# 2022 Rapport annuel d'activité

habitatsudatlantic.fr

## 100 HABITAT SUD ATLANTIC ans

D'HIER À DEMAIN. ICI ET DURABLEMENT.

HABITAT SUD ATLANTIC
L'OFFICE DE L'HABITAT DU PAYS BASQUE

# SOMMAIRE

01 Construire et loger en Pays Basque et Sud Landes
Page 7

02 Rénover et réhabiliter durablement
Page 17

03 Nos habitants au cœur de nos préoccupations
Page 23

04 Au quotidien des équipes mobilisées
Page 31

05 Pérenniser et développer nos ressources financières
Page 35

06 Des compétences et des expertises métier accrues
Page 37

07 La RSE passe à l'action !
Page 41

**RAPPORT D'ACTIVITÉ HABITAT SUD ATLANTIC 2022**

**Directeur de la Publication :** Lausséni Sangaré
**Comité de Rédaction :** Lausséni Sangaré, Denis Joyeux, Véronique Parenteau, Edith Bordes, Ludmila Salomon, Jean-Romain Lestanguet, Mathilde Arondel, Agence Haritza.
**Coordination :** Agence Haritza.
**Crédit Photos :** Agence Haritza, Architectes, Banque de données, Services Habitat Sud Atlantic, Côté Sud Photos/Boris Sensamat, sauf mentions spécifiques photo.
**Création et Réalisation :** Agence Haritza Bayonne

# “100 ans... Et prêts pour continuer le chemin !”

© Cote Sud Photo

## Roland HIRIGOYEN,

**Président d'Habitat Sud Atlantic**

2022 aura donc été l'occasion de célébrer 100 ans d'histoire pour HSA. Un parc locatif de 8 257 logements patiemment constitué par mes prédécesseurs, régulièrement entretenu, une politique de proximité qui s'est tissée au fil des années. Mais également une situation financière saine, renforcée en 2022, sur laquelle nous allons nous appuyer aujourd'hui pour poursuivre nos objectifs ambitieux, nécessaires pour répondre aux enjeux du territoire et aux attentes légitimes de la population.
HSA a été rattaché en 2017 à la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en même temps que cette dernière était créée. Nous avons donc grandi ensemble, en quelque sorte. De nouvelles ambitions sont nées et HSA a pris une nouvelle envergure. 1 385 logements sociaux livrés mais également plus de 35 millions investis sur le patrimoine depuis 6 ans. Cela témoigne assurément d'une nouvelle dynamique.
HSA n'a pas failli à sa mission en 2022 avec 283 logements locatifs et en accession sociale livrés sur le Pays Basque et le sud des Landes, sans compter le lancement de plusieurs chantiers d'amélioration majeurs de nos résidences. Et puis enfin il y a tout ce travail d'accompagnement de nos locataires, au quotidien, pour faire en sorte que leur vie se passe dans des logements et un environnement de qualité.
Le Conseil d'Administration d'HSA, composé d'élus et de personnalités qualifiées du Pays Basque et du sud des Landes, veillera toujours et encore à ce que cet Office soit au plus proche des enjeux du territoire, avec des réponses adaptées, dans un souci permanent d'utilité sociale.

© Cote Sud Photo

## Lausséni SANGARE,

**Directeur Général d'Habitat Sud Atlantic**

2022 aura été de nouveau une année particulière sur le plan national et international, avec la guerre en Ukraine qui rejaillit sur l'économie toute entière : inflation, notamment énergétique, et taux d'intérêt en fortes hausses, qui affectent nos locataires et accédants, mais également HSA au travers de sa dette, principalement indexée sur le livret A, et le coût des travaux de constructions et d'entretien du parc.
Pour autant nous souhaitons poursuivre notre feuille de route pour du logement abordable, en location ou en accession.
D'autant que nous ne sommes pas simplement une entreprise, nous sommes tout à la fois un amortisseur de crise, grâce à nos carnets de commande importants auprès des entreprises, et un amortisseur social, car nous fournissons bien plus qu'un logement à nos locataires. Nous offrons également du lien social.
Cette philosophie, donner du sens à notre action, nous nous y employons dans le cadre de notre politique de responsabilité sociale des entreprises (RSE). Je sais pouvoir compter pour cela sur des collaborateurs convaincus et ingénieux qui intègrent l'innovation vertueuse dans tous leurs projets.
Enfin, malgré les contraintes, nous souhaitons garantir la solidité financière d'HSA, gage de notre action future en matière de développement et d'amélioration du parc, et plus encore de pérennité. C'est dans ce cadre que nous avons levé des financements exceptionnels en 2022, à des conditions qui apparaissent aujourd'hui très favorables.
Ce rapport d'activité 2022 illustre tout cela, et nous vous en souhaitons une très bonne lecture.

# Chiffres CLÉS

**8 257**
logements

**22 000**
heures d'insertion professionnelle

**503**
attributions de logements

**25,3 M€**
d'investissements locatifs en neuf

**16 893**
locataires

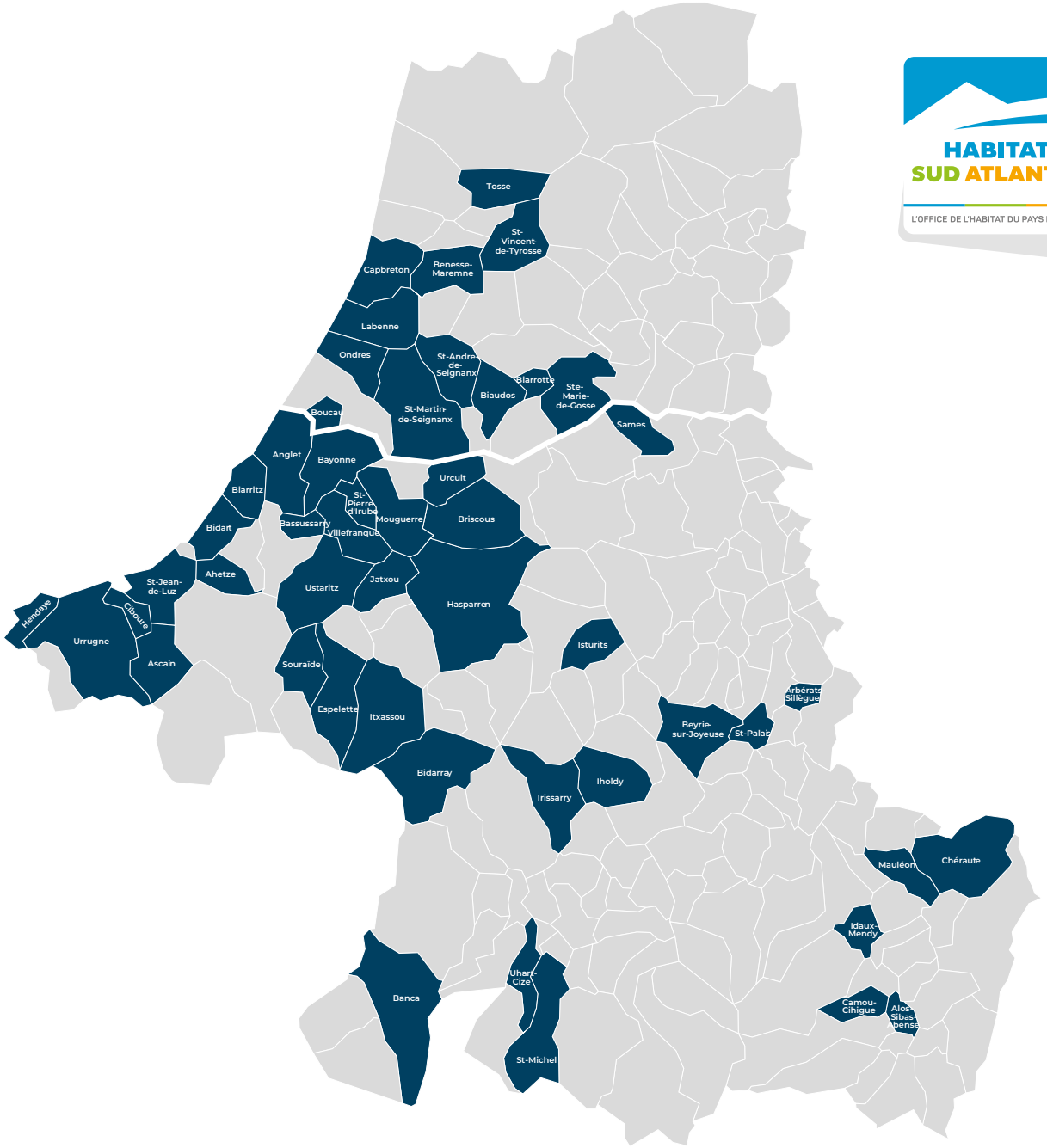
**8,8 M€**
d'investissements sur le patrimoine

**137**
salariés

**43,7 M€**
de chiffre d'affaires

# 8 257
logements
(au 31/12/2022)

# 61
communes partenaires disposant d'un parc locatif social (carte) ou dans lesquelles des projets sont à l'étude.



# Habitat Sud Atlantic
# A 100 ANS !

## 1922/2022
D'HIER À DEMAIN.
ICI ET DURABLEMENT.

Supplément 100 ans Sud Ouest

Un livre souvenir

Une exposition itinérante

# 01

# Construire et loger en Pays Basque et Sud Landes

"Au cours de l'année 2022, la diversité des interventions d'Habitat Sud Atlantic a confirmé son ambition d'être un opérateur global de l'habitat sur l'ensemble du territoire Pays Basque et Sud Landes."

