



CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

18 Décembre 2024

1- Le programme des travaux 2025

Le programme des travaux pour l'année 2025 est présenté aux représentants des locataires (en PJ). Il a été approuvé à l'unanimité par les administrateurs lors du Conseil d'Administration de décembre 2024.

Comme chaque année, ce programme est élaboré en concertation avec le service Patrimoine et Cadre de Vie et les Agences de proximité de l'Office64.

L'association INDECOSA-CGT souhaite savoir si l'Etat intervient dans le cadre des réhabilitations.

Anthony Fraud précise que l'Etat ne subventionne pas les réhabilitations. L'Office64 finance les travaux principalement par ses fonds propres et par des prêts. Toutefois, dans certains cas, des prêts avantageux peuvent être obtenus, tels que l'éco-prêt par exemple.

2- Les aménagements des logements

Une présentation de la stratégie de l'Office64 concernant les aménagements de logements est faite aux associations présentes (cf PJ)

Cette restitution fait suite aux décisions prises de manière collective lors des world cafés organisés avec les représentants des locataires tout au long de l'année 2024.

Les critères retenus pour accepter une demande d'aménagement formulée par un locataire sont présentés dans le PowerPoint.

Aucune remarque n'ayant été émise par les associations lors du CCL, ces critères sont considérés comme validés.

Magalie Lagadec présente également le programme « Bien vieillir en HLM », lancé par la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, qui vise à accompagner les bailleurs sociaux dans la stratégie de réhabilitation ambitieuse de leur patrimoine en faveur du bien vieillir à domicile.

Les résidences concernées par ce programme au sein de l'Office64 ont été identifiées : Résidence La Plaisance à LESCAR et Résidence DARAN à Jurançon.

Les objectifs de ce programme sont les suivants :

- Harmoniser les pratiques entre les différents bailleurs
- Cartographier les différentes aides financières existantes
- Réaliser des « diagnostics en marchant » : des visites des résidences sélectionnées pour évaluer le ressenti des locataires et identifier des aménagements possibles dans les espaces extérieurs de la résidence ainsi que dans le quartier.

Les représentants des locataires seront sollicités pour participer à cette action qui se déroulera en Mars 2025.

L'Office64 s'inscrit, depuis environ 2010, dans une politique volontariste en matière de Handicap et de vieillissement (cf PJ) :

- Lors de la construction de programme neufs
- Lors des réhabilitations
- Pendant l'occupation

3-Marché sur les espaces verts

Le nouveau marché 2025 – 2028 est présenté à l'ensemble des associations présentes (en PJ). Ce marché a été élaboré en cours de l'année 2024, en collaboration avec les représentants des locataires.

Il est prévu de réaliser 8 tontes par an dans les résidences. L'association ALDA souhaite savoir s'il serait possible de proposer moins de tontes dans certaines résidences si les locataires en font la demande.

Ces spécificités doivent être abordées lors des CCLT mais il est précisé que la réduction du nombre de passages n'entraînera pas une diminution des charges.

L'association CSF a soulevé la question de la tonte raisonnée, qui consiste à réduire la fréquence des tontes sur certaines pelouses afin de favoriser la croissance des herbes hautes. Bien que ce sujet ait été abordé lors des groupes de travail, il a été écarté en raison de sa complexité de mise en œuvre.

Il est souligné que les locataires ne sont pas encore prêts à adopter ce type de tonte, principalement par crainte des insectes, serpents, etc.

Il serait intéressant qu'une sensibilisation soit mise en place auprès des locataires, en pied d'immeuble, pour leur expliquer les différents types de tontes, leurs avantages... (actions pédagogiques).

Il est également rappelé que les entreprises ont un rôle d'experts et qu'elles ne réaliseront pas les tontes si les conditions ne sont pas favorables, comme en cas d'herbe mouillée ou insuffisamment haute.

Il est rappelé qu'il n'est pas possible pour les agences de donner aux locataires les dates précises de passage des entreprises car elles vont varier en fonction notamment des conditions climatiques.

Concernant les résidences en copropriété, l'Office64 n'a pas de contrôle direct sur la gestion des espaces extérieurs. Toutefois, les agences participent aux assemblées générales et votent les devis qui leur sont présentés.

L'association INDECOSA-CGT demande si parmi les entreprises qui ont été retenues, certaines sont des entreprises d'insertion.

Dans l'ensemble de nos marchés et en application de l'article L2112-2 du Code de la Commande Publique, une clause sociale d'insertion est inscrite : Ainsi, les entreprises attributaires des lots devront réaliser des actions d'insertion pour faciliter l'accès à l'emploi de personnes en difficulté sociale et/ou professionnelle.

De plus, l'entreprise Santa Fe retenue est une entreprise d'insertion.

4- Programmation des CCL de 2025

Conformément au Plan de Concertation Locative, un calendrier prévisionnel des CCLP est établi en fin d'année pour l'ensemble de l'année suivante. Les dates prévues sont les suivantes :

- Lundi 17 Février 2025 de 14h à 16h
- Mercredi 4 Juin 2025 de 10h à 12h
- Jeudi 9 Octobre 2025 de 10h à 12h
- Mercredi 17 Décembre 2025 de 10h à 12h

Ces dates sont indicatives et pourront être ajustées en cas d'imprévus.

Les associations sont invitées à transmettre à l'Office64, avant le 15 Janvier, les sujets principaux, nécessitant un travail de préparation important, qu'elles souhaitent voir abordés lors des CCL de 2025.

Exemple : Améliorer la communication auprès des locataires ; Retour d'expérience 1 an après la mise en place du plan de proximité, etc...

5-Organigramme de l'Office64

L'organigramme anonymisé de l'Office64 est présenté aux associations (cf PJ).

Il est rappelé aux associations, que leur canal d'entrée est soit le courrier adressé au Directeur Général soit l'adresse e-mail partenaires@office64.fr .

Toutes les demandes sont centralisées par le secrétariat du Directeur Général, qui les transmet ensuite au service concerné.

Pour rappel, un document récapitulant les points de contact est également annexé.

6-Question de la CSF

- Quelles sont les réparations locatives à la charge du locataire ou du bailleur?
Y a t il une nouvelle grille de vétusté ?

Le décret du 26 août 1987 définit la notion de réparations locatives et en établit la liste. Elles sont annexées au protocole d'accord relatif aux lieux loués, négocié en 2012 entre l'Office64 et les associations représentatives de locataires.

Depuis cette date, ce protocole s'applique et complète les dispositions législatives et réglementaires en régissant les relations entre le bailleur et les locataires notamment en ce qui concerne l'état des logements, leur entretien ainsi que la répartition éventuelle des coûts des travaux de remise en état lors du départ du locataire.

Ces deux points pourraient, si les associations le souhaitent, faire l'objet d'un sujet à part entière, lors d'un CCL en 2025.

- Est ce que le règlement intérieur est le même pour tout le monde?

Le règlement intérieur est effectivement identique à l'ensemble des locataires.

Il serait intéressant, dans le cadre d'un groupe de travail avec les représentants des locataires, de l'actualiser.

7-Points divers

- Il est rappelé que les associations ainsi que leurs membres doivent communiquer/afficher de manière raisonnable dans les résidences de l'Office64.
Pour rappel, le Plan de Concertation Locative, négocié et signé par l'ensemble des associations stipule que « les affichages sauvages sur les murs, portes de hall, ascenseurs... ne sont autorisés ».

Lors du CCL d'Octobre, un modèle de panneau d'affichage a été validé par les associations présentes.

Comme indiqué dans le PV du mois d'Octobre, la localisation de ces panneaux seront définies lors des CCLT au niveau des agences.

Ces installations seront priorisées en fonction des demandes formulées par les associations auprès des agences de proximité.

