logements accessibles handicapés et fauteuils roulants et des douches encastrées avec des seuils surbaissés. Chaque habitation offre une pièce de vie traversante donnant sur des balcons généreux possédant un cellier individuel, afin de mieux profiter de l'éclairage naturel des pièces de vie. L'ensemble des logements répond à une performance énergétique RT 2012, Bâtiment Basse Consommation.

7000 logements, ça se fête !

Mme Sarah Darribat est la locataire du 7000e logement Habitat Sud Atlantic. A l'occasion de l'inauguration des Jardins de Canditte, elle a reçu cadeau d'accueil offert par l'organisme.

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS :

RIVADOUR à Bayonne :

- T3 à partir de 174 000 € avec place de parking et cave incluses
- dernier T4 à 229 000 € avec parking et cave incluses
- disponible de suite
- en location-accession

NOUVEAUTÉ : DÉMARRAGE DE LA COMMERCIALISATION

BARBATEGUY à Urcuit :

- 4 maisons T4 avec terrasse et jardinet
- à partir de 154 000 €
- livraison début 2018
- en location-accession

CONTACT : Service accession : accession@ophsa.fr ou au 05 59 58 40 84

Les Ombelles à Boucau : pose de première pierre

C'est le 26 février dernier que Maurice Lalanne, président d'Habitat Sud Atlantic, Francis Gonzalez, maire de Boucau et et Claude Olive, Maire d'Anglet et Président de l'Agglomération Adour-Côte Basque, Arnaud Dunoyé, Directeur de l'agence Bouygues Immobilier ont posé la première pierre du programme "Les Ombelles", rue Jean-Baptiste Castaing, à Boucau.

Habitat Sud Atlantic y proposera dans le courant du second trimestre 2017, 24 logements destinés à la location, soit 12 T2, 7 T3, 3 T4 et 2 T5.
Ce programme, réalisé en partenariat avec Bouygues, comprend au total 79 logements.

Chaque logement bénéficiera de chauffage au gaz individuel, de placards équipés, de celliers, de larges terrasses et de locaux à vélo fermés.

Epousant la pente douce du terrain, les bâtiments, à l'architecture à la fois traditionnelle et contemporaine, se fondront élégamment dans le cadre environnant et verdoyant.
Avec les Ombelles, Habitat Sud Atlantic consolide sa présence à Boucau portant son nombre de logements à 138.

Vivre en cœur d'agglo...

Le 30 mars dernier, Maurice Lalanne, Président d'Habitat Sud Atlantic et Claude Olive Maire d'Anglet et Président de l'Agglomération Adour-Côte Basque, posaient la première pierre symbolique du programme Magenta, réalisé en partenariat avec l'entreprise Eiffage Immobilier.
Avec Magenta, Habitat Sud Atlantic apporte une réponse aux attentes de nombreux ménages désireux d'habiter et de vivre au cœur de l'agglomération.
22 logements locatifs seront proposés au 1er trimestre 2017 (2 T1, 8 T2, 9 T3 et 3 T4). Ces 22 appartements, répartis sur 3 niveaux avec ascenseur, bénéficieront de prestations de qualité (celliers dans les logements, meuble vasque, placards aménagés, compteurs d'eau individuels, places de stationnement aériennes)..
Situé rue de Hausquette, le programme Magenta, aux lignes sobres et contemporaines accueillera un jardin en cœur d'îlot, permettant aux occupants de profiter d'une atmosphère apaisante.

Les travaux d'entretien du patrimoine

Habas, à Bayonne

Les travaux de réfection des toitures de Habas la Plaine se poursuivent. C'est la seconde tranche de travaux qui démarre, avec les bâtiment A5 et A6 (montant : 295 000 euros)

Sainte-Catherine, à Bayonne

Des travaux d'amélioration ont lieu dans les logements du 28 rue Saint-Catherine : réfection des installations électriques, ventilation, remplacement des menuiseries et peinture pour un montant de 170 000 euros.

Saint-Jean de Luz

Les travaux de réfection des peintures de Gero Etxea et Urquijo Baita se terminent actuellement (montant : 240 000 euros)

Cam de Prats, à Bayonne

Les travaux de réfection des réseaux de chauffage enterrés auront lieu pendant tout l'été à Cam de Prats II. 8 bâtiments et 160 logements sont concernés, pour un montant de travaux de 215 000 euros).

