

ÉDITO



La loi de Finances 2018, votée en décembre dernier, a des répercussions très lourdes pour les organismes HLM : la réduction de certains loyers pour compenser la baisse des APL, le gel des loyers en 2018 et l'augmentation de la TVA vont ainsi générer une perte de 4,8 millions d'euros pour notre organisme. Ceci représente l'argent mis pour construire 300 logements et équivaut au montant annuel des travaux de réhabilitation.

Mais notre organisme, premier bailleur social du Département, va continuer à assumer pleinement sa vocation sociale malgré ces mesures injustes qui viennent frapper de la même façon les organismes dynamiques comme le nôtre et ceux qui ont des réserves financières.

Une nouvelle loi ELAN sur le logement va être soumise au Parlement ces prochains jours et devrait être votée avant l'été. Elle contient des dispositions importantes sur lesquelles nous reviendrons le moment venu.

Tous ces éléments démontrent que le mouvement HLM va connaître des évolutions importantes mais nous serons toujours là, à vos côtés, car « là où existe la volonté se trouve forcément un chemin ».

Philippe Etcheverria
Directeur Général

www.office64.fr

ACTU

LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS) BIENTÔT APPLIQUÉE

Dans le cadre de sa politique de maîtrise des dépenses publiques, l'État a prévu de réduire le montant des aides personnalisées au logement (APL) versées aux allocataires du monde HLM pour un montant de 800 millions d'euros en 2018 et 2019. Dès 2020, cette diminution s'élèvera à 1,5 milliard d'euros.

Afin que cette mesure soit neutre pour les locataires, **une baisse de loyer équivalente est imposée aux bailleurs sociaux**. C'est dans cette optique qu'a été créée la RLS (réduction de loyer de solidarité).

Quels sont les locataires concernés ?

Ceux dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds fixés par décret. Ces plafonds dépendent de la zone géographique et de la composition familiale. Par exemple, pour un célibataire vivant en zone tendue sur la côte basque et gagnant moins de 846€ par mois, la RLS serait de 28 € par mois.

Quel impact pour les locataires ?

La baisse de l'APL sera compensée par la RLS. Au final, le montant à payer par le locataire sera très proche de celui qu'il paye actuellement voire légèrement inférieur.

À partir de quand ?

Cette mesure sera applicable à partir du mois de mai avec un effet rétroactif au 1^{er} mai 2018. Les locataires éligibles à la RLS seront informés, le montant figurera sur leur avis d'échéance.

À NOTER

LE PRINTEMPS S'ANNONCE AVEC LA FÊTE DES VOISINS ET LA SEMAINE HLM

Plébiscitée chaque année par les associations de locataires, la Fête des Voisins fait son retour le **vendredi 25 mai 2018** : un moment convivial pour rencontrer et échanger avec ses voisins.

Si l'aventure vous tente, sachez que chaque locataire peut prendre l'initiative d'organiser un événement dans son groupe d'immeubles, dans la cour ou le hall d'un immeuble, une salle commune, un jardin, un parking... L'OFFICE64 accompagne les projets des locataires en apportant une aide matérielle (t-shirts, nappes, ballons...) voire une subvention. Alors n'hésitez pas à vous manifester auprès de votre responsable d'agence !



Quant à la **semaine nationale des HLM** qui se déroulera du 23 juin au 1^{er} juillet 2018, elle aura pour thème « Les HLM, terre d'innovations ». L'Office sera au rendez-vous.



C'EST LE PRINTEMPS !



REN-CONTRE AVEC

RENCONTRE AVEC PASCAL VETTARD



Équipe technique (de gauche à droite) : Thierry Sansberro, Andoni Larrodé, Julien Laporte, Pascal Vettard

1 Pascal VETTARD, vous occupez désormais le poste de Responsable du Pôle Technique, quelles sont vos missions exactes ?

Un pôle technique a été créé au sein de la Direction de la Relation Clientèle (DRC) depuis le 1^{er} janvier afin de mieux gérer nos missions techniques au service des locataires. Concrètement, cela consiste à veiller au bon entretien et à la maintenance du parc immobilier de l'Office, de ses installations et de ses équipements. Avec 2 coordonnateurs techniques et 1 assistant technique, nous négocions et gérons **tous les marchés de petit entretien** passés avec les entreprises qui interviennent au quotidien pour les réparations techniques courantes et pour remettre les logements en état lors des relocations. Cela représente près d'une centaine de marchés : menuiserie, électricité, peinture, poseurs de sols... Nous gérons également l'ensemble des **contrats de maintenance** au nombre de 40 environ : entretien des chaufferies collectives, des chaudières individuelles, des ascenseurs, des systèmes de désenfumage, des espaces verts...

