

Sommaire



Développer Till page 10



Loger



Habiter page 22







ECHOS 2017 - RAPPORT D'ACTIVITÉ D'HABITAT SUD ATLANTIC

Directeur de la Publication : Jean Elhuvar - Comité de Rédaction : Ludmila Salomon, Véronique Parenteau, Edith Bordes, Laurence Dartiquelonque, Lausséni Sangare, Denis Joyeux, Jean-Romain Lestanguet, Agence Haritza. Coordination: Ludmila Salomon, Agence Haritza. Crédit Photo: Agence Haritza, Architectes, banque de données, services Habitat Sud Atlantic. Photos page 6/7 ; Jean-Philippe Plantey Création et Réalisation : Agence Haritza Bayonne

ÉDITO

activités d'une année aussi riche que à l'équilibre délicat.

Pour autant, le choix retenu pour la présentation de cette année 2017, a été de rendre le document plus facilement accessible à travers 5 mots-clés



qui symbolisent les grands métiers d'un bailleur social, tout en illustrant les résultats les plus marquants qui témoignent de la dynamique d'action des hommes et des femmes d'Habitat Sud Atlantic.

En parcourant ces pages vous retrouverez des informations sur l'action quotidienne des équipes qui assurent, en relation étroite avec les collectivités locales, leurs missions d'entretien et de gestion du patrimoine au service de la population.

Ce travail sur le terrain, au contact des évolutions de la société, a été réalisé dans un environnement en plein bouleversement.

Au plan local, tout d'abord : en 2017, Habitat Sud Atlantic devient l'office public de l'habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque nouvellement

Cet événement majeur dans l'histoire de notre organisme fixe un horizon nouveau, porteur d'espérance et de nouvelles opportunités, avec le soutien de nos élus pour élargir notre mission en faveur d'un logement accessible à tous.

Au plan national, le vote de la loi de finances a marqué un changement important dans le modèle économique du logement social. Malgré la forte mobilisation des organismes, des associations d'élus locaux, les mesures adoptées auront des conséquences structurelles sur les moyens économiques des organismes du logement social dans les prochaines années. Enfin, le projet de loi en cours de discussion devant les assemblées parlementaires risque de rajouter un élément de complexité dans le pilotage de nos organismes. Plus que jamais, le soutien des élus locaux, des associations sera une condition essentielle pour continuer à porter dans les quartiers, les valeurs du "vivre ensemble" dans le logement social.

> Jean Elhuyar **Directeur Général**

Les chiffres-clés















Impulser Orienter Arbitrer Agir



Décider



Paul BAUDRY,

Président d'Habitat Sud Atlantic Vice-président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, chargé de l'Habitat de la Politique de la ville

Relever tous les défis

'est pour moi un honneur que de présider Habitat Sud Atlantic, le bailleur social de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, depuis le 6 juillet 2017. Je succède à ce poste à Maurice Lalanne, que je tiens à remercier ici ainsi que les différents Présidents et Conseils d'Administration successifs, pour toutes leurs remarquables actions en faveur de l'habitat.

J'ai découvert un organisme très bien géré, avec des équipes dynamiques et motivées, vouées au service de la satisfaction et du confort de nos locataires. La mise en place récente d'un réseau de gardiens d'immeubles, bien formés et aux compétences multiples, qui sont aujourd'hui les premiers interlocuteurs de nos locataires, en est la meilleure preuve. C'est un véritable métier.

La bonne situation financière de notre organisme est bien sûr un atout essentiel pour relever les défis nombreux qui sont devant nous. Et je sais que je peux m'appuyer sur le nouveau Conseil d'Administration équilibré, représentatif et constructif, qui connaît les contraintes et les enjeux de nos missions.

Tout d'abord, nous sommes dans une région qui attire, qui ne cesse d'attirer, et qui connaît un grand dynamisme démographique. A cette donnée "locale", viennent s'agréger des phénomènes sociétaux forts, qui nous impactent forcément, tels que la décohabitation ou encore le vieillissement de nos locataires. A n'en pas douter, le défi du logement et de la construction est bel et bien encore à venir.

Défi aussi avec la loi de finances 2018, qui prévoit une économie de 1,5 milliard d'euros pour le secteur du logement social, avec une baisse des APL et une réduction de loyers, ce qui obère de façon très sensible nos marges de manœuvre pour continuer à investir dans le neuf et la réhabilitation.

Défi encore avec le projet de loi ELAN, débattu actuellement par nos parlementaires. Parmi les mesures annoncées, le gouvernement souhaite notamment regrouper des offices HLM, afin de réaliser des économies d'échelle. Tous les bailleurs devraient d'ici quelques années rejoindre, s'ils n'en font pas déjà partie, un groupe gérant un patrimoine d'au moins 15 000 logements (chiffre proposé dans le projet de loi).

Pour ma part, je ne suis pas favorable à une grosse structure en la matière, car nous sommes vraiment là, dans un service où la relation et la proximité avec les locataires sont importantes. Je pense néanmoins que certains services que nous avons en interne peuvent être mutualisés afin d'optimiser les coûts et d'être plus performant.

