



UNE ANNÉE D'HABITAT EN MOUVEMENT

# SOMMAIRE

---

01

Bâtir et accueillir :  
un élan en Pays Basque  
et Sud Landes.

Page 6

02

Proposer une offre de  
logements et de solutions  
adaptées.

Page 12

03

Réinventer l'habitat :  
un patrimoine de qualité  
pour tous.

Page 17

04

Avec nos habitants  
pour améliorer  
le bien-vivre ensemble.

Page 23

05

Nos équipes :  
l'enthousiasme et les forces  
vives de nos missions.

Page 33

06

Gérer et développer  
nos ressources pour  
une stratégie durable.

Page 36

07

La responsabilité  
qui donne du sens  
et impulse nos actions.

Page 39

---

## RAPPORT D'ACTIVITÉ HABITAT SUD ATLANTIC 2023

Directeur de la Publication : Lausséni Sangaré

Comité de Rédaction : Lausséni Sangaré, Denis Joyeux, Véronique Parenteau, Sandrine Rotzler, Ludmila Salomon, Jean-Romain Lestanguet, Mathilde Arondel, Agence Haritza.

Coordination : Agence Haritza.

Crédit Photos : Côté Sud Photos/Boris Sensamat, Haritza, Architectes, Banque de données, Services Habitat Sud Atlantic.

Création et Réalisation : Haritza Bayonne

Imprimé sur papier 100% recyclé.

# “ Une année et quelques mots...”



© Cote Sud Photo

**Roland HIRIGOYEN,**  
Président d'Habitat Sud Atlantic

A l'heure où le logement redevient un enjeu national, et nous ne pouvons que nous en féliciter, Habitat Sud Atlantic (HSA) poursuit avec conviction ses missions au service du logement, avec l'aide de sa collectivité de rattachement tout aussi déterminée, la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Cette dernière a ainsi souscrit à une émission de 5 millions d'euros pour HSA, son bailleur social, afin de renforcer sa capacité d'action, en plus des aides significatives de son règlement d'intervention en matière de logement social.

Les chiffres d'HSA en matière de livraisons (108 logements locatifs et 47 logements en accession) ne traduisent pas l'importance de notre activité mais reflètent des décalages liés au contexte difficile d'aujourd'hui, avec des appels d'offres infructueux et des recours sur nos projets. Notre activité se retrouve bien plus dans les 536 logements en-cours de production fin 2023 et qui seront livrés de 2024 à 2026, 451 nouveaux logements en projets agréés par les instances d'HSA en 2023. Derrière les chiffres, il y a toujours une diversité de nos interventions et je souhaite insister sur celles qui concernent le Pays Basque intérieur, alors que nous inaugurons il y a quelques jours

4 logements locatifs à Idaux Mendy. Ces interventions, au-delà de permettre d'offrir de nouveaux logements sociaux, redynamisent des centres bourgs en même temps que de vieilles bâtisses sont restaurées. C'est une fierté pour HSA.

Et puis le développement d'une offre nouvelle ne signifie pas que nous nous désintéressions de la question du parc existant. Le maintien d'un habitat en bon état d'entretien est une volonté ancienne et renouvelée de notre politique : 19 millions en 2023, plus de 2 300 euros par logement là où la médiane des Offices HLM se situait à 1 471 euros en 2022.

J'aime à le rappeler : HSA n'est pas là pour un temps, c'est un acteur historique et durable de l'habitat sur le Pays Basque et le sud des Landes, un outil revendiqué de ces territoires.

C'est à ce titre que notre action est de plus en plus coordonnée avec l'Office 64 de l'Habitat, qui partage les mêmes valeurs qu'HSA. Cette combinaison de nos forces s'illustre dans le cadre de notre structure commune, HPBAB (Habitat Pays Basque Adour Béarn), qui fédère nos pratiques, nos équipes et nos réalisations .

A côté du traditionnel rapport d'activité 2023, nous avons souhaité adjoindre cette année un rapport socialement responsable, traduction de notre démarche RSE et de ses actions.

Derrière cette RSE, il y a tout d'abord un engagement, celui d'HSA d'œuvrer pour son territoire et ses collectivités, pour ses clients locataires ou acquéreurs.

Il y a ensuite des équipes, toutes tournées vers cette utilité sociale. C'est bien grâce à elles que nous sommes crédités de 86% de nos locataires satisfaits, soit 5 points au-dessus des autres organismes néo-aquitains (81,1%). Une récompense qui accompagne le renouvellement de notre label quali'HLM mais également le renforcement de notre politique de proximité avec l'ouverture d'une agence à Saint Jean de Luz.

Naturellement, des axes de progrès existent et nous sommes tournés vers cela. La réorganisation de notre Direction clientèle et la poursuite de notre digitalisation sont dans cette veine.

Sur un autre plan, la diversification de nos activités, avec le

renforcement de l'accession sociale en Bail Réel Solidaire ou notre rôle d'aménageur, est à ce jour un succès et permet de maintenir nos ambitions de développement de l'offre nouvelle de logements sociaux et de réhabilitation énergétique de notre parc locatif. Le recours à 21 millions de titres participatifs entre 2021 et 2023 est aussi une des clés de notre action, et l'aide directe de notre collectivité de rattachement en 2023 est un signe fort de la confiance qu'elle nous porte.

Cette diversification, nous la poursuivons en 2023 avec les premières acquisitions de logements locatifs intermédiaires, tournée vers une classe moyenne elle aussi en manque crucial de solutions de logement. Cette offre ne se substitue pas à celle de logements sociaux, elle vient la compléter de manière mesurée.

Plus que jamais, HSA a la volonté d'endosser son rôle, celui d'être l'acteur incontournable de l'habitat en Pays Basque et Sud des Landes.



© Cote Sud Photo

**Lausséni SANGARE,**  
Directeur Général d'Habitat Sud Atlantic



# DES CHIFFRES POUR DES AMBITIONS



460  
attributions  
de logements



25,8 M€  
d'investissements  
locatifs en neuf



17 333  
locataires



19 M€  
investis dans  
la rénovation énergétique  
et l'entretien du patrimoine



137  
salariés



65,8 M€  
de chiffre d'affaires



126  
familles devenues  
propriétaires en BRS



691  
logements livrés  
ou en cours de  
production



7 956  
heures d'insertion  
professionnelle

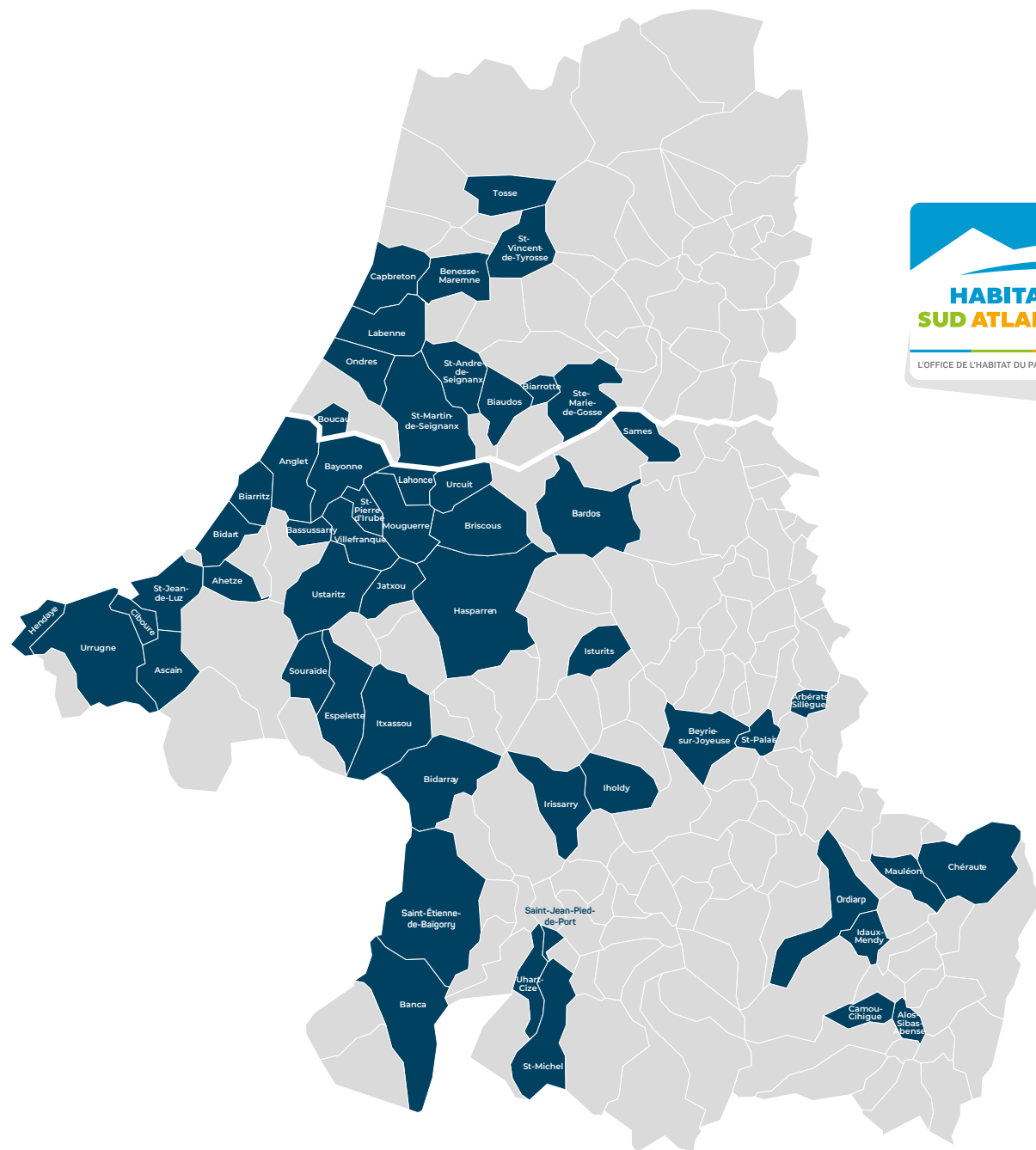
8 260

logements

(au 31/12/2023)

