HABITAT SUD ATLANTIC

UN ACTEUR MAJEUR DE L'HABITAT SOCIAL DANS NOTRE BASSIN DE VIE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015

UN REGARD SUR L'ANNÉE 2015

LE MOT DU PRÉSIDENT

A l'heure du bilan, un regard sur l'année 2015 qui révèle la diversité de nos interventions.

Plus que jamais nos clients, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété sont au cœur de notre métier. Un réseau de gardiens totalement en place sur le terrain pour accueillir les nouveaux arrivants, prendre en compte leurs besoins par un enregistrement de leurs demandes dans les seize points d'accueil ouverts sur le territoire du Pays-Basque et du Sud-Landes.

Des innovations dans nos méthodes de travail qui facilitent la vie :

- Des états des lieux réalisés le jour de la remise des clefs sur téléphone portable, l'ouverture des droits à l'Aide Personnalisée aux Logements lors de la signature du bail, apportent simplification et gain de temps pour l'usager.
- Des projets mûris en interne ou en partenariat avec la Caisse d'Allocation Familiale du Pays-Basque et du Seignanx qui ont vu leur aboutissement en 2015.

Cette adaptation permanente de notre action est indispensable pour gérer la réforme des attributions issue de la loi ALUR. La commission d'attribution d'Habitat Sud Atlantic composée d'élus de terrain et de personnalités qualifiées, en réalisant 788 attributions au cours de l'année dispose d'un savoir-faire et d'une expérience qui permet aux élus des communes concernées de voir leurs demandes prises en compte et étudiées dans le respect d'une réglementation souvent complexe.

Enfin le bilan d'activité témoigne de la volonté d'ouverture et coopération d'Habitat Sud Atlantic, avec la société coopérative le COL afin de mettre en place ensemble un nouveau service de syndic pour les accédants à la propriété. Nous pensons en effet qu'il est dans notre mission de bailleur social de promouvoir un accompagnement pédagogique à taille humaine auprès d'habitants qui sont souvent d'anciens locataires pour qui le changement de statut nécessite l'apprentissage des règles de gestion de la copropriété. L'outil est sur les rails depuis le début de l'année 2015, souhaitons lui un plein épanouissement.

Le Président
Maurice Lalanne

L'ANNÉE 2015 EN QUELQUES CHIFFRES

	2015	RAPPEL 2014
Logements gérés au 31 décembre	**6943**	6739
Logements livrés	**196**	145
Logements locatifs en construction	**208**	307
Chiffre d'affaires locatif et accession	**34 millions**	32 millions d'euros
Montant dépensé en entretien et amélioration du parc de logements	**6 millions**	8,6 millions d'euros
Montant investi dans des constructions neuves	**18,2 millions**	27,2 millions d'euros
Montant des marchés signés	**7,2 millions**	44 millions d'euros
Nombre de collaborateurs	**143**	141

1 Inauguration de la résidence Le Séqué à Bayonnne en octobre 2015

2 Discours du Président Maurice Lalanne à l'occasion de l'inauguration du siège social le 12 mars 2015

3 Inauguration de la résidence Agian à Bassussarry en avril 2015

4 Inauguration de la résidence La Toska à Bayonnne en novembre 2015

5 La résidence Amaïsadis inaugurée à Saint-Martin de Seignanx en mars 2015

HABITAT SUD ATLANTIC : ACTEUR MAJEUR DE

LES LIVRAISONS 2015

Une politique d'innovation pour des logements à prix maîtrisés dans des quartiers bien équipés

196 logements locatifs et ...

RÉSIDENCES LOCATIVES	COMMUNE	NBRE DE LOGEMENTS	ARCHITECTES
Agian	Bassussarry	40	Partenaires architecture
Ibani	St Jean de Luz	12	Bernard Signoret
Pierre Lousse	Boucau	14	Bernard Signoret
L'Agora	Anglet	11	Alain Charrier
Les 4 saisons	Anglet	17	Denis Marty
Camieta	Urrugne	102	Thierry Douarche
		Total : 196	