Malgré les incertitudes de la période que nous connaissons, Habitat Sud Atlantic doit être optimiste et ambitieux. Nous devons nous adapter à ces réformes et devant un coût du logement qui ne cesse de croître il faudra être précurseur.

Je souhaite notamment que notre organisme puisse construire davantage par le biais de la maîtrise d'ouvrage directe les logements de demain. Pour ce faire dans le cadre de la Communauté d'Agglomération, il faut que nous mettions en place des mesures pour favoriser ce principe et lutter contre l'envolée des prix du foncier, qui devient, à mon sens, immorale. Il faudra aussi que nous soyons des innovateurs en matière d'habitat, dans le respect de notre environnement et notre terre. L'habitat de demain ne sera pas celui d'hier. C'est un véritable tournant que vont vivre les bailleurs sociaux à court terme.

Avant de conclure, je tiens ici à féliciter notre Directeur Général, Jean Elhuyar, qui prendra sa retraite dans quelques mois. Jean a connu plusieurs présidents. Tout au long de ces années au service de notre organisme et du logement social, il a su guider l'ensemble de ses équipes, tout en produisant et réhabilitant des logements et en modernisant considérablement Habitat Sud Atlantic. Je lui souhaite une retraite paisible et heureuse mais active. Son départ constitue aussi un défi à relever pour nos équipes que je remercie pour toute leur précieuse implication.

On dit parfois que la créativité est la faculté de relever tous les défis.

Avec le nouveau Conseil d'administration, avec les équipes d'Habitat Sud Atlantic, je sais que nous saurons être créatifs et que nous trouverons collectivement les chemins de la réussite. Et qu'ensemble, nous saurons, dans les mois et les années à venir, relever ce merveilleux challenge pour répondre au mieux à cette forte demande de logements, au bien-être de nos locataires.





- 3 Jacques FESCAU, représentant CNL
- 4 Alain LACASSAGNE, adjoint maire de Bayonne
- 5 Paul BAUDRY, président d'HSA
- 6 Jean-Marc LARRE, maire de Biaudos
- 7 Thierry PIROLLEY, représentant CAF
- 8 Christian IPUTCHA, président SOLIHA Pays Basque
- 9 Alain DICHARRY, adjoint maire de Biarrotte
- 10 Marie-Thérèse DURAND, représentante UNAF
- 11 Francette LUCON, représentante FLC

- 14 Vincent BELLET, représentant CFDT
- 15 Jeanne IDIARTEGARAY-PUYOU, adjointe maire de Ciboure
- 16 Serge DARNAUTHANDY, représentant CDL
- 17 Olivier PICOT, président Atherbea
- 18 Georges FERRY, secrétaire Comité d'Entreprise HSA
- 19 Jacques SIOUGOS, représentant CDL
- 20 Odile WAJOU, représentante CSF
- 21 Colette MOUESCA, adjointe maire d'Anglet

Ausents sur la piloto :
Stéphane DESRAUX, personnalité qualifiée
Xavier GAUDIO, maire d'Hossegor
Didier IRIGOIN, maire Béguios
Christelle MANGE, maire Chéraute
Geneviève PUYAU, directrice CDC 64

Michel LARRALDE, représentant Action Logement

UNE GOUVERNANCE ÉQUILIBRÉE

LE BUREAU

La gouvernance d'Habitat Sud Atlantic, c'est également un bureau, composé de 7 administrateurs. Il se réunit une fois par mois et gère les affaires courantes, déléguées par le Conseil d'administration.



Paul BAUDRY
Président d'Habitat Sud Atlantic
Maire de Bassussarry
Vice-Président de la CAPB



Adjoint - Urbanisme habitat
 Commune de Bayonne
 Conseiller Communautaire de la CAPE



Christine LAUQUE
Vice Présidente d'Habitat Sud Atlantic
Adjointe Solidantés, santé publique & seniors
Commune de Bayonne
Conseillère Communautaire de la CAPB
Représentante CAPB à la CAL



Jean-Marc LA Maire de Biaud



Serge DARNAUTHANDY Représentant CDI



Le conseil d'administration : 27 représentants et 6 collèges

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)

Elle examine les demandes de logement dans le cadre réglementaire prévu par le code de la construction et de l'habitation. Elle se réunit trois fois par mois pour décider des attributions de logements.

En 2017, 32 commissions d'attributions se sont tenues.



Stéphane DESRAUX Président CAI



DALENNE Chr



Christian IPUTCHA
Président SOLIHA Pays Basque



Jean-Marc LARRE Maire de Biaudos



acques SIOUGOS lenrésentant CDI



Thierry PIKULLEY Représentant CAF



Stéphane DESRAUX

Maurice LALANNE

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO)

Elle donne un avis sur les attributions de tous les achats supérieurs à 120 000 euros sur l'ensemble des domaines d'activités.



