

échoLOC

Le Journal des Locataires



N°36
2^e trimestre
2017

ÉDITO



Le bilan de l'année 2016 est très positif puisque l'OFFICE64 a poursuivi son effort de construction en livrant 253 logements locatifs soit 15 résidences. Le bilan des attributions de logements montre que 157 demandes de mutations (changement de logements au sein du parc) ont pu être satisfaites dans l'année. C'est dire que vos demandes sont au cœur de nos préoccupations.

L'année 2017 s'annonce riche en événements. Nous allons fêter le 10 000^e logement de l'Office, ce qui sera un temps fort de l'année. Au printemps, plusieurs manifestations sont programmées. La semaine nationale des HLM sera l'occasion de valoriser les efforts de l'Office en matière de réhabilitation énergétique. Quant à la traditionnelle fête des voisins, elle se tiendra fin mai et rassemblera de nombreux locataires autour d'un repas ou d'un moment festif.

L'Office continue, par ailleurs, de soutenir des initiatives telles que les jardins partagés qui permettent d'embellir nos résidences et de faire participer de nombreux locataires. À Biarritz, Boucau, Billère,... les projets commencés l'an dernier continuent de se développer. Ils ont permis de mettre en culture des terrains autrefois inexploités et de provoquer des rencontres entre locataires dans un esprit de solidarité et de convivialité. Alors profitez des beaux jours pour sortir pelles et râteaux !

Philippe Etcheverria
Directeur Général

www.office64.fr

ACTU

JARDINS PARTAGÉS : LE VERT EST À LA MODE !

Voici des nouvelles des jardins partagés à l'heure où la belle saison montre son nez.

À **Hendaye**, Résidence **Gastagnalde**, une dizaine d'habitants s'est mobilisée, encadrée par un animateur du centre social Denentzat, un locataire référent et une représentante des ateliers citoyens de la ville. Un règlement intérieur a été élaboré et les modalités de partage des récoltes fixées.

Pour 2017, plusieurs objectifs sont poursuivis : développer le nombre de participants associés au projet (une journée Portes Ouvertes devrait avoir lieu le 6 mai 2017), étendre la zone cultivée sur la parcelle, améliorer la qualité du terrain.

À **Biarritz**, Résidence **La Négresse**, c'est la mairie qui porte le projet.

Le concept ? Vous descendez, vous cultivez, vous ramassez,... mais ensemble !

Des ateliers ont lieu tous les mercredis et les résidents s'investissent peu à peu. Les réactions sont très positives ; cela laisse présager une saison réussie !

Résidence Parme dans la même ville, un jardin est né, à l'initiative d'un groupe de locataires. Des bacs en bois ont été mis en place par l'Office. Les amateurs de jardinage peuvent dès à présent se lancer dans la culture et la récolte de légumes, fruits et fleurs. Madame Laharrague, à l'origine du projet, reste à votre disposition pour vous donner des informations et accueillir vos idées (tél : 06 28 05 08 94).

À **Boucau Résidence Huréous**

L'association Graine de Liberté se charge de l'animation. « Opérations patates », « Journée club des arrosoirs », goûters partagés sur le terrain, plantations et récoltes collectives.

Les adolescents du quartier connaissent aussi les lieux. Pendant les vacances scolaires, dans le cadre de chantiers jeunes menés par le Centre Social, ils participent au développement de ce jardin (création de bacs de culture, de bancs, d'une table, nettoyage d'espaces et préparation de la terre,...).

Une âme est née dans ce jardin... continuez à la faire vivre !



Boucau - Résidence Huréous :
les enfants sont aussi de la partie.

Enfin dans le Béarn, c'est à **Billère Résidence Vandenberghe** que des bacs de jardinage ont été installés en collaboration avec les services techniques de la Ville.

Quelques fidèles locataires ont réalisé et entretenu les plantations tout l'été et le dernier atelier a eu lieu le 8 novembre. Courant mars, les projets pour les beaux jours ont été discutés à l'occasion d'une journée d'animation. Différentes actions devraient voir le jour en 2017 : mise en place, par la Commune, d'un récupérateur d'eau de pluie pour faciliter l'arrosage ; installation d'un composteur collectif par la Communauté d'Agglomération ; mise à disposition par l'Office d'un enclos afin d'entreposer quelques outils.

L'idée dans toutes ces initiatives n'est pas tant de se nourrir des récoltes que de faire de ces endroits des lieux de vie et de partage. Créer du lien social, voilà une excellente initiative ! Aussi si vous avez des projets, contactez-nous.



LE PÔLE LOYERS

REN-
CONTRE
AVECRENCONTRE
AVEC LES MÉDIATEURS

Messieurs BONAVALO (05.40.07.71.51) et PARMENTIER (05.59.43.87.62).