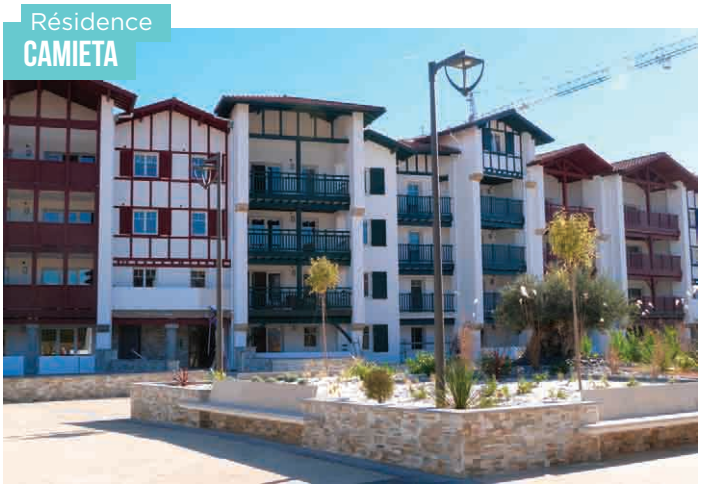
46 en accession ont été livrés en 2015

RÉSIDENCES EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	COMMUNE	NBRE DE LOGEMENTS	ARCHITECTES
Porcelaine Sainsontan	Bayonne	15	Marc Ballay
Toska	Bayonne	15	Marc Ballay
L'Oustalet	St Martin de Seignanx	16	Jean-Louis Duhourcau
		Total : 46	

Résidence
IBANI

SAINT-JEAN DE LUZ
12 logements
Architecte : Bernard Signoret

Résidence
CAMIETA



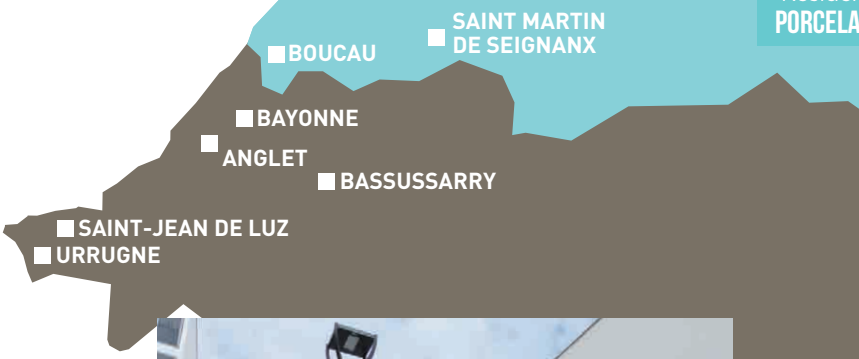
URRUGNE
102 logements
Architecte : Thierry Douarche

L'HABITAT SOCIAL SUR NOTRE BASSIN DE VIE

BOUCAU
14 logements
Architecte : Bernard Signoret

SAINT MARTIN DE SEIGNANX
16 logements
Architecte : Jean-Louis Duhourcau

BAYONNE
15 logements
Architecte : Marc Ballay



ANGLET
11 logements
Architecte : Alain Charrier

HABITAT SUD ATLANTIC : L'AVENIR SE PRÉPARE

Habitat Sud Atlantic poursuit son effort afin de répondre avec des logements de qualité à une demande toujours aussi forte.

LES PROGRAMMES EN CHANTIER

250 logements étaient en chantier en 2015

RÉSIDENCES LOCATIVES	COMMUNE	NBRE DE LOGEMENTS	ARCHITECTES
Rivadour	Bayonne	53	Josep Lluis Mateo
Canditte	Boucau	49	Jérôme Lassus
Cumba berria	Bidart	9	Lionel Priou
Les Murailles	Bayonne	5	
Villa Musette	Bayonne	19	Bernard Signoret
Iturri	Anglet	13	Philippe Pastre
Magenta	Anglet	22	Gérard Dezès
Les Ombelles	Boucau	24	Denis Marty
Porte du marais	St André de Seignanx	18	Thierry Girault
		Total : 212	

RÉSIDENCES EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	COMMUNE	NBRE DE LOGEMENTS	ARCHITECTES
Camieta	Urrugne	18	Thierry Douarche
Rivadour	Bayonne	11	Josep Lluis Mateo
Etxe Nahia	Bassussarry	9	Xabi Barets
		Total : 38	

Résidence
CUMBA BERRIA

BIDART
9 logements
Architecte : Lionel Priou

Résidence
LES JARDINS DE CANDITTE

BOUCAU
49 logements
Architecte : Jérôme Lassus

Résidence
RIVADOUR

BAYONNE
64 logements
Architecte : Josep Lluis Mateo

AUJOURD'HUI

LES PROJETS

Résidence **HARITZAGA**

BIDART 36 logements
Architecte : Denis Marty

453 logements étaient en projet en 2015, 414 logements locatifs et 39 en accession

Ces projets sont situés sur 10 communes de notre bassin de vie (Bayonne, Anglet, Bidart, Saint-Jean de Luz, Ustaritz, Urcuit, Itxassou, Saint-Martin de Seignanx, Ondres et Biarrotte).