66

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



# 01

## Bâtir et accueillir : un élan en Pays Basque et Sud Landes



# Les livraisons Locatives

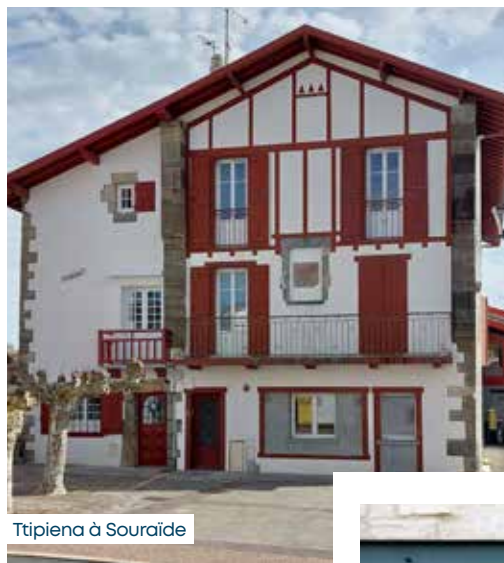
COMMUNE	RÉSIDENCE	NOMBRE DE LOGEMENTS
Ahetze	Landa Gaina	3
Bayonne	4 rue Maubec	13
	14 rue Argenterie	5
	48 allées Marines	8
	Maison Delmas	1
Hendaye	Lasaia	20
Irissarry	Plaza Etcheberria	5
Ondres	Domaine de Castaings	6
Saint-Jean-de-Luz	Santiago	44
Souraide	Ttipiena	3
	<b>TOTAL</b>	<b>108</b>



# Les livraisons Locatives



De nouveaux locataires à Ttipiena - Souraïde



Ttipiena à Souraïde



Remise des clés Domaine de Castaings à Ondres



La remise des clés à Landa Gaina à Ahetze



Inauguration 4 rue Maubec à Bayonne



# Les ventes de logements en Accession Sociale

COMMUNE	RÉSIDENCE	BRS ou PSLA*	NOMBRE DE LOGEMENTS
Ahetze	Landa Gaina	BRS	5
Anglet	Ainara	PSLA	4
Bassussarry	Belatza	BRS	4
	Haitza	PSLA	1
Biaudos	Latrapat	PSLA	4
	Boutons d'Or	PSLA	1
	Beha Lekua	PSLA	1
Bayonne	Beryl	PSLA	3
	Emplana	BRS	5
	Loges d'Elliaia	PSLA	5
	Oateya	PSLA	3
Bidart	Egoitza	BRS	5
Labenne	Cap Area	PSLA	3
		BRS	2
Larressore	Herrixka Berri	PSLA	4
	Sorrondoko	BRS	5
Ondres	Le Quillet	BRS	5
St-Jean-de-Luz	Santiago	BRS	21
	Alturan 2	PSLA	16
St-Laurent-de-Gosse	Costalat	BRS	2
St-Martin-de-Seignanx	La Sablère	BRS	6
	L'Arreuilot	BRS	4
Urrugne	Konfiantza	BRS	2
	Haritz	BRS	3
Villefranque	Mendiburua	BRS	10
	Oihan Bazter	PSLA	2
<b>TOTAL</b>			<b>126</b>



Inauguration de la Résidence CapArea à Labenne

# Les ventes de Patrimoine

COMMUNE	RÉSIDENCE	BRS ou PSLA*	NOMBRE DE LOGEMENTS
Anglet	Butte aux Cailles	BRS	1
Bayonne	Ateka	BRS	1
	Hameau des Fontaines	BRS	1
	Lineadour	BRS	1
	Quai Bergeret	BRS	5
	St-Jean-de-Luz	Haraneder	BRS
<b>TOTAL</b>			<b>10</b>

\*BRS : Bail Réel Solidaire - PSLA : location accession

## Les chantiers en cours

# Location

COMMUNE	RÉSIDENCE	NOMBRE DE LOGEMENTS
Bassussarry	Belatza	29
	Menta	6
Bayonne	Bel Horizon	21
	Akoya	10
	Iturria	24
	Prissé	70
	Zura	16
Benesse-Maremne	Hibiscus	6
Bidart	Source Royale	24
Chéraute	Mairie	3
Idaux Mendy	Elagarastoy	4
Ondres	Le Quillet	8
Saint-Martin-de-Seignanx	Hontonx	7
	Clos St Martin	17
	Victoria	4
St-Michel	Centre bourg	6
St-Pierre-d'Irube	Menta Berri	9
St-Vincent-de-Tyrosse	L'Orée du bois	15
	Voie Romaine	67
	<b>TOTAL</b>	<b>346</b>

## Les chantiers en cours

# Accession

COMMUNE	RÉSIDENCE	NOMBRE DE LOGEMENTS
Bassussarry	Belatza	7
	Menta	4
Bayonne	Emplana	9
	Iturria	12
	Prissé	88
	Zura	7
Benesse-Maremne	Hibiscus	4
Ondres	Le Quillet	5
St-Laurent-de-Gosse	Costalat	2
St-Martin-de-Seignanx	L'Arreuillot	4
	Victoria	5
St-Pierre-d'Irube	Menta Berri	28
Ustaritz	Miguelena	5
Villefranque	Mendiburua	10
	<b>TOTAL</b>	<b>190</b>



Pose de la première pierre - Résidence Menta à Bassussarry

La température du Pôle  
Accession d'Habitat  
Sud Atlantic



139

ACTES NOTARIÉS EN 2023  
en immobilier neuf et ancien  
(52 en 2022)



61

CONTRATS DE RÉSERVATION  
EN 2023 en immobilier neuf  
(59 en 2022)



54

REMISES DE CLÉS EN 2023  
dont 48 en Bail Réel Solidaire

De nouveaux habitants,  
du Sud des Landes vers le Sud du  
Pays-Basque : à Saint-Martin-de-  
Seignanx, Labenne, Villefranque,  
Bidart, Ahetze, Larressore, Urrugne  
et Saint-Jean-de-Luz.

# L'accession à la propriété... au gré de la météo



HSA présent au Salon de l'Habitat de Biarritz



## Une météo mitigée en 2023 pour accéder à la propriété

En 2023 l'augmentation des taux d'emprunt, combinée à la réduction des prêts immobiliers, a engendré des **difficultés pour la constitution de dossiers de candidatures** à l'accession à la propriété pour les demandeurs.

Une saison qui se rallonge donc, avec des temps de commercialisation plus longs pour clôturer les ventes, liés aux difficultés de financements.

## Et un nouveau phénomène atmosphérique

Fait nouveau : Le pôle Accession a fait l'objet de 6 re-commercialisations faisant suite à 6 désistements pour "non-financements", de la part de clients ayant signé des contrats de réservation en 2021 ou 2022.

## Plus d'accompagnement et plus d'infos :

Dans un contexte frileux en terme de projets immobiliers, le Pôle Accession est allé à la rencontre de propriétaires potentiels

- des ateliers "Habitat Participatif" pour le programme "Aire Goxoa- Le Prissé" à la Maison des Associations de Bayonne
- un forum à l'Hôpital de Bayonne
- trois jours de présence au salon de l'Habitat à Biarritz
- une journée Portes Ouvertes à HSA dédiée aux locataires de notre patrimoine (avec projet d'achat de leur logement)
- une campagne de communication pour informer les habitants du Pays Basque et du Sud des Landes des nouveaux plafonds de ressources en Bail Réel Solidaire.

# 02

Proposer  
une offre  
de logements  
et de solutions  
adaptées



# Un développement qui impulse des dynamiques partenariales



Les initiatives d'HSA prennent des formes de plus en plus diverses, **ajustées aux projets de chaque commune.**

L'organisme met en œuvre des méthodes d'intervention renforcées, par la mise à disposition de son ingénierie interne ou en faisant appel à des expertises externes incluant des études, des analyses, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction neuve, de réhabilitation, de restructuration urbaine, ou encore la revitalisation de centre-ville/bourg. Les projets combinent parfois l'aménagement de **logements, d'équipements d'intérêt général** (Mairie, locaux communaux), de commerces et services de proximité."

## En Pays Basque intérieur

En 2023, l'organisme oeuvre désormais sur **l'ensemble des pôles territoriaux** de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en déployant des programmes adaptés à des réalités locales spécifiques.

Plusieurs opérations visent à créer une mixité d'usage dans les centres-bourgs ruraux en multipliant les montages en bail à réhabilitation.

La livraison de 5 logements sociaux en plein cœur du **village d'Irissarry** en est l'illustration, au travers de la réhabilitation d'une magnifique bâtisse, qui intègre également un local commercial au rez-de-chaussée.

**Du côté de la Soule**, HSA accompagne la commune de Chéraute pour la réhabilitation d'une partie du bâtiment de la mairie avec 3 logements locatifs T2 (1 PLUS et 2 PLAI),

Des montages d'opérations avec acquisitions foncières en vue de projets de logements locatifs sociaux ont également été réalisés dans d'autres communes de l'intérieur du Pays Basque comme à Saint-Michel ou à Ostabat-Asme.



Lausséni Sangaré, Christelle Mange, Maire de Chéraute et Roland Hirigoyen



Réunion à Saint-Just-Ibarre



Visite et inauguration à Irissarry

# Destination 4 Rue Maubec à Bayonne



Le projet "4 Rue Maubec", livré en 2023, propose aujourd'hui une alternative à l'entrée en résidence autonomie ou en EHPAD, en proposant un logement social conçu et adapté pour les seniors. Il vient compléter l'offre de services en faveur du maintien à domicile proposée par le CCAS de Bayonne.

## Un équipement dédié et des services associés... pour un habitat inclusif

Le programme comprend 13 logements de type 1 et 2 et des locaux communs (bureau d'accueil, buanderie, espace de vie commun) ainsi que 2 commerces en rez de chaussée.