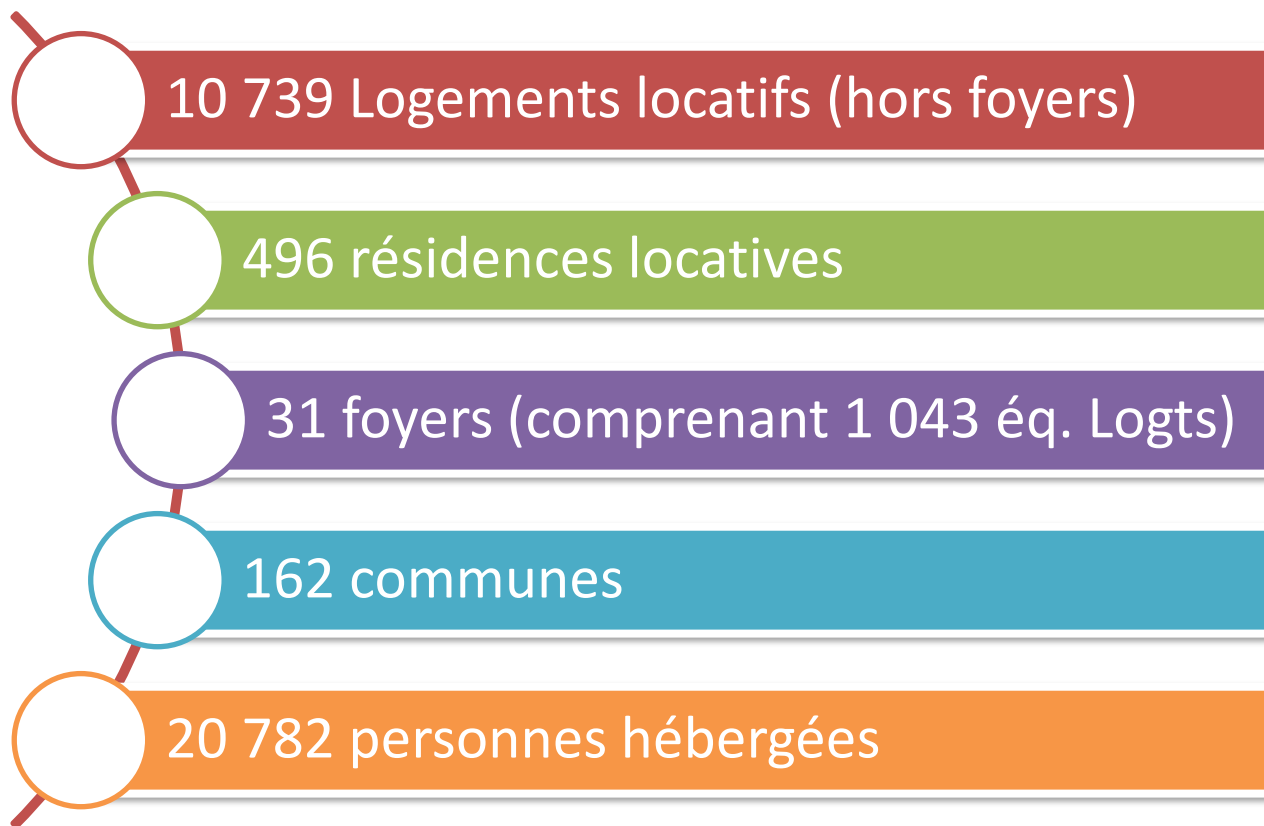
Service Patrimoine & Cadre de vie

Présentation du budget 2025

Conseil de Concertation Locative du mercredi 18 décembre 2024



OFFICE 64
de l'Habitat



Les Agences

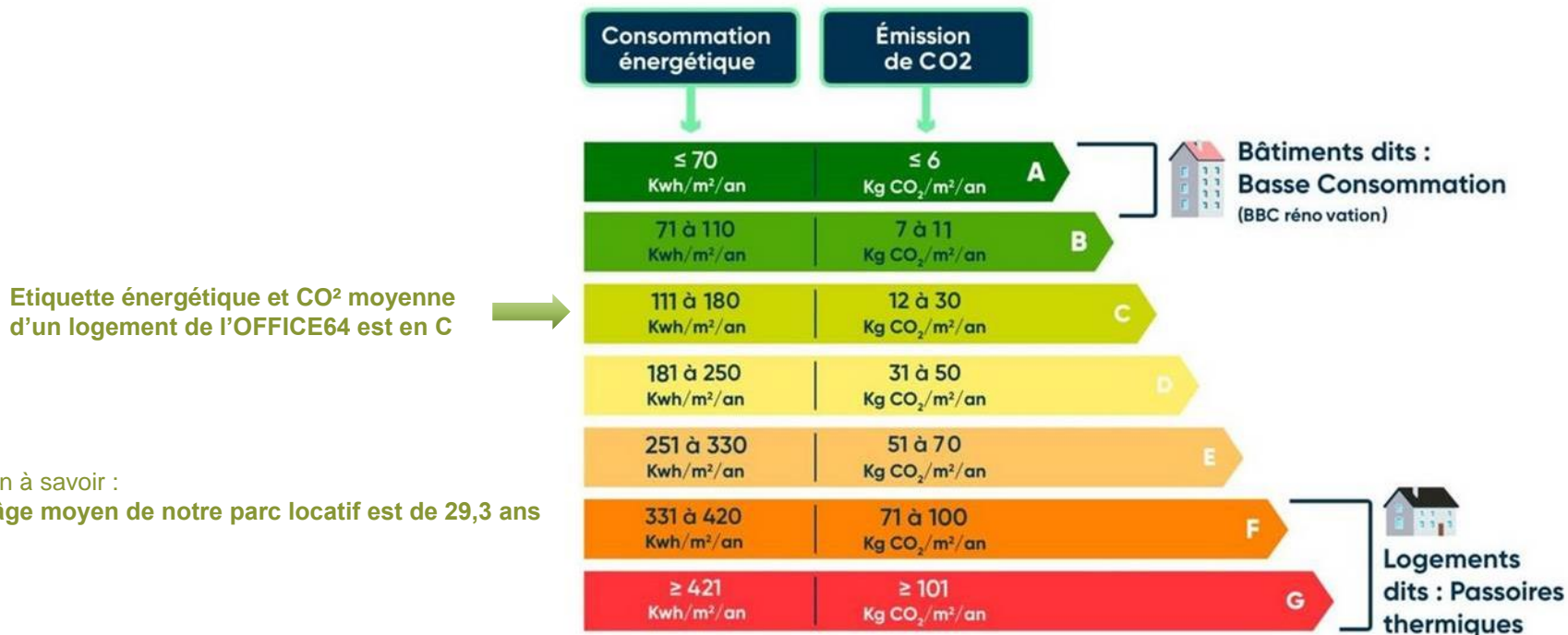
- Travaux non planifiés : si courants ou si urgents
- Travaux complexes :
 - Suivant évaluation du risque
 - Contribution
 - Traitement si niveau DRC
 - DO (avec ou sans Moe)
- Travaux dont le montant et le volume sont cadrés par les marchés de petit entretien
- Travaux liés à la maintenance des bureaux et agences, gendarmeries
- La communication avec les locataires
- Tous les travaux liés à la remise en état des logements (y/c si amiante, plomb)
- Gestion des contrats de maintenance liés à la qualité de service (Espaces verts, télévision, ...)

Le Service Patrimoine & Cadre de Vie

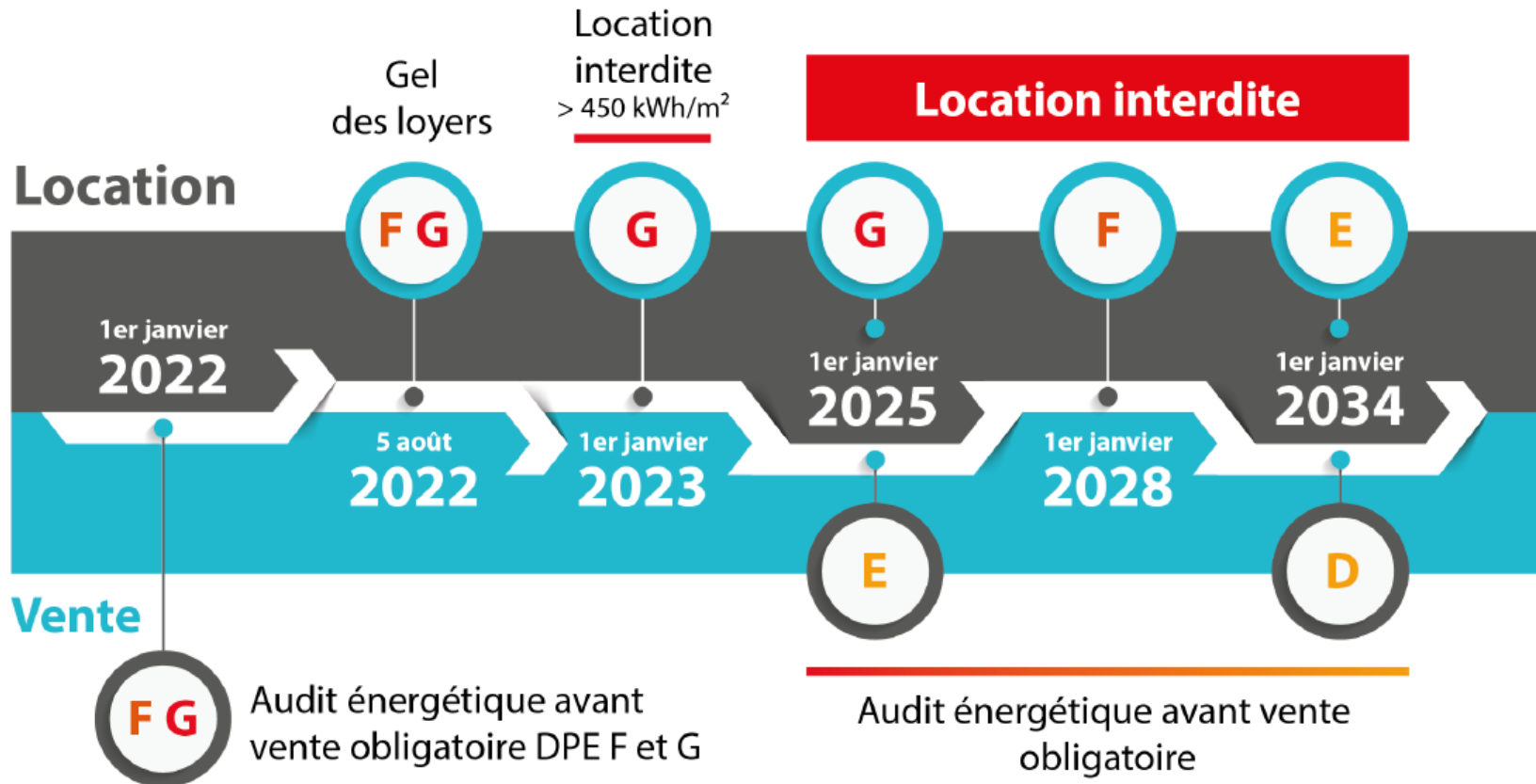
- Travaux planifiés
- Travaux complexes :
 - Si Moe
 - Suivant évaluation du risque
 - Pilotage
 - Traitement si niveau DirMoa
- Travaux consistant en la création de locaux, parkings...
- Travaux de mise aux normes du patrimoine (hors relocation)
- Travaux et suivi des travaux liés aux contrats de maintenance
- Travaux dans les foyers, EHPAD, ...
- Gestion des contrats de maintenance liés à la sécurité du patrimoine (chauffage ind. ou col., VMC, désenfumage, ...)

Consommation énergétique moyenne					
	Nbr de Lgts col	Nbr de Lgts ind	Nbr de résidences	Nb de lgts	hep*nbr lgt/etiquette
A	1878,25	55,75	82	1934	85 926 18%
B	2511	265	131	2776	216 216 26%
C	2610	299	108	2909	406 114 27%
D	1992	256	114	2248	479 050 21%
E	536	94	36	630	172 490 6%
F	163	20	13	183	63 099 2%
G	10	41	3	51	26 583 0%
	9700,25	1030,75	487	10731	1 449 478
	consommation moyenne du parc=>				135

Consommation GES moyenne					
	Nbr de Lgts col	Nbr de Lgts ind	br de résidence	Nb de lgts	hep*nbr lgt/etiquette
A	996	87	65	1083	4 276 10%
B	2797	258	177	3055	29 924 28%
C	3256,25	415,75	168	3672	83 492 34%
D	1428	154	51	1582	60 638 15%
E	1129	65	19	1194	64 842 11%
F	90	50	5	140	10 060 1%
G	0	0	0	0	0 0%
	9696,25	1029,75	485	10726	253 232
	consommation moyenne du parc=>				24



LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets



I – Stratégie d'intervention sur notre patrimoine :

1 - Respect de la réglementation :

Suite à la campagne de mise à jour des DPE, il ressort que **12 résidences (212 logements)** sont classées en F et G et considérées comme passoires énergétiques.

Notre priorité est donc d'intervenir sur ces résidences pour répondre à la réglementation et nous permettre de continuer de louer ces logements aux échéances de 2025 et 2028.

Ville	Cités	Types	Nbre Lgts financiers	Agence	DPE/THC ex	w/lep/m²/an	Etiquette GES	gCO2/m²/an	Etiquette résultante	Année livraison	Type d'interventions	Nature des travaux	GE 12	COMP 11	AMELIO 11	Montant	2024	2025	
Ciboure	CAZABON	LGT	3	SJ	G	645	C	21	G	01/07/93	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles		27K			27K		27K
Navarrenx	DARRALDE	LGT	41	BI	G	524	C	17	G	13/04/77	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + Isolation des combles (surface moyenne combles 45m² à 300mm)		353K	55K		408K		408K
Tardets	ST ANDRE	LGT	7	CO	G	452	C	14	G	16/04/85	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + iso des combles		380K	121K		500K		500K

Etiquette G :

Relocation interdite au 1^{er} janvier 2025

3 résidences concernées soit 51 logts

Les menuiseries SV de Ciboure Cazabon seront remplacées d'ici fin 2024 par des DV ce qui aura un impact sur le DPE

Budget prévisionnel: 500 K€
Ces résidences sont prioritaires en 2025

Ville	Cités	Nbre Lgts financiers	Agence	DPE/THC ex	w/lep/m²/an	Etiquette GES	gCO2/m²/an	Etiquette résultante	Année livraison	Date du DPE	Type d'interventions	Nature des travaux	GE 12	COMP 11	AMELIO 11	Montant	2024	2025	2026	2027
Lées-Ath	LEES-ATHAS 1	2	BI	F	355	C	12	F	05/11/91	avr.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles		20K			20K		20K	
Lées-Ath	LEES-ATHAS 2	2	BI	F	355	C	12	F	28/09/95	avr.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles		20K			20K		20K	
Lées-Ath	LEES-ATHAS 3	1	BI	F	355	C	12	F	05/04/02	avr.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles		10K			10K		10K	
Lées-Ath	LEES-ATHAS 4	2	BI	F	355	C	12	F	23/10/03	avr.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles		20K			20K		20K	
Navarrenx	RUE JEANNE D'ALBRET	6	BI	F	418	F	73	F	08/07/83	sept.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + chauffage collectif à remplacer en 2022 (voir si habitation possible)		150K			150K			150K
Oloron-S	LA GRAVETTE	12	BI	F	337	F	73	F	22/03/67	août.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles		120K			120K			120K
Oloron-S	NAVARRIOT	43	BI	F	335	B	10	F	03/06/85	déc.-23	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + chauffage collectif + remplacement de la toiture aménagée - Rempl. des combles		421K			421K			421K
Osse-en	EDELVEISS	4	BI	F	382	C	12	F	01/01/91	sept.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles		38K			38K			38K
Pontacq	RUE DU PIC DU MIDI	32	BI	F	335	F	72	F	15/05/70	avr.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles + rénovation énergétique avec le remplacement de la chaudière		640K			640K			640K
Salles-de	FELIX PECAUT 4	18	BI	F	355	B	11	F	10/03/76	déc.-23	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles + remplacement des menuiseries ext. - Extim		540K			540K			540K
Sarrance	SARRANCE	1	BI	F	353	B	11	F	01/09/93	sept.-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles		10K			10K			10K
Sauveterre	RESIDENCE DES PYRENEES	38	BI	E	326	F	71	F	29/05/70	mars-24	Grenelle (PSP 2023)	Remplacement des convecteurs + BEC thermo + isolation des combles + rénovation énergétique en même temps que le rempli chaudières en 2027. A confirmer avec le remplit des		684K			684K			684K
													119K	2 555K	2 675K			1 132K	1 543K	

Etiquette F :

Relocation interdite au 1^{er} janvier 2028

9 résidences concernées soit 161 logts

Budget prévisionnel: 2 675 K€

Nous pouvons remarquer que 10 résidences sur 12 concernent l'agence Béarn, soit 202 logts

I – Stratégie d'intervention sur notre patrimoine :

1 - Respect de la réglementation :

Suite à la campagne de mise à jour des DPE, il ressort que **36 résidences (1 266 logements)** sont classées en **étiquette E**.

