



# écho loc

Le Journal des Locataires  
de l'OFFICE64



DOSSIER

**Agir pour réduire  
notre impact sur  
l'environnement**

RENCONTRE AVEC  
**Service Accession  
Sociale**

À NOTER  
**Fête des voisins**



# é di to

Notre mission place l'humain au cœur de nos préoccupations afin de faire progresser le logement social sur notre territoire et ainsi améliorer la vie de ses habitants.

Il est donc essentiel pour l'OFFICE64 de proposer des logements adaptés aux besoins de chacun (habitat inclusif, logement pour les jeunes, pour les seniors, en location, en accession sociale, etc.)

Mais il est aussi important que nos locataires puissent suivre un parcours résidentiel adapté à l'évolution de leur situation. Ce numéro fait un focus spécifique sur le dispositif de la vente de logements locatifs sociaux et qui vous est expliqué ci-contre par la responsable accession sociale de l'OFFICE64.

Enfin, l'amélioration du cadre de vie des habitants étant l'une de nos priorités, le budget consacré cette année aux travaux d'amélioration et de réhabilitation des logements a quasiment doublé. Un dossier y est entièrement consacré et nous vous expliquons, la stratégie de décarbonation de notre parc de logements.

Nous adapter aux évolutions de la société, faire face aux enjeux climatiques, c'est répondre à vos attentes et à vos besoins, et c'est ce qui nous tient à cœur, aujourd'hui, plus que jamais.

**Thierry Montet,**  
Directeur Général  
de l'OFFICE64 de l'Habitat



## BIENVENUE AUX LOCATAIRES

**Janvier**

**Résidence Parkea à Biarritz**  
(7 logements)

**Février**

**Résidence Ithurrialde à Ciboure**  
(21 logements)

# rencontre avec...



## JUSTINE DE CARVALHO Responsable Accession Sociale à l'OFFICE64 de l'Habitat

**Echo' Loc :** *Justine DE CARVALHO, vous êtes Responsable Accession Sociale à l'OFFICE64 de l'Habitat. On entend parler de la vente de logements locatifs sociaux, mais pouvez-vous nous dire ce que c'est ?*

**Justine DE CARVALHO :** *À l'OFFICE64 de l'Habitat, nous souhaitons favoriser le parcours résidentiel de nos locataires. Parmi les solutions qui existent pour devenir propriétaire, nous encourageons la vente des logements aux locataires qui les occupent.*

**Echo' Loc :** *Comment ça marche ?*

**Justine DE CARVALHO :** *Pour devenir propriétaire de son logement, il faut remplir plusieurs conditions, notamment :*

- Être locataire de son logement depuis au moins 2 ans.
- Habiter un logement construit depuis au moins 10 ans.

**Echo' Loc :** *Quels sont les avantages ?*

**Justine DE CARVALHO :** *En achetant votre logement, pas de surprise ! Vous connaissez ses avantages, sa localisation, la commune et les commerces ou services aux alentours...*

*L'acquisition de votre logement se fait à un prix qui est inférieur aux prix constatés sur le marché de l'immobilier. De plus, vous ne payez plus de loyer mais vous remboursez un crédit, ce qui vous permet de constituer un patrimoine pour votre famille. Enfin, votre achat est également sécurisé par une garantie de rachat et/ou de relogement selon votre situation.*

**Echo' Loc :** *Quelles sont les démarches à accomplir ?*

**Justine DE CARVALHO :** *La première démarche à effectuer, c'est de contacter le service Accession. Vous pouvez nous joindre par téléphone au **05 40 07 71 64** ou en vous rendant sur le site internet de l'OFFICE64 de l'Habitat **www.office64.fr**, rubrique ACHETER. Après réception de votre candidature, nous étudierons votre dossier, vérifierons votre éligibilité et reviendrons vers vous pour répondre à vos demandes.*

*Dès le premier contact, votre conseiller dédié vous accompagnera à chaque étape de votre projet. Il sera à vos côtés pour répondre à vos besoins :*

- Informations et démarches administratives
- Aides et conseils en financement.