Une gouvernante (prise en charge dans le cadre du partenariat CCAS/HSA) est mise à disposition des habitants et apporte des services de conciergerie (portage des repas, accompagnement des résidents dans leurs sorties, distribution du courrier, en lien avec les services d'aide et d'accompagnement à domicile du CCAS). D'autres acteurs peuvent aussi intervenir dans un environnement sécurisé (aides à domicile, aide médico-psychologique, infirmiers libéraux, intervenants para-médicaux en libéral, coiffeurs à domicile...).

La salle commune permet aux résidents de partager des activités, animées par la gouvernante : jeux de carte, de société, temps de lecture, etc.

## Une opération exemplaire

La résidence adaptée "4 Rue Maubec" est remarquable à double titre : elle reflète le savoir-faire d'HSA en termes de rénovation du patrimoine existant et de sa valorisation; elle témoigne aussi de l'action d'HSA dans l'accompagnement des publics aux besoins spécifiques, et notamment des seniors et de l'adaptation de l'habitat au vieillissement.



# Un développement qui impulse des dynamiques partenariales

## Dans le Sud des Landes

HSA poursuit également son développement dans le **secteur du sud des Landes**. En 2023, des opérations d'acquisition ont été réalisées dans les territoires du Seignanx et de Marenne Adour Côte Sud, par exemple en centre-bourg de Saint-Martin-de-Seignanx. Des achats de logements en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à Saint-Martin-de-Seignanx ou encore l'acquisition de 67 logements locatifs en VEFA à Saint-Vincent-de-Tyrosse ont été actés.



## HSA et l'aménagement public

HSA s'est orienté vers **l'aménagement** depuis 4 ans, une stratégie réaffirmée dans ses plans patrimoniaux. Ces opérations assurent un contrôle global de la qualité environnementale et architecturale, une équité financière entre les usages sociaux et privés, et la production de logements sociaux conforme aux objectifs des plans locaux de l'habitat (PLH). Trois projets ont débuté en 2022, impliquant la cession de terrains à des promoteurs (Boucau / Romatet, Bayonne / Le Prissé) ou à des particuliers (Saint-Martin-de-Seignanx / l'Arreuillot). D'autres projets sont en préparation.



## Une diversification dans l'offre locative pour les classes moyennes.

Habitat Sud Atlantic a acquis en 2023 en VEFA, ses premiers logements qui seront commercialisés en **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)**.

Ainsi 16 LLI de la résidence Zura et 10 LLI de l'opération immobilière Akoya, toutes deux situées à Bayonne, seront livrés en 2025. Ce dispositif encouragé par les dernières mesures gouvernementales apporte une solution pour les ménages qui ne sont pas éligibles au parc social, mais qui pour autant respectent des plafonds de revenus et occuperont ces logements au titre de leur résidence principale.

Les loyers étant plafonnés et inférieurs au prix du marché privé, ces locations représentent un parcours résidentiel intéressant pour des salariés dans un marché locatif local tendu.

# Le Prissé à Bayonne : chantier démarré !

“

En 2022, Habitat Sud Atlantic, au côté de la Ville de Bayonne, lançait “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 chantier a démarré en 2023 et les grues sont à l’œuvre pour un programme qui sera livré en 2026, avec notamment les résidences en accession à la propriété Baldakia (60 appartements du T2 au T4) et Aire Goxoa (28 appartements du T2 au T5).”

Le programme global 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 bio-climatique, 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).



## La résidence Aire Goxoa au Prissé : accéder à la propriété en habitat participatif

Dès l’origine du programme, HSA a souhaité proposer des logements en habitat participatif, invitant ainsi les futurs propriétaires à venir apporter leur “pierre à l’édifice”.

**Entamés en 2022, 5 ateliers participatifs ont été organisés en 2023 :**

- Atelier 5 :** présentation des adaptations du projet par les architectes
- Atelier 6 :** modifications et validation du projet
- Atelier 7 :** travail participatif sur les espaces mutualisés
- Atelier 8 :** finalisation des les logements et les espaces mutualisés
- Atelier 9 :** approche de la gouvernance.



# 03

Réinventer  
l'habitat :  
un patrimoine  
de qualité  
pour tous



# La nouvelle vie de notre patrimoine

“

19,1 M€ ont été engagés sur le patrimoine existant en 2023. Ce volume financier dépensé sur le parc immobilier reflète la politique patrimoniale ambitieuse d'Habitat Sud Atlantic, visant à concilier durablement confort, sobriété énergétique, performance thermique et qualité de vie.”

## Les travaux programmés de gros entretien n'ont pas tous été achevés fin 2023, contrairement au plan initial, en raison d'appels d'offres infructueux, entraînant parfois une redéfinition des programmes :

- Réfection des réseaux d'eaux usées et des voiries (Bayonne Codry, Cam de Prats 2, Ginsburger, Anglet Les Jardins d'Eugénie).
- Traitement des infiltrations (Villefranque).
- Réfection des peintures extérieures (Itxassou Errementa, Labenne Vert Océan). La campagne de ravalement prévue pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2023, concernant Bayonne 32 rue Maubec, le Relais Maubec, Iriondo et Urrugne Zirlinga pour 150K€, sera réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

## Les travaux de remplacement des composants représentent un montant de 330K€ :

- Remplacement des chaudières mixtes (Anglet Ste Marguerite, Bayonne Moulin St Esprit et Mounédé, Urrugne Zirlinga).
- Lancement de l'appel d'offres pour la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses et du réseau horizontal d'alimentation à Bayonne en eau potable sur la résidence Breuer (travaux prévus sur 2024 et 2025).

- Lancement des travaux de rénovation des ascenseurs de la résidence Dubarry à Bayonne, qui seront achevés fin 2024.
- Travaux de rénovation énergétique (menuiseries, électricité, isolation des combles) des ensembles immobiliers rue Ste Catherine (18 et 24/26), de la rue U. Darracq et du 27 rue des Faures à Bayonne (lancement début 2024).

Il faut aussi mentionner les travaux dans les foyers gérés par des partenaires, comprenant la réfection des nourrices de la Résidence Universitaire à Bayonne Robert Linxe, gérée par le CROUS, et la réfection de l'ascenseur de l'EHPAD Marie Caudron à Bayonne en 2023. En outre, le local à deux roues de Breuer, détruit par un incendie, a été reconstruit à l'identique.



Résidence Universitaire Robert Linxe à Bayonne



14,3 M€ 4,8 M€

D'INVESTISSEMENT EN 2023 DE MAINTENANCE COURANTE



Les Jardins d'Eugénie à Anglet



Rue des Faures à Bayonne



Résidence Errementa à Itxassou

# Des projets majeurs de réhabilitation

## En 2023, Bayonne a vu la finalisation de plusieurs projets de réhabilitation majeurs :

- **La résidence universitaire Saint-Crouts** (210 studios, 6,4 M€ de travaux) a bénéficié d'une rénovation énergétique.
- **Le foyer Harambillet** (70 chambres, 5,1 M€ de travaux) a été requalifié et transformé en résidence-autonomie.
- **Les 4 tours de Balichon** (192 logements, 7M€ de travaux) ont bénéficié d'une rénovation complète, avec une réception des travaux prévue en mars 2024, (et suite à la réhabilitation des bâtiments longs de Balichon achevée en 2020/2021 de 178 logements, 8,7 M€ de travaux).
- **Dans nos résidences des Murailles**, les anciens séchoirs sous les toits ont été convertis en 11 nouveaux logements, avec une rénovation thermique associée (54 logements, 4,6 M€ de travaux au total), et la remise des clefs aux nouveaux locataires est prévue en février 2024.

Ces projets représentent **un investissement total de plus de 20M€** sur deux ans (2022-2023), inscrit dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) ambitieux pour la période 2022-2031, avec une enveloppe de travaux sur le parc immobilier de l'ordre de 100M€, soit 10M€ par an.

Ce niveau d'investissement élevé, soit près de 45K€ en moyenne par logement, s'explique notamment par la **volonté d'améliorer la performance énergétique** des bâtiments pour réaliser des économies d'énergie, avec deux volets de travaux : l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment et de son isolation d'une part et l'optimisation des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de ventilation d'autre part.

Grâce à ces efforts, ces ensembles immobiliers ont atteint un niveau de performance énergétique de classe C ou B, avec une consommation d'énergie primaire inférieure à 150kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui permet des économies sur les charges locatives.



Tours de Balichon à Bayonne



Résidence universitaire Saint-Crouts - Arancette

### Et aussi en 2023...

En 2023, la réhabilitation de la **résidence Cam de Prats 1 & 2** (215 logements) se poursuit via une procédure de dialogue compétitif pour la formalisation d'un marché global de performance. Ce programme vise à améliorer la performance thermique des bâtiments mais aussi la cadre de vie, avec l'arrivée du réseau de chauffage urbain, permettant une décarbonation de l'ensemble immobilier auparavant alimenté au gaz.

Afin de **maintenir cette dynamique et d'affiner la stratégie d'intervention** sur le parc existant, un diagnostic de performance énergétique intégrant le calcul des émissions de gaz à effet de serre est en cours pour l'ensemble de notre patrimoine immobilier, devant être finalisé en 2024, afin d'ajuster les programmes de travaux et leur calendrier de réalisation.



Cam de Prats à Bayonne



Résidence Les Murailles à Bayonne



Le foyer Harambillet à Bayonne

# La Citadelle Bayonne



## La Citadelle : un projet autour d'ambitions fortes

- une offre de logements multipliée par 2,
- la diversité des publics par la mixité sociale (63% de logements sociaux),
- un haut niveau de confort et de performances énergétiques,
- la conservation de tous les arbres en bonne santé et des lisières de grande qualité,
- le réemploi de matériaux et équipements,
- une connexion au réseau de chaleur urbain de la Ville de Bayonne (EGURETIK),
- des espaces publics favorisant le lien social et la mise en place d'îlots de fraîcheur,
- des commerces et services de proximité,
- l'écoute et la transparence à chaque étape du projet.

## À Bayonne, quand la Citadelle se ré-invente...

“ Au cœur d'un patrimoine architectural et arboré de grande qualité, logé dans le glacis au pied de la Citadelle de Vauban, le quartier de la Citadelle à Bayonne est en train de connaître une profonde mutation.”