# Les livraisons Locatives

| COMMUNE | RÉSIDENCE | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---|---|---|
| Ahetze | Lohigeta | 6 |
| Anglet | Ainara | 15 |
| Bayonne | Anderea | 10 |
| | Onateya | 8 |
| | Eskola | 12 |
| | 41 rue Maubec | 3 |
| | Les loges d'Ellaia | 18 |
| | Habitat modulaire | 5 |
| | EHPAD Marie Caudron (Fin de bail) | 61 |
| Beyrie-sur-Joyeuse | Herriko Egoitza I et II | 7 |
| Biarritz | Habitat modulaire | 5 |
| Boucau | Artean | 18 |
| Isturits | Hirixka | 6 |
| Labenne | Domaine de Milha | 11 |
| | Cap Area | 11 |
| Ondres | Villa Beauséjour | 18 |
| Saint-Jean-de-Luz | Urquijo Baita II | 15 |
| Saint-Pierre-d'Irube | Hego Alde | 26 |
| | 11 avenue de Navarre | 1 |
| Souraide | Ithurria | 10 |
| | TOTAL | 266 |

La résidence Artean à Boucau

La résidence Eskola, à Bayonne

Le Domaine de Milha à Labenne

Inauguration Anderea à Bayonne

La résidence Hego Alde à Saint-Pierre-d'Irube

La résidence Cap Area à Labenne

Urquijo-Baïta II à Saint-Jean-de-Luz

Les loges d'Ellaia à Bayonne

Inauguration Hego Alde à Saint-Pierre-d'Irube

Inauguration de la Résidence Autonomie Oihan Bazter à Villefranque

# Les livraisons Accession

| COMMUNE | RÉSIDENCE | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---|---|---|
| Ahetze | Lohigeta | 2 |
| Anglet | Ainara | 5 |
| Bayonne | Adarra | 17 |
| | Les loges d'Ellaia | 6 |
| | Onateya | 4 |
| Biaudos | Latrapat | 4 |
| Labenne | Cap Area | 6 |
| Larressore | Herrixka Berri | 15 |
| St-Jean-de-Luz | Alturan II | 19 |
| | TOTAL | 78 |

Inauguration Alturan II à Saint-Jean-de-Luz

# Les ventes de Patrimoine

Commercialisation en 2022

*BRS : Bail Réel Solidaire - VD : Vente Directe

| COMMUNE | RÉSIDENCE | BRS ou VD* | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---|---|---|---|
| Urrugne | Boutran Zahar | VD | 1 |
| BAYONNE | Hameau des Fontaines | BRS | 1 |
| | Quai Bergeret | BRS | 1 |
| | | VD | 1 |
| | Hauts d'Amade | BRS | 1 |
| | Résidence de Maubec | BRS | 1 |
| | TOTAL | | 6 |

La résidence Onateya à Bayonne

# Les chantiers en cours Location

| COMMUNE | RÉSIDENCE | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---|---|---|
| Ahetze | Ostalapea-Landagaina | 3 |
| Bayonne | 4 rue Maubec | 13 |
| | Les Murailles | 11 |
| Boucau | Romatet | 42 |
| Hendaye | Ikusia 2 Lasaia | 20 |
| Irissarry | Plaza Etcheberria | 5 |
| Ondres | Le Quillet | 8 |
| | Castaings | 6 |
| Souraide | Tipinea | 3 |
| St-Jean-de-Luz | Santiago | 44 |
| St-Martin-de-Seignanx | Hontonx | 7 |
| St-Pierre-d'Irube | Menta Berri | 9 |
| St-Vincent-de-Tyrosse | L'Orée du bois | 15 |
| | TOTAL | 186 |

# Les chantiers en cours Accession

| COMMUNE | RÉSIDENCE | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---|---|---|
| Ahetze | Landa Gaina | 5 |
| Bidart | Egoitza | 5 |
| Boucau | Romatet | 17 |
| Larressore | Sorrondoko | 5 |
| Ondres | Le Quillet | 5 |
| St-Jean-de-Luz | Santiago | 21 |
| St-Martin-de-Seignanx | Sablères | 6 |
| St-Pierre-d'Irube | Menta Berri | 28 |
| Urrugne | Konfiantza | 2 |
| Villefranque | Haritz | 3 |
| | Mendiburua | 10 |
| | TOTAL | 107 |

Inauguration Latrapat à Biaudos

Inauguration Herrixka Berri à Larressore

La résidence Lohigeta à Ahetze

# Des accédants à la propriété

Ventes de logements

**59** CONTRATS DE RÉSERVATION en Bail Réel Solidaire

**45** CONTRATS DE LOCATION-ACCESSION

**46** ACTES DE VENTES : 36 en PSLA + 10 en BRS

| COMMUNE | RÉSIDENCE | BRS/PSLA/VD* | NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS |
|---|---|---|---|
| Ahetze | Lohigeta | BRS | 2 |
| Anglet | Bovero | PSLA | 2 |
| Bassussarry | Haitza | PSLA | 1 |
| Bayonne | Bichta Eder | PSLA | 13 |
| | Onateya | PSLA | 1 |
| | Adarra | VD | 17 |
| Biaudos | Boutons d'or | PSLA | 1 |
| Lahonce | Pilatrio | PSLA | 2 |
| Larressore | Herrixka Berri | BRS | 8 |
| Ondres | 3 fontaines | PSLA | 11 |
| Urcuit | Zelaia | PSLA | 3 |
| Villefranque | Oihan Bazter | PSLA | 2 |
| | TOTAL | | 63 |

*BRS : Bail Réel Solidaire - PSLA : Prêt Social Location-Accession - VD : Vente Directe

"

En novembre 2022, **HSA a livré à ses acquéreurs ses 10 premiers logements en Bail réel Solidaire :**

- Le 07/11 : **2 logements à Ahetze**
- Le 30/11 : **8 à Larressore**

En 2022, l'âge moyen des accédants est de 40 ans, en grande majorité des primo-accédants qui ont acheté un logement d'une surface moyenne habitable de 66m² avec un prix moyen de 177 200 €.
Avec un contexte économique difficile constaté depuis septembre 2022, la cible de prospects est de plus en plus "étroite", conséquence directe de l'augmentation des taux d'emprunt, ce qui qui réduit l'accès aux crédit aux ménages éligibles à l'accession sociale à la propriété.

L'inauguration des Boutons d'Or à Biaudos

# Le Prissé à Bayonne : on démarre en 2022

Habitat Sud Atlantic, au côté de la Ville de Bayonne, lance en 2022 "Le Prissé", programme mixte situé le long de l'Avenue Duvergier de Hauranne près du château d'eau, en limite de Saint-Pierre-d'Irube."

Le programme comprendra **350 nouveaux logements, dont 45 % de logements sociaux (70** logements locatifs sociaux et 88 logements en accession sociale).

Le Prissé a pour ambition d'être un nouveau quartier **à la fois exemplaire et vertueux,** tant au niveau de la conception globale (orientation des bâtiments, densité maîtrisée, approche bioclimatique, qualité de vie dans les logements et dans les espaces extérieurs), que de son impact environnemental (choix des matériaux, place du végétal, îlot de fraîcheur, économie d'énergies, imperméabilisation des sols limitée). "Le Prissé, mon quartier" est un projet bayonnais, **lauréat d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par l'ADEME** sur l'expérimentation des quartiers E+C- (Energie Positive et Réduction carbone).

**En 2022, est lancée la phase de commercialisation du nouveau projet en "Habitat Participatif" au sein du futur quartier. Une première pour HSA. 30 logements sont ici commercialisés en Bail Réel Solidaire.**

*L'habitat participatif repose sur une demande citoyenne : il permet à des groupes de personnes de réfléchir ensemble à un projet immobilier et de vie commune. Cette démarche collective prône un mode de vie où les valeurs de partage, de solidarité et de coopération tiennent une place centrale. Les habitants participent aux différentes étapes du projet de la phase conception à la phase réalisation. Ils mutualisent des services et des espaces partagés au quotidien et sont acteurs dans la gestion de leur immeuble.*

**Une réunion publique a été organisée le 29 Septembre, qui a permis de présenter le projet, en présence de l'agence ACATRYO et des architectes.**
**4 premiers ateliers participatifs ont eu lieu par la suite à la Maison des Associations de Bayonne avec pour thèmes :**

- Découverte / Se rencontrer
- Vivre-ensemble
- Programme et projet de vie
- Validation du programme et projet de vie

# CAP Pays Basque intérieur

Les politiques publiques d'habitat formalisées par la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le cadre du Plan Local de l'Habitat invitent aujourd'hui HSA à **prendre part de façon volontariste à la réalisation de nouveaux objectifs en Pays Basque intérieur.** Les projets d'habitat développés s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement équilibré et solidaire du territoire Pays Basque, corollaires à d'autres politiques publiques telles que la mobilité et le développement économique.

## Des offres adaptées au besoin de chaque collectivité

Les interventions d'HSA en Pays Basque Intérieur sont **de différentes natures, adaptées aux projets de chaque collectivité,** avec des actions et modes d'intervention renforcés de l'organisme : études d'ingénierie, réalisation d'opérations de construction ou d'aménagement, rénovation, restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville/ bourg, mêlant parfois logements et équipements d'intérêt général (crèche, mairie, services de proximité...).
Ainsi, en 2022, HSA travaille, à différents stades d'avancement, **sur plus de 25 opérations en cours,** pour un total de 76 logements locatifs sociaux, 26 logements en accession sociale à la propriété en Bail réel Solidaire, 24 lots à bâtir.
Au total, 19,5 M€ sont investis sur le territoire du Pays Basque intérieur et injectés dans l'économie locale. 453 107€ ont été obtenus dans le cadre du Fonds Friches lors de 2 appels à projets de l'Etat (Pacte de relance), pour des projets situés à Banca, Irissarry et Alos-Sibas-Abense.

## Des programes lancés

- **À Irissarry :** projet de réhabilitation d'un immeuble en cœur de bourg (3 à 5 logements locatifs ainsi que des commerces et services de proximité),
- **À Beyrie-sur-Joyeuse** : réhabilitation du presbytère (rez-de chaussée transformé en mairie et l'étage en 2 logements) et construction d'une résidence,
- **À Souraïde :** construction d'un programme neuf de 10 logements locatifs sociaux et réhabilitation d'une bâtisse en cœur de bourg (3 logements locatifs sociaux),
- **À Saint-Michel :** construction de 6 logements dans le cadre du renforcement urbain du centre-bourg,
- **D'autres projets à venir** sont en cours d'étude à Banca, Chéraute, Guiche, Uhart-Cize, Alos-Sibas-Abense, Arberats, Camou-Cihigue, Ordiarp, Saint-Just-Ibarre, Isturits, Ostabat, Saint-Etienne-de-Baigorri, Saint-Jean-Pied-de-Port et la liste n'est pas exhaustive.