Maurice LALANNE Président CAO Conseiller municipal - Commune de Bayonne



Alain DICHARRY 1^{er} Adjoint - Commune de Biarrotte Vice-président CC du Seignanx



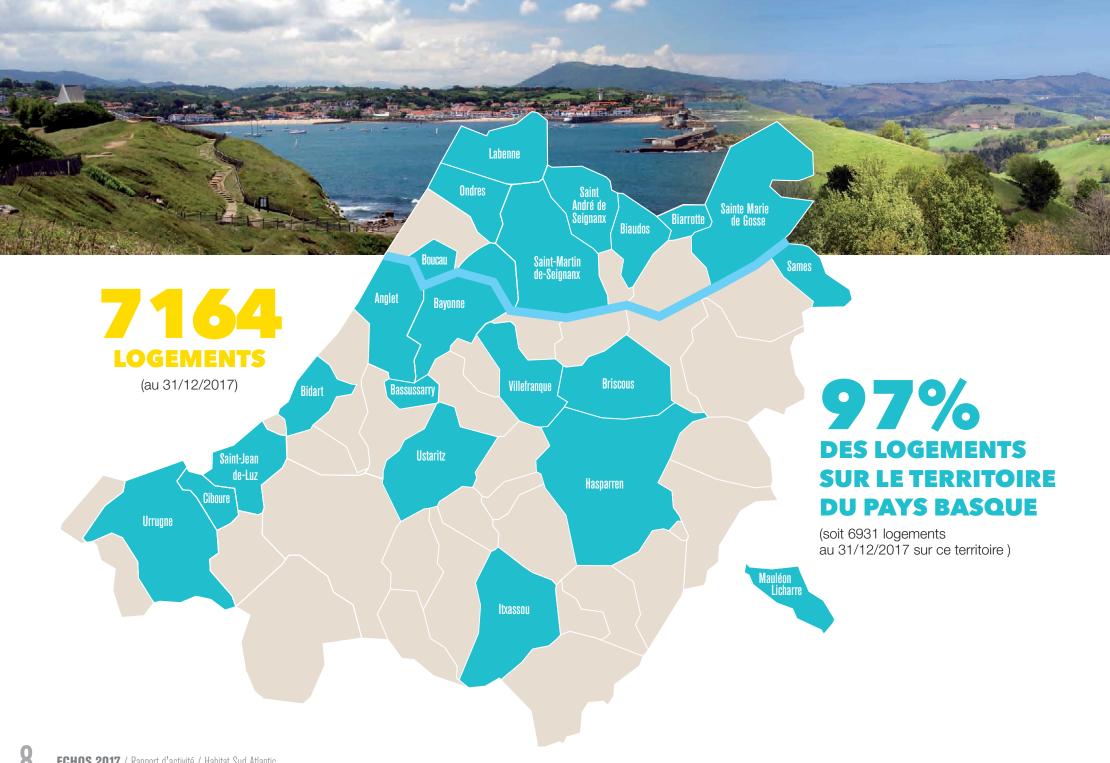
Serge DARNAUTHANDY

SUPPLÉANTS CAO:

Colette MOUESCA
 Adjointe - déléguée à l'habita
 et au logement

■ Didier IRIGOIN

Jacques FESCAU



CUS 2011-2017: engagements respectés

La CUS (Convention d'Utilité Sociale) est le cadre contractuel dans lequel les bailleurs sociaux remplissent leur mission d'intérêt général. Il s'agit d'une convention d'objectifs sous conditions de moyens, établie pour une durée de six ans renouvelable et signée avec l'Etat.

Notre CUS, signée le 30 juin 2011, a constitué le cadre de référence de notre projet d'entreprise pour les années 2011-2017. Trois thèmes principaux avaient été retenus : la politique patrimoniale et d'investissement, la politique de qualité de service et la politique sociale.

PATRIMOINE ET INVESTISSEMENT

PROJET D'ENTREPRISE : OBJECTIFS	ACTIONS ET RÉSULTATS OBTENUS
Achèvement des réhabilitations prévues par le projet de renouvellement urbain des Hauts de Bayonne.	Un programme de 47 millions d'euros sur les résidences Breuer, Caradoc et Mounédé.
✓ Poursuite d'une politique soutenue de maintenance du parc existant.	Un volume de travaux de 26 millions d'euros montrant l'engagement continu d'HSA sur le maintien de son parc en bon état.
Travaux de rénovation thermique.	Un parc orienté résolument vers la performance énergétique (91% du parc sur les 3 premières étiquettes énergétiques).
✓ Production soutenue de logements locatifs sociaux : 1 280 logements.	1 319 logements livrés en 7 ans sur le Pays Basque et le sud des Landes.