## Le renouveau d'un quartier

Demain, c'est un nouveau quartier qui accueillera plus de **500 logements, dont deux tiers de logements sociaux**.

Le programme prévoit également un nouveau groupe scolaire, deux places publiques et des espaces extérieurs apaisés et végétalisés, des commerces et services de proximité, et des mobilités alternatives à la voiture individuelle (vélos électriques, véhicules partagés, transports en commun à haute fréquence...).

Avec le programme de la Citadelle, HSA fait aussi le **pari de la concertation et de la transparence** (écoute et prise en compte des considérations des habitants et riverains, organisation régulière par des Cafés-Rencontres avec les habitants autour de l'évolution du chantier) et aussi **celui de la participation** (écoles du quartier et la MVC Saint-Etienne associées au projet, avec des animations et ateliers de compréhension du projet, collecte de la mémoire des habitants, actions de co-construction et d'appropriation des futurs espaces...).



## Une opération inédite

Construits à la fin des années 1950, les 241 logements de "La Citadelle" (le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Bayonne) ne répondaient plus aux attentes d'accessibilité et de confort de vie actuelles.

Dès 2017, Habitat Sud Atlantic (HSA), en étroite collaboration avec la Ville de Bayonne, engageait des études visant à élaborer **un projet à la fois ambitieux et vertueux** pour l'environnement et ses habitants.

C'est finalement la solution de la **"déconstruction-reconstruction"** qui a été retenue, en raison de fragilités structurelles de certains bâtiments. Elle offre la possibilité de **repenser globalement le quartier** et de **concevoir des logements plus qualitatifs** et de conception bioclimatique, pour un maximum de performances de confort et d'usages.

Les **opérations de déconstruction** sont aujourd'hui en cours. Elles ont été précédées de diagnostics ressources, afin de récupérer des matériaux et équipements encore utilisables, pour de futures constructions, sur site ou vers d'autres projets.

En amont, **un accompagnement spécifique** et sur-mesure des habitants à reloger a été mis en œuvre, essentiellement dans le parc immobilier HSA, avec une prise en charge de certaines dépenses liées aux déménagements.



## "Les Cafés Rencontres"

de La Citadelle à Bayonne

Des "Cafés Rencontres - La Citadelle" sont organisés environ tous les trois mois pour tenir informés les habitants et les riverains sur le déroulement des travaux qui devraient s'étaler sur 10 ans. Des intervenants, des questions et des réponses... pour des moments de convivialité et d'échanges... au plus près de nos locataires.



# 04

Avec nos  
habitants  
pour améliorer  
le bien-vivre  
ensemble



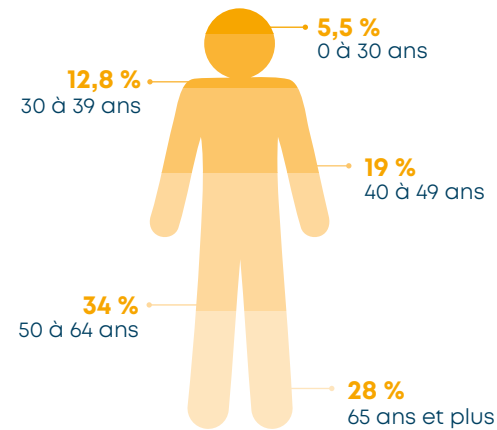
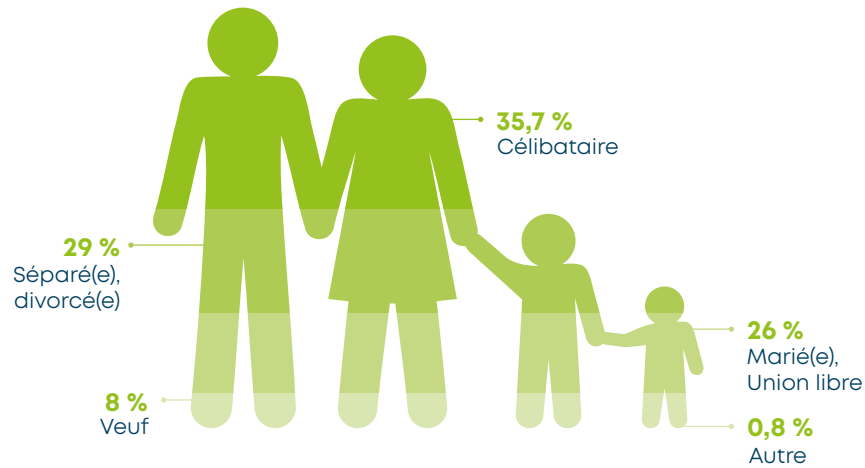
quali'  
hlm  
La qualité de service  
en actions et en preuves

# Proche de nos habitants

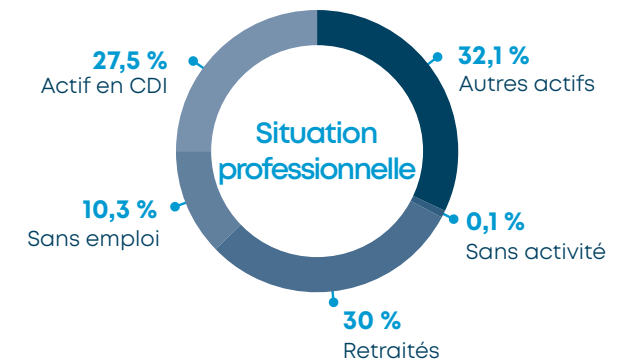
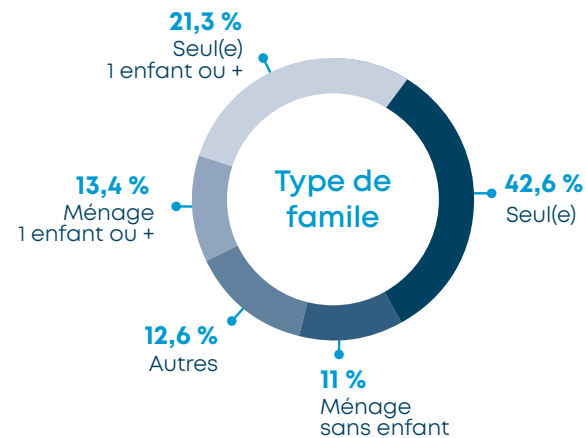
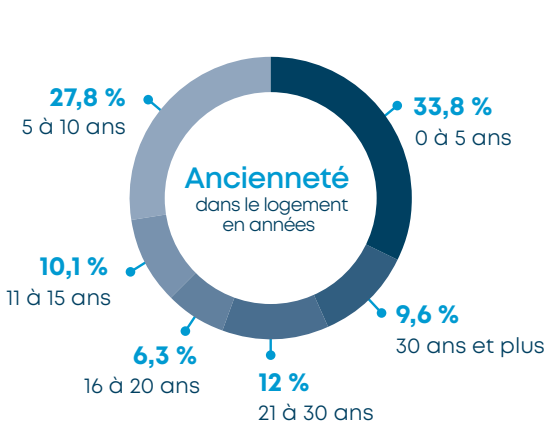
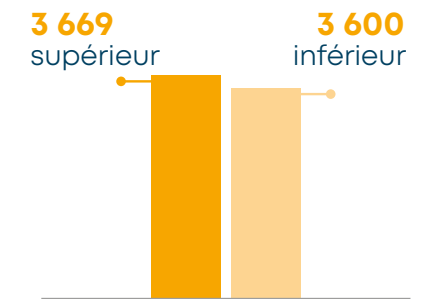
Situation de famille .....

Âge titulaire .....

Revenus .....



Revenus des occupants en comparaison au seuil de pauvreté





# Les résidents au coeur de nos préoccupations

**En 2023, la Direction de la Clientèle a été réorganisée pour mieux répondre aux besoins du territoire et améliorer les services offerts aux résidents. Cette réorganisation, opérationnelle depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023, vise plusieurs objectifs :**

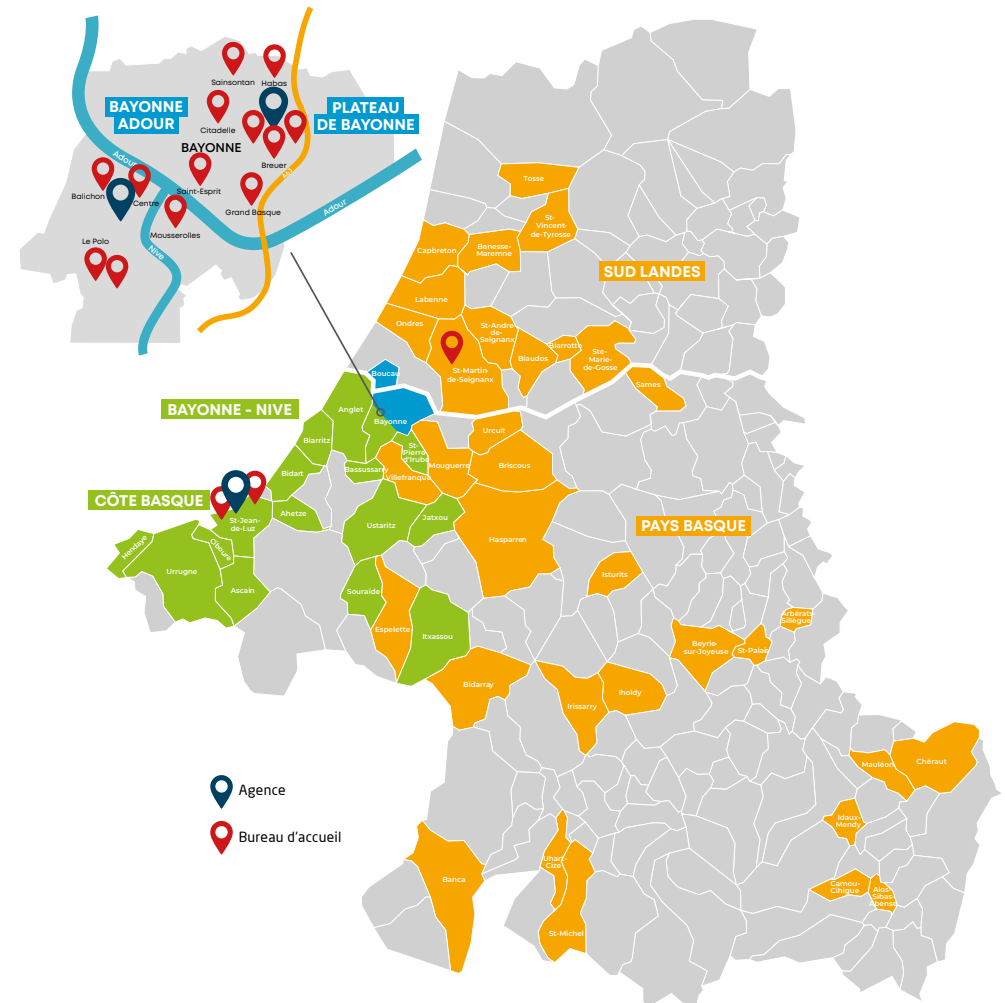
- Adapter l'organisation générale pour anticiper le développement du patrimoine et répondre aux besoins évalués.
- Répartir efficacement les responsables de sites selon les missions des agences et les besoins du territoire.
- Renforcer les missions de contrôle des prestataires au sein des agences.
- Décentraliser certaines missions du siège vers les agences pour assurer une meilleure proximité.
- Garantir une cohérence accrue au sein des services.