OILOMOKONIA

ITXASSOU 8 logements

BARBATÉGUY

URCUIT
4 maisons

POURSUIVRE L'ENTRETIEN PERMANENT DE NOTRE PATRIMOINE

Ce sont quelque 700 000 euros qui ont été dévolus en 2015 à l'entretien de notre patrimoine, avec comme objectif prioritaire, l'amélioration continue du cadre de vie de nos locataires.

Trois opérations majeures ont mobilisé nos équipes :

■ le chantier de rénovation des toitures de nos résidences de Habas-la-Plaine (367 logements) à Bayonne, débuté en 2015 et programmé sur 3 ans (investissement de 300 000 euros TTC par exercice).
Les bâtiments A3 et A4 ont été traités durant l'année 2015.

Habas la Plaine

■ Les travaux de résidentialisation de nos deux résidences immeubles de la Porcelaine à Bayonne. Ils ont consisté en la restructuration de l'accessibilité aux bâtiments et en la création d'une

La Porcelaine

aire de stationnement protégée (montant : 250 000 euros TTC).

■ Le démarrage des travaux de réfection des peintures extérieures de nos résidences de Gero Etxea et Urquijo Baita à Saint-Jean de Luz (160 logements). Montant : 210 000 euros TTC.

D'autres chantiers ont aussi ponctué l'année :

■ la mise en place d'une nouvelle signalétique incendie et l'installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée sur la totalité de notre patrimoine,

■ des travaux de réfection et de sécurisation des entrées dans plusieurs résidences (remplacement des portes palières et ces système d'interphonie)

■ l'individualisation des abonnements à l'eau potable (résidences Balichon en 2015),

■ des travaux d'amélioration des Villas Cérès et Chalet Caradoc et la refonte des voiries et parking des résidences du Bedat à Bayonne.

Urquijo Baita

2015 UNE ANNÉE DE GESTION

LES ATTRIBUTIONS
Quelques indicateurs...

Au cours de chacune de ses 36 réunions, la commission d'attribution a examiné, en moyenne, 65 candidatures soit un volume de 2331 dossiers pour l'année 2015.

■ 788 attributions ont été réalisées en 2015, afin de répondre à la rotation, dont le taux s'est élevé à 7,50% et à la mise en location de 196 logements neufs. 8 séances ont été consacrées spécifiquement aux nouveaux programmes.

■ 143 mutations, soit 18% des attributions, ont été validée par la CAL, permettant notamment de résoudre des problématiques de sous occupation ou de difficultés économiques. 31 attributions ont été prononcées au titre d'un relogement adapté, dont 15 dossiers étaient portés par l'équipe de gestion sociale d'HSA.

■ 436 attributions, soit plus des deux tiers des attributions hors mutations, concernaient en 2015 des logements réservés.

■ 31 attributions ont été prononcées sur le contingent préfectoral dans le cadre du Droit au Logement : 8 dans les Pyrénées Atlantiques, 3 dans les Landes.

■ La vacance de logement reste maîtrisée, 2,5% au 31 décembre 2015, malgré la montée en puissance du préavis réduit.

Une adaptation de la CAL aux évolutions de l'environnement

■ Visite systématique des programmes neufs pour les administrateurs qui le souhaitent.
■ Présentation de reportages photo sur les résidences neuves en amont des attributions, saisie en temps réel des attributaires et suppléants permettant une semi automatisation des procès verbaux, pour plus de réactivité.
■ Accès donné aux parties siégeant en CAL, via un système sécurisé respectant les obligations "CNIL", de tableaux synthétisant les logements à attribuer et les candidatures afin de permettre un travail de préparation en amont de la Commission.