(Relocation interdite au 1^{er} janvier 2034) **BUDGET PREVISIONNEL : 26 370 K€ d'ici 2034**

Actuellement, **7 résidences du programme 2024 sont en chantier (309 logements – Budget 8 832 K€) :**

Venise – Pioche – 2 Jumeaux – Gaston Cambot – Fontaine du Salut – Renée Olivier – Les Angles

Commune	Cité	Type	Lgts	E	D	C	15,3	E	15/08/32	00000	Travaux	E 12	E 11	AMÉLIO 11	Montant	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
																										Nature des travaux	
Akilla	ADITHAN	LOT	1	D1	E	213	C	15,3	E	15/08/32	00000	Gravelle (PSP 2023)	Travaux liés au Gravelle	28K	28K										20K		
Assas	Dorel Lauran	LOT	1	D1	E	213	C	15,3	E	18/05/14	00000	Gravelle (PSP 2023)	ICH (ECS) bal filaire - VMC (2011-2013)	182K	182K												102K
Arles	PONDIX	LOT	124	D1	D	245	E	53	E	23/03/14	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	1304K	1304K				1 632K	272K							
Arles	PONDIX	LOT	124	D1	D	245	E	53	E	23/03/14	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	239K	239K				239K								
Arles	ETSAHUMIA	LOT	11	CO	E	214	D	8	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	31K	31K											98K	
Darwin	LA NEGRASSE	LOT	38	CO	E	214	D	8	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	458K	458K				1 560K								
Dizé	BAROUMI	LOT	1	CO	E	214	D	8	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	55K	55K											55K	55K
Dizé	BAROUMI	LOT	1	CO	E	214	D	8	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	428K	428K												
Dizé	ESKOLA	LOT	12	S3	D	248	E	54	E	24/02/13	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	78K	78K	47K	31K			428K							
Dizé	2, rue Raaf Oilaïr	LOT	3	D1	E	215	C	15,5	E	24/08/15	00000	Gravelle (PSP 2023)	Travaux liés au Gravelle	8K	8K	2K	5K										
Dizé	2, rue Raaf Oilaïr	LOT	3	D1	E	215	C	15,5	E	24/08/15	00000	Gravelle (PSP 2023)	Travaux liés au Gravelle	19K	19K											19K	600K
Dizé	BOECE	LOT	1	D1	E	219	D	3,21	E	23/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	19K	19K												
Dizé	PARTHISSOT	LOT	38	CO	E	215	E	54	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	680K	680K												
Dizé	PARTHISSOT	LOT	38	CO	E	215	E	54	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	82K	82K											102K	346K
Dizé	MUREUX	LOT	188	CO	E	215	E	54	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	2 784K	2 784K												
Dizé	MUREUX	LOT	188	CO	E	215	E	54	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	2 784K	2 784K												
Dizé	RESIDENCE DU CHATEAU	LOT	3	D1	E	215	C	15,5	E	14/08/32	00000	Gravelle (PSP 2023)	Travaux liés au Gravelle	57K	57K												57K
Evreux	FONTAINE DU SALUT	LOT	43	D1	D	227	E	51	E	15/04/08	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	2 878K	2 878K	173K	1 298K										
Evreux	LE LYVOIR	LOT	12	S3	D	227	E	51	E	24/04/14	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	435K	435K												436K
Evreux	LES 2 JUMEAUX	LOT	42	S3	D	231	E	51	E	23/08/15	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	1 243K	1 243K	96K	1 153K										
Jumeaux	GASTON CAMBOT	LOT	118	D1	D	228	E	51,5	E	23/08/15	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	485K	485K	81K											
Jumeaux	GASTON CAMBOT	LOT	118	D1	D	228	E	51,5	E	23/08/15	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	173K	173K	2 051K	173K										
Jumeaux	GASTON CAMBOT	LOT	118	D1	D	228	E	51,5	E	23/08/15	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	2 051K	2 051K												72K
Jumeaux	FRISOIR MARTIN	LOT	1	D1	E	218	D	3	E	16/04/07	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	100K	100K												100K
Les Angles	Renée Olivier	LOT	1	CO	E	215	D	8	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	18K	18K												100K
Les Angles	HAMEAU DE SILET	LOT	1	D1	E	215	C	15,5	E	22/05/08	00000	Gravelle (PSP 2023)	Travaux liés au Gravelle	15K	15K												100K
Les Angles	LOURDOSIÈRE	LOT	2	D1	E	215	C	15,5	E	23/03/32	00000	Gravelle (PSP 2023)	Travaux liés au Gravelle	8K	8K												50K
Mauléon	ESPISSEMORDE	LOT	34	CO	E	314	E	65	E	28/02/13	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	116K	116K												116K
Mauléon	ESPISSEMORDE	LOT	34	CO	E	314	E	65	E	28/02/13	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	510K	510K												680K
Mauléon	HAMEAU DE LAUS	LOT	5	D1	E	214	D	3	E	25/04/05	00000	Gravelle (PSP 2023)	Travaux liés au Gravelle	100K	100K												100K
Mauléon	BABURET	LOT	33	D1	E	214	D	3	E	16/04/07	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	120K	120K												100K
Mauléon	BABURET	LOT	33	D1	E	214	D	3	E	16/04/07	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	279K	279K												280K
Mauléon	BABURET	LOT	33	D1	E	214	D	3	E	16/04/07	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	651K	651K												279K
Mauléon	BABURET	LOT	33	D1	E	214	D	3	E	16/04/07	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	112K	112K												112K
Océlor	Riguelle (GDV)	LOT	1	CO	E	215	D	8	E	16/04/07	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	160K	160K												160K
Océlor	LAPEYRERE 1	LOT	67	D1	E	217	E	57	E	28/07/78	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	255K	255K												295K
Océlor	LAPEYRERE 1	LOT	67	D1	E	217	E	57	E	28/07/78	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	1875K	1875K												1 376K
Océlor	LAPEYRERE 2	LOT	34	D1	D	214	E	52	E	28/07/78	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	352K	352K												952K
Océlor	LAPEYRERE 2	LOT	34	D1	D	214	E	52	E	28/07/78	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	159K	159K												150K
Océlor	LAPEYRERE 3	LOT	16	D1	D	216	E	51	E	18/07/08	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	728K	728K												728K
Océlor	LAPEYRERE 3	LOT	16	D1	D	216	E	51	E	18/07/08	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	246K	246K												
Océlor	PYERRE	LOT	24	D1	E	215	D	42	E	12/02/08	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	82K	82K												82K
Océlor	PYERRE	LOT	24	D1	E	215	D	42	E	12/02/08	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	738K	738K												738K
Saint-Jean	URBZURI	LOT	383	S3	D	249	E	62	E	14/06/15	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	85K	85K												996K
Saint-Jean	FELIX PECAUT 1	LOT	24	D1	D	227	E	51	E	15/03/14	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	578K	578K												570K
Saint-Jean	FELIX PECAUT 1	LOT	24	D1	D	227	E	51	E	15/03/14	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	106K	106K												106K
Saint-Jean	FELIX PECAUT 2	LOT	42	D1	D	232	E	54	E	16/12/02	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	285K	285K												285K
Saint-Jean	FELIX PECAUT 2	LOT	42	D1	D	232	E	54	E	16/12/02	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	41K	41K												41K
Saint-Jean	FELIX PECAUT 3	LOT	48	D1	D	184	E	51	E	16/05/07	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	358K	358K												950K
Saint-Jean	FELIX PECAUT 3	LOT	48	D1	D	184	E	51	E	16/05/07	00000	Gravelle (PSP 2023)	Remplacement de la VMC par une VMC double flux	136K	136K												136K
Saint-Jean	CHORDON	LOT	19	S3	D	234	D	8	E																		

I – Stratégie d'intervention sur notre patrimoine :

2 – Comment y parvenir ?

2.1 - Le remplacement des vecteurs énergétiques pour avoir un impact direct sur les DPE (logements actuellement tout à l'électricité) :

L'usage de l'électricité pour le chauffage et l'ECS dans nos logements dégrade fortement l'étiquette énergétique des DPE.

En effet, un coefficient de 2,30 est appliqué dans les logiciels de calculs DPE par rapport au chauffage au gaz (coefficient de conversion entre l'énergie primaire et finale – Pour 1KWh consommé, il faut 2,30 KWh produit à la source (perte réseau et mixte énergétique français)).

Bien que nous savons que le bon sens est d'intervenir sur l'enveloppe du bâtiment pour réduire ses besoins énergétiques (réduction des déperditions), l'investissement que cela représente (**environ 30 000 €/logt**), ne nous le permet pas aux très courtes échéances de 2025 et 2028 pour les étiquettes G et F (loi climat et résilience).

C'est pourquoi nous devons agir sur les vecteurs énergétiques :

- Remplacement des vieux radiateurs électriques (grille-pains) par des convecteurs de dernière génération (avec détection d'ouverture des menuiseries et thermostat intégré)
- Remplacement des BEC existants par des BEC thermodynamiques (une analyse technique et de la communication auprès des locataires devra être faite par résidence car ce type d'équipement peut créer quelques nuisances sonores dans le logement par rapport à un BEC classique)

Le coût moyen est de 8 600 € TTC / logt :

- convecteurs (pour un T3 moyen) : 3 900 € / logt
- BEC Thermo : 4 700 € / logt

2.2 - L'isolation des combles :

Le coût moyen est de 30 € TTC / m² (dépose + pose de ouate de cellulose (meilleur bilan carbone et meilleur déphasage pour le confort d'été)

Un contrat cadre sera monté pour l'isolation des combles.

Le cumul de ces 2 interventions doit nous permettre de gagner à minima 2 étiquettes énergétiques pour ramener ces logements en étiquette D.

I – Stratégie d'intervention sur notre patrimoine :

3 – La décarbonation de notre parc en agissant sur le remplacement des vecteurs énergétiques :

(Remplacement des chaudières individuelles par des PAC - suppression du GAZ)

Sur la période 2025 - 2027 :

83 logements (pavillons) à équiper de PAC

13 résidences concernées

Le budget annuel est le suivant :

- 2025 : 203 K€ (3%)
- 2026 : 594 K€ (8,5%)
- 2027 : 311 K€ (4,5%)

PM : Budget d'investissement de 7 034 K€

Pour info, coûts prévisionnels en TDC (prix AO 2024) :

- Chaudière : 3 400 €
- PAC : 11 000 €

Plus-value sur le budget pour la décarbonation du parc : **630 800 € sur 3 ans**

Ville	Cités	Types	Nbre Logts	ROP	GAP	Agence	CC/CA	Cop/A SL	Collectif	Lgt SRU	Nbr de	Code	Isolance	Tranche	ETHC av	hegim/Jan	tiquette	Année	raison	e du DPE	Observations	Regroupement	Interventions	N°opérations	Ty	Nature des travaux	2025	2026	2027
Arbonne	RESIDENCE ARTZAINA	LGT	14	SA		SJ	CAPB	Off	3	6	14	314	1	A	70		G	19/02/05	juil-19		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2005->2023)	48K			
Arkus	AREUS (Résidence du Beaur)	LGT	7	SA		BI	CAPBP	Off	5	2	7	291	1	B	81		G	06/02/02	juil-19		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2003->2021) - Budget	39K			
Arkus	MAUFINET	LGT	5	SA		BI	CAPBP	Off	2	3	5	342	1	B	91		G	24/05/07	juil-19		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2007->2025) - Budget	40K			
Bailliv	DOMBLIDE	LGT	4	SA		BI	COLO	Off	4	4	4	311	1	B	89		G	19/02/04	juil-03		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2004->2024) - Budget	44K			
Barrur	ERRECARTIA	LGT	22	SA		CO	CAPB	Off	8	14	22	312	1	B	84		G	20/02/07	juil-19		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2007->2025) - Budget		181K		
Bidart	HIRIARTE II	LGT	3	SA		SJ	CAPB	Off	3	3	3	142	1	B	93		G	09/01/81	juil-12		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2004->2024) - Budget	33K			
Biscar	DOUS CAMBETS	LGT	19	SA		BI	CAPBP	Off	19	19	19	344	1	B	83		G	06/08/07	juil-03		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2006->2027) - Budget		209K		
Boumar	BERNATA	LGT	4	SA		BI	COLO	Off	4	4	4	353	1	A	63		G	13/02/09	juil-19		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2008->2025) - Budget			44K	
Buz	Résidence H. MARLATS	LGT	3	SA		BI	COLO	Off	3	3	3	356	1	B	78		G	12/05/09	juil-15		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2008->2025) - Budget		33K		
Gen	PIC FORNY	LGT	19	SA		BI	CAPBP	Off	19	9	19	354	1	C	142		D	24/07/09	juil-19		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2007->2025) - Budget		133K		
Manus	FONT DE BARELLE	LGT	21	SA		BI	COLO	Off	19	3	21	343	1	B	99		G	06/08/07	juil-19		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2008->2025) - Budget	94K			
Orthez	Résidence CASOU	LGT	23	SA		BI	COLO	Off	20	3	23	351	1	C	139		G	20/07/09	juil-12		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2008->2024) - Budget	101K			
Pantec	LE CLOS DES MOULINS	LGT	19	SA		BI	IND EST BI	Off	19	19	19	323	1	B	82		G	23/02/06	juil-19		Chaudière			Chaudière (chauffage)	Remplacement chaudière (2008->2024) - Budget	203K	110K	311K	