Habitat Sud Atlantic est désormais représenté par ses agences Nord, Sud (avec une nouvelle agence à Saint-Jean-de-Luz) et Est (installée dans les bureaux de Lahubiague à Bayonne).

**Les métiers et les missions ont évolué**, placés désormais sous la responsabilité de 2 responsables d'agences, 5 responsables de territoires et 22 responsables de sites, assurant ainsi une proximité avec les locataires sur 17 secteurs. En outre, 5 chargés d'activité, 5 agents polyvalents, 10 employés d'immeuble et 4 apprentis contribuent à améliorer le service rendu.

**Des bureaux d'accueil ont été réaménagés ou créés** pour être au plus près des résidents. Dans le service de la Gestion Locative, les conseillères logement sont devenues chargées d'attribution, et le Pôle Social a été intégré à la Tranquillité Résidentielle pour former le Pôle Prévention Sociale et Tranquillité Résidentielle (PSTR).

Une campagne de communication d'envergure, en collaboration avec le service de la communication, a été lancée à l'été 2023.



# Les résidents au coeur de nos préoccupations



## Quali'Hlm

A la suite de la réalisation d'un premier diagnostic Haute Qualité de Service (HQS), Habitat Sud Atlantic a obtenu fin 2018 **le label Quali'Hlm pour une durée de trois ans**. Un cycle de renouvellement du label a été lancé pour la période 2021-2024 et un audit de vérification à mi-parcours a été conduit par un prestataire externe agréé par l'USH, du 23 au 25 mai 2023. Ce label, décerné par l'Union Sociale pour L'Habitat (USH), récompense les bailleurs engagés dans une dynamique d'amélioration continue de la qualité de service. **Le maintien du label a été accordé en décembre 2023 par le Comité d'Engagement.**



**86%**

DE LOCATAIRES SATISFAITS

**80,4%**

RECOMMANDENT HSA  
À LEUR ENTOURAGE

## L'enquête triennale de satisfaction 2023

Sur l'ensemble des locataires du parc, un panel de 900 locataires a été interrogé par téléphone entre les 4 et 28 septembre 2023.

**HSA est crédité d'un très bon niveau de satisfaction et de recommandation :**

**86%** des locataires se déclarent satisfaits, soit 5 points au-dessus des autres organismes néo-aquitains (81,1%) et 8 points au-dessus du benchmark réalisé par Aviso (78%).

**80,4%** recommandent leur bailleur à leur entourage (contre 73,4% au niveau régional).

La démarche Qualité de service et le label Quali'Hlm ont été présentés en comités internes, Conseils de Concertation Locative, Conseil d'Administration, ainsi qu'aux apprentis et aux nouveaux salariés d'HSA.

**800**

Nouvelles demandes d'enregistrement

**895**

Demandes de renouvellement

**460**

Attributions

**1 445**

Dossiers présentés pour attribution de logement

**71**

Mutations réalisées

**21 764**

Appels téléphoniques entrants



La signature de l'accord collectif sur les charges locatives

### La concertation avec les associations représentatives des locataires

Le plan de concertation locative, signé le 20 juin 2023 pour la période 2023-2026, définit les conditions pratiques de l'échange entre le bailleur social et les associations de locataires. Il instaure un ou plusieurs Conseils de Concertation Locative (CCL) et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires.

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) a été réuni à 5 reprises en 2023 et a été l'occasion d'aborder de très nombreuses thématiques, en lien avec les conditions d'habitat et le cadre de vie des habitants de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés. Une concertation spécifique a été conduite avec les associations représentant les locataires et des résidents de la Citadelle, dans le cadre de la requalification du quartier.

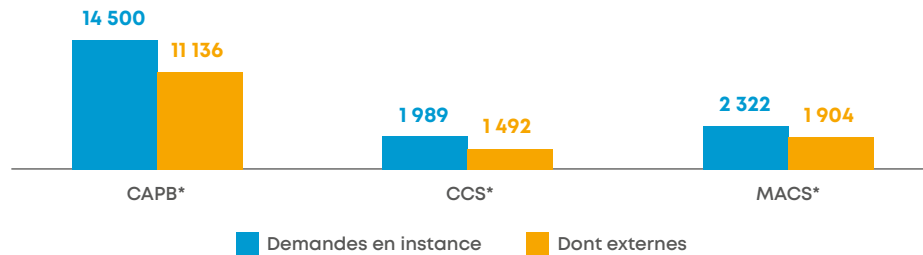
La concertation avec les habitants est également conduite par Habitat Sud Atlantic au travers de réunions de concertation sur site, sur des sujets identifiés, avec les résidents.



# Les résidents au coeur de nos préoccupations

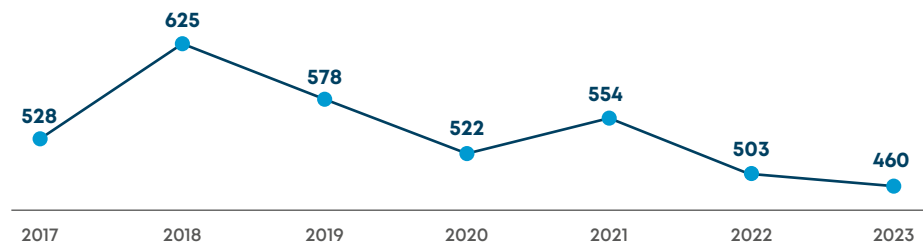


## Les demandes de logement



Au 31 décembre 2023, HSA enregistrait **18 811 demandes** sur notre périmètre d'intervention (+ 13% par rapport à 2022). 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 (Prêt Locatif à Usage Social), on note toutefois depuis 2022 que près de 10% de la demande provient de foyers ayant des revenus supérieurs aux plafonds. Ce qui souligne **des difficultés de la classe moyenne** à se loger dans le parc locatif sur notre territoire.

## Les attributions



## Les attributions en 2023

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) **s'est réunie 26 fois** en vue d'attribuer des logements neufs ou vacants. Elle a ainsi examiné 1 445 dossiers (1766 en 2022).

**HSA a procédé à 460 attributions en 2023** (- 9% par rapport à 2022), dont 105 visant des programmes neufs (17 dans les Landes et 88 dans les Pyrénées-Atlantiques). 15% des attributions ont permis des mutations, contre 14% en 2022 et 17% en 2021.

Il faut relever un chiffre de 131 refus suite à des propositions d'attribution en 2023 (28%) contre 111 en 2022 (22%). Les principales causes de refus sont la localisation et l'environnement, ou un relogement déjà effectif.

## L'accompagnement social et le recouvrement des impayés

Au sein du service Prévention Sociale et Tranquillité Résidentielle, l'accent est mis sur les actions préventives afin de résoudre les difficultés rencontrées tout en évitant au maximum le traitement contentieux :

- du personnel dédié et clairement identifié par les locataires dès les 1<sup>ers</sup> échanges,
- la possibilité d'organiser des visites à domicile effectuées par des Conseillers en Économie Sociale et Familiale (CESF) en cas de besoin identifié,
- des équipes disponibles afin de recevoir les locataires au siège et en agence.

L'activité de ce service est fondamentale pour **accompagner des locataires en situation précaire**. Ainsi les locataires en place vivant sous le seuil de pauvreté représentaient 49.5% des occupants du parc à fin 2023 (48% en 2022). La part de locataires en place ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds était pour sa part de 69.5 % à fin 2022 (68.6 % en 2022).

\* CAPB : Communauté d'Agglomération Pays Basque

\* CCS : Communauté de Communes du Seignanx

\* MACS : Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

# Innover pour nos habitants

## La première journée interprofessionnelle des CESF

Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel et de vie est l'une des priorités d'HSA. Pour renforcer nos partenariats et faire réseau, **HSA a organisé une journée interprofessionnelle** réunissant les Conseillers en Economie Sociale et Familiale du Pays Basque et du Sud des Landes.

Un moment convivial et de travail réunissant plus de 33 structures et 70 conseillers en économie sociale et familiale !



## Des solutions pour la gestion de la demande et des attributions

Depuis avril 2023, **les équipes de la gestion locative** d'Habitat Sud Atlantic, comme celles des organismes de logement social du département, utilisent Imhoweb.

Au-delà de l'outil lui-même, il s'agit avant tout, pour les parties prenantes, de travailler ensemble et en transparence, sur les phases d'enregistrement et d'instruction des demandes de logement social. Ce logiciel métier mutualisé permet d'accéder, en temps réel, à une **information complète et partagée entre bailleurs, les guichets et les réservataires**. Il facilite également la gestion des Caleol. Une formation à l'observatoire des données a été organisée en septembre 2023.

