

échoLOC

Le Journal des Locataires



N°32
2^e trimestre
2016

ÉDITO



Une demande forte des citoyens, relayée par les élus locaux, est de pouvoir accéder à la propriété. L'OFFICE64, attaché à la question de la mobilité résidentielle car elle favorise aussi la fluidité dans le parc locatif social, se mobilise sur ce sujet.

En effet, si notre cœur de métier reste la production de logements locatifs sociaux, nous construisons depuis ces dernières années des logements en accession sociale à la propriété de façon significative (environ 80 chaque année). Le bilan des dernières opérations livrées est positif puisqu'environ 25% des accédants étaient précédemment locataires d'un logement social. De nouveaux programmes sont d'ailleurs en cours d'étude ou de construction à Anglet, Boucau, Bassussarry, Bidart, St Pierre d'Irube et Ascaïn notamment.

La question de l'accession intéresse également les locataires en place qui souhaitent pouvoir devenir propriétaires du logement qu'ils occupent.

Dans ce dernier cas, l'immeuble doit avoir plus de 10 ans et nous devons au préalable obtenir une double autorisation du Préfet et du maire de la commune concernée.

Philippe Etcheverria
Directeur Général

www.office64.fr

Ce journal est le vôtre, faites-nous part de vos suggestions, partagez vos initiatives et vos passions avec nous. Envoyez vos articles et vos photos par e-mail, à l'attention du Comité de Rédaction : contact@office64.fr ou directement à votre agence.



ACTU

L'OFFICE64 AU SALON 100% HABITAT À BIARRITZ

Après le salon de l'Habitat qui a eu lieu début octobre, Biarritz a accueilli un nouveau salon intitulé « **100% Habitat** » du **4 au 6 mars 2016**.

L'OFFICE64 y a présenté ses programmes en accession (Boucau le

Casino, St Pierre d'Irube Egoitza, Bassussarry le Cèdre) ainsi que les autres projets en études (Anglet, Ascaïn, Bidart, Arcangues).

Le public est venu très nombreux et le stand a connu une grande affluence.



À VENDRE

BOUCAU, RÉSIDENCE LE CASINO

Dans le cadre de la revitalisation du centre ville souhaitée par la mairie de BOUCAU, et suite à son intervention auprès des vendeurs pour qu'ils acceptent de vendre leur bien à un promoteur social, l'OFFICE64 a relevé le défi d'acquérir un terrain situé à proximité du centre bourg, le long de la Rue Biremont. Ce projet passe par la démolition des deux bâtisses existantes.

Le projet d'aménagement mixte, comprend 4 bâtiments pour un total de 56 logements :

- 2 bâtiments collectifs locatifs (34 logements)
- 1 bâtiment collectif en accession sociale (18 logements)
- 4 pavillons jumelés de type 4, également en accession sociale.

Les pavillons bénéficient de deux jardins, dont l'un exposé sud-ouest qui donne sur la

rue, et l'autre à l'arrière coté nord-est, sur le talus végétalisé. Ils disposent en outre, d'une belle terrasse à l'étage.

Les logements en **accession** sont répartis comme suit :

- 7 type 2 de 44 m² habitables
 - 6 type 3 de 66 à 69 m² habitables
 - 5 type 4 de 80 à 82 m² habitables
 - 4 pavillons de type 4 de 86 à 90 m² habitables,
- Chaque logement bénéficie d'un emplacement de parking.

L'ensemble a été conçu par le Cabinet ALC Architectes, le permis de construire obtenu fin 2015. La livraison devrait intervenir courant 2018.

Pour plus de renseignements et/ou constituer votre dossier, contactez dès à présent le pôle accession au **05 40 07 71 64**.