*Par ailleurs, il faut savoir que plusieurs modalités d'accession à la propriété existent en fonction de la commune d'implantation de votre résidence : accession directe ou bail réel et solidaire.*

*Dans un cas, vous achetez directement votre logement. Dans l'autre, vous achetez uniquement les murs de votre logement et bénéficiez ainsi d'un prix d'achat plus bas puis vous réglez un loyer mensuel modéré pour le terrain.*

**Vous souhaitez devenir propriétaire de votre logement, n'attendez plus, contactez-nous !**

# dos.sier

## L'OFFICE64 AGIT POUR RÉDUIRE SON IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de l'OFFICE64 de l'Habitat est de rendre ses logements plus respectueux de la planète et améliorer le confort de ses habitants.

Perspective Hendaye  
« les 2 Jumeaux »  
après travaux.

### Pourquoi cette démarche ?

La France s'est fixée comme objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Cela signifie que nous devons tous réduire autant que possible nos émissions de gaz à effet de serre et compenser celles qui restent. Cet objectif est défini par la Stratégie Nationale Bas Carbone et précisé par la loi Climat et Résilience, notamment.

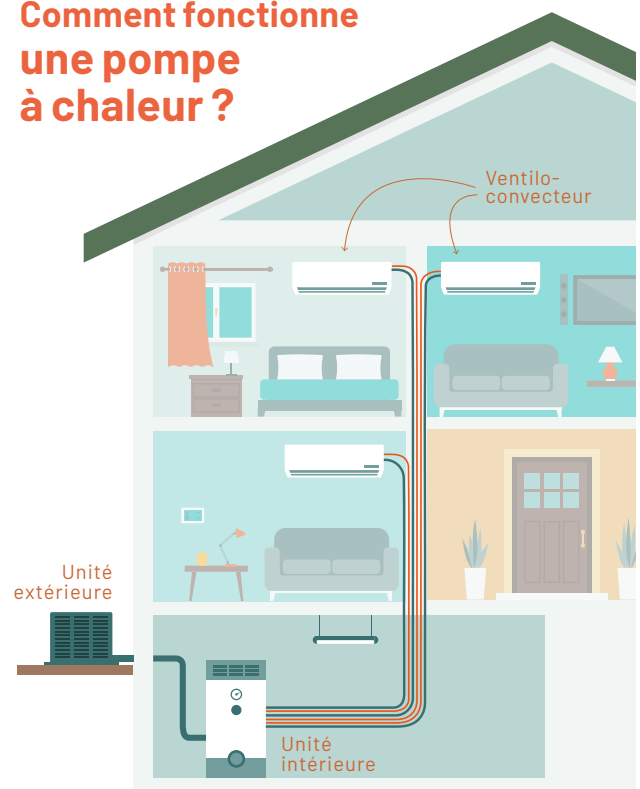
Or, les bâtiments d'habitation sont une source importante de pollution. Nous devons donc agir pour rendre les logements plus économes en énergie.

### Un premier bilan pour déterminer la stratégie à suivre

En 2024, l'OFFICE64 a réalisé son premier bilan carbone. Il a permis de mesurer la quantité de gaz à effet de serre émise par la construction, la rénovation, l'entretien des logements et leur utilisation par les locataires.

Grâce à ces résultats, nous avons défini une stratégie de décarbonation.

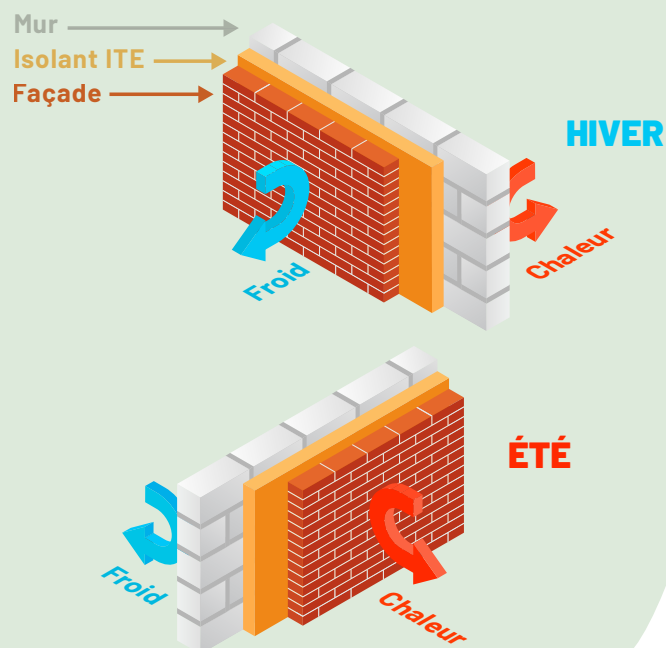
### ZOOM Comment fonctionne une pompe à chaleur ?