## Un forum de l'insertion sociale et professionnelle

HSA a répondu présent au **Forum de l'insertion sociale et professionnelle** organisé par le Service Départemental des Solidarités et de l'Insertion Adour BAB sur le thème : "partenaires locaux, rencontrons-nous pour mieux travailler ensemble !" Nos conseillères en économie sociale et familiale ont accueilli les visiteurs pour leur présenter les missions de notre organisme et participer au réseau des acteurs de l'accompagnement social.



# Innové pour nos habitants



## Favoriser la cohabitation intergénérationnelle

La **cohabitation intergénérationnelle solidaire** se définit comme l'accueil par des personnes âgées de 60 ans et plus, propriétaires ou locataires, dans leur logement, d'un ou plusieurs jeunes de moins de 30 ans, en échange d'une contrepartie financière modeste ainsi que, le cas échéant, de la réalisation sans but lucratif pour aucune des parties de menus services par le jeune de moins de trente ans.

Une convention de partenariat **a été signée fin 2023 avec l'association MAILLAGES**. Elle consiste à rapprocher les locataires HSA ayant plus de 60 ans et étant en sous-occupation du logement, avec des jeunes (actifs ou étudiant) en demande de logement.

## Habitat Sud Atlantic, acteur de la vie

Pour Habitat Sud Atlantic, l'année 2023 a été l'occasion de **soutenir le mouvement associatif** avec de nombreuses actions mises en place :

- associations d'habitants (Collectif des Habitants des Hauts de Sainte-Croix, ALDA-Habas),
- structures publiques (3 chantiers éducatifs avec le MVC Saint-Etienne et Atherbea, ...),
- associations culturelles (La Source Isturria, Le Basque et la Plume, La Zuper Fête, Les Mémorables, Artotekafe, ... ) et sportives (Euskal Trail, Elkar Bizi Ahotsak, ...).

## Pour les salariés en insertion

Un partenariat a été conclu avec le groupement d'employeur "A Lundi".



Solih Pays Basque est aussi associé à cette convention. Ainsi, 4 logements de type 2 situés dans sur le parc de Breuer ont été mis à disposition par HSA début novembre 2023 à des salariés en insertion suivis par "A Lundi". Ce partenariat innovant est l'un des outils développé pour innover dans l'offre de logement et faciliter une insertion durable des salariés au Pays Basque.

## Et aussi, des applications en cours de déploiement



### SOCLEAN

Les enquêtes de satisfaction montrent que la propreté des parties communes est un véritable enjeu, car elle peut être source de mécontentement chez nos locataires. Dans le cadre de son label QualiHlm, HSA souhaite **renforcer davantage le contrôle des prestations, en proposant une interface simple à ses équipes**, lesquelles pourront évaluer la propreté et le niveau des prestations de nettoyage. L'application est testée depuis le 2nd semestre 2023.



### PROX'APP

Avec PROX'APP et son interface ergonomique et très intuitive, nos équipes de proximité pourront saisir en quelques clics, **des réclamations détaillées, aussi bien sur les parties communes que sur les parties privatives du patrimoine** qui leur est affecté, avec photos à l'appui. Il sera également possible de donner de la visibilité aux locataires sur l'état d'avancement de leurs demandes.

# Au coeur de nos agences : proches de vous !

## Agence des Hauts de Sainte-Croix

- **785 690 €** affectés à des travaux de remise en fonctionnement après départ (moyenne de 3 759 euros par logement)
- **3 106** réclamations techniques
- **209** états des lieux sortants
- Taux de rotation : **5,66 %**
- **29** mutations
- **114** dossiers d'adaptation de logement

## Agence Adour Côte Basque

- **514 650 €** affectés à des travaux de remise en fonctionnement après départ (moyenne de 3 477 euros par logement)
- **3 253** réclamations techniques
- **148** états des lieux sortants
- Taux de rotation : **4%**
- **31** mutations
- **26** dossiers d'adaptation de logement

## Notre agence Sud : des échéances qui approchent.

C'est au **9 rue de la Ferme Dai Baita à St-Jean-de-Luz** que notre agence Sud ouvrira ses portes début 2024. Ce choix géographique correspond à notre volonté d'assurer un maillage territorial plus efficace au service de nos locataires. En 2023, les travaux d'aménagement ont été réalisés par les agents polyvalents d'HSA et des entreprises locales.



## DES APPLIS POUR NOS AGENCES



Dans nos Agences, le déploiement d'Avis Locataires s'est poursuivi en 2023. Cette solution permet **la réalisation d'enquêtes à la demande par nos services**, le recueil de quitus suite à traitement de réclamations, des visites de courtoisie dématérialisées pour les locataires qui le souhaitent. L'outil avait été lancé en 2022 sur la double thématique des sollicitations et de l'entrée dans les lieux.



La solution SoWell, déjà utilisée pour réaliser les contrôles trimestriels de sécurité, a également été déployée pour la réalisation des **contrôles Sécurité/Hygiène/Propreté (SHP)** avant les remises de clés aux nouveaux locataires.

## Le Pôle Prévention Sociale et Tranquillité Résidentielle en actions

Nos CESF (Conseillers en Economie Sociale et Familiale) ont rencontré, en 2023, **504 locataires** (chiffre en nette augmentation) dans le cadre de leur mission d'accompagnement social.

Nos chargés de tranquillité résidentielle, en lien avec nos partenaires, ont traité efficacement les problématiques liées au non-respect des dispositions du bail de location, en répondant à **1166 réclamations** et en menant **102 médiations**.



# Bonjour les Séniors connectés !



Habitat Sud Atlantic a été retenu dans le cadre de l'appel à projets "Séniors connectés", initié par la CARSAT, visant à faciliter l'accès des publics séniors à internet.

Ce projet, mené en partenariat avec La Poste, prévoit la mise à disposition de tablettes aux personnes locataires, et vise à lutter contre la fracture numérique."

## En 2023, une expérimentation vers nos aînés

En 2023, Habitat Sud Atlantic initie une expérimentation ambitieuse en équipant les résidents du 4 rue Maubec à Bayonne et des locataires de Saint-Jean-de-Luz, de **tablettes numériques spécifiques, faciles à utiliser**, fournies par La Poste.

**Des sessions de formation** individualisées et en petits groupes étaient planifiées pour assurer une prise en main optimale, avec un engagement continu pour apporter une assistance jusqu'à ce que les réflexes de connexion et d'utilisation soient solidement établis.

L'objectif est de permettre à nos aînés de parvenir à réaliser par eux-mêmes leurs différentes démarches en ligne (**favorisant ainsi leur autonomie**), tout en maintenant ou en recréant du lien social et en proposant une nouvelle **ouverture sur le monde**, grâce à tout ce que permet une connexion internet.

## Au cœur de nos missions "Qualité de Service"

La démarche "Séniors connectés" s'inscrit dans une dynamique plus globale en faveur des Séniors, qu'Habitat Sud Atlantic met en place depuis plusieurs années, et qui est construite **autour de différents actions** (adaptation des logements, permettant le maintien à domicile, habitat intergénérationnel, construction de résidences autonomie...).

Elle fait aussi partie intégrante d'une politique plus générale d'amélioration continue de la qualité de service, autour du label Quali'FLM (obtenu en 2018, et renouvelé en 2021).





# 05

Nos équipes :  
l'enthousiasme  
et les forces  
vives de nos  
missions



# Nos équipes au cœur de nos missions

## Cap formation

Chaque année, un budget est dédié à la formation des salariés d'HSA. En 2023, 82 620 € ont été mobilisés au titre de la formation continue représentant 459 journées.

Un effort important a notamment été réalisé au profit des **collaborateurs de la Direction de la Clientèle** dans le cadre de la réorganisation de cette dernière, dans différents domaines : fondamentaux de la relation client, communication au quotidien avec les partenaires et les locataires, management d'équipe, accompagnement du changement, état des lieux entrants et sortants, second œuvre et équipements - pathologies et prévention, piloter efficacement, sécurité et surveillance patrimoine, comprendre la copropriété, bail de location.

Afin de faciliter la gestion de la formation, la Direction des Ressources Humaines a déployé la dématérialisation de ce domaine grâce à de nouvelles fonctionnalités proposées par le SIRH (Système d'Information des Ressources Humaines).

### Apprentissage et stages : une relation gagnant-gagnant

Depuis 2019, Habitat Sud Atlantic se mobilise pour la **professionnalisation des jeunes** (ou des personnes en situation de handicap) à travers l'apprentissage.

Cette année encore, les équipes d'HSA accueillent 8 nouveaux apprentis en complément des 3 présents qui poursuivent leurs études.

En 2023, ce sont également 5 apprentis en fin d'études, fraîchement diplômés **qui se voient proposer un CDI**.

A noter aussi, 10 stagiaires ont été accueillis tout au long de l'année au sein d'HSA.



En 2023

**137 salariés**  
dont  
**11 apprentis**


**89** femmes  **48** hommes 

 **28 cadres**  
(ou catégorie A)

 **62 maîtrises**  
(ou catégorie B)

 **47 employés et ouvriers**  
(ou catégorie C)

 **17 recrutements**

**15 départs** dont  **4 en retraite**

 **4 mobilités internes**

 **11,27 Travailleurs Handicapés (ETP)**  
pour une obligation de 7 ETP

# Les ressources humaines au cœur du développement durable

## Un accord “Forfait mobilité durable”

Pour promouvoir des moyens de transports plus respectueux de l'environnement, la Loi d'Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019 a introduit le Forfait Mobilités Durables. Ce forfait offre aux employeurs la possibilité d'attribuer une indemnité exonérée de cotisations aux salariés privilégiant les modes de transports dits “à mobilité douce” pour effectuer leurs trajets entre leur domicile et leur lieu de travail.

HSA, déjà engagé dans une démarche RSE, a négocié en 2023 un accord d'entreprise afin d'encourager les salariés à recourir à des modes de transports plus durables et diminuer leur empreinte écologique par le biais du recours au forfait mobilité, valorisant ainsi la mobilité douce.

## Télétravail : un vrai succès

Depuis la négociation d'un accord sur le télétravail, un certain nombre de collaborateurs a opté pour ce mode de travail offert aux salariés dont le poste est télétravaillable. En 2023, ce sont 55 salariés placés en télétravail (23 disposant d'un jour et 32 disposant de 2 jours hebdomadaires).