Et aussi...

■ Les remplacements des appareils de production d'eau chaude sont en cours dans nos logements de Bayonne boulevard Jean d'Amou et rue Poissonnerie, ainsi que dans nos résidences Saint-Michel de Ciboure (ci-dessus) et Hondarra à Saint-Jean de Luz. Au total, 112 logements sont concernés, pour un montant de 95 000 euros.

■ Plusieurs campagnes de réfection des peintures extérieures sont lancées dès ce mois de juin. Sont concernés les logements du 4 rue d'Espagne, du Moulin Saint Esprit, de Saint-Bernard (Bayonne), et la résidence Mendi-Alde à Urrugne (ci-contre). Budget : 130 000 euros.

■ les interventions en vue de l'individualisation des abonnements locataires à l'eau potable sont en cours de réalisation. 500 logements sont concernés à Bayonne (Sainsontan, Habas Ginsburger, Mousseroles).

Etoffer notre offre locative

246 logements ont été livrés depuis la fin 2015 sur l'ensemble de notre territoire, dotés de belles prestations et situés en cœur de ville ou à proximité de toutes les commodités :

■ résidence Camieta à Urrugne (102 logements)

■ résidence 4 Saisons à Anglet (17 logements)

■ résidence l'Agora à Anglet (11 logements)

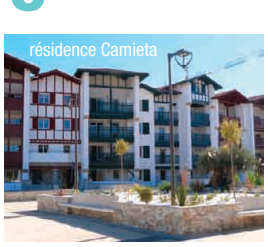
■ résidence Rivadour à Bayonne (53 logements)

résidence l'Agora

■ résidence Les Murailles à Bayonne (5 logements)

■ résidence Cumba Berria à Bidart (9 logements)

■ résidence Les Jardins de Canditte à Boucau (49 logements).



résidence Camieta

résidence 4 saisons

La proximité au cœur **des valeurs d'Habitat Sud Atlantic**

Après deux années de mise en place, le dispositif de qualité de service est bel et bien implanté dans notre organisme. Il s'achève ces derniers mois par l'ouverture de vos points d'accueil situés à Bayonne (Secteur Sainsontan et Balichon) et à Ciboure.

Les gardiens sont à votre écoute :

■ **Marina Moussion, à Ciboure** - résidence Lehio
3 rue Goicoechea - 05 40 07 61 42

■ **Pascal Leroy à Bayonne-Sainsontan**
Château Sainsontan - 05 40 07 61 41

■ **Philippe Brunel à Bayonne-Balichon**
21 rue Philippe Veyrin - 05 40 07 61 26

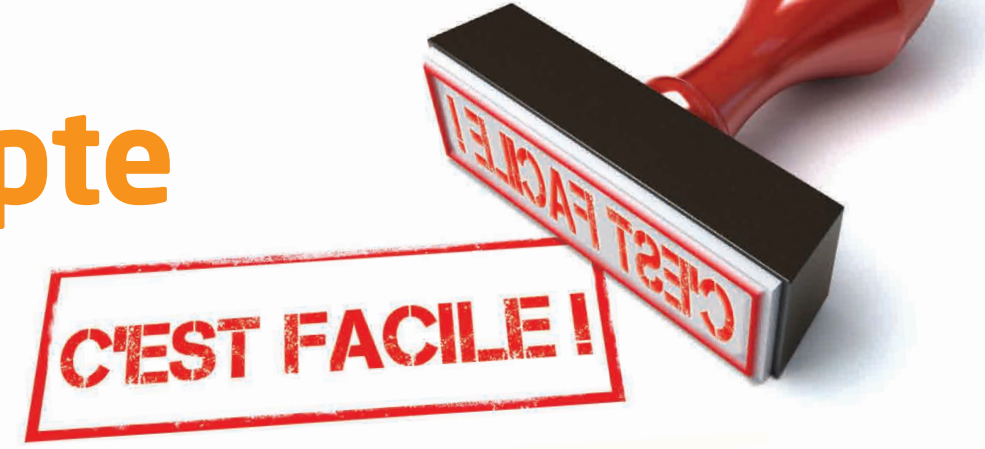
Marina Moussion

Pascal Leroy

Philippe Brunel

Habitat Sud Atlantic compte aujourd'hui 16 points d'accueil répartis sur l'ensemble du territoire.
Ces espaces permettent aux locataires de rencontrer plus facilement leurs gardiens de secteurs et ainsi faire remonter leurs sollicitations, notamment d'ordre technique.
Des permanences quotidiennes sont assurées sur site du lundi au vendredi de 8h à 9h et de 13h30 à 14h30.