Depuis la fin de l'année 2016, une nouvelle équipe de médiateurs s'est mise en place à l'OFFICE64 de l'Habitat. Il s'agit de Messieurs BONAVALO et PARMENTIER.

1 Messieurs Bonavalo et Parmentier, quelles sont vos missions exactes ?

Nous avons pour mission de traiter les réclamations collectives de locataires signalant des **troubles de voisinage** au sein de leur résidence et constituant des manquements aux obligations contractuelles (nuisances sonores, tapages, violences, non respect des règles relatives aux animaux, atteintes à l'hygiène, ...).

Notre action a pour but de parvenir au respect des principes de vie en collectivité. Néanmoins, il est utile de préciser que notre organisme n'est pas habilité à arbitrer les conflits et différends d'ordre privé pour lesquels un conciliateur de justice pourra intervenir (renseignements auprès de votre mairie ou du tribunal d'instance territorialement compétent).

2 Qu'est-ce qu'un trouble de voisinage ?

Rappelons que, selon le Code Civil et la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit user raisonnablement et paisiblement des lieux loués.

Le **trouble de voisinage** se définit ainsi comme une atteinte excessive et anormale qui dépasse les inconvénients ordinaires de voisinage que suppose nécessairement la vie en communauté.

3 Comment intervenez-vous ?

Les **pétitions collectives** doivent parvenir par écrit au service médiation, lequel se chargera de rencontrer les plaignants ainsi que les auteurs de troubles. Notre intervention s'effectue alors de manière graduée allant du simple rappel aux obligations du contrat de location jusqu'à la mise demeure, voire même à l'introduction d'une procédure judiciaire. En effet, lorsque les troubles sont répétés et intenses, la justice peut être saisie d'une demande en résiliation de bail et d'expulsion du locataire défaillant.

4 Quels conseils donneriez-vous aux locataires importunés ?

Durant toutes les étapes, il est primordial que **chaque locataire soit un acteur majeur** de la résolution du trouble en n'hésitant pas à matérialiser régulièrement par écrit les perturbations rencontrées et appeler les services de gendarmerie ou de police (17) compétents pour constater officiellement les tapages. Enfin, il est parfois très important de déposer une main courante ou une plainte et d'en adresser une copie à l'OFFICE64 de l'Habitat. Ces démarches nécessaires iront ainsi vers un but partagé par tous : apaiser les tensions et retrouver la tranquillité résidentielle appréciée par chaque habitant.

EN
CHAN-
TIER

INTERVENTION DE L'OFFICE64 EN MILIEU RURAL



Andoins : l'ancien presbytère
6 logements



Beguios : l'ancien couvent
4 logements

En parallèle à notre politique de développement basée sur la construction en zone tendue, nous intervenons également dans les zones rurales.

Il arrive que des maires de villages se manifestent auprès de nous pour envisager des opérations permettant de loger et de maintenir sur place la population locale. Cette démarche souhaitée par le Département (qui est notre collectivité de rattachement) peut permettre aussi de maintenir des services (école, commerces...).

Dans ce cas, la réflexion se porte plutôt sur la réhabilitation de bâtiments existant qui nécessitent des travaux souvent importants. Ceci permet de valoriser les centres bourgs et d'éviter tout étalement urbain dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Plusieurs projets de ce type sont en cours sur les communes suivantes :

- À Halsou : l'Office a réhabilité l'ancienne poste (2 logements),
- À Arthez de Béarn : l'ancienne gendarmerie est en cours de transformation (6 logements),
- À Beguios : un couvent et un presbytère sont en plein travaux (4 logements),
- À Espelette, l'Office réhabilite une ancienne maison d'habitation (7 logements),
- À Aincille (4 logements), Lacarre (6 logements) et enfin Andoins (6 logements) pour la partie béarnaise, ce sont également trois presbytères qui sont concernés.

Ces programmes sont prévus pour 2017 et 2018.

À
SAVOIR

FÊTE DES VOISINS ET SEMAINE NATIONALE DES HLM AU PROGRAMME DU PRINTEMPS



La prochaine édition de La Fête des Voisins aura lieu le **vendredi 19 mai 2017**.

Cette manifestation est l'occasion de se rencontrer pour développer la convivialité.

L'édition 2016 a rencontré un vif succès avec près de 15 résidences participantes. Alors, pourquoi ne pas organiser en 2017 un événement dans la cour ou le hall de votre immeuble, un parking, un jardin ?

De plus, l'Office accompagne les projets des locataires en apportant une aide matérielle et une subvention. N'hésitez pas à nous contacter !

La semaine nationale des HLM se déroulera, quant à elle, du **24 juin au 2 juillet 2017**. Le thème retenu est celui de la transition énergétique. Ce sera l'occasion de visiter une opération de réhabilitation et de montrer ses conséquences positives sur la consommation énergétique des locataires.