La résidence Hirixka à Isturitz

La résidence Herriko Egoitza à Beyrie-sur-Joyeuse

La résidence Ithurria à Souraïde

# Des programmes et des projets innovants

## TALDEA livrée en 2022 à Anglet : une opération d'habitat inclusif et environnementale

En partenariat avec Maneo, Habitat Sud Atlantic a livré en 2022 **la résidence Taldea, programme innovant de logements dédiés à l'habitat inclusif au Clos d'Ainara,** sur la commune d'Anglet.

Dans un parc de 3 200m², les deux villas ont été démolies. Un projet comprenant 32 logements et des bureaux en rez-de-chaussée a vu le jour. **15 des logements, sous maîtrise d'ouvrage d'HSA sont dédiés à des personnes handicapées** à travers de ce programme d'habitat inclusif.

Des études préalables à la démolition ont été réalisées afin d'estimer le potentiel de valorisation des équipements et matériaux. Habitat Sud Atlantic a travaillé avec les association IDRE de Pau, et Patxa'Ma, de Biarritz pour récupérer et valoriser tous les matériaux possibles.

Concernant les 15 logements inclusifs, HSA a mené le projet en partenariat avec quatre associations locales : **Mission Père Cestac, Chrysalide, APF France Handicap et Epilepsie France.**

Ces logements adaptés accueillent des personnes en voie d'autonomisation. La résidence est gérée par les associations qui mettent à disposition des futurs locataires un coordinateur. Sa mission est de les accompagner à travers leurs démarches et leur vie quotidienne.

## A Saint-Martin-de-Seignanx : l'ingénierie de proximité d'HSA au service du projet Saint-Martin-2-cœurs

Dans la continuité des différents projets urbains menés depuis 20 ans, la commune de Saint-Martin-de-Seignanx a souhaité initier une **réflexion d'ensemble pour l'aménagement de différents secteurs structurants de son territoire.**

La Commune a identifié différents projets prioritaires : salle de spectacle, maison des associations, espaces publics autour de la Mairie, des écoles et de l'Eglise, extension de la bibliothèque, construction de logements mixtes (sociaux et privés, individuels et collectifs, locations et accessions, inclusifs).

**La commune de Saint-Martin-de-Seignanx a sollicité Habitat Sud Atlantic, à travers une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage,** afin de l'accompagner dans la mise en œuvre des actions identifiées. Il s'agit pour Habitat Sud Atlantic d'étudier, pour chacune des actions, leur faisabilité juridique, technique et financière (analyse des besoins, programme des aménagements et équipements publics, programmation en matière d'habitat, calendrier prévisionnel, recensement des procédures nécessaires à la réalisation du programme, estimation financière prévisionnelle).

Différents ateliers citoyens et réunions techniques ont cadencé l'année 2022 avec pour premier objectif la réalisation de la nouvelle place du bourg ancien, la création d'un giratoire et **la réalisation de 50 logements dont 19 sociaux** en maîtrise d'ouvrage directe par HSA.

## HSA, candidat lauréat de la ZAC de Briscous

Eiffage Aménagement associé à Habitat Sud Atlantic a été désigné lauréat pour l'aménagement de la ZAC du bourg à Briscous et la réalisation au total de **160 logements, de commerces et d'un tiers-lieu intergénérationnel.** Le traité de concession a été signé avec la commune de Briscous le 10 Octobre 2022.

HSA réalisera l'ensemble des logements locatifs sociaux et en accession sociale et une partie des commerces.

# Le projet à suivre en 2023 : Ostabat !

**Le projet Ostavals, à Ostabat,** regroupe un centre d'interprétation, un espace de restauration et un lieu de vie pour adultes en situation de handicap et de vieillissement. Ce projet autour de l'éco-pastoralisme, écologique et inclusif, comprendra notamment **neuf logements** dont sept gérés par l'association Espace de Vie pour Adultes Handicapés (EVAH) et deux par Soliha.

Le programme global, en association avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque, mettra également en valeur les paysages et les produits issus de l'agriculture locale, tout en favorisant l'inclusion des personnes en situation de handicap.

En accueillant près de 20.000 pèlerins chaque année, Ostabat est également un point névralgique pour tous les randonneurs du GR65, à la croisée des chemins du Puy-en-Velay, de Vézelay et de Tours vers Saint-Jacques-de-Compostelle.

Ce programme **de logements inclusifs sous maîtrise d'ouvrage d'HSA** visera à privilégier des matériaux à faible impact environnemental et/ou bio-sourcés : le bois sera issu de la forêt d'Iraty, la paille par l'agriculture locale, de proximité, et la pierre, utilisée pour les soubassements par exemple, proviendra de la déconstruction d'un immeuble historique du centre-ville de Bayonne.

Le projet de construction neuve dans le cadre d'Ostavals

## Habitat Sud Atlantic, partenaire de Filoha

HSA est aussi présent à Ostabat-Asme dans le cadre du projet FILOHA (Filière locale pour l'Habitat éco-construit). Cette opération s'inscrit dans l'expérimentation menée avec le Comité du Bassin de l'Emploi du Seignanx, Habitat Eco Action, le COL et XL Habitat, pour structurer une filière favorisant le recours aux matériaux locaux (biosourcés, réutilisés ou recyclés) dans la construction de logement social. L'objectif est de construire des logements plus sains et économes en énergie et en ressources.

# 02

# Rénover et réhabiliter durablement

"Confort thermique optimal, diminution des factures d'énergie et protection de notre planète : en 2022, Habitat Sud Atlantic s'inscrit pleinement dans une démarche responsable de réhabilitation énergétique."

# Rénover et réhabiliter durablement

"Le parc Hlm d'HSA est composé de plus 8 257 logements à fin 2022 dont plus de la moitié a plus de 40 ans. Conserver en bon état un tel patrimoine est le défi quotidien d'HSA et exige un montant régulier d'investissement en travaux de rénovation.
En 2022, le niveau global des travaux sur le patrimoine s'est établit à 14 629K€.
L'objectif d'HSA est de concilier durablement confort, sobriété énergétique, performance thermique et qualité de vie."

## En 2022, un patrimoine de bonne qualité :

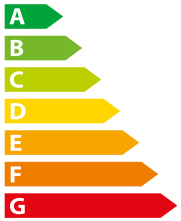
- **Peu émetteur de gaz à effet de serre :** il n'y a pas de logements classés en Diagnostic de Performance Énergétique d'émissions de Gaz à Effet de Serre F ou G et seulement 0,1% de son parc classé en étiquette E (contre près de 11% du parc locatif global classé en E, F ou G) (NDLR : DPE en vigueur au 01/01/2021, soit « ancien DPE »)
- **Peu énergivore :** 89 % du parc HSA est classé en étiquettes de consommation d'énergie A, B ou C (ancien DPE) contre 50% du parc locatif des départements des Landes et des Pyrénées Atlantiques (parc social + parc privé). La consommation énergétique moyenne d'un logement HSA est de 98 kWh/m²/an (contre 150 kWh/m²/an pour un logement du parc locatif global) : les logements HSA sont donc près de 35% moins consommateur d'énergie.

Il fait toutefois l'objet d'une politique ambitieuse de réhabilitation avec l'accélération des rénovations énergétiques, notamment avec le **lancement de 3 importantes réhabilitations à Bayonne en 2022 : les Tours de Balichon, la Résidence Universitaire St-Crouts et les Murailles.**

La réhabilitation du patrimoine comme l'offre nouvelle répondent en effet à la même volonté **d'offrir une offre de qualité et attractive** que ce soit dans le parc existant comme dans l'offre de logements neufs.

Présentation programme de réhabilitation des tours de Balichon

## LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

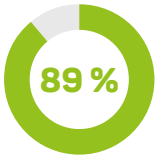



**HSA souhaite supprimer les logements très émetteurs de son parc.**
- **0 % logement classé en F et G au titre des émissions de GES.***
- **0,1 % des logements classés en E.***

Contre près de 11 % du parc locatif global classé en E, F ou G.

* DPE en vigueur au 01/01/2021

## CONTRIBUER À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE




du parc HSA classé en consommation d'énergie A, B ou C.*

* DPE en vigueur au 01/01/2021

**98 KWH/M²/AN :**
la consommation énergétique moyenne d'un logement HSA
contre 150 kWh/m²/an pour un logement du parc locatif global.

Un parc peu énergivore
**35%**
**de moins que le parc HLM global**

## De nouvelles ambitions :

- **décarboner un maximum la source énergétique** (eau chaude sanitaire et chauffage) de nos résidences afin de réduire notre impact carbone en ayant recours à des énergies renouvelables ;
- travailler « l'enveloppe » de nos parcs afin de réduire la consommation énergétique et ainsi réduire les charges des habitants en agissant sur **l'isolation des bâtiments et le confort thermique** (avec, comme cible minimale, l'atteinte de l'étiquette B du DPE en vigueur) ;
- intervenir sur les espaces extérieurs et espaces verts afin de **garantir des îlots de fraîcheur** lors des épisodes caniculaires qui sont voués à se répéter.

L'objectif est bien de redonner ou maintenir un niveau d'attractivité au patrimoine existant équivalent à celui de l'offre nouvelle qui s'inscrit dans les exigences de la RE2020. Ces travaux d'investissement (1.145K€) portent notamment sur le remplacement des chaudières mixtes et la réfection des systèmes de chauffage électriques avec des équipements moins consommateurs d'énergie.

Cette évolution des enjeux de réhabilitation induit des **méthodologies nouvelles qu'HSA** met en place progressivement. D'une démarche en silo où la notion d'exploitation et de facture globale n'était pas appréhendée, nous travaillons maintenant dans le cadre de **marché global de performance (MGP) où le coût de l'exploitation à l'issue de la réhabilitation (et donc des charges locatives) est autant regardé que l'investissement.**

De même, la parole de l'habitant est écoutée dans le cadre de **processus de co-construction afin de garantir une valeur d'usage de nos résidences réhabilitées.** Notre démarche est d'adapter les bâtis et les espaces aux usagers et habitants plutôt que l'inverse, ce qui requiert d'intégrer les usagers et parties prenantes en amont des projets, si possible dès la préprogrammation.

