

Résidence Harretche : un modèle de réhabilitation

Jusqu'au 2 juillet se tenait l'événement national de la Semaine des HLM, partout en France. A cette occasion, l'Office 64 a organisé une visite de la résidence Harretche, à Saint-Pierre-d'Irube, dont les travaux de réhabilitation se sont achevés il y a quelques semaines. C'était l'occasion pour son président, Claude Olive, également maire d'Anglet, et pour son directeur général, Philippe Etcheverria, de faire visiter les lieux en compagnie de nombreuses personnalités, dont le maire de Saint-Pierre-d'Irube, Alain Iriart.

Premier bailleur social du département avec près de 10 000 logements locatifs gérés, l'Office 64 est également très actif en ce qui concerne la construction avec une moyenne de 350 nouveaux logements par an qui couvrent des domaines variés allant des logements locatifs familiaux, aux EHPAD, en passant par les logements pour les jeunes, les saisonniers ainsi que pour l'accès social à la propriété. L'Office 64 est particulièrement présent sur Saint-Pierre-d'Irube où il gère plus de 200 logements répartis sur sept résidences, et plusieurs autres projets sont en cours sur la commune, représentant également 200 logements

qui seront très prochainement livrés, signant au passage le partenariat très étroit qui unit depuis de nombreuses années l'Office 64 et la ville de Saint-Pierre-d'Irube.

Le choix de la résidence Harretche s'avère avoir été évident puisque cette résidence a connu une campagne de rénovation en profondeur qui a débuté en septembre 2015 pour s'achever en avril 2017. L'isolation phonique et thermique a été au cœur de cette réhabilitation. En effet toutes les menuiseries ont été changées dans un premier temps, dans un contexte de contraintes fortes puisque de l'amiante était présente dans les anciennes installations. Le défi technique a été de réaliser ces travaux en toute rapidité. Les logements étant occupés toute la durée des travaux, il fallait retirer les anciennes huisseries le matin et placer les nouvelles dans l'après-midi pour le confort des locataires. Cette campagne a été suivie par une réfection des salles de bains avec le changement de l'ensemble des éléments. Enfin, en dernière phase des travaux, la résidence a été entièrement isolée par l'extérieur.

L'INTERVENTION DE CLAUDE OLIVE

Suite à la visite de la résidence Harretche, effectuée dans le cadre de la Semaine des HLM, Claude Olive, en sa qualité de président de l'Office 64, a adressé son discours à son hôte, Alain Iriart, maire de Saint-Pierre-d'Irube.

« La semaine nationale des HLM est dédiée cette année à la transition énergétique et environnementale marquant ainsi que les logements sociaux sont à l'avant-garde de l'éco performance. Il faut en effet savoir que le parc social consomme en moyenne 30 % d'énergie et 50 % d'eau en moins que le parc privé. Nous avons choisi comme illustration de notre engagement à l'Office 64, l'ambitieuse opération de réhabilitation de la résidence Harretche de 91 logements. De par sa taille, les défis techniques qu'elle a imposés, de par enfin le rendu qualitatif aux niveaux

environnemental, thermique et esthétique. Les travaux ont débuté en septembre 2015 et se sont achevés en avril de cette année en soulignant la concertation avec les locataires, la réalisation d'un logement témoin que vous aviez pu, monsieur le Maire, visiter avec vos adjoints et la mise à disposition pour les locataires d'une boîte mail dédiée aux réclamations. [...] Je remercie donc l'architecte, les bureaux d'étude, les entreprises et les équipes de l'Office pour ce remarquable travail. J'y associe bien sûr les locataires pour leur implication car des travaux aussi importants en site occupé ne sont jamais simples mais le résultat est là.

Monsieur le Maire, je voulais profiter de cette inauguration pour rappeler notre partenariat exemplaire puisqu'à côté de l'amélioration du parc, nous



Claude Olive, Alain Iriart, Paul Baudry et Roland Hirigoyen lors de l'inauguration. © KE

construisons de nouvelles résidences notamment chez toi Alain avec la confiance que tu nous accordes et je t'en remercie. 112 logements (92 locatifs et 20 en accession) à Oihartzabalentia, 78 locatifs à Landalorea et 27 à Goxa Leku qui avancent bien. Dans quelques jours nous allons fêter le 10 000ème logement géré par l'Office 64, premier bailleur du Département, présent dans 150 communes, ce qui démontre son très ancien ancrage territorial qu'il est le seul à assumer. »

Les locataires au centre des préoccupations de l'Office 64

Rencontre avec Philippe Etcheverria, directeur général de l'Office64 et l'Habitat.