## Zoom sur l'isolation des bâtiments Comment ça marche ?

Tous les matériaux d'isolation thermique fonctionnent selon le principe suivant : la chaleur se déplace des zones chaudes vers les zones froides. Par conséquent, lorsqu'il fait froid, la chaleur de l'intérieur d'un bâtiment cherche à sortir. Et lors des journées plus chaudes, la chaleur de l'extérieur du bâtiment cherche à pénétrer à l'intérieur. L'isolation est le matériau qui ralentit ce processus.

Les matériaux d'isolation sont généralement construits de manière à emprisonner l'air dans de petites poches à l'intérieur du matériau. L'air est un mauvais conducteur de chaleur et les poches sont si petites que l'air ne peut pas se déplacer, ce qui signifie que le transfert de chaleur est minimisé dans un sens comme dans l'autre.



## Quelles actions pour vos logements ?

Notre priorité est d'agir sur les résidences dont les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) sont les moins favorables (étiquettes E, F ou G) avant 2034.

Pour atteindre ces objectifs, l'OFFICE64 s'est doté en 2025 d'un budget de 14.4 M€ contre 7 M€ en 2024. Il est dédié à l'amélioration des bâtiments et à leur rénovation énergétique.

### Comment y parvenir ?

Sur un plan technique, il est possible d'opter pour plusieurs solutions qui peuvent se cumuler dans des opérations globales de rénovation énergétique sur les plus anciens de nos bâtiments :

- Isolation thermique des façades par l'extérieur, amélioration de l'isolation des combles, des vides sanitaires, ...
- Remplacement des équipements de chauffage et de réchauffage de l'eau :
  - chaudières gaz par pompes à chaleur (en pavillon essentiellement),
  - anciens convecteurs électriques par convecteurs nouvelle génération, plus performants,
  - cumulus par ballons thermodynamiques,
  - autres possibilités au cas par cas.
- Réflexion sur les chaufferies collectives : hybridation, transformation.

## Les réhabilitations en cours

	Date démarrage	Montant
<b>Résidence VENISE</b> (Anglet)	19/06/2024	1 689K€
<b>Résidence PIOCHE</b> (Biarritz)	08/07/2024	1 038K€
<b>Résidence CASA MAJOR</b> (Saint-Jean-Pied-de-Port)	18/07/2024	462K€
<b>Résidence FONTAINE DU SALUT</b> (Coarraze)	22/10/2024	2 225K€
<b>Résidence HARRETCHÉ</b> (Saint-Pierre-d'Irube)	15/11/2024	195K€
<b>Résidence GASTON CAMBOT</b> (Jurançon)	22/11/2024	2 662K€
<b>Résidence 2 JUMEAUX</b> (Hendaye)	22/01/2025	1 353K€

Pour le détail des travaux, rendez-vous sur notre site Internet : <https://www.office64.fr> rubrique espace LOCATAIRES

## à noter



### L'agence Côte Basque Sud fait peau neuve

Afin de permettre à nos collaborateurs de l'agence Côte Basque Sud de vous accueillir dans de meilleures conditions, des travaux d'aménagement des locaux ont été réalisés au cours de l'été 2024 : installation d'un double sas d'accès, modification des installations de chauffage et ventilation, création de nouveaux bureaux.