## Ces travaux d'investissement complétent la politique de "gros" entretien dont le volume 2022 s'élève à 1.340K€ :

- des travaux de nettoyage et peinture de façades et parties communes (sur Bayonne Caradoc, Codry, Le Cardinal, St Ursule, le Foyer Robert Linxe, Ciboure Leiho, Labenne Lou Hapchot, St Jean de Luz Urquijo Baïta, Urrugne Pentzia Berri) ;
- la poursuite des changements d'interphonie (sur Bayonne 2 rue des Augustins, 4 rue d'Espagne, rue des Prébendés, rue Douer, Habas Ginsburger, Hogoïa, St Claire, Ciboure Leiho et Urrugne Camieta) ;
- la rénovation des verrières et toitures dans les résidences notamment du centre ancien de Bayonne ;
- des travaux de réparations et réfection des réseaux enterrés (Cam de Prats et Habas Ginsburger) ;
- l'achèvement de la mise aux normes de tableaux électriques débutée en 2021 ;
- le remplacement du réseau TV sur le secteur Untxin (Urrugne Udaskena, Uda, P.Loti et Ciboure Leiho) ;
- l'individualisation des compteurs d'eau à la résidence du Bedat à Bayonne ;
- la réfection du mur rideau de la résidence universitaire E. Goyenetche à Bayonne et l'entretien courant des résidences universitaires, foyers et EHPAD.

4 rue d'Espagne à Bayonne

Uda/Idaskena À Urrugne

# Rénover et réhabiliter durablement

"L'année 2022 enregistre le démarrage de 3 importantes opérations de réhabilitation énergétique : les Tours de Balichon, la résidence universitaire St-Crouts et les Murailles, ainsi que le lancement de la consultation en dialogue compétitif pour marché global de performance de Cam de Prats I & II."

## Réhabilitation de la résidence universitaire CROUS Saint-Crouts (210 logements) – Bayonne

Le programme de travaux, établi conjointement avec le CROUS, s'articule autour de 3 objectifs :

- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments (remplacement des menuiseries extérieures, réhabilitation de la chaufferie, remplacement des radiateurs, mise en place d'une ventilation hygroréglable type A).
- Mise aux normes sécuritaires en vigueur (accès PMR et sécurité incendie).
- Amélioration du confort des occupants, dans les parties communes et parties privatives.

**L'objectif énergétique est prioritaire puisque permettant une réduction des charges et du sentiment d'inconfort des logements liés aux déperditions énergétiques. Le CROUS s'engage à réaliser une action de sensibilisation des occupants autour du bon usage des installations nouvelles.**

## Crous Saint-Crouts

| Coût total de l'opération | Label visé : | Calendrier |
|---|---|---|
| **6,2 M€ TTC** | **BBC Effinergie Rénovation** | **de juin 2022 à sept. 2023** |

## Les Murailles

| Coût total de l'opération | | Calendrier |
|---|---|---|
| **4,6 M€ TTC** | **Etiquette B** visée | **de nov. 2022 à déc. 2023** |

## Réhabilitation des Murailles (49 logements) et densification avec création de 11 logements dans les anciens séchoirs sous combles – Bayonne

- Des travaux d'isolation énergétiques s'imposent dans l'objectif d'une meilleure maîtrise de la consommation énergétique.
- En complément, des travaux d'amélioration du cadre de vie et embellissement des entrées.

**L'objectif énergétique est également prioritaire permettant de travailler sur une réduction des charges pour les locataires ainsi que le sentiment d'inconfort des logements liés aux déperditions énergétiques.**

## Réhabilitation de la résidence Camp de Prats I et II (215 logements) – Bayonne

La réhabilitation prévoit le recours à la procédure de dialogue compétitif pour la formalisation d'un marché global de performance (MGP).

Le recours à cette procédure de consultation permet de garantir :

- l'association à la rénovation thermique des travaux d'amélioration de la qualité d'usage des logements pour les habitants ;
- un processus de conception intégrée, seul moyen d'associer de façon transversale et active tous les intervenants du projet (concepteur, bureaux d'études, entreprises, prestataires de maintenance et d'exploitation des éléments techniques) en vue de l'optimisation du projet et de sa maîtrise en phase exploitation/maintenance ;
- une démarche participative et collaborative de co-construction avec les parties prenantes, et notamment les locataires.

**Notre objectif est d'agir concomitamment sur la qualité et la performance du bâti avec re-questionnement du choix énergétique afin de sortir de l'énergie fossile, le gaz qui alimente aujourd'hui la résidence en ECS et chauffage, l'aménagement urbain et la qualité de vie des habitants afin de renouveler l'attractivité du parc.**

## Réhabilitation des 4 Tours Balichon (192 logements) – Bayonne

Dans la continuité des travaux de réhabilitation réalisés en 2020 et 2021 sur les bâtiments longs, la rénovation des 4 tours est lancée.

Le programme des travaux comprend :

**L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments avec mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur :**

- remplacement des garde-corps
- fermeture des claustras
- mise en valeur des entrées d'immeuble

**Amélioration des parties communes :**

- remise en peinture des halls et pose de nouveaux faux plafonds
- encloisonnement des escaliers au rez-de-chaussée (sécurité incendie)
- remplacement des éclairages de toutes les parties communes (LED)

**Pour les logements :**

- création d'une ventilation mécanique contrôlée
- remplacement des chaudières
- mise en œuvre de robinets thermostatiques sur les radiateurs
- remplacement de portes fenêtres et volets
- isolation thermique et étanchéité à l'air
- fermeture des celliers

# Habitat Sud Atlantic
# A 100 ANS !

## Un siècle d'histoire et d'histoires...

### 01 1922

Création de la Société Anonyme Bayonnaise d'Habitations à Bon Marché, suite à la loi Bonnevay de 1912.

### 02 Années 1930,1960, 1980

1936 : Premiers travaux à Lahubiague, qui consistent à réaménager l'ancien séminaire datant de 1722.
Les années 50 – 60 : Les besoins de l'après-guerre entrainent un véritable essor de la construction, afin d'accueillir des familles soucieuses de trouver des logements spacieux et un confort moderne. Ce sont les premières cités de Bayonne.

### 04 Années 80 à 2000

1975 – 1990 : Lancement des opérations en centre-ville ; rue d'Espagne en 1981 avec 5 logements, une des premières acquisition-réhabilitation dans le centre ancien.
1981 : Première construction à Anglet avec la Butte aux cailles, petit ensemble de 8 logements.

### 03 Années 60 à 80

Ce sont les années des grands ensembles dans toute la France, et pour l'office également, c'est à cette période que vont débuter les travaux pour les ensembles d'Habas la Plaine.
1962 : Première implantation à Saint-Jean-de-Luz avec la résidence d'Urquijo Baita.
1973 : Première construction au cœur du Pays Basque à Mauléon avec la résidence du Moulin.

### 05 Années 2000 à 2011

2004 : Première construction dans le sud des Landes, à Saint-Martin-de-Seignanx avec la résidence des Trois Couronnes.
2011 : Intégration de la société anonyme HSA au sein de l'OPH en reprenant la dénomination HABITAT SUD ATLANTIC, au 1er janvier.

### 06 Années 2011 à 2022

8 juin 2016 : Seuil des 7000 logements franchis lors de l'inauguration des Jardins de Canditte à Boucau.
2017 : Rattachement d'Habitat Sud Atlantic à la Communauté d'Agglomération Pays Basque.
2020 : Création de la société anonyme de coordination nommée « Habitat Pays Basque Adour Béarn » entre l'OFFICE64 et Habitat Sud Atlantic.

**PRÉSIDENTS DEPUIS LA CRÉATION DE L'OPH, EN 1922 :** M. Simonet, M. Labourdette, M. Gomez, M. Combes, M. Forcade, M. Letamendia, M. Forçans, M. Touron, Mme Pinta, M. Gommez-Vaez, M. Etchegaray, M. Lozano, M. Lalanne, M. Baudry, M. Hirigoyen. **DIRECTEURS DEPUIS 1957 :** M. Roques, M. Dilet, M. Elhuyar, M. Sangaré.

03

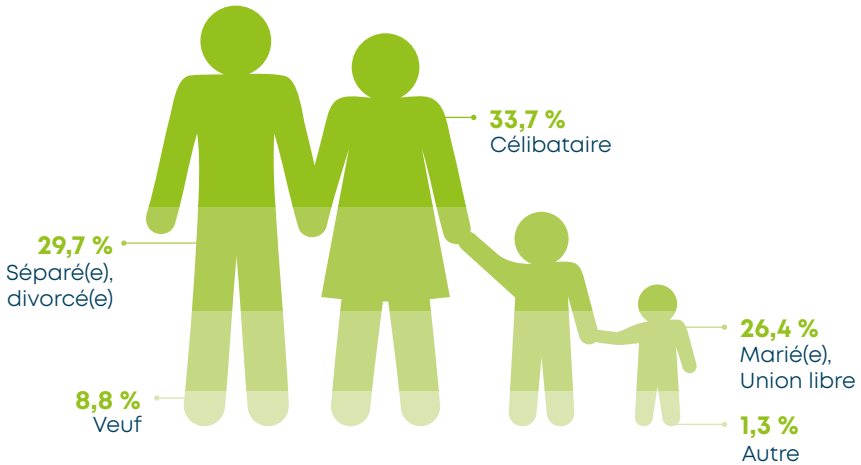
# Nos habitants au cœur de nos préoccupations

"Habitat Sud Atlantic : en mouvement perpétuel pour toujours plus de qualité de service."