L'AGENT D'ACCUEIL



REN-CONTRE AVEC

GABRIEL DOLHAGARAY,
RESPONSABLE DE LA RÉGIE ET
DU MAGASIN DE L'OFFICE64 DE L'HABITAT

1 Écho'loc : Bonjour Monsieur DOLHAGARAY. Vous êtes responsable de la régie de l'office, et à ce titre, vous êtes en charge de la gestion du magasin. Pouvez-vous nous dire en quoi cela consiste ?

Gabriel DOLHAGARAY : Le magasin fournit à l'ensemble des personnels de terrain le matériel dont ils ont besoin dans les résidences : produits d'hygiène pour le nettoyage, lampes pour l'éclairage des parties communes, corbeilles à papiers et tableaux d'affichage pour les entrées...

Il procure également aux agents des blouses, des bottes, des vêtements de protection contre le froid, des équipements de sécurité...

Il met également à leur disposition divers matériels : chariots, diables, aspirateurs. En 2015, 12 souffleurs à batterie ont été achetés et fournis aux personnels d'immeubles dans de grandes résidences, afin de leur permettre de se débarrasser plus facilement des feuilles. En effet, leur accumulation pose problème dans les entrées, par temps de pluie, car elles rendent les sols glissants. Cela améliore également les conditions de travail.

Pour l'ensemble de ces produits, j'assure une gestion de stock afin d'éviter de connaître des ruptures. Mon travail consiste aussi à préparer les marchés de fournitures qui sont renouvelés tous les deux ans. Ils permettent d'obtenir des prix constants sur la plupart des produits les plus fréquemment utilisés.

2 Écho'loc : Vous préoccupez-vous des facteurs environnementaux pour l'achat des produits et matériels utilisés ?

GD : En 2011, l'OFFICE64 a décidé d'abandonner l'usage de quelques produits d'entretien considérés comme nocifs pour les utilisateurs et pour l'environnement. Nous avons donc opté pour des produits

plus respectueux, à base de résine de pin, par exemple.

Depuis 2014, nous avons même recours à certaines solutions qui étaient autrefois utilisées par nos grands-mères : savon noir, vinaigre blanc, bicarbonate de soude... Elles sont moins polluantes, peu dangereuses et... souvent plus efficaces en termes de nettoyage !

L'Office est très mobilisé sur ce sujet et je suis moi-même très motivé par ces questions environnementales. Nous avançons donc avec dynamisme dans ce domaine sensible pour les générations futures.

3 Écho'loc : Quels sont les liens que vous entretenez avec le personnel de terrain (responsables d'immeuble, chargés de clientèle...)?

GD : En fin de semaine, je centralise les bons de commande émis par les personnels d'immeubles. Je m'attache avec eux à ce qu'une évaluation des besoins soit effectuée au plus juste de manière à maîtriser au mieux les charges d'entretien qui sont ensuite répercutées aux locataires.

Au delà de ça, certains employés ou responsables m'appellent régulièrement. En effet, du matériel peut être détérioré, nécessitant son remplacement (chariot par exemple). Mais, ils peuvent aussi avoir besoin de produits que nous n'avons pas forcément en stock (lampe d'éclairage particulière, produit d'entretien spécifique...), ou de mon avis quant à l'utilisation de ces produits.

Il m'arrive aussi de me déplacer pour la livraison de certains matériels et de dispenser quelques conseils afin qu'ils soient employés en toute sécurité.

Enfin, les chargés de clientèle me sollicitent également pour la fourniture de cylindres, serrures, béquillages de portes, lampes, suite à réclamation ou dans le cadre de leurs visites sur le terrain.

Depuis 2012, l'OFFICE64 livre des logements répondant aux normes BBC (bâtiment basse consommation) ou RT 2012 (la norme RT 2012 ayant remplacé la norme BBC depuis le 1^{er} janvier 2013, mais étant équivalente). Cela représente 859 logements répartis dans 34 groupes immobiliers au total.

Voici quelques conseils pour optimiser leur potentiel en matière d'économies d'énergie.