À
VENDRE

AYHERRE LOTISSEMENT ELIXALDIA



Le lotissement projeté par l'Office se situe immédiatement à l'Est du bourg d'AYHERRE, au carrefour entre les routes départementales n°251 et 314. Sa création vise principalement à poursuivre le développement du bourg

afin d'urbaniser un secteur non bâti, à proximité immédiate des équipements publics, et de repositionner la mairie, le fronton et la place au centre de la nouvelle zone. Cette opération comportera **6 logements locatifs, ainsi que des terrains à bâtir** permettant aux familles d'acquérir des lots adaptés à leur capacité financière. Ce projet permettra ainsi de créer une nouvelle offre en accession à la propriété. Le lotissement sera composé de **12 lots à bâtir entièrement viabilisés de 597 m² à 963 m² à partir de 45 969 € (77€/m²)**. Le démarrage des travaux est prévu fin juin 2017, pour une livraison aux acquéreurs fin octobre.

Renseignements au service accession au : 05.40.07.71.64

BIEN-
VENUE

AUX LOCATAIRES DES NOUVELLES RÉSIDENCES



Guiche - Résidence « Le Lavoir »
6 logements - Livraison : janvier



Bayonne - Résidence « Ur Dorrea »
14 logements - Livraison : janvier



Anglet - Résidence « l'avant Cap »
20 logements - Livraison : février



**Halsou
Résidence
« Plaza Ondoa »**
2 logements
Livraison : mars

Les obligations d'entretien du bailleur en cours de location

L'OFFICE64 de l'Habitat et la Fédération des Locataires et des Consommateurs, ne sont pas d'accord sur l'interprétation de la loi en ce qui concerne l'obligation pour le bailleur **d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués**, comme le stipule l'alinéa c de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

L'OFFICE64 prétend n'avoir l'obligation de réparer que : « ... lorsque les supports (murs ou sols) sont dégradés en raison d'un problème technique lié à un dégât des eaux, ou à la pathologie du bâtiment, **le bailleur intervient pour réparer les causes et les conséquences du sinistre.** »

Dans un logement, construit en 1959, où le plâtre se désolidarise du plafond et des murs de la cuisine et des WC, l'OFFICE64 est d'accord de refaire à ses frais les plâtres mais pas la peinture. C'est-à-dire que l'OFFICE64 accepte de réparer les causes des désordres mais pas **les conséquences** alors que la « **pathologie du bâtiment** » concerne des plâtres morts de la cuisine et des WC dans un logement vieux de 58 ans. Ceci est en totale contradiction avec l'affirmation qui est dite ci-dessus.

La FLC estime que la dégradation des peintures est directement liée au mauvais état des plâtres qui en sont le support structurel.

Après plusieurs échanges de lettres, le directeur général maintient son refus de refaire les peintures, obligeant ainsi le locataire pour faire valoir ses droits, de demander l'arbitrage du juge auprès du tribunal d'instance de Bayonne.

Lors de mes visites dans diverses résidences, j'ai constaté que certains logements étaient en mauvais état du fait du refus de l'OFFICE64 d'assumer son obligation de réparation en cours de location. Il s'agit notamment des plafonds qui s'écaillent et/ou possèdent de nombreuses fissures, des murs et des revêtements des sols, en particulier des moquettes et plastiques, ainsi que des parquets vermoulus.

J'invite tous les locataires concernés par ces problèmes à me contacter pour me faire part de leurs désagréments.

Bien cordialement,

KUBLER Roger – président de la FLC

Administrateur locataire élu de l'OFFICE64

Tél : **06 08 84 67 84** – Courriel : kubler.roger@lafic.fr

Permanence sur rdv : 1, allée Artémis - 64600 Anglet

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 lundis, mercredis, jeudis et vendredis

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 lundis, mercredis et vendredis

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

Autres Associations

Membres du Conseil de Concertation Locative

L'OFFICE64 de l'Habitat ● 5 Allée de Laplane | CS 88531 | 64185 Bayonne cedex ● e-mail : contact@office64.fr - Directeur de la publication : Philippe Etcheverria.

● Responsable de rédaction : Florence Roux ● Comité de rédaction : Gwenaél Bonavo - Françoise Chartier - Anne Dubarry - Marie Etchebaster - Sandrine Triail.

● Photos : X. Dumoulin - FLC - l'OFFICE64 de l'Habitat - Sébastien Cau ● Illustrations : Christophe Seureau.

● Conception/réalisation : www.aggelos.fr - certifiée Corp ● Dépôt légal à parution : Avril 2017 ● ISSN en cours ● Tirage : 9 400 ex. ● Imprimé sur papier 100% recyclé.