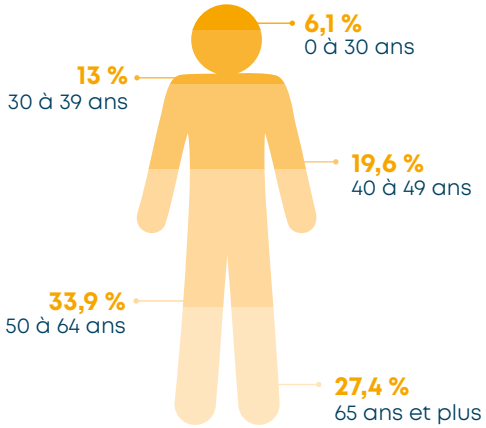
quali' hlm
La qualité de service
en actions et en preuves

# Connaître nos habitants

## Situation de famille

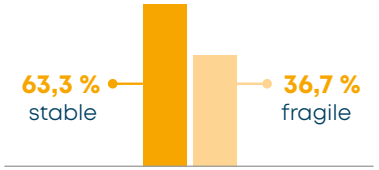


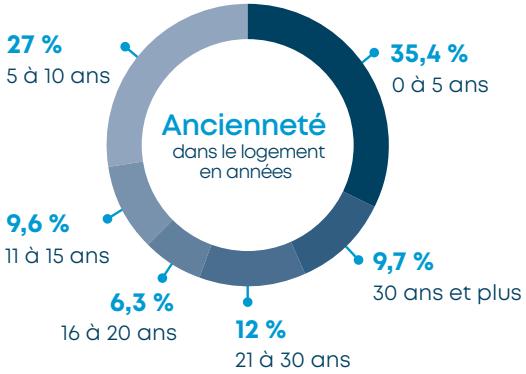

## Âge titulaire

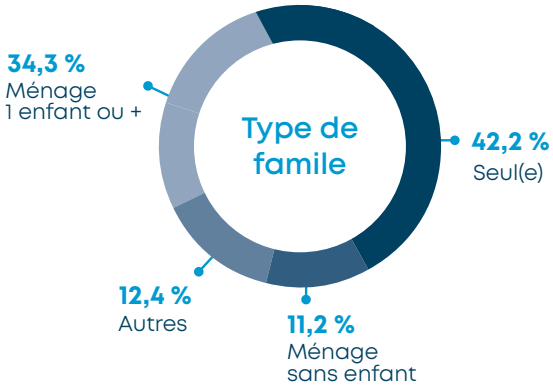


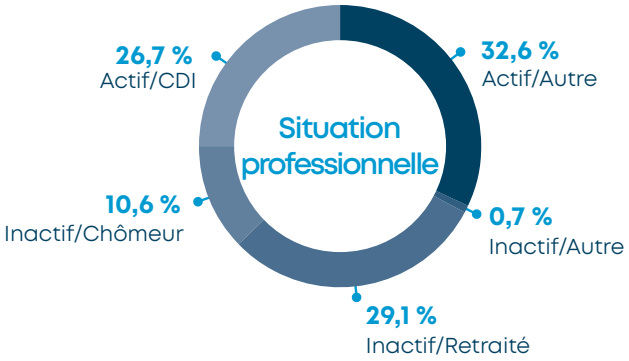

## Occupants du parc HSA vivant sous le seuil de pauvreté

## Part des locataires avec des revenus très sociaux

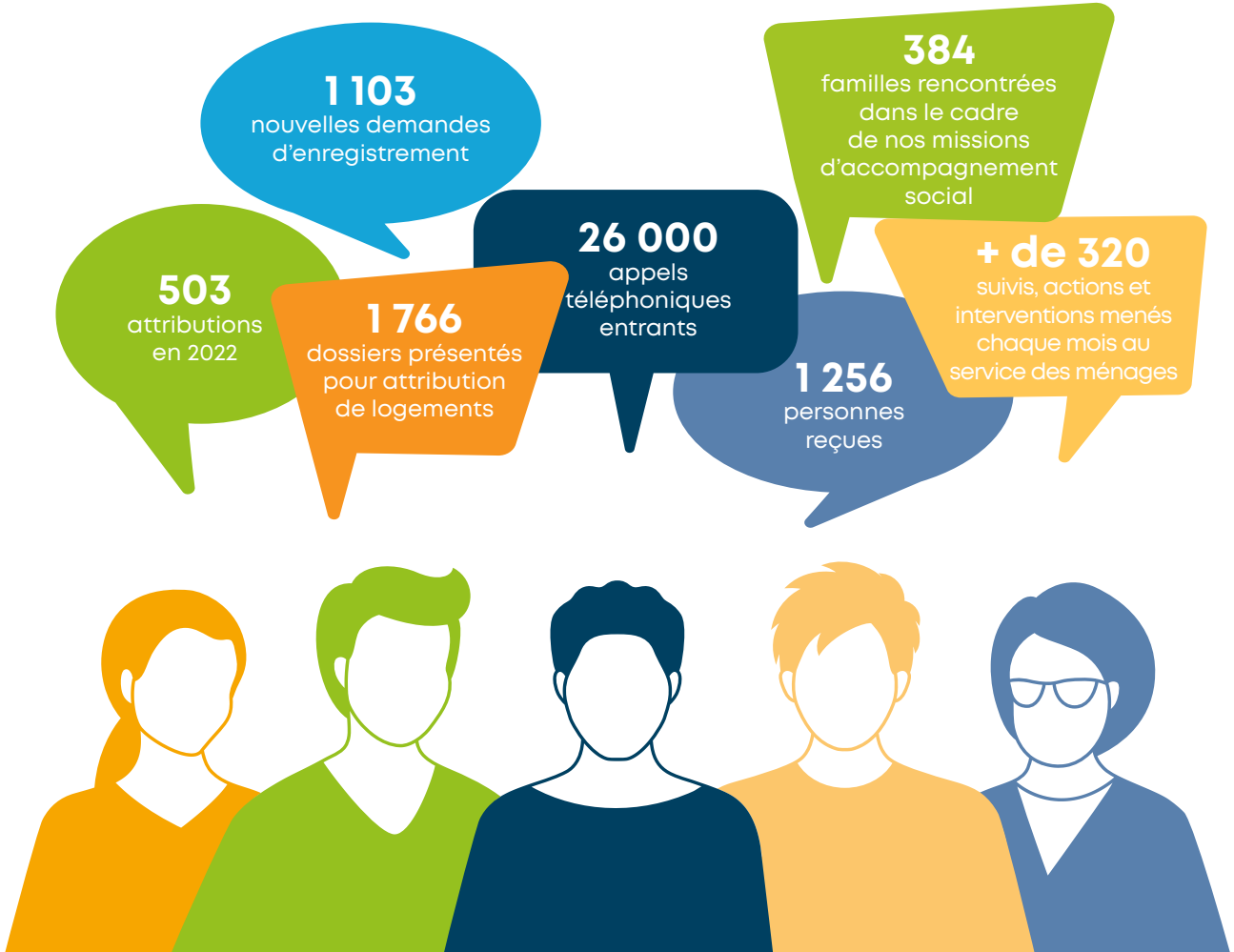


# Nos habitants au cœur de nos préoccupations




## L'enquête annuelle de satisfaction

**Notre enquête annuelle "Qualité de service"** a été menée en novembre 2022, avec des résultats globalement en progression par rapport à l'année précédente (89% de locataires satisfaits ou très satisfaits de leur bailleur).

**La satisfaction globale reste très supérieure au "marché".** Elle est homogène, selon les agences et secteurs. Comme en 2021, l'évaluation globale du logement et de ses équipements est jugée d'un bon niveau, renforcée par une progression des locataires "très satisfaits".

Le gardien reste un élément important de la proximité, complété par l'échange téléphonique. L'espace locataire de notre site internet ainsi que notre application sont très bien notés.

Nos efforts sont à maintenir dans les domaines de l'information, du logement (état et fonctionnement des équipements), de l'entretien des parties communes et de la qualité de vie dans le quartier.

## Six Conseils de Concertation Locative en 2022

Il aura notamment été abordé le projet de requalification de **la résidence Cam de Prats à Bayonne,** sur la base de l'enquête préalable menée auprès de l'ensemble des locataires pour recueillir leurs attentes.

Plusieurs autres sujets importants ont fait l'objet **de présentations et débats,** notamment : le bilan des travaux réalisés en 2021 et la projection 2022, la présentation de l'organisation des élections des représentants de locataires, les actions prévues dans le cadre de la convention TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) pour 2022, la présentation du projet de réorganisation de la Direction Clientèle, les résultats de l'enquête annuelle de satisfaction, la mise en place de la 2ème phase de prestations ménagères graduées dans certaines résidences qui en sont dépourvues.

# Nos habitants au cœur de nos préoccupations

## Vers une évolution de la Direction Clientèle

Il est apparu nécessaire de modifier en profondeur les contours et le fonctionnement de la Direction de la Clientèle pour faire face à : la croissance forte de la demande, l'évolution du public logé, le renforcement des attentes des demandeurs et locataires.

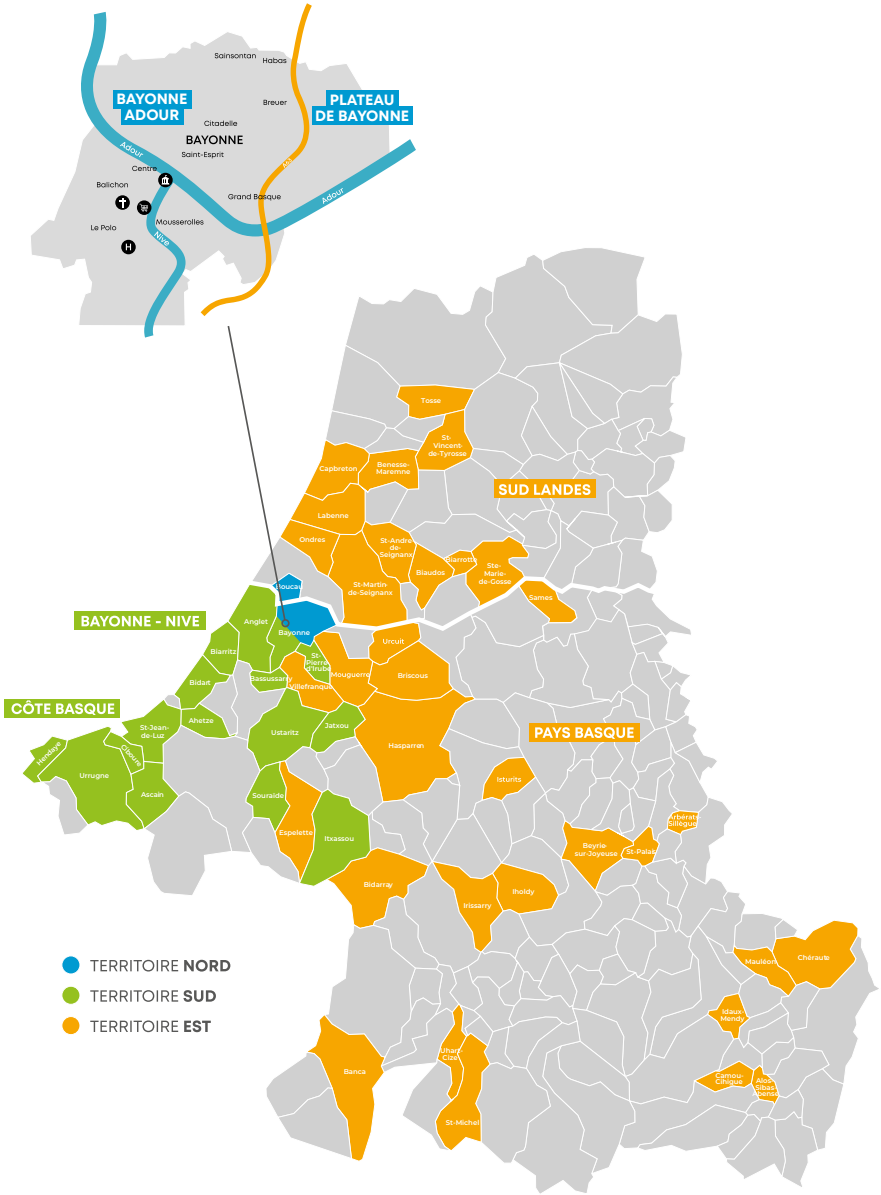
**Tout au long de l'année 2022, un travail collectif a porté sur :**