POLITIQUE DE QUALITÉ DE SERVICE

PROJET D'ENTREPRISE: OBJECTIFS	ACTIONS ET RÉSULTATS OBTENUS
 Réaliser un audit préalable de nos actions. 	Etablissement d'un Diagnostic Qualité Habitat Service mettant en avant les forces de notre politique de qualité de service et les pistes d'amélioration.
 Traitement des réclamations : un processus homogène de gestion des réclamations. 	Mise en place depuis 2011 d'une procédure standardisée au niveau d'HSA garantissant une réactivité dans le traitement des réclamations locataires.
✔ Propreté des parties communes.	Réforme de notre politique de nettoyage en partenariat avec les associations représentant les locataires.
Adapter nos procédures de contrôle des prestataires assurant la maintenance et l'entretien du patrimoine.	Organisation d'un dispositif de contrôle des prestations en 2015 centré sur un suivi régulier de la qualité de ces prestations et des exigences accrues contractualisées avec nos prestataires.
✓ Mettre en œuvre les actions de la charte de "gestion urbaine de proximité".	Etablissement avec la commune de Bayonne d'un "contrat de ville" intégrant diverses actions au bénéfice de nos locataires.
✓ Faire évoluer les "métiers" de l'organisme déployés dans les groupes immobiliers.	Création de trois fonctions rattachées à nos agences de proximité : - gardiens assurant notamment des tâches de contrôle de la qualité des prestations et de suivi des réclamations, avec des permanences dans des points d'accueil ; - contrôleurs Sécurité-Hygiène-Propreté intervenant avant l'entrée dans les lieux des locataires ; - anents techniques mobiles parant du cartre de vie des locataires

POLITIQUE SOCIALE

PROJET D'ENTREPRISE : OBJECTIFS	ACTIONS ET RÉSULTATS OBTENUS
✓ Mieux connaître la réalité de la demande de la clientèle.	Création d'un pôle gestion de données au sein d'HSA, accès facilité à la saisie de la demande de logement depuis notre site internet et numérisation de l'ensemble des demandes depuis 2012.
 Développer le parcours résidentiel : renforcer l'offre en accession ; créer une dynamique résidentielle dans notre parc à destination des jeunes ; améliorer le processus de mutation. 	145 logements vendus en accession sociale en 7 ans. Partenariats locaux Foyers Jeunes Travailleurs / Maisons de Vie Citoyenne. Campagne de mobilité pour traiter les situations de sous-occupation.
✔ Vente de patrimoine.	25 logements mis en vente HLM.
✓ Diversité de l'occupation sociale et accueil des ménages défavorisés.	Une politique de peuplement réussie sur la résidence Breuer et un effort continu d'accueil des ménages les plus défavorisés sur l'ensemble du parc.
 Détection des impayés et prévention des expulsions. 	Mise en place d'un service dédié de prévention et d'accompagnement des locataires en situation d'impayés.

Construire Réhabiliter Rénover Innover



Déveloper

Habitat Sud Atlantic, promoteur social, construit de nouveaux logements et maintient son patrimoine existant attractif en le rénovant régulièrement.

au cœur du territoire



En 2017, Habitat Sud Atlantic a poursuivi son intervention en Pays Basque et Sud Landes par une production de logements neufs de qualité, afin de répondre à la demande toujours aussi forte en locatif, comme en accession à la propriété.



Itxassou / Jean-Louis Duhourcau / 8 logements locatifs



Urcuit / Thierry Girault / 4 logements en accession à la propriété

117 logements livrés



183 logements programmés



nouvelles communes **d'implantation**



439 logements en chantier



Construire

LES CHANTIERS EN COURS EN 2017

LOCATIFS	COMMUNE NBRE LOGEN	MENTS
Patio Baroja	Anglet	20
Bovero	Anglet	109
Les Cigales	Anglet	10
Toki Ona	Bayonne	26
Beha Lekua	Bayonne	12
Haritzaga	Bidart	26
Ikusia	Hendaye	12
Itsas Alde	Saint Jean de Luz	20
Cœur boisé	Capbreton	51
Le Casaou	Saint André de Seignanx 12	
Airial	Saint Martin de Seignanx 39	
Saint Jean	Saint Martin de Seignanx	18
Canavera	Saint Martin de Seignanx	11
Tarbelli	Saint Martin de Seignanx	16
Les jardins d'Hestia	Ondres	24
	TOTAL	406
ACCESSION	COMMUNE NBRE LOGEN	MENTS
Haritzaga	Bidart	10
Boréale	Anglet	23

Boreale 33 TOTAL

Saint-Martin de Seignanx / Air Architectes 64 / 18 logements





Saint-André-de-Seignanx / Thierry Girault / 18 logements



Boucau / Promotion Bouygues Immobilier / Denis Marty / 24 logements



Bayonne/ Promotion Sobrim Immobilier / Bernard Signoret / 19 logements



LES LIVRAISON	5 2017	
LOCATIFS	COMMUNE	NBRE LOGEMENTS
Villa Musette	Bayonne	19
<u>Iturri</u>	Anglet	14_
Magenta	Anglet	22_
Oilomokonia	Itxassou	8
L'orée du Bois	Biarrotte	8
Les Ombelles	Boucau	24
Porte de Marais	St André de	Seignanx 18
	TOTAL	113
ACCESSION	COMMUNE	NBRE LOGEMENTS
Barbateguy	Urcuit	4
	TOTAL	4





Améliorer : performance énergétique & qualité de vie

L'ENTRETIEN DE NOTRE PATRIMOINE

De nombreux travaux menés en 2017 :

- à Bayonne : réfection des colonnes d'eaux usées (Breuer), réhabilitation des caves (Caradoc), remplacement des chaudières (Citadelle), réfection toiture (Habas la Plaine), individualisation des compteurs d'eau (Grand Basque, Saute-Ruisseau)...
- campagnes de peinture (Hondarra, Gero Etchez, Errepira - Saint-Jean de Luz), réaménagement des parkings (Urquijo Baita - Saint-Jean de Luz)...