## La dématérialisation en marche

La Direction des Ressources Humaines recourt au maximum à la dématérialisation grâce à l'utilisation des modules proposés de son SIRH.

Les collaborateurs par le biais de leur portail individualisé bénéficient d'un accès dématérialisé à leurs bulletins de salaire – la gestion de leurs absences – le remboursement de leur notes de frais – l'historisation de leurs contrats de travail et avenants – l'organisation de leurs entretiens annuels et entretiens professionnels – la gestion des demandes de formation – l'accès à la communication interne.



C'est le nombre de participants HSA qui ont participé à la course 2023 Odyssea (qui finance la recherche contre le cancer du sein) dans différentes catégories (course 5 ou 10 km, marche 5km, course des enfants). Nos équipes ont aussi participé en 2023 à d'autres événements comme la course des fêtes de Bayonne ou l'Urbain Trail.

## Un index qui progresse

HSA publie son index égalité Hommes Femmes au titre de l'année 2023, conformément à la réglementation “Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel” du 5 septembre 2018.

Cet index, sur 100 points, est calculé à partir de 4 indicateurs concernant les salariés de droit privé présents au moins 6 mois dans l'année de référence (01/01 au 31/12). **L'index 2023 pour HSA est de 93/100 (pour 87/100 en 2022).**

# 06

Gérer et développer  
nos ressources  
pour une stratégie  
durable



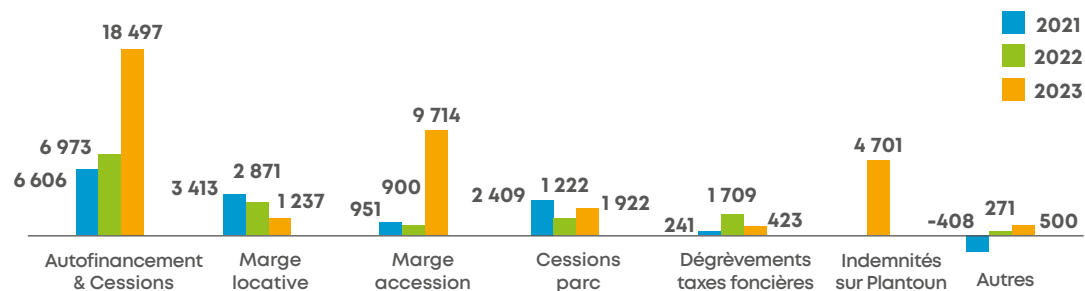
# Des ressources pour une stratégie durable

Les résultats financiers 2023 sont satisfaisants, au regard des besoins en fonds propres à financer, avec un autofinancement net de 16 575 K€, complété des cessions du parc de 1 922 K€ (produit des ventes, net des remboursements d'emprunts).

Le résultat global (autofinancement net et cessions) est donc en forte progression entre 2022 et 2023 :

- **L'excédent locatif** est en recul de 1 634 K€ ;
- **Le niveau de la marge accession** est important, du fait notamment de cessions de macro-lots à des promoteurs sur nos opérations d'aménagement, mais le produit de ces ventes ne sert qu'à financer une partie des fonds propres de ces mêmes opérations ;
- **Le résultat des ventes HLM** est en progression de 700 K€, et retrouve le volume de ventes 2021 (10 ventes) ;
- **Le résultat 2022** est porté par l'indemnité de 4 701 K€ octroyée sur le litige Plantoun, dans lequel HSA a eu gain de cause en appel ;
- **Les dégrèvements taxes foncières** sont en repli de 1 286 K€ alors que les produits financiers remontent à 710 K€ (+ 550 K€), grâce à une série de placements à des taux attractifs.

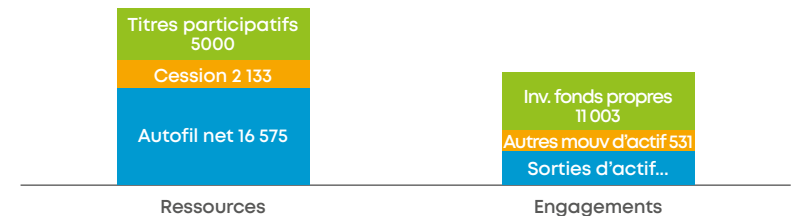
La dégradation de la marge locative s'explique essentiellement par le poids accru des annuités d'emprunt (+ 4 020 K€), avec les hausses successives du livret A, et dans une moindre mesure des charges de personnel (+ 353 K€), des taxes foncières (+ 252 K€) et des coûts d'impayés et de vacance (+ 163 K€, dont 103 K€ de fonds d'aide HSA sur les régularisations de charges locatives 2022).



Ces hausses sont en partie absorbées par l'évolution de la masse des loyers (+ 2 161 K€) et une moindre consommation des dépenses de gros entretien (- 986 K€, report des travaux de peinture suite à des appels d'offres infructueux).

**Côté structure financière**, le potentiel financier à terminaison des opérations en cours progresse de 7 719 K€, en lien avec la souscription de titres participatifs émis par HSA (5 000 K€) et souscrits cette fois-ci par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, collectivité de rattachement d'HSA.

Hors ce dispositif de financements exceptionnel, l'autofinancement net (16 575 K€) et le produit des cessions (2 133 K€) financent les fonds propres injectés sur les opérations nouvelles en 2023 (11 003 K€) mais également les sorties d'actif (4 455 K€), notamment en lien avec la démolition de 89 logements sur Citadelle.



Hors ce dispositif de financements exceptionnel, l'autofinancement net (16 575 K€) et le produit des cessions (2 133 K€) financent les fonds propres injectés sur les opérations nouvelles en 2023 (11 003 K€) mais également les sorties d'actif (4 455 K€), notamment en lien avec la démolition de 89 logements sur Citadelle.

On notera par ailleurs que **HSA porte des volumes importants de foncier sur ses opérations d'aménagement**, non décomptés dans les engagements de long terme car temporaires (en attendant la réalisation des opérations sur ces fonciers).

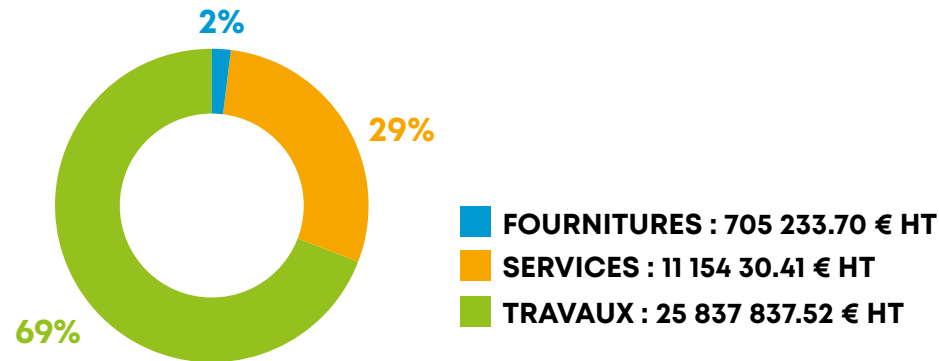
La consolidation de notre structure financière n'est donc que provisoire : nos plans stratégiques du patrimoine successifs montrent que ces fonds seront progressivement consommés, au travers des fonds propres à injecter sur les opérations futures, pour soutenir nos objectifs de croissance et d'amélioration du parc sur les années à venir.

# Pour l'économie locale et l'emploi durable

**Le montant total des marchés engagés (marchés notifiés + avenants) en 2023 s'élève à 37,7 millions € HT.** Cet engagement correspond :

- au lancement de 101 consultations,
- à la notification de 165 marchés,
- au traitement de 110 avenants notifiés.

## La répartition des achats 2023



## Des achats et des marchés qui contribuent à l'équilibre économique et social de nos territoires

**94,54 %** des entreprises attributaires de marchés sont domiciliées en Nouvelle-Aquitaine et parmi celles-ci, **97,43 %** sont des entreprises immatriculées dans les départements des Pyrénées-Atlantiques ou des Landes. Ce pourcentage est très élevé et fait d'HSA un des acteurs majeurs en terme d'achat public sur le territoire.

L'ensemble des marchés de travaux signés en 2023 engendre, sur l'économie locale, la **création de 376 emplois directs et 88 emplois indirects.**

D'un point de vue économique, bien que l'on note un ralentissement de l'activité lié à la construction de logement et du bâtiment de manière générale, HSA ne mesure pas encore les effets sur d'éventuelles baisses des coûts de construction, qui sont toujours à un niveau très élevé. Ceci peut impacter notre capacité de construire, les offres des entreprises suite aux mises en concurrence ne rentrant pas toujours dans les budgets alloués aux opérations.

## Le respect des critères A.C.O.R.

Les Nations Unies ont **fixé pour 2030 un objectif de développement durable** portant une "Production et consommation responsables – cible 12.7 Promouvoir des pratiques durables dans le cadre de la passation des marchés publics".

Initiée en 2009 à l'échelle nationale, la politique d'achats responsables se précise au fil des évolutions législatives et réglementaires.

Dans ce contexte, la Fédération du BTP des Pyrénées-Atlantiques a initié une démarche préventive auprès des différents acheteurs (maîtres d'ouvrage) par le biais de la convention "Critères A.C.O.R".

Les éléments du "Critère A.C.O.R", sur lesquels les opérateurs économiques (entreprises candidates) répondent, reposent sur leur responsabilité sociale et le caractère responsable de leur offre.

**En 2023, 100% de nos marchés de travaux attribués respectent les critères A.C.O.R.**

## Vers un SPASER HSA !

HSA a décidé de s'engager de manière volontariste dans la **création de son premier SPASER** (Schéma de Promotion des Achats publics Socialement et Economiquement Responsables).



Ce schéma sera un outil permettant de déterminer les objectifs de passation de marchés publics avec des indicateurs mesurant nos performances dans ces domaines.

HSA a d'ores et déjà été lauréat d'un Appel à manifestation d'intérêt en partenariat avec l'association A3R (Achat publics responsables en Nouvelle-Aquitaine).