- la modification de notre maillage territorial pour répondre aux enjeux de développement de l'organisme et à des besoins différenciés sur le territoire ;
- l'ajustement des missions des gardiens et responsables de secteurs pour une meilleure lisibilité ;
- la modernisation des fonctions d'accueil, pour améliorer la qualité de service et fluidifier les échanges ;
- la réflexion quant aux missions qui doivent rester centralisées, et celles qui peuvent être décentralisées.

A l'issue de plusieurs mois de réflexion, de travail itératif en équipe, d'information des instances du personnel, une profonde réorganisation des missions et de la présence territoriale a été décidée.

**Elle prévoit, pour une mise en place au 1er juin 2023 :**

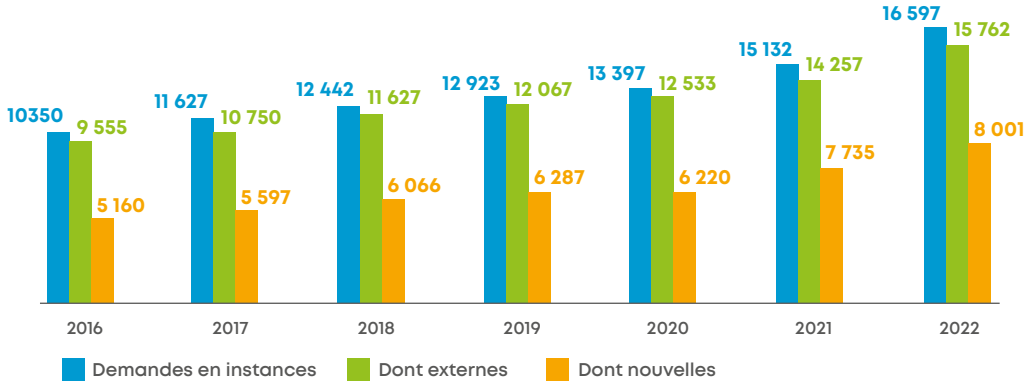
- l'adaptation en terme d'organisation et d'outil de l'accueil du demandeur de logement, maintenu au siège social d'HSA
- une présence territoriale d'HSA redessinée (3 agences oeuvrant sur 3 territoires), chacun divisés en 2 zones et au total 17 nouveaux secteurs. Une fonction de responsable de site (RSI) est créée, qui fusionne les anciens rôles des responsables de secteurs et gardiens.
- Les agences accompagneront pleinement les locataires, de la signature du bail à la remise des clés lors du départ. Elles seront notamment dotées de nouveaux outils numériques plus ergonomiques.
- L'organisation de l'accompagnement social assuré par le service "Gestion sociale " sera également adapté, pour intégrer la fonction «Tranquillité Résidentielle». Il deviendra un service "Prévention sociale et Tranquillité", apte à accompagner nos locataires confrontés à des difficultés financières ou d'occupation de leur logement.




TERRITOIRE **NORD**
TERRITOIRE **SUD**
TERRITOIRE **EST**

## Les demandes de logements en 2022

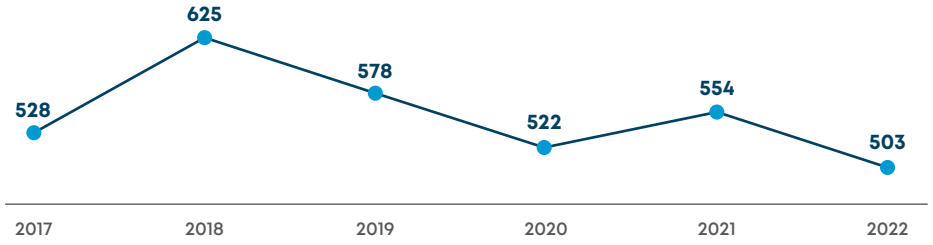
Au 31 décembre 2022, HSA enregistrait **16 597 demandes** sur les communes dans lesquelles notre organisme disposait de patrimoine (+ 10% par rapport à 2021). Elles émanent pour moitié de demandeurs se déclarant isolés (familles monoparentales). Même si près des deux tiers de la demande provient structurellement depuis 2018 de ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS, on note toutefois en 2022 que près de 10% de la demande provient de foyers ayant des revenus supérieurs aux plafonds. **Cela témoigne des difficultés de la classe moyenne** à se loger dans le parc locatif sur notre territoire.



## Les attributions en 2022

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) **s'est réunie 30 fois** en vue d'attribuer des logements neufs ou vacants. Elle a ainsi examiné 1 766 dossiers (- 9% par rapport à 2021).
**HSA a procédé à 503 attributions en 2022** (- 9% par rapport à 2021).

En 2022 aussi, le relogement lié au projet de requalification urbaine du **quartier de la Citadelle** s'est achevé en janvier 2023 avec l'acceptation de son relogement par le dernier ménage encore en place.
Enfin HSA a participé au relogement de **familles Ukrainiennes** déplacées : 17 logements ont été proposés dont 2 au CCAS de Bayonne et 15 à l'association Atherbea.




## L'accompagnement social et le recouvrement des impayés

Comme en 2021, Habitat Sud Atlantic, à l'instar des autres bailleurs sociaux, a été amené à adapter en permanence ses actions avec un objectif : maintenir autant que possible le lien avec les locataires en difficultés.

Sur un plan structurel, la proportion de public fragile accueillie par HSA se stabilise après des années de progression régulière.
Ainsi les locataires en place vivant sous le seuil de pauvreté représentaient plus de 48% des occupants du parc à fin 2022 (49% en 2021). La part de locataires en place ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds était pour sa part de 69 % à fin 2022 (70 % en 2021).

La fragilité économique des publics logés par HSA nécessite un **accompagnement social important** de nos Conseillers en Economie Sociale et Familiale et une détection précoce des situations d'impayés, essentiellement au travers d'une gestion amiable.

# Nos habitants au cœur de nos préoccupations

## GECOSOL

Menée sous forme de groupement d'intérêt économique (GIE) depuis 2014, à parts égales entre le COL et HSA, l'activité de syndic de copropriété propose un service à toutes les copropriétés issues de la production des deux membres.

Dans le cadre de la croissance de cette activité et de la volonté manifestée par l'Office64 d'intégrer cette structure, il a été décidé de faire évoluer la forme juridique au travers de la création en 2020 d'une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). Cette structure a repris l'activité du GIE au 1er janvier 2022, date à laquelle l'Office 64 a également intégré la structure.

L'activité de la SCIC se traduit par un portefeuille de plus de 2 000 lots de copropriété gérés fin 2022.

## Zoom sur : l'accompagnement social adapté de nos CESF

Les CESF (Conseillers en Economie Sociale et Familiale) d'HSA, sont les membres du service gestion sociale qui peuvent effectuer des visites à domicile pour remplir leurs missions. Ils accompagnent les ménages à l'entrée dans le logement afin de travailler sur un maintien dans le parc en cas de besoin ou de difficulté repérés. Ils travaillent en appui des autres membres du service gestion sociale (gestionnaires précontentieux et contentieux) et également en lien avec les agences et des partenaires extérieurs.

**En 2022, l'activité des CESF d'HSA, c'est :**

- + de 320 suivis, actions et interventions menés chaque mois au service des ménages,
- 43 diagnostics sociaux (DALO et autres),
- 384 familles rencontrées par les CESF dans le cadre de leurs missions d'accompagnement social dont 151 lors de visites à domicile (127 en 2021),
- + de 260 actions de suivis dans le cadre de contrats AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) pour les locataires entrants afin de pouvoir pérenniser l'accès au parc social,
- + de 40 actions dans la mise en place et le suivi du nouveau dispositif d'accompagnement renforcé de locataires "Laguntza" en collaboration avec Soliha,
- 77 préparations de dossiers et 20 participations aux commissions d'insertion (SDSel Adour-BAB, SDSel Nive-Nivelle et Ad Hoc).

# Des agences à l'écoute

## Agence des Hauts de Sainte-Croix

- 3 128 réclamations techniques
- 208 états des lieux sortants (après départ)
- Une somme de **685 163 €** affectée à des travaux de remise en fonctionnement après départ (moyenne de 3 352 euros par logement)
- 77 mutations
- Taux de rotation : 4%

## Agence Adour Côte Basque

- 2 816 réclamations techniques
- 164 états des lieux sortants (après départ)
- Une somme de **452 854 €** affectée à des travaux de remise en fonctionnement après départ (moyenne de 2 371 euros par logement)
- 204 états des lieux entrants sur patrimoine existant et 154 sur programmes neufs
- 27 mutations
- Taux de rotation : 4,29 %

## A propos de tranquillité résidentielle

Notre service tranquillité résidentielle, en lien avec nos partenaires, a traité efficacement les problématiques liées au non-respect des dispositions du bail de location. Les quatre types de troubles les plus récurrents en 2022 ont été dans l'ordre d'importance : les nuisances sonores (26 %), les nuisances visuelles (12 %), les agressions verbales/physiques entre locataires (10 %), les problèmes de circulation/stationnement (10 %).