BAYONNE
Résidence Toska

L'ACCESSION en chiffres et en lettres

44 accédants à la propriété ont reçu les clefs de leur nouveau logement.
146 personnes ont été reçues pour des informations sur les programmes en cours. Ont été signées 26 réservations, 13 contrats de location-accession et 24 ventes.

44 accédants à la propriété ont reçu les clés de leur nouveau logement en 2015 : à Bayonne, les 15 appartements de la résidence Toska et les 15 maisons des Jardins de Porcelaine et des Villas Sainsontan ont été livrés aux propriétaires.
Les remises de clés de 14 appartements de la résidence l'Oustalet, située à l'entrée du quartier neuf de Saint-Martin de Seignanx, ont été réalisées en décembre 2015.

BAYONNE
les Villas Sainsontan

ACCESSION ET VENTE DE PATRIMOINE

Le Conseil d'Administration a adopté dans sa séance du 9 juin 2015, les premières mises en vente de patrimoine HLM d'Habitat Sud Atlantic, concernant la Résidence de Maubec à Bayonne.

Les démarches administratives liées à ces mises en vente ont été lancées en 2015, notamment des enquêtes de satisfaction auprès des habitants, l'estimation des biens, les demandes officielles à l'attention de la préfecture et de la commune ainsi que la mise en copropriété de l'ensemble immobilier.
Une réunion générale d'information organisée pour les locataires de la résidence a eu lieu le 7 septembre 2015 et les personnes intéressées par un achat de leur appartement ont été reçues en rdvs individuels pour étudier leur dossier. Les premières ventes pourront se concrétiser en 2016.

GECOSOL, LE SYNDIC SOLIDAIRE
Le GIE (Groupement d'Intérêt Economique)

L'année 2015 a été marquée pour Habitat Sud Atlantic par la mise en place effective du nouveau syndic solidaire, GECOSOL.

VILLEFRANQUE
le Clos Elizondo Ttiki

Le GIE (Groupement d'Intérêt Economique) GE.CO.SOL Sud-Aquitaine est issu de la volonté d'Habitat Sud Atlantic et du COL de proposer une nouvelle façon d'exercer le métier de syndic, avec une approche centrée autour des valeurs de leurs missions d'accompagnement, dans le respect d'une démarche plus solidaire et plus transparente.

Les premières assemblées générales de plusieurs de nos copropriétés en accession à la propriété - le Clos Elizondo Ttiki à Villefranque, la résidence Toska ainsi que les maisons et la résidence de l'Harrieta à Bassussarry - ont ainsi été assurées par ce nouveau syndic solidaire, accompagné par la responsable du service ou la Directrice de la Clientèle. Au 31 décembre 2015, GECOSOL gérait 2 ASL et 11 copropriétés, soit 331 lots sur différentes communes du Pays Basque et des Landes.

Gestion de proximité et activités de nos 2 agences en quelques chiffres

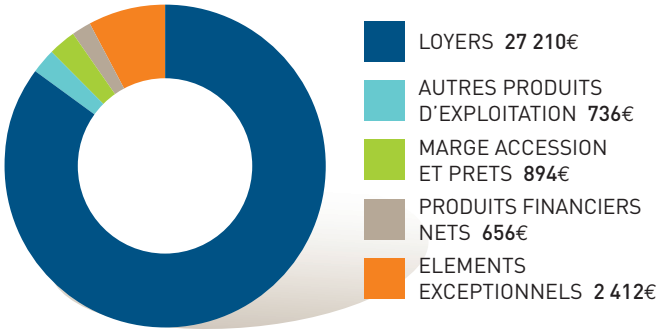
- En 2015, les délais de traitement des réclamations techniques ont été divisés par 2.
- 507 logements ont fait l'objet d'une visite du contrôleur Sécurité-Hygiène - Propreté.
- 343 visites de courtoisie ont été réalisées 3 mois après l'arrivée des locataires.
- 1 113 615 € ont été consacrés à la remise en état de 308 logements, soit pour chacun des 475 logements libérés, une moyenne de 2 344 €.
- Ont été saisies et traitées 6 423 réclamations : 5 517 requêtes d'ordre techniques, 418 concernaient les prestataires de contrats (robinetterie, chauffage…) et 734 réclamations administratives.
- 8 270 bons de travaux ont été émis par les 2 agences, dont 3 091 directement liés aux réclamations techniques. L'ensemble de ces commandes ont représenté une masse financière de 3 853 K€.