Nous intervenons, aussi, en soutien des responsables d'agences lorsque des problèmes techniques complexes se posent. Enfin, nous allons reprendre, dès cette année, **des travaux de maintenance** qui étaient assurés par la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage mais qui relèvent davantage de la vie des

résidences, comme le changement périodique de chaudières, les travaux de peinture extérieure et certains travaux divers. J'encadre également deux autres équipes :
- **la régie de l'Office** : un chef d'équipe, un menuisier, un peintre et un agent polyvalent. Elle s'occupe des menus travaux nécessitant une grande réactivité et des achats des produits et matériels destinés au personnel d'entretien de nos résidences.

- les 3 personnes chargées de l'**entretien des locaux** du siège de l'Office.

2 Quelles sont vos priorités et objectifs pour ce nouveau pôle ?

Veiller avec mon équipe aux délais d'intervention, à la qualité du travail et à la facturation. Je souhaite multiplier les contrôles, c'est un axe majeur. Il en va de même pour les prestataires qui assurent la maintenance de nos équipements. Je pense, en particulier, à la qualité du chauffage collectif. C'est une préoccupation constante à chaque période de chauffe.

En 2018, nous allons relancer des marchés : ceux relatifs au contrôle des chaudières individuelles et ceux des espaces verts. Dans les analyses des offres que nous ferons, je resterai attentif à la question de la maîtrise des charges locatives, autre sujet central de mon travail.



Équipe régie (de gauche à droite) : Jean-Jacques Jaureguiberry, Pascal Vettard, Beñat Loustau, David Pourtau, Xabi Guilçou

À
SAVOIR

UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE À SERRES-MORLAAS



Jean-Luc Béard Architecture

L'OFFICE64 s'engage depuis quelques années dans **une démarche citoyenne et solidaire** envers les plus âgés d'entre nous : l'objectif étant de favoriser, en partenariat avec les communes, des valeurs de solidarité entre générations, entre voisins.

L'Office affiche ainsi sa volonté de participer à la lutte contre l'isolement des personnes âgées et s'efforce, pour ce faire, de proposer une meilleure qualité de vie aux habitants, en répondant, notamment, aux besoins particuliers de ces différentes générations. Les logements destinés aux personnes âgées sont par exemple souvent équipés de volets électriques, de douches sans seuil. Il s'agit de répondre à une réelle question de société.

Fin septembre 2018, notre résidence Cous-talet dédiée prioritairement au relogement de personnes âgées autonomes verra le jour à l'entrée de la commune de Serres Morlaàs.

Cette résidence comprendra **17 logements** répartis comme suit :

- **13 appartements** de type 2 entourés de verdure, destinés à des personnes âgées autonomes, feront face aux Pyrénées, avec une vue imprenable sur la chaîne montagneuse.
- **4 logements** semi individuels de type 3 et 4, destinés à des familles, viendront compléter ce groupe immobilier atypique et élégant.

Une salle commune jouxtera l'édifice pour permettre aux aînés de partager des moments de convivialité et de solidarité.

Pour toute information complémentaire, **nos services de l'Agence de Billère** (05 59 40 31 30) sont à la disposition de toute personne de plus de 60 ans intéressée par la location d'un T2 dans cette **résidence intergénérationnelle**.

À
NOTER

RAPPEL SUR L'ASTREINTE

L'OFFICE64 de l'Habitat est doté d'un service d'astreinte qui permet, en dehors des horaires d'ouverture des bureaux, de contacter un technicien en cas de **problèmes techniques graves** (incendie, fuite de gaz, inondation, fuite d'eau ou infiltration importante, panne totale d'électricité, de chauffage ou d'eau chaude). Ce service est joignable en semaine du lundi au vendredi de 17h00 à 8h30 et le week-end, du vendredi 17h00 au lundi 8h30. Il vous suffit de composer le 05 59 43 86 84.

Pour des raisons de qualité de service et de sécurité, les appels seront désormais susceptibles d'être enregistrés. Par ailleurs, nous vous rappelons que les interventions à caractère locatif pourront vous être facturées.



Équipe d'astreinte en session de formation

À
SAVOIR

AUGMENTATION DES SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue préciser les moyens financiers qui doivent être mis à la disposition des associations. Ils doivent être au moins égaux à 2€ par logement, répartis entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires.

Ces nouvelles dispositions ne seront applicables qu'à partir du 1^{er} janvier 2019. Toutefois, le président de l'OFFICE64 a proposé au Conseil d'Administration du 20 février dernier, une enveloppe globale de 2€ par

logement **dès 2018 soit 17 320 €**. Elle sera répartie selon les pourcentages habituels : 20% pour les associations siégeant au Conseil d'Administration (CLCV, FLC-ADEIC, CNL et AFL) et 10% pour les autres (AFOC et CSF).