**Solitud'écoute** par les Petits Frères des Pauvres  
0 800 47 47 88 Service & appel gratuits Pour les plus de 50 ans

« Quand j'appelle Solitud'écoute, je me sens réellement écoutée et être écoutée, c'est se sentir valorisée, intéressante et donc vivante. »

Colette



## Zoom sur...

### SOLITUD'ÉCOUTE PAR LES PETITS FRÈRES DES PAUVRES

L'OFFICE64 de l'Habitat a conclu un partenariat avec l'association Petits Frères des Pauvres afin de mieux identifier et prendre en compte dans son parc de logements les problématiques liées au vieillissement et à l'isolement des locataires.

En plus d'actions de sensibilisation des collaborateurs de l'OFFICE64, ce partenariat permet aussi aux conseillères sociales de mettre en relation les personnes âgées isolées et les équipes locales de bénévoles (sur Bayonne, Saint-Jen-de-Luz et Pau) ou les orienter le cas échéant vers la ligne **SOLITUD'ÉCOUTE**.

**0 800 47 47 88**

(appel anonyme et gratuit, 7j/7, de 15h00 à 20h00).

## à savoir

### FÊTE DES VOISINS 2025

En 2025, la Fête des Voisins aura lieu le vendredi 23 mai. Elle a pour but de favoriser le lien social et la convivialité entre personnes vivant dans une même résidence. Pour que cela fonctionne, elle doit rester à l'initiative des habitants. C'est pourquoi l'OFFICE64 n'en est pas organisateur.

Mais si vous souhaitez l'organiser dans votre résidence, contactez votre agence.

Des affiches peuvent être fournies et une subvention peut être accordée à hauteur de 3 € par logement plafonnée à 250 € par groupe d'immeubles, sur production des factures.

Parce que la concertation locative est un outil indispensable au service des habitants, nous souhaitons associer les représentants des locataires à de nouveaux projets en les laissant s'exprimer régulièrement via Écho'Loc. Notre volonté est également de renforcer la coordination d'actions favorisant le lien social et la communication que nous mènerons avec vos représentants. Les sujets seront variés mais sont au cœur de vos préoccupations : amélioration de la communication et de l'information, qualité de service, amélioration du cadre de vie (contrats d'entretien, aménagement du patrimoine et des espaces de vie).

# tribunes libres



## Le logement social en 2025

En 2025, le logement social en France doit faire face à des défis sans précédent.

En juin 2024, le nombre de demandeurs de logement social a atteint un nouveau record, avec 2,7 millions de ménages en attente.



Face à cette situation, le gouvernement a annoncé plusieurs mesures. Les textes budgétaires pour 2025 prévoient une augmentation des crédits alloués à la mission « Cohésion des territoires », passant de 19,59 milliards d'euros en 2024 à 23,85 milliards d'euros. Ces fonds seront utilisés pour poursuivre la rénovation énergétique des logements, développer le logement adapté et promouvoir la production de nouveaux logements là où les besoins sont les plus pressants.

Malgré ces efforts, la tâche est immense. La crise immobilière a ralenti la construction de nouveaux logements sociaux, avec seulement 82 000 logements agréés en 2023, bien en deçà des 110 000 initialement prévus. De plus, les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social se sont allongés, atteignant en moyenne 538 jours.

Pour répondre à ces défis, il convient de repenser notre approche du logement social avec des mesures appropriées et une volonté politique forte. Cela passe par une meilleure coordination entre les différents acteurs du secteur, une utilisation plus efficace des ressources disponibles et une innovation constante dans les solutions proposées afin d'améliorer les conditions de vie des ménages les plus vulnérables et garantir à chacun un accès à un logement décent.

Ainsi, vos représentants de l'AFOC64 veilleront à défendre vos besoins et intérêts dans chacune des instances de l'OFFICE64 où ils siègent.

**Sylvie SERRE**  
Administratrice AFOC64 à l'OFFICE64

 **Place Ste Ursule – Bayonne**  
**Tel : 05 59 55 04 54**  
 **06 61 66 72 61**



## Ouverture de nouvelles permanences Alda !

L'association Alda de défense des locataires est née il y a un peu plus de 4 ans, et que de chemin parcouru, de travail réalisé au service des habitants !

Depuis quelques mois, il y a du nouveau du côté d'Hendaye et Saint-Jean-de-Luz : les antennes d'Alda ouvrent des permanences régulières d'accueil !