Le décompte des charges



Le locataire doit s'acquitter de son loyer et des charges qui lui incombent.

Ces charges font l'objet d'une provision mensuelle et d'une régularisation annuelle. Elles servent à couvrir les dépenses payées par Habitat Sud Atlantic pour le compte des locataires.

En début d'année HSA établit un budget prévisionnel des dépenses en fonction des charges des l'année écoulée et des évolutions économiques prévisibles (évolution des coûts de l'énergie et des prestations).

La liste des charges locatives récupérables est fixée par les décrets des 09/11/1982, 26/12/1986 et 19/12/2008. Il existe 2 grandes familles de charges locatives :

- **les charges de fonctionnement :** entretien espaces verts, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le nettoyage, le coût des contrats d'entretien des équipements, les charges de chauffage…
- **Les charges de fluides :** eau froide, eau chaude.

Les régularisations des charges

Ces charges sont régularisées tous les ans, par comparaison entre les provisions que vous avez versées tout au long de l'année et la dépense réelle payée par Habitat Sud Atlantic. Vous recevez une fois par an un "décompte de régularisation de charges et fluides" qui vous indique si vos versements mensuels ont été suffisants ou pas.

LIBELLÉ DES CHARGES
Précise la nature des charges auxquelles vous participez.

MONTANT À RÉPARTIR
Correspond à la dépense totale payée pour la résidence dans laquelle vous habitez.

BASE MODULE
Clé de répartition relative à la dépense : soit au logement, soit à la surface de votre logement.

LIBELLÉ
Consommations individuelles : eau chaude, eau froide.

HABITAT SUD ATLANTIC
2 CHEMIN DE L'ABBE E. CESTAC CS 30821 64108 BAYONNE CEDEX
Tél 05.59.58.40.00 - Fax 05.59.63.38.06

Décompte de régularisation de charges et fluides

LIBELLÉ DES CHARGES À RÉPARTIR	MONTANT À RÉPARTIR	BASE MODULE	BASE TOTALE	PRORATA Nb J	PRORATA Total	PROVISIONS	VOTRE QUOTE-PART
ASCENSEUR CONTRAT	5.415,99	141,00	15.666,00	365	365		49,06
CHAUFFAGE COLLECTIF	65.395,49	141,00	16.208,00	218	218		568,91
ECLAIRAGE EXTERIEUR	5.497,45	141,00	16.208,00	365	365		47,82
ENTRETIEN COMPTEURS EAU	1.110,78	1,00	146,00	365	365		7,61
INTERPHONES	128,02	1,00	34,00	365	365		3,77
ELEC DES VOIES ET COMMUNS	3.427,53	141,00	16.208,00	365	365		29,82
ENTRETIEN CHAUFFE BAIN	3.938,80	1,00	146,00	365	365		26,98
ENTRETIEN ANTENNES OU AMPLI	4.066,37	1,00	146,00	365	365		27,85
ENTRETIEN ROBINETTERIE	2.961,34	1,00	146,00	365	365		20,28
ESPACES VERTS	8.783,34	141,00	16.208,00	365	365		76,41
ENTRETIEN VENTIL NAT MOTORISEE	2.461,76	1,00	146,00	365	365		16,86
HYGIENE	376,20	141,00	16.208,00	365	365		3,27
MINUTERIE	74,47	141,00	3.735,00	365	365		2,81
MINUTERIE	368,38	141,00	16.208,00	365	365		3,20
ENTRETIEN ET NETTOYAGE	17.032,90	141,00	16.208,00	365	365		148,18
TAXE ORDURES MENAGERES LOGTS	19.304,00	141,00	16.208,00	365	365		167,93
							1.200,76
PROVISION CHARGES GENERALES						-542,04	
PROVISION CH GEN EAU						-62,88	
PROVISION ORDURES MENAGERES						-174,84	
PROVISION CHAUFFAGE						-817,68	