I – Stratégie d'intervention sur notre patrimoine :

3 – La décarbonation de notre parc en agissant sur le remplacement des vecteurs énergétiques :

Une réflexion est également engagée pour nos chaufferies collectives au gaz et au fioul :

Nous projetons d'intervenir sur les résidences suivantes par de l'hybridation de nos chaufferies et/ou la suppression du gaz :

- Mendionde : suppression de la chaudière au fioul par une chaufferie collective par PAC + indiv frais ECS - (Etude en cours)
- PONTACQ Pic du Midi : Hybridation de la chaufferie – remplacement d'une des 2 chaudières gaz par une PAC (Etude en cours)
- St Jean de Luz – Urdazuri : Réflexion autour du remplacement des chauffe-bains individuels gaz (Etude en cours pour travaux en 2026 – 306 logements)
- Et les autres chaufferies collectives seront à l'étude d'ici 2034
- L'objectif est également de supprimer au maximum les cuves de propane qui alimentent encore certaines de nos résidences à échéance de la fin de notre contrat de 4 ans renouvelé en juin avec ANTARGAZ, soit en 2028 :
 - SAUVETERRE DE BEARN – Les Pyrénées – réseau communal
 - BRUGES CAPBIS MIFAGET – Maison Larroze
 - SAMES – Lagrolet
 - MERACQ
 - CARRESSE CASSABERE
 - Bidache – Gendarmerie
 - SJPP – Gendarmerie

Des études de faisabilité vont être lancées en 2025 sur les vecteurs énergétiques d'URDAZURI, HUREOUS et BTZ PARME (étude technique pour comparer différents scénarios énergétiques pour améliorer ces chaufferies collectives (hybridation de la chaufferie ; raccordement au futur RCU ; ...) + impact sur les subventions + impact sur le coût global + ...)

I – Stratégie d'intervention sur notre patrimoine :

4 – La salubrité de nos logements est notre priorité :

Toutes les nouvelles opérations de réhabilitation énergétique mais également dans les campagnes de remplacement des chaudières, il est prévu la création de VMC/VMBP dans les résidences qui sont toujours avec une ventilation naturelle.

En 2024, les résidences non équipées de VMC sont les suivantes :

AGENCE	VILLE	RESIDENCE	Nb logement	VMC GA	V NAT	VMC ELEC	VMN	Programmation de travaux
CENTRE-OUEST	ANGLLET	VENISE	50		50			En cours 2024
CENTRE-OUEST	ANGLLET	LESPESES	158	56	102			2025
BEARN	ARTIGUELOUVE	LES AULNES	10	5	5			
BEARN	ARTIX	LAS GRABES	25		25			
CENTRE-OUEST	BIARRITZ	PIOCHE	43		43			En cours 2024
CENTRE-OUEST	BIARRITZ	CASTILLA	50		50			Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
CENTRE-OUEST	BIARRITZ	LA NEGRESSE	78		78			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette E
CENTRE-OUEST	BIARRITZ	PARME	240		194	45		Chiffrage en cours pour pose de VNM ou VTI
COTE BASQUE SUD	BIDART	ESKOLA	12		12			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette E
COTE BASQUE SUD	BIRIATOU	LE HAMEAU DE GARLATZ	11		11			
CENTRE-OUEST	BOUCAU	BARTHASSOT	30		30			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette E
CENTRE-OUEST	BOUCAU	VIGO	60		60			Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
CENTRE-OUEST	BOUCAU	HUREOUS	108		108			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette E
CENTRE-OUEST	CAMBO LES BAINS	BAS-CAMBO	24		24			Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
CENTRE-OUEST	CAMBO LES BAINS	ALZUYA	33		33			Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
CENTRE-OUEST	CHERAUTE	JAUREGIA	22		4	18		
COTE BASQUE SUD	CIBOURE	BAIGNOL	9		2	7		
BEARN	COARRAZE	LAROUSSE	30		30			Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
BEARN	ESCOU	D'OSSAU	4		4			
BEARN	EYSUS	DU FRONTON	2		2			
COTE BASQUE SUD	GUETHARY	DU TRINQUET	27		27			
COTE BASQUE SUD	HENDAYE	LE LAVOR	12		12			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette E
COTE BASQUE SUD	HENDAYE	LES DEUX JUMEAUX	42		42			Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
COTE BASQUE SUD	HENDAYE	LES JONCAUX	169		80	89		Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
COTE BASQUE SUD	HENDAYE	GASTAGNALDE	205	170	35			Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
BEARN	JURANCON	GASTON CAMBOT	110		110			2025
CENTRE-OUEST	MAULEON LICHARRE	ESPISSEBORDE	34		34			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette E
CENTRE-OUEST	MENDIONDE	MAISON HEGUIDERRIA	5		5			Avec le remplacement des chaudières en 2030
BEARN	NAVARENX	D'ALBRET	6		6			
BEARN	NAVARENX	HAMEAU DE LAUS	5		5			
BEARN	OLORON STE MARIE	PARC LA GRAVETTE	12		12			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette F
BEARN	OLORON STE MARIE	SEGUES	121		109	12		Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
BEARN	OLORON STE MARIE	ST GRAT	13	6	7			
BEARN	ORTHEZ	PYRENE	24		24			Avec le remplacement des chaudières en 2028
BEARN	ORTHEZ	STADE	60		60			Avec le remplacement des chaudières en 2027
BEARN	ORTHEZ	LAPEYRERE	127	26	101			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette E pour la tranche 1 et D pour les autres
BEARN	SALIES DE BEARN	FELIX PECAUT	94		76	18		Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette F pour la tranche 4 et D pour les 3 autres
BEARN	SALIES DE BEARN	PADU	36		36			Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
CENTRE-OUEST	SAMES	SAINT JEAN LAGROLET	9		6	3		
BEARN	SAUVETERRE DE BEARN	LES PYRENEES	38		38			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette E
COTE BASQUE SUD	ST JEAN DE LUZ	URDAZURI	309		308	1		2026
CENTRE-OUEST	ST PIERRE D'IRUBE	HARRETCHÉ	91		75	16		Etude à faire pour pose de VNM ou VTI
CENTRE-OUEST	TARDETS SORHOLUS	ST ANDRE	7		7			Dans le cadre d'une future réhab. Énergétique - Etiquette G
		TOTAL	2555	263	2082	209	180	

2 082 logements dans 43 résidences de notre parc immobilier sont encore avec une ventilation naturelle (soit 19,4% du parc)

Sur la période 2024 - 2026 :

765 logements seront équipés de VMC (soit 37%)

8 résidences concernées :

- ANGLLET - Résidence VENISE (50 logts)
- ANGLLET - Résidence LESPESES (102 logts)
- BOUCAU - Résidence VIGO (60 logts)
- BIARRITZ - Résidence PIOCHE (43 logts)
- COARRAZE - Fontaine du Salut (49 logts)
- HENDAYE - Les Deux Jumeaux (42 logts)
- JURANCON - Gaston Cambot (110 logts)
- ST JEAN DE LUZ - Urdazuri (309 logts)

L'objectif de l'Office64 est qu'à échéance de 2034 (fin des étiquette DPE en E), l'ensemble des logements soient équipés d'une VMC ou VMBP, soit un rythme de 185 logts / an environ

La création de VMC sera réalisé en même temps que la campagne de remplacement des chaudières

I – Stratégie d'intervention sur notre patrimoine :

5 – La sécurité et l'accessibilité pour nos locataires sont nos priorités :

Nous avons recensé cette année l'ensemble des ascenseurs qui nécessitent d'être renouvelés car ils sont obsolètes, vétustes, inaccessibles aux PMR et maintenu difficilement en état d'usage.

Ces investissements peuvent être pris en charge dans le cadre de dégrèvement de TFPB.

Un plan pluriannuel pour le renouvellement de ces ascenseurs sera élaboré pour amortir l'investissement par cette exonération de TFPB (N+2).

Ce plan sera affiné pour les prochaines années en concertation avec les agences et la DirFi.

Ville	Cités	Types	Nbre Lgts financés	ROP	Agence	DPE/THC ex	Whp/m²/an	Etiquette GES	gCO2/m²/an	Etiquette résultante	Année livraison	Nature des travaux	GE 12	COMP 11	AMELIO 11	Montant	PLANNING FINAT	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Hendaye	IRANDATZ	LGT	59	SA	SJ	B	103	C	26,3	C	07/01/98	Remplacement des ascenseurs pour mise en accessibilité (dégrèvement TFPB)		OK		OK	TFPB				OK				
Oloron-S	DESPOURINS	LGT	14	SA	BI	A	68	C	17,8	C	08/09/95	Remplacement des ascenseurs pour mise en accessibilité (dégrèvement TFPB)		OK		OK	TFPB					OK			
Oloron-S	RESIDENCE AYGUEBÈRE	LGT	21	SA	BI	B	75	C	19,5	C	30/05/05	Remplacement des ascenseurs pour mise en accessibilité (dégrèvement TFPB)		OK		OK	TFPB					OK			
Orthez	Visitation 1	LGT	66	SA	OEM	D	247	B	7	D	01/01/91	Remplacement des ascenseurs pour mise en accessibilité (dégrèvement TFPB)		OK		OK	TFPB			OK					
Saint-Je	URDAZURI	LGT	309	SA	SJ	D	247	E	52	E	04/06/69	Remplacement des ascenseurs pour mise en accessibilité (dégrèvement TFPB)		OK		OK	TFPB		OK	OK	OK	OK			

I – Stratégie d'intervention sur notre patrimoine :

5 – La sécurité et l'accessibilité pour nos locataires sont nos priorités :

Nous avons également recensé cette année avec les agences l'ensemble des résidences qui nécessitent la création ou un renouvellement de l'interphonie car ils sont obsolètes, vétustes, inaccessibles aux PMR et maintenu difficilement en état d'usage.

Ces investissements peuvent être pris en charge dans le cadre de dégrèvement de TFPB.

Un plan pluriannuel pour le renouvellement de ces ascenseurs sera élaboré pour amortir l'investissement par cette exonération de TFPB (N+2).

Ce plan sera affiné pour les prochaines années en concertation avec les agences et la DirFi.

Programme prévisionnel 2025 (538 logts) :

Travaux en cours :

- ARTIX – Pondix (72 logts)
- LESCAR – Les Hauts de Labanère (35 logts)
- SALIES DE BEARN – Félix Pécaut (94 logts)

A venir :

- ANGLET – Jardin de Nerval (29 logts)
- ANGLET – Plaisance (75 logts)
- ANGLET – Sofia (34 logts)
- BOUCAU – Hureous (108 logts)
- GUETHARY – Trinquet (27 logts)
- OLORON – Navarrot (43 logts)
- URRUGNE – Marguerite (21 logts)

Budget d'investissement de 400 K€ en 2025

De futurs investissements vont également fortement nous impacter les prochaines années :

- Fin des VIGIK en 2030 pour un système VIGIK+ (augmentation du niveau de sécurité)
- Suppression de la 2G et 3G pour l'interphonie et les ascenseurs

II – Le Budget 2025 :

1 – Le prévisionnel des dépenses 2024 :

Dépenses à fin 2024

Financement (K€)	Budget de base 2024	Prévisionnel de dépenses à fin 2024*	Solde	
GE	1 552	1 438	114	93%
INV	7 034	5 110	1 924	73%
Total	8 586	6 548	2 038	76%

GROS ENTRETIEN

Fonctionnement – Budget indexé à 17,5% sur le revenu des loyers (médiane nationale 16%)

INVESTISSEMENT

Budget de travaux pluriannuel programmés dans le PSP

Gros Entretien
(SPCV DirMoa)
1 750 k€

Dépenses liées
aux contrats SPCV
1 050 k€
(Non Récupérable)

Dépenses liés aux contrats de maintenance

Travaux d'entretien courant

Ravalement classique et diverses Peintures

Ravalements avec amélioration

Réhabilitation liés à la sécurité, au cadre de vie, ...

Réhabilitation Énergétique

Remplacement des chaudières

Budget annuel
21 132 k€

Travaux d'investissements
(SPCV DirMoa)
12 814 k€
(hors report 2024)

GE réservé aux agences 5 518 k€
(Entretien courant)

Le budget des travaux 2025 pour le SPCV s'élève à un montant de **14 564 K€ TTC**.