**L'objectif est de déployer notre SPASER dans le courant de l'année 2024.**

# 07

La responsabilité  
qui donne du  
sens et impulse  
nos actions



# La responsabilité qui donne du sens



L'année 2023 marque une avancée dans la politique RSE d'HSA. Structurée, cette démarche permet de mesurer la prise en compte des enjeux sociaux, économiques et environnementaux dans nos projets et nos activités.

La démarche RSE d'HSA se veut être inclusive et évolutive et une contribution directe et indirecte de l'ensemble des collaborateurs d'HSA est observée dans les différents projets menés. En 2023, les objectifs formalisés dans la feuille de route RSE ont été tenus, l'ensemble des pilotes de projets ainsi que nos parties prenantes se sont mobilisés pour relever les défis vertueux engagés par HSA.

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

Face à une crise du logement de plus en plus prégnante sur nos territoires d'intervention, l'enjeu était de développer un projet autour du logement des travailleurs dit "précaires" en contrat d'intérim ou à durée déterminée.

Par le biais d'une location de nos logements locatifs à SOLIHA, association détenant l'agrément d'intermédiation locative, HSA a proposé des logements à ces publics dans le cadre d'un accord avec le Groupement d'employeurs "A Lundi".

### CHIFFRE CLÉ

4 logements de type 2 situés dans la résidence Breuer à Bayonne ont été mis à disposition de personnes en insertion.

Fort de cette première expérience, 2 logements seront également mis à disposition de la Fédération Française du Bâtiment (FBTP), sur le même modèle d'une convention tripartite entre HSA, FBTP et SOLIHA.



**Habitat Sud Atlantic : cultiver notre capital humain**

**HSA : de l'apprentissage au recrutement**

Depuis 2019, Habitat Sud Atlantic (HSA) se mobilise pour la professionnalisation des jeunes (ou des personnes en situation de handicap) à travers l'apprentissage. Cette année encore, les équipes d'HSA accueillent 8 nouveaux apprentis en complément des 3 présents qui poursuivent leurs études. En 2023, ce sont également 5 apprentis en fin d'études, fraîchement diplômés qui se voient proposer un CDI. De l'apprentissage à l'embauche à HSA... pour une relation gagnant-gagnant !

**Flavie Aspect-Clairford**  
Biarritz  
Flavie est titulaire de 2 Masters II en Droits des Affaires et en Responsabilité Sociale de l'Entreprise (Université de Cergy et de Paris Saclay).  
"Mon année d'alternance à HSA a été favorable et bénéfique sur tous les plans. J'ai pu bénéficier de la confiance de mes employeurs qui m'ont tout de suite confié de vraies responsabilités. J'ai immédiatement été impliquée dans des projets concrets, ce qui m'a permis de développer mon expérience professionnelle et théorique. J'ai été particulièrement impliquée dans mon travail."  
Aujourd'hui en poste à HSA, je suis chargée de mission RSE d'HSA dans ces domaines. Je travaille actuellement sur une Chartre des Achats Responsables, tout en procédant à l'évaluation de nos actions dans mes domaines de compétences."

**Pierre Arnastaj**  
Cambes-les-Bains  
Pierre est titulaire d'un BTS Profession Immobilier obtenu à Pau, complété par un Bachelor Profession Immobilier à Pau. Il a été recruté par HSA avant d'être définitivement recruté en CDI.  
"Au sortir du baccalauréat, en apprentissage à HSA, avec le concours des équipes, j'ai pu très rapidement accéder à des responsabilités de responsable de secteur dans différentes zones de notre patrimoine (gestion du patrimoine, gestion budgétaire, relocations, travaux, rentrée de plain-pied dans le cadre du travail, dans le monde des bailleurs).  
Je retiens de ces années une très forte expérience professionnelle et humaine, qui a été pour moi fructueuse et enrichissante. Puisque je travaille aujourd'hui en CDI à HSA, je suis responsable de site à Saint-Jean-de-Luz à notre nouveau bureau d'accueil du quartier Forquet, et je travaille au "bien-vivre" des habitants de 490 logements."

**Thomas Margous**  
Bègles-Mèrerenne  
Thomas possède un DUT GEA (Gestion des Entreprises et des Administrations) complété par une licence Pro Banque-Assurance obtenue à Bayonne. Il a réalisé sa formation avec 2 années d'apprentissage au sein d'HSA et a été recruté en CDI en avril dernier.  
"Grâce à l'alternance à HSA, j'ai tout de suite été immergé dans l'action professionnelle et j'ai pu mettre en pratique au quotidien les acquis de mes études. Il n'y a eu pour la bienveillance des équipes, ce qui m'a permis de prendre confiance en moi et de rapidement trouver mes marques. Je travaille actuellement en CDI à HSA en tant que chargé d'agence. Je gère, à l'agence de Laubergue, le patrimoine et veille au bon déroulement des entrées et départs de nos locataires."

**Laury Aizou**  
Jatou  
Après un BTS Comptabilité, Laury obtient en 2021 une Licence Pro (Bachelor Responsable d'Affaires en Immobilier) dans le cadre d'une année d'apprentissage à HSA. Après une période intermédiaire d'intérim, elle est aujourd'hui en poste en CDI à HSA, en tant que responsable de site sur les secteurs d'Anglet, Bidart et Ahetze.  
"J'ai beaucoup appris, beaucoup d'alternance à HSA m'a permis d'acquiescer énormément d'expérience et de développer de nouvelles compétences. J'ai bénéficié d'un accompagnement de 14 personnes, ce qui m'a permis de prendre confiance en moi. Aujourd'hui, en tant que responsable de site, je travaille au quotidien à trouver des solutions aux différents problèmes que rencontrent nos locataires. Un travail qui est à la fois technique et humain, dans lequel j'ai pu faire preuve de beaucoup d'écoute."

**Abdelhadi El-Khabli**  
Bayonne  
Après une licence d'économie (Comptabilité et Finances) obtenue à l'Université de Pau et des Pays de l'Adour, Abdelhadi est diplômé en 2023 de l'IAE (Institut d'Administration des Entreprises) de Pau.  
"J'étais très intéressé par les secteurs de la construction-BTP et du logement social, et mon année d'alternance à HSA a, en tous points, correspondu à mes attentes. J'ai travaillé au sein de la Direction Juridique et mes connaissances et compétences de maîtrise très concrètes. J'ai pu compléter ma formation théorique, approfondir mes connaissances et développer mes compétences de maîtrise très concrètes. En CDI depuis le 23 octobre 2023, je collabore notamment à la mise en place d'une cartographie des risques autour des métiers et des missions d'HSA."

**La RSE en ACTION**  
**quali him**  
la qualité des métiers en action et en progrès  
habitatsudatlantic.fr



## ✓ **Axe 2 Soutenir un modèle économique vertueux**

HSA, en tant que donneur d'ordre et acheteur public, véhicule ses engagements en matière sociétale et environnementale dans les marchés conclus. L'année 2023 pose les premières pierres d'une démarche d'achats responsables ambitieuse.

Les achats responsables sont des achats au service des politiques publiques de protection et de valorisation de l'environnement et en faveur du progrès social.

### CHIFFRE CLÉ

**100% des marchés de travaux attribués respectent trois critères relatifs au volet social (selon les critères A.C.O.R.) :**

- **L'effort à la formation et à la promotion des salariés**
- **La performance hygiène et sécurité du chantier**
- **Contribution à l'emploi durable des salariés**

Par ailleurs en 2023, HSA poursuit sa politique d'insertion sociale par l'économie, avec des parties prenantes de plus en plus impliquées et des organisations de l'économie sociale et solidaire (ESS) qui se structurent progressivement.

### CHIFFRE CLÉ

**6830 heures exécutées sur des opérations réalisées exclusivement sur le Pays Basque, et 1126 heures exécutées sur des opérations réalisées exclusivement sur le Sud Landes. Le volume des heures est en progression de 16% par rapport à l'an dernier.**



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

### Favoriser le réemploi de matériel

Le partenariat avec l'association A.I.M.A se pérennise en 2023. HSA met à disposition de l'association l'ensemble du mobilier non utilisé ou laissé dans les appartements après le départ de certains locataires. Ce mobilier est "remis en état" et mis à disposition à prix solidaire au sein des ressourceries A.I.M.A.

### CHIFFRE CLÉ

**4 collectes sur 2023 par cette association dans les locaux ou logements d'HSA, le concours des agents polyvalents dans ce projet est important.**

Dans le même esprit, le partenariat avec l'association Txirind'Ola se poursuit ; les vélos laissés sur notre parc de logements trouvent alors une seconde vie.

### CHIFFRE CLÉ

**2 collectes ont été réalisées par l'association en 2023.**



## ✓ **Axe 4 Innover pour réduire notre empreinte environnementale**

### Favoriser des nouvelles méthodes constructives

Le programme OSTAVALS à Ostabat-Asme, est, dans le cadre du projet FILOHA (Filière locale pour l'Habitat éco-construit), une opération-test d'HSA 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 biosourcé.

A l'échelle locale, ce projet en partenariat avec le Comité de Bassin d'Emploi (CBE) du Seignanx, Habitat Eco Action, le COL et XL Habitat, 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.

En 2023 la phase de consultation des entreprises s'est ouverte et se poursuivra encore en 2024.



## ✓ **Axe 5 Cultiver notre capital humain**

### La Digitalisation en interne

Le déploiement du logiciel Lucca a permis la digitalisation des procédures d'entrée d'un nouveau collaborateur chez HSA. Une procédure écrite par les Ressources Humaines facilite la mise en place d'alerte pour chacune des étapes de l'intégration de ces nouveaux collaborateurs. Un parcours d'intégration est désormais proposé, permettant au nouvel arrivant de prendre connaissance de l'ensemble de la structure.



### Participer aux challenges sportifs de nos territoires

HSA était représenté sur la foulée des Festayres, la course « Odyssea » dont les participations permettent de financer la lutte contre le cancer du sein et enfin sur l'Urban Trail de Bayonne.

## CHIFFRE CLÉ

25% des collaborateurs d'HSA prennent part à ces événements sportifs.





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

[www.habitatsudatlantic.fr](http://www.habitatsudatlantic.fr)