Si jusque-là les habitants du Sud Labourd victimes de problèmes ou d'injustices dans leur quotidien pouvaient solliciter le soutien d'Alda par mail ou téléphone, il est maintenant possible de venir directement parler de sa situation lors de permanences physiques régulières sans rendez-vous préalable.



Pour être aidé dans ses démarches, déposer ses idées, avoir un appui sur une question, échanger sur les envies du quartier où vous habitez... En plus de la permanence de Bayonne installée au 25, place des Gascons (tous les lundis de 9h30 à 17h30), vous pouvez désormais rencontrer l'association Alda à :

HENDAYE (21, rue Bigarena, entrée B, quartier Irandatz, à côté d'Intermarché) : sans rendez-vous, tous les jeudis de 17h30 à 18h30.

SAINT-JEAN-DE-LUZ (Place d'Espagne, quartier Urdazuri, à côté de l'Office 64, en face du Carrefour Market) : sans rendez-vous tous les troisièmes mardi du mois, de 17h00 à 19h00 (20 mai, 17 juin, 15 juillet...).

Parce que seul, on va plus vite, mais ensemble, on va plus loin !

**Nicolas IGIER**  
Administrateur ALDA à l'OFFICE64

 **info@alda.eus**  
 **07 77 88 89 23**



## Amis Locataires,

Les administrateurs de la CLCV, qui représentent les locataires aux divers conseils d'administration des offices HLM, ont voté contre les dernières hausses de loyer. Nous défendons ainsi le pouvoir d'achat des locataires.

Cela est d'autant plus important que l'APL, elle, n'augmente pas. De plus, les représentants des locataires habitent en HLM et connaissent les difficultés que nous rencontrons dans la vie quotidienne.

Nous convenons qu'il est essentiel de construire des logements HLM, notamment pour nos jeunes aux petits salaires. Avec le SMIC, il est devenu impossible de se loger dans le secteur privé. Or, l'État ne donne pratiquement plus de subventions pour la construction de logements sociaux. Les sociétés HLM doivent donc se débrouiller seules. Pire encore, l'État va jusqu'à prélever sur leur capacité d'autofinancement. Ces dispositions altèrent considérablement leurs moyens de rénovation, de confort et même de sécurité dans nos résidences.


Dans ce contexte, les loyers augmentent pour compenser, ce qui signifie qu'en clair, ce sont nous, les locataires HLM, qui payons plus pour construire plus. C'est inadmissible ! La construction de logements sociaux doit être une œuvre de la collective nationale



Pour nous défendre, nous devons examiner attentivement les budgets et être très vigilants face à l'augmentation des charges locatives. Nous rappelons également qu'il est possible de constituer de véritables groupements de locataires, associations permettant d'être mieux organisés pour défendre nos droits et porter nos réclamations.

Où que vous soyez dans le département vous pouvez nous joindre sur [bab@clcv.org](mailto:bab@clcv.org) par téléphone au 09 86 57 13 48 voire à notre permanence les jeudis de 17h00 à 18h30 au 4, allée de Larmagnan à 64600 ANGLET.

**Permanences, tous les jeudis de 17h à 18h30.**

**Marie-Pierre FREGEAC**  
Administratrice CLCV à l'OFFICE64

 **Résidence Larmagnan,**  
**Allée de Larmagnan**  
**64600 ANGLET.**

 **09 86 57 13 48**  
 **bab@clcv.org**



un Toit pour  
TOUS  
pour un Toit



Tél : 05 59 43 86 54 • Astreinte : 05 59 43 86 84

[www.office64.fr](http://www.office64.fr)

Directeur de la publication : Thierry Montet.

Comité de rédaction : Claire Bruneau Baritiu, Laure Quintana, Sylvie Uthurralt, Émilie Brevune, Justine De Carvalho, Anaëlle Doz, Anne Dubarry, Valérie Etcheverry, Andoni Larrodé, Virginie Raucoules et Johanna Vignes.

• Photos : X. Dumoulin, l'OFFICE64 de l'Habitat • Réalisation : Hôtel République.

• Dépôt légal à parution : mai 2025 • ISSN 2967-5472 • Tirage : 500 exemplaires.

• Impression : Reprint.