II – Le Budget 2025 :

2 – Le budget 2025 :

Financement (K€)	Rappel Budget 2024	Budget 2025 (à valider au CA du 17/12/24)
GE	1 552	1 750
INV	7 034	12 814
Total	8 586	14 564

Plusieurs programmes de travaux devaient démarrer plus tôt en 2024. Mais suite à des appels d'offres infructueux, des contraintes d'obtention d'arrêtés d'urbanisme en secteur ABF, des modifications importantes de programmes des travaux pendant les études, des difficultés d'accès dans certains logements pour réaliser les diagnostics réglementaires liés à l'amiante, la part "investissement" non consommé du budget 2024 est reportée sur le budget 2025.

Ce budget exceptionnellement élevé s'élève donc à **14 564 k€ TTC**, dont **1 750 k€** de GE et **12 814 k€** d'Investissement.

Il permet de faire face aux engagements importants pris à court terme de réaliser un volume important de réhabilitations énergétiques et de travaux d'entretien sur notre patrimoine.

II – Le Budget 2025 :

a – Travaux de réhabilitation importants sur les résidences suivantes (avec une intervention principale sur la thermique des bâtiments : 12 résidences - 491 logements - 9 087 k€) :

Ville	Résidences	Nbre Lgts
Anglet	LESPEL 1 et 2	102
Anglet	VENISE	50
Biarritz	PIOCHE	43
Bizanos	2, rue René Olivier	3
Ciboure	CAZABON	3
Coarraze	FONTAINE DU SALUT	49
Hendaye	LES 2 JUMEAUX	42
Jurançon	GASTON CAMBOT	110
Navarrenx	DARRALDE	41
Nay	BABURET	33
Saint-Jean-Pied-de-Port	CASA MAYOR	8
Tardets-Sorholus	ST ANDRE	7

II – Le Budget 2025 :

b – Remplacement de chaudières (16 résidences - 447 logements – 1 530 k€) :

Ville	Résidences	Nbre Lgts
Arbonne	RESIDENCE ARTZAINA	14
Arbus	ARBUS (Résidence du Bourg)	7
Arbus	MAUFINET	5
Arcangues	RESIDENCE IBAR GAINA 1	17
Arcangues	RESIDENCE IBAR GAINA 2	10
Artix	PONDIX (collectif)	72
Baigts-de-Béarn	DOMBLIDE	4
Bidart	ETCHAYDE	5
Bidart	HIRI ARTEA I	56
Bidart	HIRI ARTEA II (pavillons)	3
Bizanos	2, rue René Olivier	3
Boucau	VIGO	60
Hendaye	LAPURDI	40
Jurançon	RUE DARAN	31
Mauléon-Licharre	RESIDENCE J. ETCHEVERRY	11
Orthez	Batiplex	30
Orthez	LAPEYRERE 1	67
Saint-Jean-de-Luz	14 Rue François BIBAL	12

II – Le Budget 2025 :

c – Travaux de peintures (6 résidences - 171 logements - 869 k€) :

Ville	Résidences	Nbre Lgts
Anglet	ENERIA	11
Anglet	LA BUTTE AUX CAILLES 3	28
Espelette	GALAENEA	9
Lescar	HAUTS DE LA BANERE collectifs	35
Lescar	HAUTS DE LA BANERE pavillons	19
Mouguerre	HIRIARTIA	49
Saint-Pée-sur-Nivelle	OLHASSO	20

II – Le Budget 2025 :

d – Divers travaux (32 résidences - 992 logements – 2 024 k€) :

Ville	Résidences	Nature des travaux	Nbre Lgts
PATRIMOINE	Agence Centre Ouest	Fin du contrat Numéricable - Pose d'antennes Hertzienne dans les résidences concernées	
Anglet	CCEUR DE SUTAR	Traitement compensatoire de zone humide	36
Anglet	LA BUTTE AUX CAILLES 1	Reprise des balcons suite diagnostic Bastan	77
Anglet	LA BUTTE AUX CAILLES 3	Remplacement des menuiseries extérieures	28
Artix	LAS GRABES	Remplacement des menuiseries (joint amiantés) + portes palières	25
Artix	PONDIX	Création d'une interphonie + Création de 3 plates-formes OM	124
Biarritz	PARME 1	Reprise du fronton, des jeux et du City Stade pour convention de gestion	
Bidart	HIRI ARTEA I	Remplacement des menuiseries extérieures	56
Bizanos	GAVE	Réparation et remise en peinture des garde-corps existants du bâtiment collectif	18
Ciboure	CAZABON	Remplacement des menuiseries extérieures SV par du DV	3
Ciboure	RUE BAINOL	Remplacement des menuiseries extérieures SV par du DV des logements 8 et 9 + création d'une VMC entrée 61	2
Espelette	GALAENEA	Remplacement des menuiseries extérieures SV par du DV	9
Jurançon	GASTON CAMBOT	Séparation des réseaux EU /EP	110
Lescar	HAUTS DE LA BANERE collectifs	Remplacement des menuiseries extérieures des parties communes et des portes palières des logements	35
Lescar	HAUTS DE LA BANERE pavillons	Remplacement des portes d'entrée PVC	19
Lons	LE LONGCHAMP	Sécurisation accès en toiture pour entretien VMC	48
Lourdios-Ichère	HAMEAU DE SALET	Création de drains et reprise des réseaux EP, consolidation de l'escalier et diverses reprises	4
Mauléon-Licharre	BERGES DU GAVE	Remplacement de la toiture Amiantée	22
Oloron-Sainte-Marie	LES ANGLES	Mise en sécurité électrique, rafraîchissement des logts, remplace des BEC, VMC, chauffage, bâti, SDB, menuiseries et gestion des EP + dépollution des sols	12
Oloron-Sainte-Marie	NAVARROT	Reprise des problèmes structurels sur murs de soutènement (linteau et mur soutènement de la placette)	43
Oloron-Sainte-Marie	SEGUES 2	Remplacement des menuiseries SV et portes palières des pavillons et du petit collectif	12
Orthez	9 résidences (Batiplex ; Bellevue ; Ecureuil 1 et 2 ; Jacques Moutet ; Pyrénées ; St Bernard ; Visitation 1 et 2)	Pose de détartreurs électromagnétiques à circuit ouvert en remplacement des adoucisseurs non conformes	247
Saint-Jean-de-Luz	BIBAL	Reprise des 10 balcons de la cour intérieure + finition peinture façade	12
Saint-Jean-de-Luz	URDAZURI	Remplacement des menuiseries extérieures infiltrantes - 11 logements concernés en façade Ouest	11
Salles-de-Béarn	FELIX PECAUT 1	Remplacement des interphones irréparables	24
Urrugne	MOKOA	Reprise des garde-corps suite au rapport VERITAS - une 15aine de GC à remplacer	15

II – Le Budget 2025 :

e – Etudes 2025 pour future programmation travaux (9 résidences – 484 logements – 60k€) :

Ville	Résidences	Nature des travaux	Nbre Lgts
Boucau	BARTHASSOT	Audit énergétique dans le cadre du programme ELENA de la CAPB	30
Hendaye	LES JONCAUX	Audit énergétique pour les Joncaux 1, 2 et 3	169
Mauléon-Licharre	ESPISEMBORDE	Audit énergétique dans le cadre du programme ELENA de la CAPB	34
Mendionde	HEGUIDERRIA	Etude pour remplacement de la chaufferie collective fioul	5
Navarrenx	RUE JEANNE D'ALBRET	Audit énergétique	6
Oloron-Sainte-Marie	NAVARROT	Audit énergétique et prise en compte du désamiantage de la toiture amiantée en site classé ABF	43
Orthez	LAPEYRERE 1	Audit énergétique - Tranche 1, 2, 3	127
Pontacq	RUE DU PIC DU MIDI	Etude pour remplacement de la chaufferie collective gaz par une chaufferie hybride	32
Sauveterre-de-Béarn	RESIDENCE DES PYRENEES	Audit énergétique - Résidence raccordée au réseau GPL communal	38

II – Le Budget 2025 :

f – Sécurisation et accessibilité des résidences (8 résidences – 655 logements – 994 k€) :

Ville	Résidences	Nature des travaux	Nbre Lgts
Anglet	LE JARDIN DE NERVAL	Création d'un système d'interphonie sur 2 entrées (13 logts) + remplacement interphonie existantes	29
Anglet	PLAISANCE	Création d'un système d'interphonie sur 2 entrées et remplacement sur les 3 autres bâtiments	75
Anglet	SOFIA	Création d'une interphonie pour sécurisation des 4 halls d'entrée d'immeuble	43
Boucau	HUREOUS	Création d'une interphonie pour sécurisation des halls d'entrée d'immeuble	108
Guéthary	RESIDENCE DU TRINQUET	Création d'une interphonie	27
Oloron-Sainte-Marie	NAVARROT	Création d'une interphonie	43
Saint-Jean-de-Luz	URDAZURI	Remplacement des ascenseurs pour mise en accessibilité	309
Urrugne	MARGUERIA	Création d'une interphonie	21



SAINT JEAN PIED DE PORT
Résidence CASAMAYOR



BIDART - HIRI ARTEA

BAYONNE - RECONSTRUCTION DU PARKING SUITE A L'INCENDIE



SAINT JEAN DE LUZ
SECURISATION DE L'AGENCE



BIARRITZ - PARME



ANGLET - VENISE



CIBOURE - HARROBIA



ANGLET - LE SEXTANT



SAINT PALAIS - HARAS SAINT JAMES





LOUHOSSOA
PLAZA ONDOA



MOUGUERRE – GASTELU ONDOA



BIARRITZ – PIOCHE



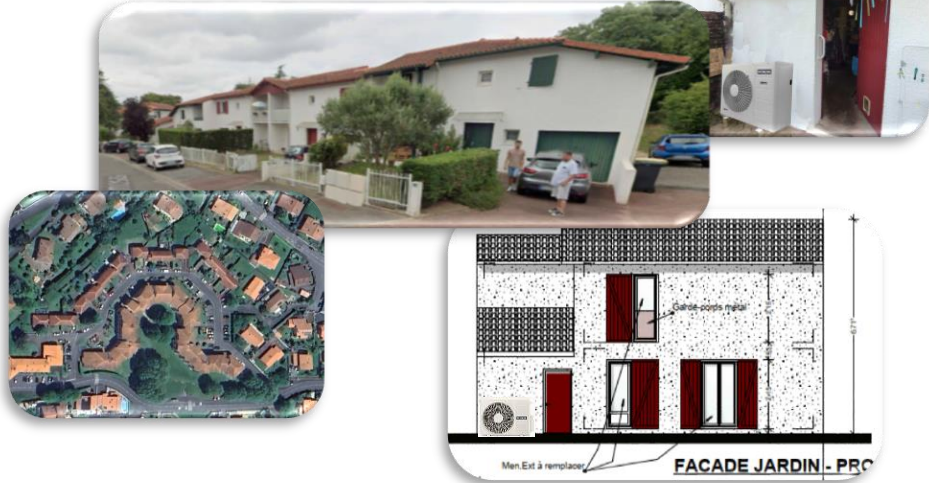
CIBOURE – BAINOL ET CAZABON



JURANCON – GASTON CAMBOT



SAINT PIERRE D'IRUBE - HARRETCHE



HENDAYE - LES 2 JUMEAUX



USTARITZ - ETXE PERDEA



REBENACQ - LA BIELLE



ESPELETTE - GALANEA



SAINT JEAN DE LUZ – BIBAL

MOURENX – LUZOUE

ARCANGUES – IBAR GAINA

OLORON – SEGUES 2

OLORON – AYGUEBERE

ARTIX – PONDIX

COARRAZE – FONTAINE DU SALUT

ARTHEZ-DE-BEARN – POUmata

SALIES DE BEARN – FELIX PECAUT

SAINT JEAN DE LUZ – ELGAR

BIZANDS – DOUS CAMBETS

ARTIX – LAS GRABES

BIZANDS – RENE OLIVIER

IDRON – SAINT EXUPERY

LESCAR – HAUTS DE LA BANERE

MOUGUERRE – HIRIARTIA

LONS – ARISTE

LONS – LE LONGCHAMPS

OLORON – NAVARROT

OLORON – LES ANGLES

BIARRITZ – PARME

BIZANDS – MAISON GONZALES



La stratégie liée aux aménagementements de logements



Notre défi

Répondre à la problématique de la perte d'autonomie et de mobilité

Maintenir à domicile nos anciens le plus longtemps possible

Nos leviers actuels :

Le repérage des résidences adaptées à l'accueil de personnes seniors, ou présentant un handicap (*ex : localisation, services proches*)