DÉPENSES	PROVISIONS	SOLDE 1
1.200,76	-1.597,44	-396,68

LIBELLÉ	PÉRIODE DE DÉBUT	PÉRIODE DE FIN	INDEX DE DÉBUT	INDEX DE FIN	CONSOMMÉ	PRIX UNITAIRE	MONTANT
EAU FROIDE	08/01/2014	08/01/2015	1906,00	1919,00	13,00	4,338	56,39
PROVISION EAU FROIDE	01/01/2014	31/12/2014					-71,64

DÉPENSES	PROVISIONS	SOLDE 2
56,39	-71,64	-15,25

TOTAL RÉGULARISATION DE CHARGES ET FLUIDES				
SOLDE 1		SOLDE 2		SOLDE CLIENT
-396,68	+	-15,25	=	-411,93

NOUS VOUS DEVONS 411,93 EUR

ANNEE 2014

PRORATA
Nombre de jours d'occupation du logement sur l'année.

VOTRE QUOTE-PART
Part de charges en euros correspondant à votre dépense.

BASE TOTALE
Clé de répartition à l'échelle de votre résidence, bâtiment ou entrée concernés par la dépense.

NOUS VOUS DEVONS
Cette régularisation est en votre faveur (HSA vous rembourse). Dans le cas contraire s'affiche "vous nous devez" et HSA vous demandera de régler la somme indiquée.

Ce qu'il faut retenir…

Le décompte annuel permet de faire le bilan entre les provisions que vous avez payées tous les mois et le total des dépenses de l'année.

Total des dépenses de l'année du locataire − **Total des provisions payées par le locataire** = **solde à payer à HSA ou à rembourser par HSA.**

Pour les locataires arrivés en cours d'année, les calculs se font au prorata du nombre de jours de présence dans le logement.

Une question ? Un renseignement ?

Prenez contact avec notre gestionnaire des charges locatives Coline Deck-Roussel (05 59 58 80 72).
En cas de difficulté de paiement, nous vous invitons à contacter rapidement le service de Gestion Sociale (05 59 58 80 30), afin de trouver la solution la plus adaptée à votre situation.

NOUVEAU

La vente HLM, pourquoi pas vous ?

Habitat Sud Atlantic propose depuis plus de 10 ans des programmes neufs en accession sociale à la propriété, c'est-à-dire à prix doux… Pour permettre aux locataires qui le souhaitent de devenir propriétaire de leur logement, le Conseil d'administration d'Habitat Sud Atlantic a décidé de proposer chaque année à la vente certaines résidences. Seuls quelques programmes immobiliers sont concernés.

La mise en vente n'intervient qu'avec l'autorisation du Maire et du Préfet, et n'oblige aucun locataire à quitter son logement. Les locataires des logements proposés à la vente sont personnellement informés par courrier. L'équipe du service Accession est à leur disposition pour les recevoir et les accompagner s'ils désirent acheter…

Qu'est-ce que la vente HLM ?

Deux types d'achat par le biais de la vente HLM sont possibles :

▪ **Pour les logements occupés**

Le locataire occupant est informé par Habitat Sud Atlantic et décide soit de devenir propriétaire de son logement à des conditions avantageuses soit de rester locataire

Bon à savoir : l'achat peut aussi être réalisé par les parents ou les enfants du locataire ou encore son conjoint - sous conditions.

▪ **Pour les logements vacants**

Si le logement mis en vente est vacant, il est proposé de manière préférentielle aux locataires d'Habitat Sud Atlantic durant 2 mois. Si aucun locataire n'a manifesté son intention d'acheter dans les deux mois, la vente est ouverte à tous.

Quels sont les avantages ?

Tout d'abord, le prix ! En effet, celui-ci est encadré et soumis à une réglementation de l'État. Les tarifs sont donc inférieurs à ceux du marché immobilier local. Une fois propriétaire, il n'y a plus de loyer à régler. Vous constituez un capital qui est une sécurité pour votre avenir, avec la possibilité de léguer à terme un patrimoine à votre famille.
Enfin, pour les locataires occupants du logement, vous connaissez parfaitement le bien acheté et vous n'avez pas de frais de déménagement à prévoir…

ACTUELLEMENT A LA VENTE

LA RESIDENCE DE MAUBEC À BAYONNE

dans un cadre de vie agréable, proche des commodités (transports et commerces…), elle offre des appartements spacieux et lumineux, dotés de rangements et de stationnements privatifs.
Voici les premiers lots vacants à la vente :
T4 à 181 000 € : situé en RDC surélevé, surface habitable de 86 m² avec une terrasse, une cave et une place de parking. Exposé sud-est.
DPE : C - GES : D
T4 à 183 000 € : situé au 1er étage, surface habitable de 87 m² avec une terrasse, une cave et une place de parking. Exposé sud-est.
DPE : C - GES : D