9M€

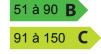
d'euros consacrés à la rénovation de notre patrimoine en 2017

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Divers travaux réalisés :

- dernière tranche de la réhabilitation du Bedat à Bayonne
- Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) au Grand Basque à Bayonne
- rénovation de 4 logements au centre historique bayonnais.

91 % DE NOTRE PARC EST CLASSÉ EN CATÉGORIE A, B OU C ≤ 50 **A**51 à 90 **B**



LA FIBRE OPTIQUE

Avec la convention conclue avec Orange, tout le patrimoine bayonnais, ainsi qu'une partie du patrimoine d'Anglet et de Boucau, est raccordé à la fibre optique.

L'ACCESSIBILITÉ

Des travaux ont été réalisés dans treize locaux professionnels de notre parc, des établissements recevant du public (ERP), afin de les mettre aux normes réglementaires d'accessibilité.

LE BEDAT ET LA REQUALIFICATION D'UN QUARTIER

Nos résidences le Bedat à Bayonne, avec leurs 146 logements, font peau neuve en 2017. Les travaux de requalification, entamés en novembre 2016, se poursuivent, pour un montant total de 4,4 millions d'euros TTC. Avec au programme une isolation thermique des bâtiments optimisée, le rajout de terrasses, le remplacement d'équipements (les appareils de production d'eau chaude...) et l'embellissement des logements.

LE PATRIMOINE ANCIEN

En 2017, des campagnes d'entretien menées en secteur sauvegardé à Bayonne (peintures au 4 rue Lagréou, au 27 rue des Faures, au 12/14 rue des Prébendés). De nouveaux programmes à venir, dans le cadre du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés).

AMIANTE

Sur l'ensemble de notre patrimoine, le diagnostic repérage et des mesures amiante ont été réalisés.





Jévelnne

Des projets innovants

L'INGENIERIE D'HABITAT SUD ATLANTIC AU SERVICE DU TERRITOIRE



Anglet - Architecte : Cabinet Samazuzu 181 logements et 163 places de stationnement en sous-sol

PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE À ANGLET

Habitat Sud Atlantic innove avec le lancement de la construction de l'Îlot Bovero à Anglet, consultation lancée par la commune et remportée par HSA. Ce programme démontre notre capacité à réaliser des projets d'aménagement complexes avec une production diversifiée : logements sociaux locatifs, habitations en accession sociale à la propriété et en accession privée, des logements étudiants, une structure d'accueil petite enfance, un local seniors ainsi que des commerces et services. Ce programme Bovero est un exemple parfait de mixité intergénérationelle et sociale.





MUSSUGORRIKOBORDA À USTARITZ

Aménageur et constructeur, Habitat Sud Atlantic lance le programme Mussugorrikoborda, à Ustaritz, programme mixte location/accession. Un lotissement avec la vente de lots à bâtir à prix maîtrisé et un lot réservé à un bâtiment collectif à vocation locative sera réalisé.

BICHTA EDER À BAYONNE

Dans le quartier Cam de Prats, Habitat Sud Atlantic va constuire un programme mixte, avec des logements en accession à la propriété (16), des logements locatifs sociaux familiaux (9) et des logements locatifs sociaux (22) réservés à des publics jeunes en besoin de mobilité (apprentis, stagiaires, premier emploi...). Ces derniers logements seront gérés par le Foyer des Jeunes Travailleurs de Bayonne.

Une offre variée et adaptée aux seniors



HABITAT SUD ATLANTIC ET LE CCAS DE BAYONNE, PARTENAIRES AU CŒUR DE LA VILLE

M. Maurice Lalanne (Habitat Sud Atlantic) et M. Jean-Bernard Pocq, vice-président du Centre Communal d'Action Sociale de Bayonne ont signé une convention de partenariat le 1er juin 2017, visant à agir collectivement pour une meilleure prise en charge du vieillissement à l'échelle locale. Ce partenariat a pour ambition d'investir la thématique de l'isolement social et des fragilités, autour d'une coopération visant à instaurer un parcours sécurisé des personnes âgées dans le parc locatif d'Habitat Sud Atlantic.

180 K€
de travaux
consacrés aux
adaptations de
logements au
vieillissement

LE FOYER HARAMBILLET À BAYONNE

50%

de notre parc est occupé par

POUR SENIORS

Habitat Sud Atlantic construit un nouvel EHPAD et prévoit la réhabilitation de l'EHPAD existant en résidence autonomie avec une mutualisation de services (restauration, lingerie, vestiaire du personnel...).

DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

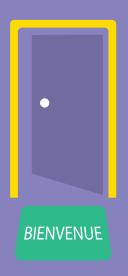
Le projet dont la gestion sera assurée par le CCAS de Bayonne permet à cette commune de proposer une offre complète du parcours résidentiel de la personne âgée en perte d'autonomie.