L'adaptation du parc existant au vieillissement et au handicap

L'adaptation de nos résidences lors de gros travaux du patrimoine

Notre projet :

Requestionner notre stratégie pour en bâtir une nouvelle plus ambitieuse

La traduire en plan d'actions



Trois ateliers organisés sur le principe du World Café:

- 18/03/2024
- 11/04/2024
- 03/05/2024

Thème global:

ADAPTER ET AMÉNAGER LES LOGEMENTS POUR ACCOMPAGNER LA PERTE DE MOBILITÉ ET LE
VIEILLISSEMENT

Sous-thèmes :

- La résidence
- Le logement
- Le locataire
- Les travaux
- Le traitement des demandes
- L'accompagnement des locataires

SOMMAIRE



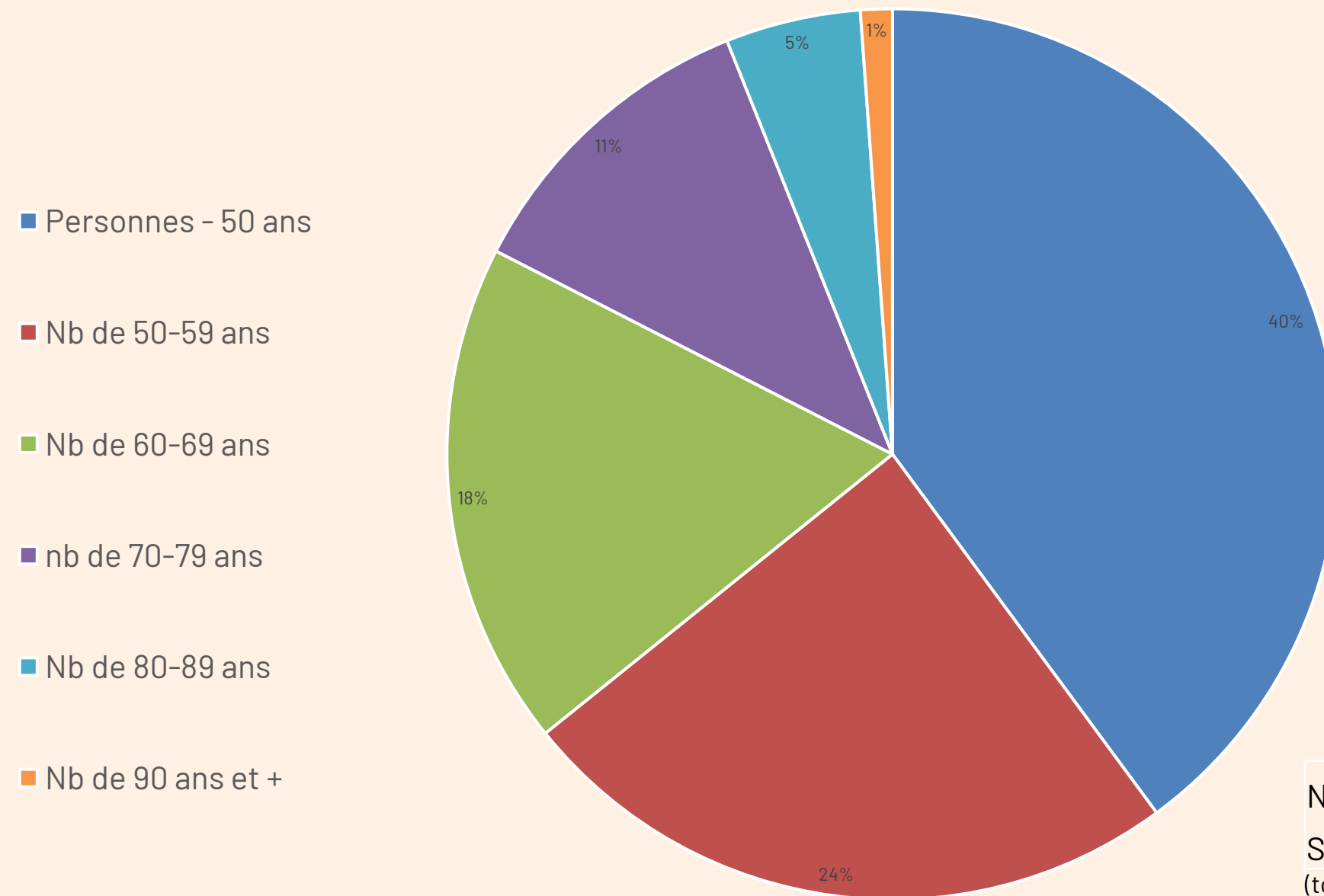
- ❖ *État des lieux*
- ❖ *Les critères retenus*
- ❖ *Les actions mises en place et les actions futures*



ÉTAT DES LIEUX



Pourcentage de signataires et co-signataires par âge



- ✓ L'âge moyen de nos locataires est de 54,71 ans
- ✓ 60% des locataires ont plus de 50 ans
- ✓ 36% plus de 60 ans
- ✓ 17% ont 70 ans et +
- ✓ 1% seulement à plus de 90 ans

Nbre baignoires	plus de 65 ans	1677
Sur le parc (toute typologie)	Plus de 75 ans	688
	Plus de 85 ans	210
	Plus de 95 ans	15



CRITERES RETENUS

LA RÉSIDENCE



CRITÈRES	PERIODICITÉ	Interventions selon un programme de travaux pluriannuel avec les fonds de la CARSAT	Interventions annuelles sur demandes ponctuelles sur le budget des agences
Âge de la résidence	Moins de 25 ans	Pas de critère d'âge de résidence si le locataire ne souhaite pas muter	
Âge du locataire	Prioriser les résidences où le % de personnes de plus de 65 ans est le + important (avec priorité aux + 75 ans dont le besoin est le + urgent)	∅	
Environnement	Accessibilité, services et transports à proximité	∅	
Typologie des logements	-Jusqu'au T3, sans critère d'étage -Exclusion des T4 pour orienter vers des logements adaptés (demande de mutation)	Pas de critère de taille de logement	

LE LOGEMENT



CRITÈRES	PERIODICITÉ	Interventions selon un programme de travaux pluriannuel avec les fonds de la CARSAT	Interventions annuelles sur demandes ponctuelles sur le budget des agences
Localisation		<ul style="list-style-type: none"> - Petits logements systématiquement - Proches commodités - Nécessité d'évaluer si la faisabilité technique est possible 	Nécessité d'évaluer si la faisabilité technique est possible
T2/T3		<ul style="list-style-type: none"> - Résidences avec ascenseur - Résidences sans ascenseur : jusqu'au 2^{ème} étage 	<ul style="list-style-type: none"> - Résidences avec ascenseur - Résidences sans ascenseur : jusqu'au 2^{ème} étage
T4 et +		<ul style="list-style-type: none"> ∅ Pas de prise en charge par la CARSAT 	<p>Analyse de la situation du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposition d'une mutation - Analyse de l'état de santé - Prise en compte du niveau d'isolement social - Prise en compte du secteur : zone tendue ou détendue - Financement du droit commun à privilégier avant ceux de l'Office (caisse retraite-MDPH...)

LES EVOLUTIONS

- Prise en compte de l'étage (avant 1^{er} étage max sans ascenseur)
- T4 et +: dérogation
Prise en compte de l'état de santé du locataire et de la possibilité de mutation

LE LOCATAIRE



CRITÈRES	PERIODICITÉ	Interventions selon un programme de travaux pluriannuel avec les fonds de la CARSAT	Interventions annuelles sur demandes ponctuelles sur le budget des agences
Âge		+ 65 ans	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seniors de + 65 ans ▪ Personnes en situation de handicap <p>Evaluation de la situation du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Handicap/ Perte de mobilité : pas de critère d'âge ▪ Justificatifs médicaux relatifs à la situation : obligatoire pour tous ▪ Financement du droit commun à privilégier avant ceux de l'Office (convention MDPH à négocier par L'Office64) ▪ Niveau d'isolement : mise en place d'un accompagnement adéquat

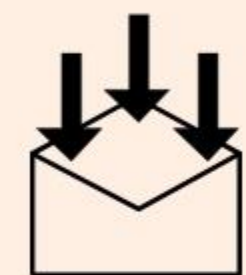
LES EVOLUTIONS

Evaluation personnalisée des locataires en situation de handicap et/ou en perte de mobilité sans critère d'âge



ACTIONS MISES EN PLACE ET FUTURES

PROCESSUS DE DÉCISION POUR UNE DEMANDE D'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENT



Réception de la demande d'aménagement

1



Visite à domicile par les conseillères sociales et le gestionnaire de secteur immobilier

2



Commission de régulation



Tous les 2 mois

3



Réponse négative de la commission



Information transmise au locataire par téléphone et/ou courrier

4'



Passage en CALEOL (orientation pour une mutation)

5'



Prise de rendez-vous avec l'entreprise

4



Réalisation des travaux

5



Visite de contrôle

6



Enquête de satisfaction

7



Réponse positive de la commission

CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ



Qui ?

- Les + de 65 ans
- **Si en situation d'handicap :**
Pas de critère d'âge
(une évaluation de la situation du locataire doit être effectuée)



Quelle typologie ? Jusqu'à quel étage ?

- **Résidence avec ascenseur :** T1 à T3 jusqu'au dernier étage
- **Résidence sans ascenseur :** T1 à T3 jusqu'au 2ème étage



Dérogation :

T4 et + : Prise en compte de l'état de santé du locataire et de la possibilité de mutation

Administratif

Communication

Proximité

Phase Post-Travaux



Visite de contrôle après travaux pour garantir que toutes les attentes ont été respectées

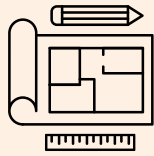


Evaluation de la satisfaction des bénéficiaires



Visite 1 an après la réalisation des travaux

Phase Travaux



Etude de la possibilité de réaliser des plans techniques pour permettre aux locataires de se projeter



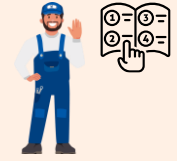
Information sur l'avancée des travaux



Pour les entreprises et les salariés de l'Office 64 : se munir de cartes professionnelles



Etude pour la mise en place d'un accompagnement du locataire (suivi de l'évolution de la personne et des travaux) par un agent de l'Office 64



Notices sur le fonctionnement des équipements de la part de l'entreprise avec remise de documents et préconisations

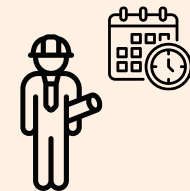
Phase Pré-Travaux



Création de modèle type pour les demandes d'aménagements ponctuelles



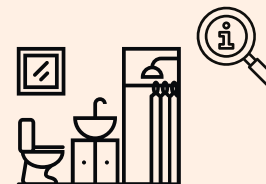
Informations par les associations des locataires



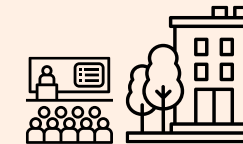
Réalisation d'un planning de travaux à communiquer aux locataires



Véhicule de « démonstration » des équipements possibles



Informations sur les possibilités d'aménagement :



Réunion d'information dans les résidences ciblées CARSAT



Informations transmises par le réseau potentiel du locataire : (Ergothérapeutes, Associations, CCAS, CLIC, Association Personnes Handicapés) en complément de l'Office64



Recherche de soutien aux déménagements des meubles des pièces concernées par les travaux



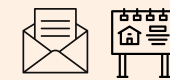
Etude des besoins des locataires en termes d'adaptation (exemple: hauteur des barres de maintien)



Poursuite des VAD pour vérifier la faisabilité technique par l'entreprise et le technicien de l'Office64 en présence de la conseillère sociale
Si non : accompagnement à la mutation (prime mobilité)



Portail Locataire / Site Internet Office 64



Courrier / Panneaux d'affichage

Phase préparatoire



Fiabilisation de la base de données



UTILISATION DES FONDS DE LA CARSAT

Suite au WoldCafé :

→ mise en œuvre d'une programmation d'adaptation de 100 salles de bain

→ Objectif : Optimisation des subventions de la CARSAT

1. Poursuite de la mobilisation des fonds de la CARSAT pour les logements répondant aux critères
2. Recherche dans le parc HLM des salles de bain adaptables dans les résidences prioritaires du fait de leur localisation, des spécificités techniques et de son occupation

Plusieurs locataires ont été contactés en Juin et en Septembre 2024 et des travaux sont prévus avant la fin de l'année sur Oloron, Lescar et Anglet

- Commission du 9/12/24 : 55 dossiers
- Somme mobilisée : 168 464€

Somme de 356 536 € de la CARSAT qui reste à mobiliser

3. Lancement du programme « 100 SDB »

- Mobilisation des ressources interne et déploiement :
 - ✓ Pilotage général du programme : Chef de projet habitat inclusif et senior
 - ✓ Gestion technique : Service Patrimoine
 - ✓ Gestion sociale et relation locataire : 1 personne dédiée

- Avancement de la démarche :
 - ✓ Sélection d'un prestataire pour établir le cahier des charges (octobre 2024)
 - ✓ Rédaction du CCTP (en cours)
 - ✓ Lancement de la consultation des entreprises (Février 2025)
 - ✓ Choix des prestataires (Juin 2025)
 - ✓ Démarrage des 1ers travaux (Juillet 2025 – juillet 2026)

PROGRAMME "BIEN VIEILLIR EN HLM"



Bien vieillir dans sa ville

Bien vieillir dans son HLM

PAU BÉARN
PYRÉNÉES
Communauté d'Agglomération

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
ARCUS

OBJECTIFS DE LA MISSION

« Accompagner les bailleurs sociaux vers une stratégie de réhabilitation ambitieuse de leur patrimoine en faveur du bien vieillir à domicile en s'appuyant sur l'expérience menée sur le quartier Saragosse et en déclinant les préconisations issues du guide d'us-âges. »

1

Diagnostic partagé

Analyse des besoins et des invariants en matière d'adaptation au vieillissement des 7 résidences témoins, co-construite avec les bailleurs sociaux et leurs locataires grâce à une démarche participative.