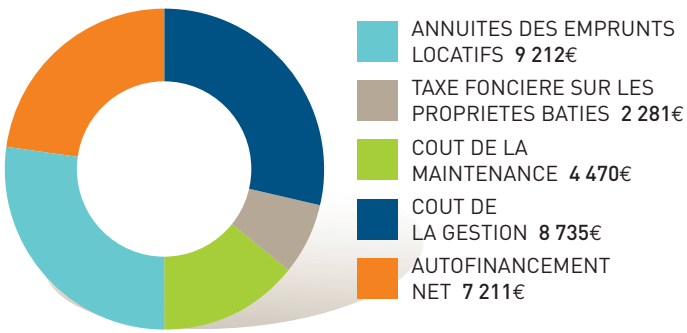
BILAN FINANCIER 2015

DES CHIFFRES ET DES HOMMES

	2014	2015	MÉDIANE 2014 DES OFFICES
Loyers des logements en milliers d'euros *(en euros par logement)*	24 025 3 896	25 248 3 962	3 771
Taxes foncières sur les propriétés bâties en milliers d'euros *(en euros par logement)*	2 208 328	2 281 328	453
Maintenance en milliers d'euros *(en euros par logement)*	4 345 645	4 470 644	619
Service de la dette : annuités locatives en milliers d'euros *(en euros par logement)*	8 710 1 293	9 212 1 327	1449
Autofinancement d'exploitation en milliers d'euros *(en euros par logement)*	4 837 718	4 799 691	369
Autofinancement net en milliers d'euros *(en euros par logement)*	6 158 914	7 211 1 039	489
Trésorerie *(en euros par logement)*	20 396 3 027	23 839 3 434	2 247

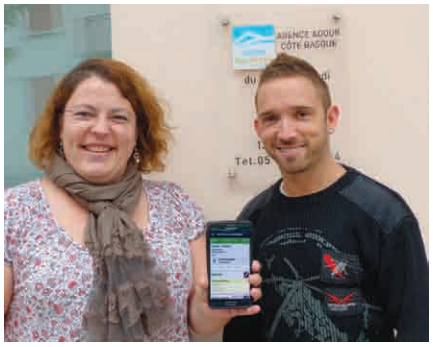
LES PRODUITS ET LES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT EN 2015 (EN MILLIERS D'EUROS)





QUELQUES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ DES SERVICES D'HABITAT SUD ATLANTIC EN 2015 :

■ Au chapitre de la cohésion des équipes, signalons notre **1er prix dans le challenge de la mobilité organisé par l'ADEME** (catégorie 100-499 salariés) : 34 salariés (24% de participation) sont venus au travail autrement qu'avec un véhicule individuel motorisé (473 kms effectués à ce titre). Une forte participation et une image de cohésion et de développement durable pour Habitat Sud Atlantic.



Dorénavant, **nos états de lieux sont réalisés grâce à des smartphones** et cet outil, développé en interne, équipera en 2016 nos responsables de secteur. Cette nouvelle façon de travailler constitue une avancée indéniable permettant de gagner du temps, d'éviter les doublons ou encore de générer automatiquement les bons de commandes (auprès des entreprises par exemple). Elle permet aussi de réduire la vacance technique et de passer plus de temps auprès de vous, nos locataires. Un gain de temps pour une qualité de service améliorée !

■ La poursuite de la modernisation de nos méthodes de travail avec la **dématérialisation des états des lieux :** la généralisation de cette solution à l'ensemble des responsables de secteur est une réussite qui permet une meilleure qualité de l'information et un gain de temps appréciable sur les traitements administratifs ; signalons également l'intégration en EDI (échange de données informatisées) de toutes nos factures EDF et des consommations électriques par compteur.

■ **La centralisation de toutes nos archives** dans les sous-sols du siège administratif : un gros travail de tri, classement et éventuellement destruction a été effectué à cette occasion.

■ **Un nouveau dispositif d'entrée dans les lieux :** chaque nouveau locataire est reçu par notre personnel en agence pour une lecture pédagogique du bail et sa signature ; ces entretiens ont été complétés par la mise en place du dispositif IDEAL, c'est-à-dire la création du dossier APL par voie numérique avec l'accord du futur locataire.