Étanchéité à l'air :

- Les défauts d'étanchéité sur les portes ou les fenêtres représentent une part importante dans les pertes énergétiques. C'est pourquoi un logement BBC/RT2012 a été conçu pour être étanche à l'air, pour limiter les déperditions de chaleur et par conséquent diminuer la consommation énergétique. Il est donc important d'**éviter d'abîmer les joints caoutchouc, de percer le pare-vapeur** (pour des constructions bois par exemple) en perforant les murs. Il faut veiller régulièrement à la qualité des joints de menuiseries (ils ne doivent pas être coupés, craquelés, peints, ...) afin qu'ils assurent toujours la bonne étanchéité des menuiseries.
- Un logement étanche à l'air signifie également que le renouvellement d'air est assuré par la ventilation mécanique. Il est donc primordial de **ne pas obstruer les entrées d'air** en menuiserie **ainsi que les bouches d'extraction** dans les pièces humides afin que le logement soit correctement ventilé. Ceci permet d'améliorer la qualité de l'air et d'éviter l'humidité dans le logement (traces de moisissures sur les revêtements intérieurs, ...).



Confort d'été / hiver et ventilation naturelle:

- Le logement BBC est performant grâce aux équipements qui sont à l'intérieur mais également grâce à la conception même du logement. Aujourd'hui, la conception bioclimatique signifie que les bâtiments, par leur morphologie et leur orientation, utilisent l'énergie solaire pour limiter les consommations de chauffage l'hiver.
- **En été**, il faut donc savoir se protéger de ces apports solaires. Il est important de **penser à fermer les volets et les fenêtres lorsque la température extérieure est élevée** et que le soleil tape directement sur les façades. Le matin et en fin de journée, **lorsque les températures sont plus fraîches, il faut veiller à ventiler naturellement le logement par aération** de manière à décharger toute la chaleur accumulée la journée.
- **En hiver**, il faut **penser à fermer les volets la nuit** dans les pièces chauffées afin de limiter les déperditions de chaleur vers l'extérieur.

Consommation d'eau :

- Ce type de logement peut être équipé d'énergie renouvelable comme des panneaux solaires thermiques. Ces équipements permettent de chauffer l'eau gratuitement avec l'énergie solaire. Néanmoins, ces équipements ne sont pas totalement autonomes, puisqu'ils sont raccordés à l'électricité pour maintenir le ballon en température et pour permettre d'avoir accès à l'eau chaude même en période non ensoleillée. Il ne faut donc pas penser que le chauffage de l'eau est totalement gratuit et par conséquent **ne pas surconsommer l'eau**, ceci se traduira nécessairement sur les factures d'eau et d'électricité.

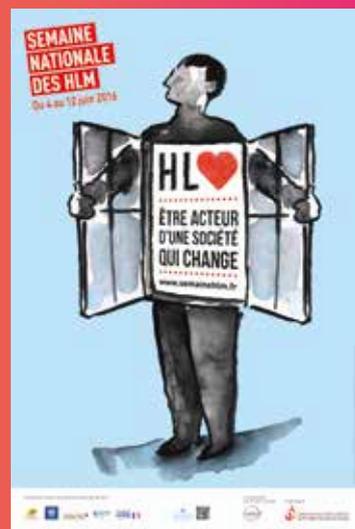
FÊTE DES VOISINS ET SEMAINE HLM AU PROGRAMME DU PRINTEMPS

La prochaine édition de **La Fête des Voisins** aura lieu le **vendredi 27 mai 2016**.

L'objectif est de développer la convivialité entre locataires.

Chacun peut prendre l'initiative d'organiser un évènement dans la cour ou le hall d'un immeuble, dans un appartement, un jardin... En ce qui concerne l'Office, il accompagne les projets des locataires en apportant une aide matérielle et une subvention. Alors n'hésitez pas à vous lancer !