6 mois



2

Elaboration d'un programme de travaux et des conditions de réussite

Définition, en lien étroit avec les bailleurs et en concertation avec les locataires du **programme de travaux aux différentes échelles d'intervention** et des conditions de réussite de la mise en œuvre opérationnelle du projet d'adaptation du patrimoine.

6 mois

3

Accompagnement des bailleurs sociaux et des maitres d'œuvre en phase opérationnelle

Accompagnement et suivi des différents programmes de travaux jusqu'à la livraison.

Jusqu'à 3 ans

Proposition : intégrer une démarche d'évaluation et d'amélioration continue de la mission.

PROGRAMME "BIEN VIEILLIR EN HLM

Résidence La Plaisance – OFFICE 64 DE L'HABITAT

i Localisation : Lescar - 2-19, rue des remparts, 5-10, rue de vallon

Nombre de logements + année : 34 - 1994

Typologies : 2 T1 - 12 T2 - 4 T3 - 16 pavillons

Occupation sociale :

- 14 ménages retraités dont 5 en pavillons, 5 ménages dans T1b et T2 en RDC

Caractéristiques urbaines : bien desservie à Lescar ; seule résidence de la commune dans ce cas et avec des services en face. Quartier très calme et qui mériterait de l'animation. Étudier avec l'agglomération le potentiel de développement de services aux abords de ce quartier dans les prochaines années

Arguments qui motivent le choix de la résidence : Niv 4

- Priorité de localisation
- Adaptation technique possible
- Occupation sociale par les seniors

Calendrier prévisionnel : Pas d'urgence



- Seule résidence bien desservie à Lescar
- 1 salle commune peu utilisée

- Tous les logements ont des baignoires mêmes les logts en rdc (T2 et T1bis)
- 2 retraités au 2 rue des remparts en T2 rdc
- 2 ménage retraités au T2 au 4 rue des remparts
- beaucoup de personnes âgées seules : possibilité de faire venir de l'animation sur la résidence au niveau de la salle commune
- Travaux à prévoir : place de pkg PMR à identifier, marquage au sol, signalétique, digicode, détecteur de présence, amélioration sur les espaces verts envisageables, chauffage de la salle commune à revoir probablement, locaux poubelles
- Des seniors dans des T4 en pavillons : porter à connaissance le projet Ostalada bien que les résidents des pavillons ont moins de 70 ans
- 2 seniors de plus de 80 ans à qui il serait intéressant de faire connaître Ostalada
- Ascenseur serait réalisable si diminution de la largeur de l'escalier
- Travail à réaliser sur les espaces verts

Résidence Daran – OFFICE 64 DE L'HABITAT

i Localisation : Jurançon
7 à 11 RUE LOUIS DARAN

Nombre de logements + année : 31 – 1987

Typologies : 8 T2 - 14 T3 - 9 T4 sans ascenseur

Occupation sociale : MA : 57 ans

- 11 ménages retraités (MA 76 ans) : dont 5 + 70 ans et 3 dans T4 et 5 dans des T2

Caractéristiques urbaines : immeuble bien situé à proximité des commerces et des services

Arguments qui motivent le choix de la résidence : Niv 4

- Priorité de localisation
- Adaptation technique possible
- Occupation sociale par les seniors

Calendrier prévisionnel : Au cas par cas



- bien placé.
- Logts du RDC accessibles depuis l'espace public
- 1 T3 en RDC non adapté PMR mais qui pourrait l'être sous réserve de travaux

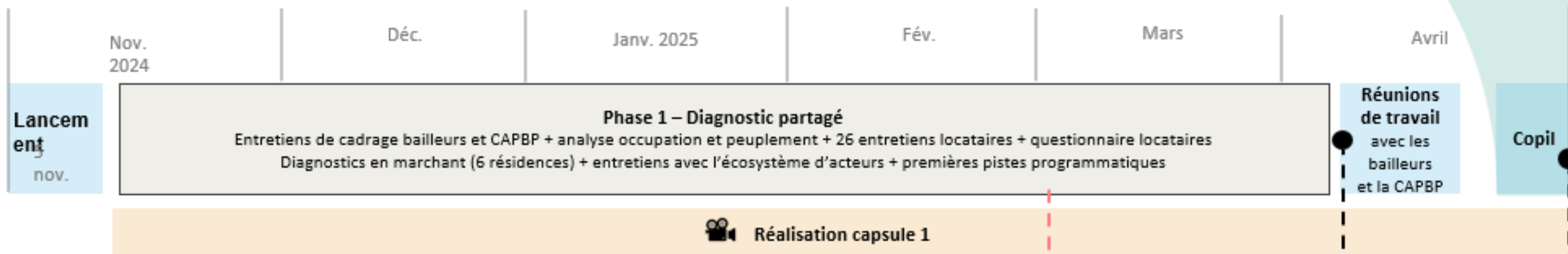
- Cage d'escalier du 11 rue Daran la plus occupée par des retraités jusqu'au 3^{ème} étage(4) + 1 T2 au RDC du n°13
- Baignoire dans tous les logements sauf dans le logt n°15 au 1er fait par la locataire âgée
- Travaux éventuellement à prévoir pour apporter des améliorations mineures pour des seniors : digicode / signalétique / temporisation de la lumière / prolongation de la main-courante / bande de vigilance

- Pas de travaux d'adaptation réalisables à moindre coût

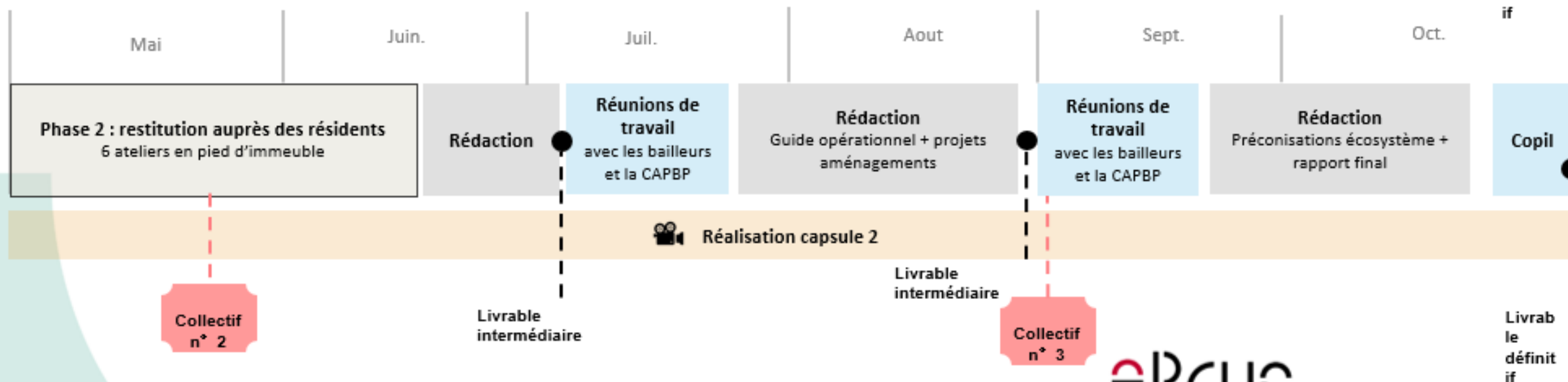
PROGRAMME "BIEN VIEILLIR EN HLM"

• CALENDRIER DE PRINCIPLE PHASES 1 & 2

PHASE 1 : 6 MOIS



PHASE 2 : 6 MOIS



PROGRAMME "BIEN VIEILLIR EN HLM



Le collectif « bien vieillir », partie prenante de la gouvernance :

Qui ?

- ✓ Représentants des conseils de concertation locative locaux
- ✓ Représentants des associations de locataires
- ✓ Habitants/usagers des résidences concernées
- ✓ Aidants familiaux ou professionnels / associations / CCAS/CLIC
- ✓ Gardien d'immeuble le cas échéant
- ✓ **Composition à géométrie variable selon thématique traitée / état d'avancement de la mission**

Pour quoi faire ?

1/ Participer à la définition des besoins dans une **approche constructive et pragmatique** au travers des animations proposées par le groupement et bénéficier d'une sensibilisation aux enjeux liés à la perte d'autonomie et à l'inclusion de ces personnes (diagnostic en marchant, truck, simulateur de vieillissement etc) ;

2/ Mettre en débat le diagnostic, l'ajuster et l'approfondir ;

3/ Contribuer à l'élaboration et à l'évaluation des **scénarios de travaux préalablement établis avec les bailleurs sociaux** au travers des ateliers collectifs et stands en pied d'immeubles animés par le groupement.

Focus sur les diagnostics en marchant

Format :

- ✓ Un **diagnostic en marchant par résidence sur une ½ journée**
- ✓ Un parcours sur un **périmètre d'accessibilité en 10 minutes** à pied au rythme de marche d'une personne âgée organisé dans les espaces extérieurs de la résidence (pieds d'immeubles et espaces verts propriété du bailleurs) et du quartier
- ✓ **Objectif** : mettre en évidence les **atouts et les freins à chaque échelle de pratiques** et identifier les **chaines de déplacements** (identifier les dispositifs de repos, les stations de transports en commun et leur accessibilité, les interruptions de parcours, l'écosystème d'acteurs locaux, les lieux de sociabilité et leur qualité d'usage...)

Prérequis:

- ✓ **Parcours communiqué en amont au bailleur** sous forme d'une cartographie faisant apparaître les points d'intérêts
- ✓ **Invitation des locataires de + de 50 ans, du collectif « Bien vieillir »**. Le conseil de concertation locative et les équipes du bailleur social seront conviés.



La mobilisation des outils SOLIHA

Format :

- ✓ Animations sur 2-3h / résidence (Frênes et Erables en commun) basées sur la mise en situation, et la démonstration de solutions simples et faciles à mettre en œuvre dans son propre logement
- ✓ **Objectif** : Sensibiliser aux enjeux liés à la perte d'autonomie et tester les aménagements possibles ainsi que les aides techniques facilitant le quotidien, susciter l'échange et le débat autour de ces outils

Prérequis:

- ✓ **Invitation des locataires de + de 50 ans, du collectif « Bien vieillir »**. Le conseil de concertation locative et les équipes du bailleur social seront conviés.



CONCLUSION

Mise en place d'une politique interne plus ambitieuse dont la volonté est d'améliorer le logement de nos locataires en perte de mobilité et/ou en situation de handicap pour garantir leur indépendance, leur sécurité et leur bien-être.

UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE L'OFFICE 64 EN MATIÈRE DE HANDICAP ET DE VIEILLISEMENT



Quelques indicateurs :

- **Contexte national** : les personnes âgées de plus de 60 ans et + sont 16 millions aujourd'hui. Elles seront 20 millions en 2030 et près de 24 millions en 2050.
- **Contexte départemental** : Part des plus de 75 ans supérieur à la moyenne Nationale (INSEE : 40% de la population du Département en 2050 aura + 60 ans)
- **Les locataires de l'Office 64** : 36% de nos locataires ont plus de 60 ans (4371 locataires) et 17% ont plus de 70 ans (2133 locataires). 45 % de nos locataires auront plus de 60 ans à horizon 2030

NOTRE POLITIQUE D'INTERVENTION DANS L'ADAPTATION DES LOGEMENTS ET L'ACCESSIBILITÉ DES RÉSIDENCES

PROGRAMMES NEUFS

Chaque année, l'Office64 réalise environ **10%** de sa production neuve en logements adaptés (cahier des charges interne plus ambitieux que la réglementation : portes de distribution 93 cm, douche à l'italienne, WC surélevé, évier et lavabo évidés, adaptation pose barres de maintien en fonction du handicap ...)