2015, NOTRE SIÈGE INAUGURÉ

C'est le 12 mars 2015 que s'est déroulée l'inauguration "officielle" de notre siège rénové.C'est M. Lalanne, Président d'Habitat Sud Atlantic, qui a prononcé le discours inaugural, suivi par M. Jean Elhuyar, le Directeur Général. De nombreux élus de notre bassin de vie et représentants d'entreprises partenaires étaient présents ; ils ont ainsi pu visiter cet outil d'accueil et de travail rénové, avant de partager le verre de l'amitié, accompagnés par les chants de la chorale Kanta.

ET LE 13 MARS...

Le lendemain, dans le cadre de l'inauguration du siège, une journée était consacrée au personnel d'Habitat Sud Atlantic… une façon différente de créer du lien entre nos équipes et la multiplicité de nos métiers...

BILAN SOCIAL

AU 31 DÉCEMBRE	2014	2015
Nombre de salariés	141	143
Dont hommes	45	45
Dont femmes	96	98
Nombre de salariés embauchés dans l'année	7	5
Nombre de salariés ayant quitté l'organisme dans l'année	10	3
Age moyen	46,7 ans	47,1 ans
Nombre de jours de formation suivis	644	344
Salariés ayant suivi une formation	63	205

Après une baisse en 2014, notre effectif croit de nouveau en 2015, à la suite des remplacements des départs 2014.

En matière de formation, après l'effort de l'année 2014 en raison des formations des gardiens d'immeuble et des responsables de secteur, l'année 2015 retrouve un niveau habituel. Par ailleurs un plus grand nombre de salariés en ont bénéficié.

UN DIALOGUE SOCIAL TOUJOURS RICHE

La délégation unique du personnel regroupant les représentants du comité d'entreprise et les délégués du personnel a été installée le 15 janvier 2015 suite aux élections professionnelles du 4 décembre 2014.

Le Comité d'Entreprise et les délégués du personnel se sont réunis chaque mois, conformément aux obligations réglementaires.
La mise en place du nouveau du CE a conduit à la désignation d'un nouveau Comité d'Hygiène et Sécurité installé le 13 février 2015 qui s'est réuni, quant à lui, une fois par trimestre.

UNE ANNÉE DE TEMPS FORTS...

DÉBUT 2015

Déploiement des derniers points d'accueil gardien sur notre bassin de vie

5 MARS

Inauguration de la résidence Amaïsadis à Saint-Martin de Seignanx, par M. Lionel Causse, maire de la commune, M. Eric Guilloteau, maire d'Ondres et Président de la Communauté de Communes du Seignanx, de M. Elhuyar, Directeur Général d'Habitat Sud Atlantic.

12 MARS

Inauguration du siège rénové de l'entreprise. A cette occasion Habitat Sud Atlantic est récompensé pour une rénovation "respectueuse de l'environnement" par le Conseil Régional (dans le cadre du programme Bâtiment Aquitaine Basse Energie), et par la distinction Green Light (distinction européenne qui valorise les installations d'éclairage économes).

9 AVRIL

Habitat Sud Atlantic inaugure la résidence Agian à Bassussarry en présence de Maurice Lalanne et Paul Baudry, maire de la commune. Une occasion de souhaiter "officiellement" la bienvenue à nos nouveaux locataires.

2 SEPTEMBRE

Signature d'un nouveau plan de concertation locative, valide pour 4 ans, avec les représentants des locataires.

DÉBUT OCTOBRE

Pour la 6e année consécutive, nos équipes sont présentes au Salon Solution maison, à la Halle Iraty. Une belle fréquentation sur notre stand ainsi qu'un cocktail dînatoire proposé à nos partenaires en soirée.

13 OCTOBRE

Inauguration au Séqué à Bayonne, en présence de M. Dalennes, sous-préfet, de Jean-René Etchegaray, maire de Bayonne et de Maurice Lalanne.

3 NOVEMBRE

Inauguration des "4 saisons" à Anglet, par Claude Olive, maire de la commune et Maurice Lalanne.

5 NOVEMBRE

Jean-René Etchegaray, maire de Bayonne et Maurice Lalanne inaugurent les résidences Toska et Galba, chemin du Grand Hargous à Bayonne.

2015

RAPPORT D'ACTIVITÉ

HABITAT SUD ATLANTIC

UN ACTEUR MAJEUR DE L'HABITAT SOCIAL DANS NOTRE BASSIN DE VIE

© haritza

Habitat Sud Atlantic

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