LE MAINTIEN A DOMICILE DES SENIORS



Habitat Sud Atlantic a repondu en 2017 a un appei a projets lancé par le Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques. Notre projet, la résidence Oihan Bazter de 20 logements pour personnes âgées autonomes, est le fruit de notre association avec la commune de Villefranque, l'ADAPA (gestionnaire) et l'association Eliza Hegi (animation). L'objectif de ce programme sur un territoire rural, est de pouvoir maintenir à domicile ce public et de le rapprocher du centre bourg, à proximité des commerces et services.

Accueillir Rencontrer Héberger Accompagner





1573

nouvelles demandes de logement enregistrées



1833

dossiers présentés en Commission d'Attribution de Logements



528

attributions de logements

14%

des attributions sont des mutations

467

visites de courtoisie aux nouveaux locataires

456

locataires rencontrés pour lecture pédagogique de leur bail

Un des engagements majeurs d'Habitat Sud Atlantic est d'accompagner le locataire tout au long de son parcours de vie : demande de logement, occupation du logement, mutation, volonté de devenir propriétaire... Pour répondre à ces préoccupations, Habitat Sud Atlantic déploie et adapte son action en phase avec l'évolution démographique, sociale et sociétale.

Participer à un équilibre social



CONNAÎTRE NOS LOCATAIRES

PROFIL

Bien connaître ses locataires fait partie des missions d'Habitat Sud Atlantic. Cette connaissance fine des différents profils de nos résidants permet de mieux orienter nos missions et d'anticiper nos interventions. Aujourd'hui, Habitat Sud Atlantic fait le constat d'un appauvrissement constant des locataires qui résident dans son parc immobilier. Malgré l'arrivée de nouveaux publics, plus jeunes et actifs, la moyenne des des locataires ayant des ressources sous le seuil de pauvreté est en progression. La monoparentalité reste une donnée majeure de notre parc locatif ainsi que le vieillissement de ses habitants.

DES LOCATAIRES | PROFIL



	DE L'ENSEMBLE DU PARC HSA	DES LOCATAIRES ENTRÉS EN 2017
CÉLIBATAIRE (SANS ENFANT)	40%	66%
MÉNAGE AVEC ENFANT	14%	20%
ACTIFS	54%	68%
MOINS DE 50 ANS	50%	73%
RESSOURCES SOUS SEUIL DE PAUVRE	TÉ 47%	49%

Accompagner nos locataires



ATTRIBUER DES LOGEMENTS

La politique d'attribution menée correspond à une volonté d'équilibre qui vise à la mixité sociale avec 528 ménages qui sont entrés en 2017 dans un logement Habitat Sud Atlantic.

Parmi ces attributions, 74 sont des mutations, 9 sont des relogements dits "adaptés" et 25 relogements dits "DALO". Il faut souligner un taux de vacance toujours très faible sur l'ensemble de notre patrimoine.

vacance du parc HLM 64 et 40:

> du parc HSA: 0.83%

FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Habitat Sud Atlantic continue en 2017 de développer son offre en accession à la propriété, par le biais de mise sur le marché de 23 nouveaux logements, de 2 logements récents rachetés par l'organisme et de 25 logements de patrimoine existant (vente HLM).



Bidart - Promotion Bouyques Immobilier - Denis Marty - 10 logements en accession à la propriété

PRÉVENIR LES IMPAYÉS

Maintenir un pourcentage faible de locataires en situation d'impayés constitue un enieu important pour Habitat Sud Atlantic. au niveau national: L'accompagnement de nos équipes afin d'apporter des réponses individualisées aux ménages en difficulté est en constante progression.

locataires en impayés

> locataires en impayés



L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

1 locataires

accompagnés en 2017 par des conseillers en économie sociale et familiale. Objectifs : conseiller et aider les foyers en difficulté à payer leur loyer.



HABITAT SUD ATLANTIC: ACHETER DANS L'ANCIEN C'EST POSSIBLE...

La vente HLM, est un dispositif qui permet aux locataires d'acheter leur logement, s'ils le souhaitent.

Ne peuvent être mises en vente que des résidences achevées depuis plus de 10 ans répondant aux normes les plus récentes en matière d'habitabilité et de performances énergétiques. Le Conseil d'administration d'HSA, détermine les résidences mises en vente à leurs occupants, arrête le prix encadré par les services de l'Etat. Enfin, la mise en vente n'est possible que si le Maire de la Commune et le Préfet donnent leur accord.