La semaine nationale des HLM se déroulera, quant à elle, du **4 au 12 juin 2016**. L'Office organisera plusieurs manifestations autour du thème des jardins partagés.



COMMENT L'OFFICE64 PRÉPARE-T-IL UNE OPÉRATION DE RÉHABILITATION ?

2 ans
avant les travaux

Préparation et visite du patrimoine afin de déterminer quelles sont les résidences qui devront faire l'objet de travaux, quels travaux, estimation de leur montant...

Réalisation et validation du programme des travaux, au regard des objectifs fixés par le Plan Stratégique de Patrimoine*

1 an
avant les travaux

Études et diagnostics des bâtiments. Concertation avec les locataires.

Validation du programme définitif des travaux par le Conseil d'Administration de l'OFFICE64. Lancement de la consultation des entreprises en vue de leur désignation.

C'est parti !

Les entreprises sont désignées, signent l'ordre de service et communiquent leur planning.

Les travaux démarrent !

*Le plan Stratégique de Patrimoine, qu'est-ce que c'est ? C'est une analyse du patrimoine de l'Office au regard de critères tels que l'attractivité, les enjeux du parc locatif (accessibilité, vieillissement de la

population, économies d'énergie...). C'est l'outil qui permet de fixer les orientations de l'Office en matière d'investissement, de gestion du parc de logements et de construction de logements neufs !



À SAVOIR

PIGEONS, ATTENTION !

La prolifération des pigeons entraîne des conséquences importantes tant au plan sanitaire (ils sont porteurs de germes de différentes maladies) que matériel (souillures sur les bâtiments).

Les **dégradations matérielles** causées sont nombreuses et entraînent de lourds frais à la charge de l'office qui pourraient être consacrés à des travaux profitables aux locataires :

- Salissures des façades, balcons et toitures des bâtiments ;
- Obstruction des gouttières et conduits d'aération ;
- Envahissement de greniers ;
- Dégradation des grillages de protection au niveau de l'accès aux combles et des couches d'isolation (acidité des fientes),
- Infiltrations et détériorations dues au soulèvement des tuiles

Il faut également noter que la multiplication de ces volatiles occasionne des **odeurs nauséabondes** et des nuisances sonores importantes (roucoulements).

La prolifération de ces oiseaux est très importante en raison de la forte résistance de l'espèce. Elle est due à l'absence de prédateurs naturels en ville, mais aussi à la **nourriture donnée par les locataires**.

Il faut savoir qu'un pigeon peut pondre de 6 à 8 fois par an. Par ailleurs, un pigeon produit en moyenne 12 kg de fientes par an. En outre, la mise à disposition de nourriture pour ces animaux attire d'autres nuisibles comme les rats.

**POUR TOUTES CES RAISONS,
IL EST FORMELLEMENT INTERDIT
DE LES NOURRIR**

BIEN-
VENUE

AUX LOCATAIRES DES NOUVELLES RÉSIDENCES



ANGLET - Résidence «Plaisance 2»
14 logements - Livraison : janvier



HENDAYE - Résidence «Antzokia»
8 logements - Livraison : février



LONS - Résidence «Sirius»
66 logements - Livraison : janvier



ARAMITS - «Résidence de l'École»
5 logements - Livraison : mars

Quelques brèves pour vous informer !

Les points positifs de l'OFFICE64 de l'Habitat :

+++ , **M. Philippe Etcheverria a accepté** de mentionner les noms et coordonnées des représentants des locataires sur les tableaux d'affichages dans les halls d'entrée.

+++ , **Le directeur général a aussi décidé** de publier ces mêmes coordonnées dans chaque numéro du journal écho'loc.

+++ , **A l'initiative des responsables des 3 agences**, l'OFFICE64 organise des réunions d'information des futurs locataires des nouvelles résidences. La FLC participe à ces réunions d'accueil.

+++ , **Il a été répondu favorablement** à mon soutien pour la création de 2 places de parking pour personnes handicapées à Orthez, 10 rue Emile Zola. L'étude technique est réalisée.