Pour mémoire, d'autres moyens sont prévus en faveur des associations de locataires : locaux, accès aux photocopieuses installées dans les différentes Agences de l'Office, remboursement des frais occasionnés par la participation aux Conseils de Concertation Locative et à des formations.



Conseil de Concertation Locative



À VENDRE

BILAN DE LA VENTE DE PATRIMOINE



Résidence Gastagnalde à HENDAYE



Résidence Les Coustettes à LESCAR

Comme nous vous l'avions déjà indiqué dans les précédents numéros, l'OFFICE64 souhaite développer la possibilité offerte aux locataires d'acquérir le logement

qu'ils occupent. Cela dans le but de favoriser le parcours résidentiel et de vous permettre de devenir propriétaire d'un bien à des conditions privilégiées.

Ainsi depuis quelques années, les locataires de plusieurs résidences pavillonnaires ont pu saisir cette opportunité et en sont ravis :

- **Pays basque** : Hameau de Garlatz à BIRIATOU, Résidence Donapetiria à CAMBO-LES-BAINS, Résidence Hiri Artea à BIDART, Résidence Landa Handia à BRISCOUS, Résidence Gastagnalde à HENDAYE et actuellement Résidence Les Primevères à ANGLET,

- **Béarn** : Résidence Le Gave à BIZANOS, Résidence Coindre Monde à SOUMOULOU, Résidence La Hourcate à BORCE, Lotissement Peille à ARZACQ, Hameau de Miramaloux à LEES-ATHAS, Résidence Les Coustettes à LESCAR.

D'autres projets sont sur les rails notamment Résidence Pastissé à ANGLET...

BIEN- VENUE

AUX LOCATAIRES DES NOUVELLES RÉSIDENCES



ANGLET - Résidence «Catalpa»
32 logements - Livraison : Avril

Cette résidence, réalisée en partenariat avec Bouygues Immobilier, accueille 32 logements dont 2 ont été attribués à l'Association « Tous avec Agosti / Maison des Familles Pays Basque » (cf Echoloc n°39). Ces appartements ont pour but d'accueillir les familles d'enfants hospitalisés au Centre Hospitalier de la Côte Basque. Un bel exemple de partenariat et de mission sociale, chers à notre organisme.

En cours de bail l'obligation d'entretien du logement par le propriétaire partiellement confirmé par le tribunal d'instance.

Dans l'Echoloc n°36 je vous ai informés d'une différence d'interprétation entre l'OFFICE64 et la FLC-adéic 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.

Dans un logement construit en 1959, où le plâtre se désolidarise des supports, l'OFFICE64 acceptait de refaire les plâtres compte tenu d'un problème technique dûment constaté mais refusait de refaire les peintures.

Pour motiver sa décision, le juge s'appuie sur l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, en rappelant que les travaux de peinture sont à la charge du preneur, exceptés ceux de la cuisine et des WC à cause du mauvais état des plâtres.

Le juge oblige l'OFFICE64 à refaire les plâtres et les peintures de la cuisine et des WC.

J'invite les locataires qui estiment que dans leur logement il y a des travaux à réaliser par l'OFFICE64 à me contacter. **Tél : 06 08 84 67 84**

2018, année électorale pour les locataires

Comme tous les quatre ans, début décembre se dérouleront les élections des représentants des locataires au CA de l'OFFICE64.

Le rôle de vos représentants est très important, ils participent à la gestion des HLM dans sa globalité, ils siègent au Bureau, à différentes Commissions. Ils font notamment remonter et appuient vos réclamations, demandes et sollicitations à la direction.

Pour mieux agir pour vous avec la **FLC-adéic**, soyez acteur de vos intérêts.

Soutenez et votez pour les candidats de la **FLC-adéic : les locataires en Action !**



KUBLER Roger – Président
Administrateur Locataire
élu de l'OFFICE64 de l'Habitat
Tél : **06 08 84 67 84**
Courriel : **kubler.roger@lafic.fr**
Permanence sur rendez-vous :
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 mardis et jeudis
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.-adéic - 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 MENDIBOURÉ
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 JAUREGIBERRY
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@dgfp.finances.gouv.fr

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 - Claire Bruneau Baritiu - Xabi Saint-Pierre • Photos : X. Dumoulin - l'OFFICE64 de l'Habitat • Illustrations : Christophe Seureau.

• Conception/réalisation : www.aggelos.fr - certifiée Corp • Dépôt légal à parution : Avril 2018 • ISSN en cours • Tirage : 9 400 ex. • Imprimé sur papier 100% recyclé.