Le locataire peut acheter son logement ou le faire acheter, dans certains cas, par son conjoint, ses ascendants ou descendants. Comme pour l'achat de produits neufs, il bénéficie d'un prix attractif mais aussi de droits de mutation réduits. S'il n'achète pas le logement, il reste

> Nos premiers programmes vendus en 2017 : la résidence de Maubec (5 appartements) à

> > En cours de vente : résidence Lorian à Ciboure. A venir en 2018 : les maisons Artémis à

Une année en images



1^{ER} JANVIER

Habitat Sud Atlantic devient le bailleur social de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

18 JANVIER

Lancement des travaux de rénovation le Bedat à Bayonne

24 JANVIER

Signature avec les associations de locataires d'un accord collectif relatif à la maîtrise de l'évolution des charges locatives récupérables



17 FÉVRIER

Manifestation pour le personnel (médaillés du travail, accueil des nouveaux collègues et départs en retraite)



15 MARS

Livraison de la résidence



26 AVRIL

Livraison de la résidence Magenta, à Anglet

9 AVRIL

26 salariés d'Habitat Sud Atlantic participent à la course Odyssea, contre le cancer

28 MARS

Livraison de notre résidence la Porte du Marais à Saint-André de Seignanx



19 MAI

Inauguration de la résidence les Ombelles, à Boucau



28 JUIN

Lancement officiel du Messager, le chariot d'entretien communicant, dans le cadre de la semaine HLM





6 JUILLET

Election du nouveau Conseil d'Administration d'Habitat Sud Atlantic



Inauguration des résidences Camieta, à Urrugne



21 SEPT.

16 salariés d'Habitat Sud Atlantic participent au Challenge de la Mobilité



Présence d'Habitat Sud Atlantic au salon Solutions Maison





20 OCT.

Inauguration de la résidence Oilomokonia, à Itxassou



Inauguration de la résidence l'Orée du Bois à Biarrotte



Demeurer Résider Respecter Bien-vivre



Habiter

Améliorer la qualité du service rendu à ses locataires est une préoccupation primordiale d'Habitat Sud Atlantic. Aves ses 2 agences décentralisées et ses 16 accueils-gardien, l'organisme s'investit au quotidien dans cette mission, qui se traduit aussi par des partenariats visant à favoriser le lien social et le vivre-ensemble. Des actions au cœur de notre territoire et des réflexions d'Habitat Sud Atlantic dans sa relation avec les habitants.

Bien vivre ensemble

UNE DÉMARCHE DE LABELLISATION QUALITÉ ENGAGÉE

Malgré le taux très satisfaisant de l'enquête de satisfaction réalisée en 2016 auprès des locataires (91%), Habitat Sud Atlantic a décidé d'aller plus loin en se lançant dans une démarche de labellisation Quali'HLM.

Ce Label est attribué aux organismes HLM qui s'engagent dans une démarche d'amélioration

permanente de la qualité de service auprès de leurs locataires. Cette labellisation couvre l'ensemble des domaines de nos métiers (accueil, traitement des réclamations, respect des règles de vie en collectivité, bonnes relations de voisinage, informations et communication...).

Concertation Diagnostic La qualité de service en actions et en preuves

11 Pointé d'armélioration d'armélioration d'armélioration

30 116
visites en agence
et accueil gardien

3,8 M€
de travaux consacrés à la remise
en état des logements et à l'entretien
courant du patrimoine

6151
réclamations traitées
(-17% par rapport à 2016)

DES DÉMARCHES PARTENARIALES AU SEIN DES QUARTIERS

vagglomeras.

AVEC LE GIP-DSU

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 qui en sont éloignées. Situé au cœur des résidences Breuer à Bayonne, nos locataires des quartier Maubec, Citadelle, Le Bedat, rue Sainte-Catherine, résidences Breuer, résidences Mounédé bénéficient par cette proximité d'un accompagnement privilégié pour leur recherche d'emploi.

AVEC OTSOKOP

Habitat Sud Atlantic soutient et accueille en ses locaux de la Citadelle l'initiative de l'association Otsokop, qui projette l'ouverture d'un supermarché coopératif et solidaire. Actuellement, l'épicerie

Otsolab est un lieu créateur de lien social, qui démocratise l'accès à des produits de qualité, respectueux de l'homme et de l'environnement, grâce à son caractère participatif. Une initiative originale pour consommer autrement... qui

bénéficie également à nos locataires.

AVEC LES MVC LOCALES

Des chantiers jeunesses sont régulièrement mis en place avec les MVC du Polo, de Balichon ou de Saint-Etienne à Bayonne. En 2017, 16 jeunes ont réhabilité les halls de la Résidence des Murailles, 15 jeunes motivés ont repeint les caves de Caradoc. Grâce à ces travaux, ces groupes de jeunes peuvent financer des projets collectifs (voyages...).

La MVC Balichon a pu installer dans les jardins de la résidence du quartier un rûcher pédagogique, sur un terrain mis à disposition par HSA.



LE MESSAGER PREND SON ENVOL

Finalisé en 2017, le Messager est issu d'une longue réflexion menée par les salariés d'Habitat Sud Atlantic, et d'un travail commun avec l'association Pointdefuite, avec le soutien de la Fondation de France (dans le cadre de ses actions "Nouveaux commanditaires), le région Nouvelle Aquitaine et la fondation Daniel et Nina Carasso.

Unique en son genre, le Messager, est le chariot d'entretien qui crée du lien... outre les avantages techniques qu'il apporte à chacun de nos agents chargés de l'entretien de notre parc immobilier, il diffuse de petits messages, modifiables à souhait, aptes à créer la connivence et le dialogue avec nos locataires. 30 exemplaires sont déployés en 2017 au cœur de notre patrimoine.