Un T2 et un T3 vacants seront prochainement en vente dans cette résidence : consultez notre site internet ou nos panneaux d'affichage . Pour tout renseignement : 05 59 58 80 45 - Mail : accession@ophsa.fr et aussi sur www.habitatsudatlantic.fr

Le contrôle amiante (suite)

Dans un précédent numéro de Contact, nous vous informions de la réalisation d'un repérage de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, dans l'ensemble de notre patrimoine.

Ce diagnostic obligatoire est en cours depuis janvier 2015, et, à ce jour, environ deux tiers de notre patrimoine a été inspecté. Aucune trace d'amiante "pulvérulente", c'est-à-dire sous forme de poussière, n'a été repérée dans les parties privatives des logements (rappelons que c'est uniquement l'amiante "endommagée", réduite à l'état de fibres, de poussière, qui est nocive pour la santé).

Quant aux matériaux contenant de l'amiante repérés dans les parties communes, ils sont en "bon état", et ne présentent pas de risque pour les locataires ; de nouveaux contrôles sont prévus tous les 3 ans dans ce cas de figure, afin d'apprécier leur état de conservation et d'intervenir le cas échéant.

Une communication spécifique et individualisée vous sera adressée prochainement, comprenant les résultats de ce diagnostic dans votre résidence. Un dépliant vous sera aussi remis, avec des conseils spécifiques (explicitant par exemple la conduite à tenir en cas de petits travaux et de présence d'amiante).

RAPPEL : afin de faciliter le diagnostic en cours, nous vous remercions par avance de permettre l'accès à votre logement à l'entreprise AED Expertises.

Marchés publics

Le 19 mai dernier, Habitat Sud Atlantic a organisé en partenariat avec la CCI de Bayonne Pays Basque une conférence/débat sur le thème des marchés publics. Ce moment d'échange a permis d'expliquer simplement les mécanismes de la commande publique et d'encourager l'ensemble des entreprises à se positionner sur nos futurs marchés, importants en termes de volume d'achats. Cette démarche d'ouverture vers les entreprises se renouvellera dans les semaines à venir par la mise en place d'autres rendez-vous en direction des entreprises locales.

Au nom de la solidarité

Dimanche 17 avril 2016, 27 salariés d'Habitat Sud Atlantic ont participé au Challenge Entreprise de la course organisée par Odysséa dans le but de soutenir la lutte contre le cancer du sein. Le bel effort de nos 10 coureurs et 17 marcheurs a permis de reverser 300 euros au profit de La Ligue Nationale contre le Cancer Midi Pyrénées Atlantiques et à l'Association Mieux Vivre Mon Cancer. Parmi l'ensemble des entreprises inscrites, Habitat Sud Atlantic termine deuxième de sa catégorie.

La jeunesse se mobilise sur les Hauts de Bayonne

Depuis de nombreuses années Habitat Sud Atlantic est partenaire d'associations de quartiers comme la MVC St-Etienne ou Labo APSP, implantées sur Bayonne, pour la mise en œuvre de chantiers jeunes. Ces derniers consistent à mobiliser des jeunes autour de travaux encadrés d'amélioration ou d'embellissement de notre patrimoine. C'est dans ce cadre que la peinture des piliers extérieurs des bâtiments 3 à 7 des résidences Breuer a été réalisée durant les vacances du mois d'avril. Ce type d'initiatives, outre le fait qu'elles valorisent des jeunes par leur travail, peuvent être reconduites régulièrement sur l'année, et permettre à des associations de concrétiser des projets comme des voyages, des sorties culturelles…

Contact ! LA LETTRE DES LOCATAIRES D'HABITAT SUD ATLANTIC
2, Chemin Abbé Edouard Cestac - CS 3082164108 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 : Danièle Boutitie, Edith Bordes, Véronique Parenteau, Lausséni Sangaré, Anne Partarrieu, Michael Marc, Mathilde Arrondel, Danièle Mocho.

Coordination et conception : Haritza - Bayonne - Crédits Photos : Habitat Sud Atlantic, Haritza, architectes. Imprimé sur du papier 100% recyclé.