## Des partenariats renouvelés en 2022

- ESCM (chantiers jeunes)
- Lézards qui bougent (ateliers théâtre)
- Atherbea (chantiers jeunes et éducatifs)
- Aïma remise de mobilier)
- Abeilles et compagnie (ruches et protection des abeilles),
- Txirrindola (récupération et remise én état vélos)
- Quartier Sainte Croix (Zuperfête)
- Graines de Libertés (jardins partagés)
- Spacejunk (fresques murales)
- Collectif des habitants de Breuer (animations)
- MVC Saint Etienne et Compagnie de théâtre Mécanica (animations projet Citadelle)
- Compagnie de Théâtre Les Audacieux (animations)
- Patronage laique des petits Bayonnais (chantiers jeunes)
- Patronage Laïque des petits Bayonnais (Semaine de la diversité)
- Mécénat Les Maimorables (soutien culturel)
- Essor Basque (course cycliste)
- La fraternelle des aveugles

# Habitat Sud Atlantic
# A 100 ANS !

Le 22 septembre, les équipes d'HSA fêtent les 100 ans.

# 04

# Au quotidien des équipes mobilisées

"Tout en assurant la gestion des ressources humaines au quotidien, il est important de prendre de la hauteur afin d'améliorer, sécuriser nos pratiques et répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. La digitalisation de la Direction Rh d'HSA en 2022 en est une bonne illustration."

# Au quotidien des équipes mobilisées

## Le renouvellement du Comité Social et Économique

Election du nouveau CSE en date du 22 décembre 2022 pour un mandat de 4 ans.
Elections organisées pour la première fois par vote électronique à 100 %

## L'insertion professionnelle et le maintien dans l'emploi des travailleurs handicapés

- Effort soutenu en faveur de l'apprentissage : avec 10 nouveaux contrats signés en septembre 2022 en alternance et 3 poursuivis
- Accueil de 15 stagiaires en 2022
- Participation régulière de la DRH aux simulations d'entretiens d'embauche organisés par le PLIE-GIDSU
- Reconduction de contrats en intérim de salariés suivis par le PLIE GIPDSU
- Partenariat mené dans le cadre du PACTE avec le collège Camus – intervention de la DRH devant les classes de 3ème et devant le Sous-Préfet
- Obligation d'emploi des travailleurs handicapés : 12,36 salariés (équivalent temps plein) contre une obligation de 7 ETP.

En 2022

**137 salariés**
dont

**94** femmes
**43** hommes

Soit 134,66 en ETP

**36** fonctionnaires titulaires

**88** salariés CDI

**13** apprentis

**7** recrutements en CDI (+10 apprentis)

**11** départs dont 7 en retraite

**3** mobilités internes

## L'égalité Hommes/Femmes

- Signature d'un accord d'entreprise sur l'égalité professionnelle le 23 mai 2023.
- Formations de l'équipe RH suivies sur ces thématiques, dispensées par la Fédération des OPH.

**Index 2022 égalité hommes/femmes**

## La formation

- Accord-cadre signé pour les années 2022-2025 pour 6 lots distincts dans le cadre d'un marché mutualisé avec l'Office64.
- 170 jours de formations dispensés en 2022 (contre 158 en 2021).
- Non-discrimination en matière de départs en formation : 73 femmes / 50 hommes.

## La protection sociale complémentaire des salariés

Deux nouveaux contrats effectifs depuis le 1er janvier 2022 : contrat complémentaire santé et contrat prévoyance des salariés de droit privé, maintenant ainsi un bon niveau de protection des collaborateurs d'HSA.

## Le télétravail et la diminution de l'empreinte carbone des collaborateurs

Un avenant à l'accord d'entreprise sur le télétravail a été signé le 15 avril 2022 afin d'étendre la possibilité de télétravailler 2 jours par semaine.

## La digitalisation de la Direction des Ressources Humaines

Changement de logiciel de paye (Sage) et logiciel de gestion des temps (Horoquartz) apportant une meilleure fiabilité.

Déploiement d'un espace collaborateur Lucca, permettant ainsi la dématérialisation :

- de la gestion des temps
- des demandes de prise en charge des notes de frais
- des bulletins de salaire
- des entretiens professionnels.

Ces solutions réduisent les échanges papier, fiabilisent l'information, et facilitent la gestion des ressources humaines et l'exploitation des données.

Forum Collège Camus

Entretiens fictifs avec le Gip-Dsu

Intervention Gip-Dsu

# Habitat Sud Atlantic
# A 100 ANS !

**100 ans,
pour rendre hommage
à ceux qui nous ont
précédés.**

Résidence la Citadelle

Vue de Lahubiague en 1950

Résidence Breuer

Résidence Balichon

# 05

# Pérenniser et développer nos ressources financières

"En 2022, des levées de fonds venant sécuriser un plan d'investissement ambitieux."

# Pérenniser et développer nos ressources financières

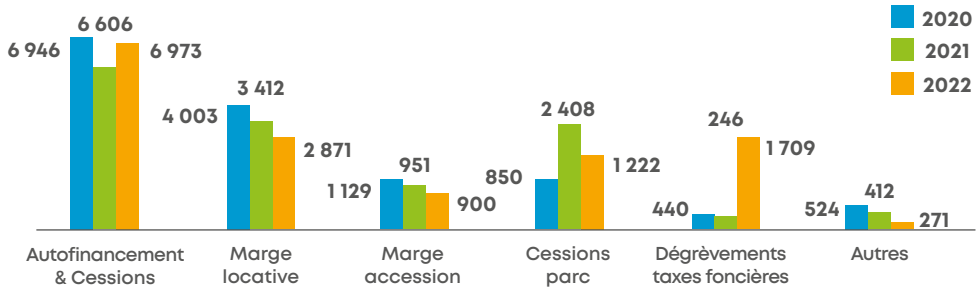
**Les résultats financiers sont satisfaisants,** au regard des besoins en fonds propres à financer, avec un autofinancement net de 5 751 K€, complété des cessions du parc de 1 222 K€ (produit des ventes, net des remboursements d'emprunts).

Le résultat global (autofinancement net et cessions) est relativement stable entre 2021 et 2022 (+ 368 K€) mais comporte en réalité des trajectoires différentes de certaines de ses composantes :

- **La marge locative est en recul de 542 K€ ;**
- **Le niveau de la marge accession est stable ;**
- **Le résultat des ventes HLM est en diminution** de 1 186 K€, en lien avec une diminution du nombre de ventes (10 ventes en 2021 et 6 en 2022, produits bruts de 2 408 K€ en 2021 et 1 580 K€ en 2022) et des remboursements anticipés d'emprunts de 358 K€ en 2022 ;
- **Le résultat 2022 est porté par des dégrèvements taxes foncières de 1 709 K€** alors qu'ils n'étaient que de 246 K€ en 2021.

La dégradation de la marge locative s'explique notamment par le poids accru des annuités d'emprunt (+ 1 443 K€), en lien avec les évolutions du taux du livret A et des emprunts nouveaux, et une diminution des cessions de certificats d'économie d'énergie (- 584 K€), ces évolutions n'étant pas totalement compensées par l'évolution de la masse des loyers (+ 1384 K€).

L'autofinancement net représente en conséquence 13,0% des produits d'activité et financiers (13,67% en moyenne de 2020 à 2022) pour une médiane France 2021 de 12,5% (12.6% de 2019 à 2021).




**Côté structure financière,** le potentiel financier à terminaison des opérations en cours hors titres participatifs est en diminution de 291 K€.

Les 16 millions de titres participatifs émis en 2021 et 2022 ne sont donc pour l'instant que peu consommés : les difficultés (appels d'offres infructueux, recours ...) rencontrées sur les sorties de projets de construction, pourtant nombreux, décalent la consommation de nos fonds propres.

Notons par ailleurs que le potentiel financier ne tient pas compte des volumes importants de foncier en lien avec des opérations d'aménagement (23 106 K€) puisque les opérations de construction locative issues de ces aménagements n'étaient pas encore lancées au 31 décembre 2022.

Les ressources supplémentaires issues des titres participatifs seront donc progressivement consommés, au travers des fonds propres à injecter sur les opérations futures, pour soutenir nos objectifs ambitieux de croissance du parc et d'amélioration sur les années à venir.

Concernant l'endettement (hors titres participatifs), l'en-cours de la dette augmente logiquement puisque nos plans de financement d'opérations nouvelles reposent pour l'essentiel sur de la dette long terme de la banque des territoires. Par ailleurs nous avons souscrit par anticipation pour 17 millions de prêts sur travaux d'amélioration afin de profiter de conditions de taux plus avantageuses.

La dette s'établit ainsi à 277 098 K€ fin 2022, soit une croissance nette de 38 963 K€ (15 111 K€ de remboursements et 54 074 K€ de dette nouvelle). Elle se situe à 34 K€ en euros par logement (30 K€ fin 2021). Sa répartition repose principalement sur du taux fixe (20%) et du taux variable livret A (75%).

| | | HSA 2021 | HSA 2022 |
|---|---|---|---|
| Impayés totaux | % des loyers et charge | 4.2% | 4.4% |
| Coût de la vacance | % des loyers | 3.1% | 3.2% |
| Autofinancement net | % des produits | 11.6% | 13.0% |
| Annuités | % des loyers | 30.4% | 33.4% |
| Taxes foncières | % des loyers | 9.1% | 8.5% |
| Maintenance | % des loyers | 19.7% | 17.7% |
| Frais de fonctionnement | % des loyers | 30.0% | 29.8% |

06

# Des compétences et des expertises métier accrues

"Une année 2022 riche en diversité de projets transversaux, juridiques ou informatiques, et une expertise accrue pour répondre aux sollicitations de nos partenaires."

# HSA : une vocation territoriale

## Les volets "foncier" et "accession à la propriété"

### Des activités en croissance

112 actes fonciers ont été établis en 2022 contre 69 actes en 2021 (et 52 en 2020). C'est au final, un domaine d'activité qui a plus que doublé en deux ans.