UN NOUVEAU REGARD SUR LA VILLE

LE PARC D'HABITAT SUD ATLANTIC, UN MUSÉE À CIEL OUVERT

Notre organisme, partenaire fidèle du centre d'art Spacejunk, met une partie de son patrimoine bayonnais à disposition comme vitrine du street art.



La Fresque à Mousserolles. Oeuvre créée par l'artiste Dourone

Rue Ulysse Darracq : œuvre créée par l'artiste Deih, reconnue plus belle fresque du monde 2017 par le site Widewalls



Résidence les Murailles à Bayonne. Oeuvre créée par l'artiste Marcos Navarro



Gérer Administrer Guider Evoluer

CRÉER DE LA VALEUR ET DES EMPLOIS LOCAUX

Avec sa mission d'intérêt général, l'activité d'Habitat Sud Atlantic est un levier du développement économique et social, qui contribue à valoriser notre territoire d'intervention et le tissu économique local.



133 marchés notifiés

28 M€
injectés dans l'économie

24,5 M€
de marchés de travaux
génèrent dans le BTP:

245 emplois directs

170 emplois indirects

97% des entreprises BTP titulaires des marchés HSA dans le 40 et 64 9000
heures d'insertion
en 2017 par l'économie
inscrite dans les marchés
d'HSA, correspondent à
2,5 emplois
à temps plein (ETP)
sur 44 mois.

Contribuer à une économie durable

UNE BONNE SANTÉ FINANCIÈRE : DES FONDAMENTAUX SOLIDES POUR AGIR

En terme de structure financière, Habitat Sud Atlantic présente au 31/12/2017 toujours des indicateurs de bonne tenue.

34 M€
de chiffre d'affaires

4,5 M€
autofinancement net
correspondant à

15,6% des loyers HSA

11,8% au niveau national

20,4 M€
de potentiel financier
correspondant à

2853 €
par logement
HSA

1375 €
au niveau
national

MAÎTRISER LA GESTION POUR CRÉER DE LA VALEUR

L'endettement est maîtrisé :

9,8 M€
annuité des emprunts
correspondant à

36,4% des loyers au niveau national

33,9%

des loyers

La loi de finances pour 2018 a prévu trois dispositifs affectant sensiblement les ressources financières des organismes HLM: mise en place d'un dispositif de réduction du loyer pour compenser la baisse des APL, hausse de la TVA pour les opérations de construction et de réhabilitation, augmentation d'une cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social et gel des lovers en 2018

Notre capacité d'investissement pourra s'en trouver fortement réduite et nous obliger, dès cette année, à suspendre voire abandonner des projets de réhabilitation et de construction. De même nos budgets de fonctionnement seront sous contrainte, notamment la maintenance courante, dans l'attente de la pleine connaissance des effets de cette loi de finances.

L'action d'Habitat Sud Atlantic repose essentiellement sur l'investissement de ses 141 salariés. La complémentarité des compétences et la diversité des métiers est un atout pour notre organisme. Elles lui permettent d'œuvrer au quotidien sur notre territoire au service des missions du logement social.

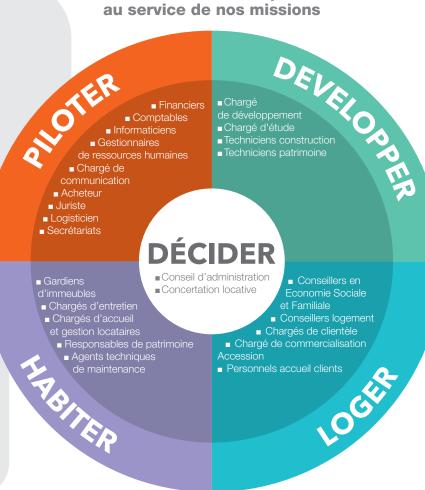
Des équipes et des compétences pluridisciplinaires

Des métiers et des compétences

salariés

48/93

âge moyen



FORMER DE FAÇON PERMANENTE

Habitat Sud Atlantic développe la performance professionnelle de ses collaborateurs. En 2017, 57 sessions de formation ont été dispensées (avec de nombreuses thé-

matiques métiers : logiciels, bureautique, développement personnel, ressources humaines, vente immobilier...).

JOURNÉE DE FORMATION

AGIR ENSEMBLE

En 2017, un groupe de formateurs "maison" a été mis en place. Celui-ci a assuré ses premières formations à destination des gardiens. Les formateurs eux-mêmes ont été formés durant 2 journées. Une action qui encourage les dynamiques collectives et innovantes et le "agir ensemble".

DIALOGUER

Afin de renouveler l'accord d'intéressement des salariés sur la période 2017-2019, une négociation a été ouverte avec les déléqués syndicaux de l'organisme. A l'issue des discussions, un accord est intervenu, recueillant la signature des 4 organisations syndicales d'Habitat Sud Atlantic.





RAPPORT D'ACTIVITÉ

2017

The document of the second properties of the s

Retrouvez-nous sur habitatsudatlantic.fr

Habitat Sud Atlantic CS 30821 2 Chemin Abbé Edouard Cestac 64108 Bayonne cedex Tél. 05 59 58 40 00 Fax: 05 59 63 38 06