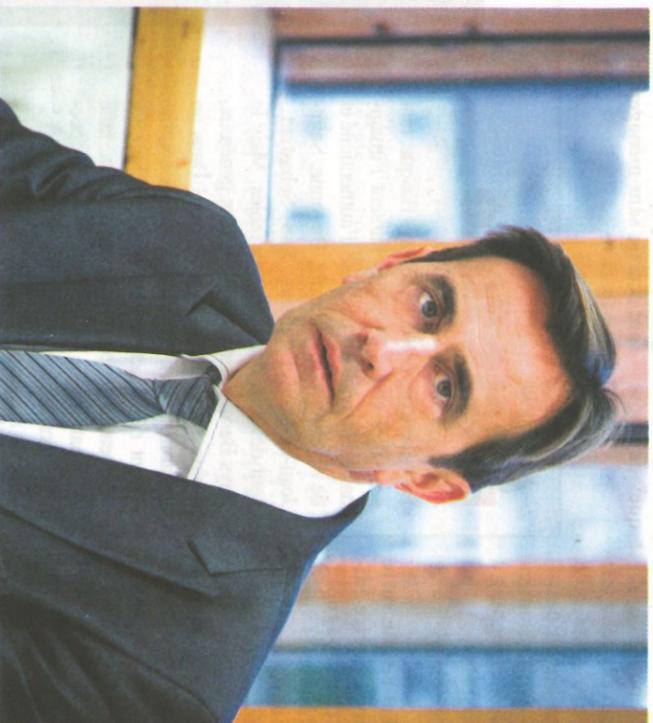
Les travaux de rénovation de la résidence Harretche à Saint-Pierre-d'Irube ont été achevés cette année. En quoi ont-ils consisté ? Quelle est l'importance, pour Office 64, de ces activités de suivi et de réhabilitation de son parc de logements ?

Les travaux ont débuté en septembre 2015 et se sont achevés en avril de cette année.

Parmi les travaux importants, le remplacement des menuiseries extérieures, l'isolation thermique par l'extérieur, grosse intervention maîtisée par le cabinet Droit de Cité, M. Salvan, et le remplacement des salles de bains, l'amélioration des installations électriques et le changement des convecteurs.

Le coût de cette opération s'est élevé à 3 240 000 € financé entièrement par l'OFFICE64 avec 2 090 000 € de prêts et 1 150 000 € de fonds propres. Les locataires ont connu une augmentation mensuelle de 11 € largement compensée par les économies en matière de charge puisque la consommation énergétique est passée de l'étiquette E à C soit un gain de 40%.

Par ailleurs l'amélioration de la performance énergétique est au centre de nos préoccupations par les 10 millions d'euros consacrés annuel-



Philippe Etcheverria. © DR

lement à cette thématique. De plus, et nous avons été les premiers bailleurs à le faire, une convention de partenariat avec Nobatek, centre de ressources basé à Anglet a été conclue afin de mieux cerner en

amont les travaux les plus efficaces et aussi mesurer en aval la réalité des gains liés aux travaux. Cette démarche s'inscrit dans la politique sociale de l'organisme car la facture totale du locataire est constituée du loyer et des charges. Alliée à une

politique d'augmentation des loyers inférieure ces dernières années à celle des autres bailleurs sociaux, la maîtrise du coût énergétique conforte la démarche.

Les locataires ont été associés de la concertation pour cette réhabilitation. Dans votre philosophie, vous mettez également l'accent sur les nouvelles manières d'habiter centrées autour du locataire. Quelles sont les réflexions qui vous ont

poussé à placer l'humain au cœur de vos réflexions en termes de logement ?

Le locataire a toujours été au centre de nos préoccupations et les 4 administrateurs élus par les locataires peuvent le confirmer. Des réunions avant livraison sont systématiquement organisées pour mieux se connaître ainsi qu'avant des travaux de réhabilitation. Très tôt nous avons tenu à l'OFFICE64 à développer des métiers de chargé de clientèle, médiateur, conseillers en économie sociale et familiale, responsables d'immeubles pour être au plus près des locataires. Nous avons développé aussi d'autres actions pour conforter le lien social comme les jardins partagés à Biarritz, Boucau, Billère, Hendaye, Anglet notamment. Nous avons enfin décidé de renforcer annuellement les locataires des grands groupes, tout locataire peut obtenir sous 8 jours un RDV avec le Directeur Général ce qui atteste de la considération que nous leur portons. Le logement est pour toute personne un socle essentiel à son épanouissement.

Vous êtes très présents au Pays Basque dans la construction et la gestion locative de logements. Et vous continuez à vous développer. Quels sont les projets en cours pour l'Office 64 ?

Depuis plusieurs années nous construisons beaucoup sur l'en-semble de la côte basque et du Pays

Basque. Plus de 500 logements ont fait l'objet d'un agrément en 2015 et 2016

La particularité de l'OFFICE64 est sa couverture du terrain tant en milieu rural qu'urbain. Nous sommes présents sur 150 communes. Des opérations comme le site Trikaladi à St Jean de Luz où nous allons en partenariat avec l'EPPL être aménagés public d'un site où vont être construits par l'Office 110 logements (80 locatifs et 30 accessions). A côté de ce type d'intervention nous intervenons en milieu rural avec la réhabilitation de bâtiments publics de 4 à 6 logements à Bégnios, Lacarre, Espelette, Aincille. Ceci est notre marqueur depuis de nombreuses années sous l'égide du Département qui est notre collectivité de rattachement. Cet encrage territorial nous sommes les seuls à l'assumer. Notre diversité d'action toujours innovante se concrétise notamment par la construction des résidences intergénérationnelles trait d'union entre le logement classique et la maison de retraite. Les sollicitations des communes sont nombreuses.

Nous fêtons ce mois-ci notre 10 000^{ème} logement résultat de la grande confiance et du fort partenariat qui nous unissent aux collectivités.

Propos recueillis par SM