### De plus en plus d'expertise(s)

Dans le cadre de la constitution des copropriétés ou des associations syndicales libres qui sont amenées à gérer les parties et les équipements communs des futurs ensembles immobiliers, les équipes d'HSA ont acquis une expertise en montage foncier, afin de réduire dans la mesure du possible les charges communes et de simplifier au maximum le mode de gestion à venir.

HSA intervient également toujours de plus en plus pour produire du logement social en appui des collectivités locales par le biais de délégations de droit de préemption urbain de l'Etat ou de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

### Les locaux commerciaux et associatifs

16 actes divers ont été signés en 2022 pour nos locaux tels que la conclusion de baux commerciaux ou des conventions d'occupation pour des associations. En 2022, suite à la réhabilitation de l'immeuble du 26-28 rue de Salie à Bayonne, un appel à projets a été lancé pour la première fois afin de trouver un commerçant au sein d'un des locaux, pour y installer une activité économique pérenne.

### Un rôle de conseil affirmé

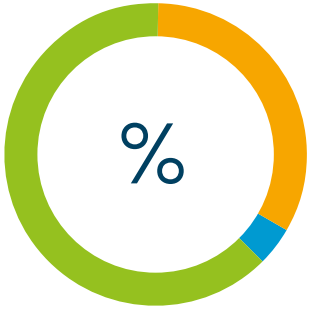
HSA a de plus en plus un rôle de conseil auprès des partenaires extérieurs, en particulier des collectivités locales du territoire pour les acquisitions foncières. L'idée est que nous soyons des "facilitateurs" en innovant et en trouvant des solutions juridiques pour qu'un projet social puisse aboutir et puisse correspondre à ce qui a été envisagé.

### Près de 53 Millions € HT engagés

Le montant total des marchés engagés (marchés notifiés + avenants) en 2022 s'élève à 52.8 millions € HT, soit une augmentation de 123 % du volume financier par rapport à 2021.

En 2022 :

- Au lancement de 93 consultations
- A la notification de 217 marchés, volume similaire à 2020 et supérieur à 2021.
- Au traitement de 174 avenants, volume identique à 2021.s'explique par la réception d'importants programmes de travaux.




**78,3 %** des marchés de travaux en nombre correspondant à 65 % du montant global.

**20,7 %** des marchés de services ou prestations intellectuelles en nombre correspondant à 34.8 % du montant global.

**1 %** des marchés de fournitures correspondant à 0.17 % du montant global.

# Avec HSA, cap numérique !

HSA a été précurseur de nombreuses applications digitales positionnant notre Office en avance pour son secteur.
Nos investissements avaient ensuite été suspendus en 2021, en attente des résultats de l'étude d'opportunité sur la mutualisation informatique menée dans le cadre du rapprochement avec l'Office 64.
Les projets ont été relancés et accélérés début 2022 de manière concertée avec l'Office 64, voire menée spécifiquement par HSA :

## Un projet transversal : la gestion électronique des documents (GED)

Ce projet est mené conjointement avec l'Office 64. Des GED sont déjà en place dans certains logiciels métiers mais l'objectif est ici de disposer d'une solution intégrant des documents des process de traitement pour tous les métiers, notamment gestion des courriers et signature électronique.

## Des projets en lien avec la gestion du demandeur de logement et du locataire

- Avis-locataires (voir page 43)
- Imhoweb : projet régional de gestion de la demande et de la CALEOL
- Proxapp : gestion des sollicitations par le personnel de proximité sur outil nomade (téléphone)
- SoWell : nouveau module de gestion « Sécurité – Hygiène – Sécurité »
- Up2pay : une solution qui permet de régler toute somme due à HSA, 24h/24 en disposant seulement d'une carte bleue et d'un smartphone.

## Un projet en lien avec la gestion des marchés

Migration de MarcoWeb en mode « Saas » permettant une gestion à distance facilitée.

## Projets en lien avec la gestion des ressources humaines

(voir page 33)

HABITAT
PAYS BASQUE - ADOUR - BÉARN

## Vers une nouvelle infrastructure informatique

Ce projet sera porté directement par la société de coordination, **Habitat Pays Basque Adour Béarn, créée avec l'Office 64,** permettant de déployer une architecture commune (avec des serveurs communs et des serveurs propres à chacun), sur des sites distants sécurisés par un prestataire.

Ce projet favorise les échanges de pratiques et de compétences, améliore les performances à coût maitrisé, permet de disposer d'un Plan de Continuité d'Activité et d'un Plan de Reprise Informatique, répond aux besoins de stockage du futur outil de GED et aux évolutions à venir en terme applicatif et enfin renforce les processus de sauvegarde et restauration..

# Habitat Sud Atlantic
# A 100 ANS !

Les 28 octobre, élus et partenaires fêtent le siècle d'HSA.

# 07

# La RSE passe à l'action !

"Moment-clé dans le déploiement de notre politique Responsabilité Sociétale de l'Entreprise, 2022 est la première année de mise en œuvre des projets formalisés sur notre feuille de route."

LA RSE EN ACTIONS HSA

# La RSE passe à l'action

"Après les étapes de définition et de construction de notre feuille de route Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) en 2020/2021, 2022 est une année-clé dans le déploiement de notre politique avec la mise en œuvre opérationnelle des actions formalisées dans notre démarche.
Il s'agissait à la fois de mettre en route nos projets phares et de consolider nos actions permanentes en mobilisant nos parties prenantes.
L'organisation interne s'est structurée afin de faire vivre et piloter cette démarche de manière pérenne. Une alternante a été recrutée pour assister la directrice Patrimoine et Développement durable dans cette mission."

## ✔ Axe 1 Contribuer au développement de notre territoire dans toute sa diversité

### L'OPÉRATION VOLETS FERMÉS À BANCA

HSA est acteur de l'opération "volets fermés" menée par la Communauté Pays Basque, à Banca dans la vallée des Aldudes, qui vise à remettre sur le marché des maisons non occupées de cette vallée. Plusieurs opérations en cours ont été présentées en février 2022, en présence du Préfet, Eric Spitz, du sous-préfet de Bayonne, Philippe Le Moing-Surzur, du président de la Communauté Pays Basque, Jean-René Etchegaray, de la conseillère départementale, Annick Trounday, du Maire de Banca, Michel Oçafrain et du Président d'HSA, Roland Hirigoyen.

HSA portera à Banca la réhabilitation d'une ancienne bâtisse, Battittaenea, avec le concours de la commune et de l'EPFL.

Trois logements locatifs sociaux verront le jour (2 T3 et 1 T4) pour un coût global de 745 000 euros, grâce aux subventions essentielles de l'Etat (230 K€, dont 214 K€ au titre du fonds friche), de la CAPB (97 K€), du Département 64 (36 K€) et de la Commune (7 K€), ainsi que les fonds propres d'HSA (180 K€) pour équilibrer l'opération à côté du recours à l'emprunt.

## ✔ Axe 2 Soutenir un modèle économique vertueux

### FILOHA

Le projet FILOHA a pour objet d'accompagner et de favoriser une filière locale de l'habitat éco-construit. Le programme OSTAVALS à Ostabat, est, dans le cadre de FILOHA, une opération-test qui vise à la construction en bois et paille d'un habitat locatif social inclusif. Le changement des procédés constructifs conventionnels et l'accompagnement des mutations sont au cœur de ce projet, avec l'émergence et la structuration d'un tissu professionnel autour de la construction en bio-sourcé. A l'échelle locale, il porte la formation et l'émergence de nouvelles façons de travailler, l'objectif étant de relocaliser les emplois de production et la transformation des matériaux de construction (les fournisseurs de pailles se trouvent pour la plupart dans le département des Landes).

Le projet FILOHA, co-financé par HSA, participe à cette sensibilisation du secteur et permet d'enclencher une dynamique nouvelle des acteurs de la construction sur notre territoire.

## ✔ Axe 3 Favoriser le bien-être et le cadre de vie des habitants

### SERVICES NUMERIQUES INCLUSIFS

Une offre nouvelle de service numérique inclusif pour l'ensemble des parties prenantes a été déployée par HSA. C'est l'application « Avis-locataire » mise en place au cours du 2nd semestre, qui répond à un objectif de « zéro papier » et d'amélioration de la communication entre HSA et ses locataires.

Cette solution numérique de communication, d'écoute client et de prise de rendez-vous permet de faciliter et fluidifier les communications mais également de réduire les moyens matériels de communication.

Le déploiement de cette application répond à la volonté d'HSA formalisée dans sa feuille de route RSE de favoriser le bien-être et le cadre de vie des habitants.

### REEMPLOI

HSA s'engage et réemploie le mobilier en partenariat avec l'association locale AIMA. 3 collectes ont été organisée par cette association dans les Box d'HSA pour donner une seconde vie à des meubles, matériels électroniques…

## ✔ Axe 4 Innover pour réduire notre empreinte environnementale

### FAVORISER LES MOBILITÉS DOUCES

HSA s'inscrit pleinement dans la volonté du Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour avec son jeu concours, proposé à ses locataires, dont les 4 lots gagnants étaient 4 abonnements annuels au nouveau réseau TXIK TXAK.

Dans son engagement RSE, le plan mobilité entreprise est un des axes ciblés pour développer et favoriser le recours aux mobilités douces.

Le jeu proposé aux locataires est également un signal fort auprès des habitants de l'agglomération pour favoriser le recours aux transports collectifs respectueux de l'environnement.

## ✔ Axe 5 Cultiver notre capital humain

### ODYSSEA

HSA a cette année encore participé à la course « Odyssea » à Bayonne avec plus de 20% de ses collaborateurs inscrits. Rappelons que le courses « Odyssea » participent à financer la lutte contre le cancer du sein.

### CENTENAIRE HSA

2022 étant l'année du centenaire d'HSA, une convention des salariés a été organisée à cette occasion. En lien avec l'axe 5 de notre feuille de route RSE cette journée a permis de renforcer la cohésion, l'esprit d'équipe des collaborateurs d'HSA.

**Habitat Sud Atlantic**
2 chemin Abbé Edouard Cestac 64100 BAYONNE

www.habitatsudatlantic.fr

haitiza 05 59 57 10 57