+++ , **L'OFFICE64 fera installer** à la demande des locataires et avec le soutien de la FLC des compteurs individuels d'eau dans deux immeubles de la résidence Lapeyrère à Orthez.

Les points négatifs de l'OFFICE64 de l'Habitat :

--- , La remise en état des logements pour la relocation n'est pas toujours parfaite. Certains logements sont livrés avec des papiers peints comportant des nuances et/ou des griffures, de même certains revêtements de sol ne sont pas en bon état.

--- , **Dans le cadre des Conseils de Concertation Locative**, CCL, mis en place par la loi SRU de décembre 2000, le financement des associations de locataires est notoirement insuffisant. Ainsi, pour l'année 2016, l'OFFICE64 accorde une subvention pour un patrimoine de 8075 logements de 2300 € soit **0,28483 €** (les 5 chiffres après la virgule sont nécessaires) par logement pour les 4 associations qui ont un administrateur élu et seulement la somme de 1 300 € soit **0,16099 €** pour les 2 autres associations.

**Une date très importante à retenir :
mardi 17 mai 2016**

Ouverture à Anglet de nos bureaux permanents.

Vous y serez reçus sur rendez-vous par les militants et les administrateurs élus de la FLC, appelez le : 06 08 84 67 84

**Fédération des Locataires et des Consommateurs - FLC
Résidence Artémis - 1, allée Artémis - 64600 Anglet
Courriel : flc@lafic.fr**

**Chronoplus, lignes 4 et 6 - Arrêt : Artémis
GPS : 43.474416, - 1.501024**

**Roger Kubler - président de la FLC
Administrateur élu à l'OFFICE64**

Courriel : kubler.roger@lafic.fr - Téléphone : 06 08 84 67 84

AGENCE CENTRE OUEST

Horaires d'ouverture au public :

8h30-12h30 et 13h30-17h00 du lundi au vendredi
5 Allée de Laplane - CS 88531
64185 BAYONNE cedex
Tél. 05 59 43 86 86 - fax 05 59 43 86 87
e-mail : agence.centreouest@office64.fr

AGENCE DE SAINT-JEAN DE LUZ

Horaires d'ouverture au public :

8h30-12h30 et 13h30-17h00 les lundi, mercredi, jeudi et vendredi
8h30-12h30 le mardi
4 place d'Espagne - 64500 SAINT-JEAN DE LUZ
Tél. 05 59 26 27 60 - fax 05 59 26 45 99
e-mail : agence.saintjeandeluz@office64.fr

AGENCE DE BILLÈRE

Horaires d'ouverture au public :

8h30-12h30 et 13h30-17h00 les lundi, mercredi et vendredi
8h30-12h30 les mardi et jeudi
11 rue de la Pléiade - 64140 BILLÈRE
Tél. 05 59 40 31 30 - fax 05 59 40 31 39
e-mail : agence.billere@office64.fr

Pour tout renseignement : Tél. 05 59 43 86 86

SERVICE D'ASTREINTE : Tél. 05 59 43 86 84

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Membres du Conseil d'Administration et du Conseil de Concertation Locative

M. Roger KUBLER
F.L.C. - 06 08 84 67 84
kubler.roger@lafic.fr

Mme Josiane LAFAURIE
C.N.L. - 06 11 20 08 58
cnl.64@wanadoo.fr

M. Pierre MENDIBOURE
C.L.C.V. - 05 59 50 06 68
bab@clcv.org

M. Mohamed TALAALOUT
A.F.L. - 05 59 27 19 56
afl.office64@orange.fr

Mme Maïder JAUREGUIBERRY
C.S.F. - 05 59 59 14 09
csf8@wanadoo.fr

Mme Sylvie SERRE
A.F.O.C. - 06 61 66 72 61
sylvie.serre@dgifp.finances.gouv.fr