Au sein de notre parc 40 % des logements sont accessibles ou adaptés:

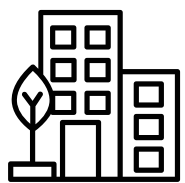


3500 logements sont considérés comme accessibles



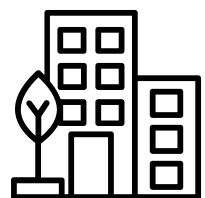
1050 logements sont considérés comme adaptés

Production de résidences intergénérationnelles (230 logements) :



6 résidences (136 logements) ARTIX, GER, LAROIN, SERRES MORLAAS, ST PEE SUR NIVELLE, MOUGUERRE)
4 résidences en cours de réalisation (92 logements) (MORLAAS, CIBOURE, LESCAR, MEILLON)

Production de résidences seniors (83 logements) :



3 résidences (75 logements) (2 à ANGLET et BANCA)
1 résidence en cours de réalisation (8 logements) (HELETTE)

RÉHABILITATIONS

Le **service patrimoine** et la **DRC** travaillent en collaboration et définissent chaque année les modalités d'intervention dans le cadre de l'accessibilité des parties communes mais également les aménagements qui peuvent être effectués ponctuellement dans les logements en fonction des enveloppes budgétaires (rampes d'accès, cheminements adaptés, places de stationnement PMR, pose de douches)

PENDANT L'OCCUPATION

Depuis 2010, l'Office64 adapte le parc au vieillissement et au handicap.

1er semestre 2024 : Organisation d'ateliers participatifs par l'Office 64 avec les représentants des locataires durant lequel des axes de travail ont été retenus pour une politique interne plus ambitieuse :

1. Interventions en flux sur demande des locataires et validation en commission interne :



Le budget OFFICE64 alloué aux travaux d'aménagements est de **270 000€** par an en moyenne

Le coût moyen des adaptations en moyenne: **3600€ TTC**

Exemples :

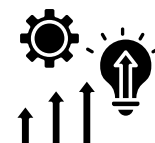
- Remplacement d'une baignoire par douche coûte environ 4100€ TTC
- Pose d'une barre de maintien coûte environ 120 €TTC.
- Pack WC surélevé : 350€ TTC

Le dégrèvement est possible pour les résidences imposées à la taxe foncière (**de +25 ans**) et perception des fonds avec un décalage de **3 ans** (prise en charge à hauteur de 85% en moyenne)

Nombre de demandes de travaux d'aménagements de logements :



- **Jusqu'en 2020** : 50 demandes reçues (environ)
- **Depuis 4 ans** : 120 demandes reçues en moyenne



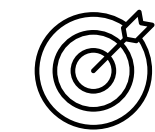
Evolution de nos critères : typologie, étage, dérogation possible pour les locataires occupants des logements de T4 et + avec prise en compte de l'état de santé et la possibilité de mutation

2. Intervention pro-active sur décision de l'Office au regard des priorités d'adaptation*:

Convention avec la **CARSAT** signée en mars 2023



525 000€



150 logements en **3 ans** plafonnés à **3500€ par logement. Reste à charge financé** sur les fonds propres de l'Office (échéance 15/12/2025)



Retraité + de 55 ans



Logement à attribuer à un public retraité de + de 55 ans pendant 10 ans

Aménagement de **100 logements** (remplacement baignoire par douche) d'ici la **fin d'année 2025** avec l'enveloppe CARSAT (300 000€+ 1 partie de Fonds Propres) :

*Mise en place d'une cartographie de l'occupation sociale de notre territoire avec priorisation de certaines résidences en fonction de 3 critères (nombre de personnes âgées ou handicapées, localisation, faisabilité technique)

Nouveau marché espaces verts

2025 -2028



OFFICE 64
de l'Habitat



Caractéristiques du marché

- Marché mutualisé avec HSA dans le cadre cadre de la SAC
- Accord cadre mono-attributaire
- Marché avec une partie forfaitaire et une une partie accord cadre à bon de commande
- Composition du marché : 11 lots
 - 2 pour l'agence CBS
 - 2 pour l'agence CO
 - 3 pour l'agence Béarn
 - 3 pour HSA
 - 1 lot mutualisé HSA, ACO pour le pays basque interieur
- Un an renouvelable par tacite reconduction, pour maximun 4 ans
- Prix fixes, non révisables

Détail des prestations

Tonte des pelouses

8 tontes par an avec possibilité de commander des tontes supplémentaires en cas de besoin. (l'option 7 tontes n'a pas été retenue sur conseil des entreprises d'espaces verts)

Prix défini au bordereau pour la tonte supplémentaire

Le balayage, ramassage et l'enlèvement des produits de tonte sont dus.

Semis de regarnissage ponctuel si besoin (<10% de la surface engazonnée).

Désherbage/démoussage

2 passages par an minimum, avec possibilité de demander des interventions supplémentaires sans facturation supplémentaire.

L'utilisation de produits phytosanitaire est interdite.

Taille des haies, massifs et jardinières

2 tailles par an : 1 en mai/ juin , 1 en septembre/octobre.

Vérification/entretien des tuteurs des jeunes arbres

Détail des prestations

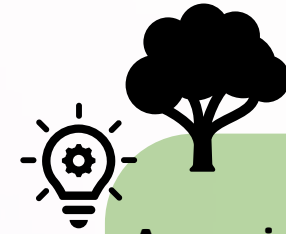
Entretien des arbres et massifs d'arbustes

Bêchage superficiel et binage en période de végétation,
2 fois par an : Taille de formation des arbres (jeunes arbres de 3 à 5 ans) et ébourgeonnage des pousses,
Vérification/entretien des tuteurs des jeunes arbres,

Ramassage des détrit dans les espaces verts, à chaque passage.

Ramassage des feuilles :

Il est dû lors de leur passage sur la résidence, durant l'automne (évacuation compris)



A savoir : pour l'élagage des arbres, un nouveau marché est en cours d'élaboration (prestation non récupérable dans les charges des locataires)

Suivi des prestations



Jusqu'à présent, il existait des cahiers de liaison sur site qui n'étaient pas toujours complétés et difficilement consultables par les équipes de l'OFFICE.



Le nouveau CCTP impose la transmission par mail, chaque semaine, d'une fiche de liaison avec photo avant et après la réalisation de la prestation. Cela permettra un suivi plus efficient.



En cas de constat de non exécution, ou mauvaise exécution du marché, l'entreprise dispose de 5 jours pour mettre en place les correctifs (contre 15 jours auparavant).



L'appel d'offre

➤ Les étapes

Appel d'offre lancé début aout

Date butoir de remise des offres le 13/09

Passage en CAO le 22/10

➤ Les réponses

7 entreprises ont répondu, certaines sur plusieurs lots.

➤ Liste des entreprises retenues

Lot	Désignation	Titulaire
1	Bidart/St Jean de Luz/Ascaïn/Ahetze	Chauvier
2	Ciboure/Urrugne/Hendaye	Chauvier
3	Cote Basque Nord	Chauvier
4	Cote et arrière cote Basque	Id Verde
5	Pays Basque intérieur (HSA + Office64)	Laffite
6	Béarn	L'Ami des Jardins
7	Béarn	Santa Fé
8	Béarn	Borthelle
9	HSA	Chauvier
10	HSA	Chauvier
11	HSA	Chauvier



Le nouveau marché en quelques chiffres :



Le marché concerne 200 résidences (6531 logements)



Augmentation moyenne de 28% par rapport aux coûts du précédent marché (2022 – 2024)



Comment expliquer cette augmentation :

- Inflation de ces 3 dernières années
- Difficultés à recruter du personnel compétent, ce qui engendre un surcoût de main d'oeuvre
- prix ajustés à la difficulté et réalité du terrain pour les entreprises ayant déjà entretenu les lieux.



Quels impacts sur les charges des locataires ?



- Baisse du coût pour 75 résidences soit 2943 logements
- Augmentation pour 125 résidences soit 3588 logements

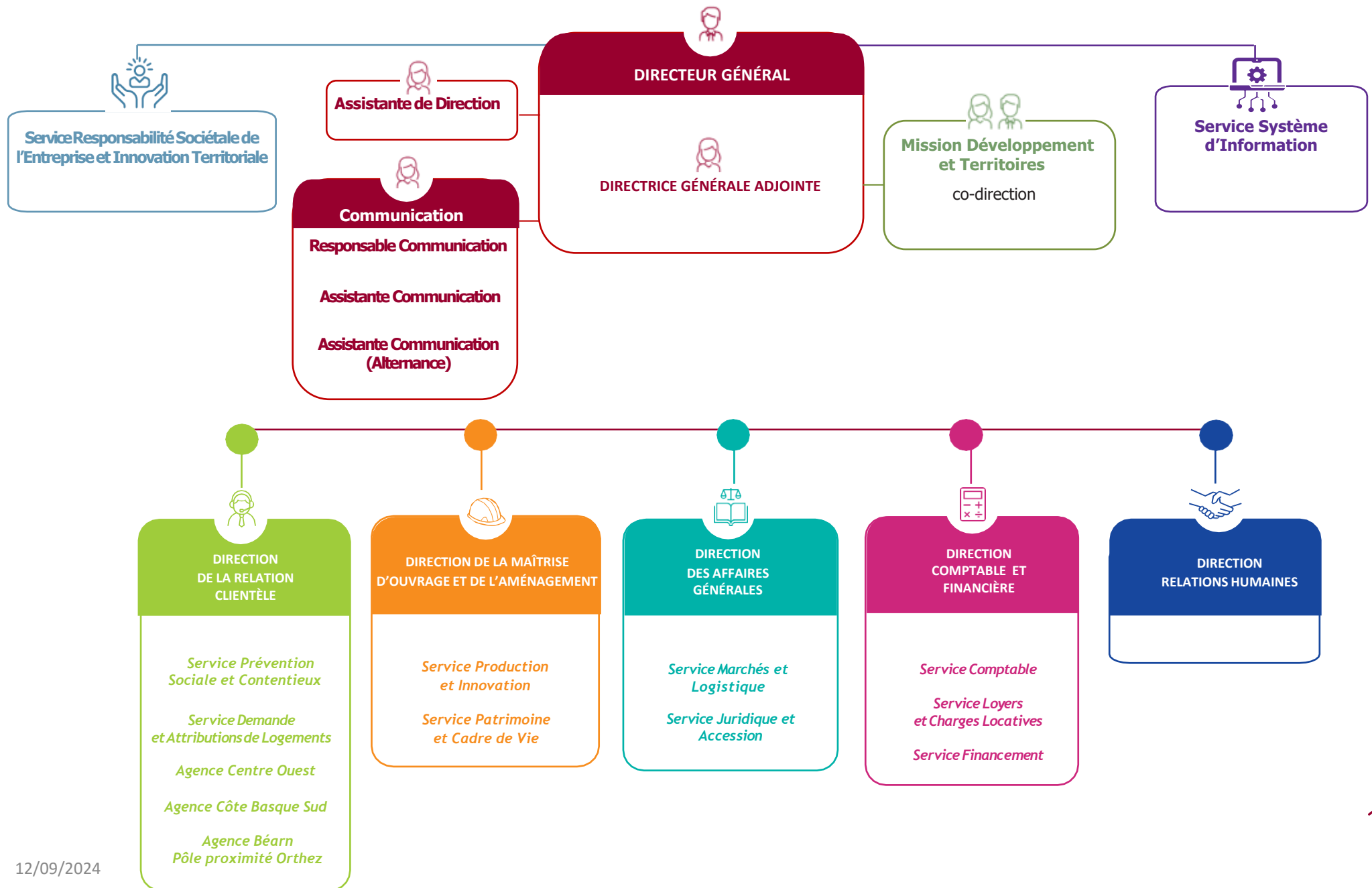
modification provisions	nombre de residences	nombre de logements
de -15€ à -25€	2	10
de -5 à -15€	10	222
de 0 à -5€	63	2711
de 0 à 5€	96	3002
de 5€ à 15€	23	519
de 15€ à 25€	4	51
de 25€ à 30€	2	16
TOTAL	200	6531



Vous avez des questions ?



ORGANIGRAMME GÉNÉRAL DES SERVICES



DIRECTION GÉNÉRALE



DIRECTEUR GÉNÉRAL

DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE

Assistante de Direction

COMMUNICATION

Responsable Communication

Assistante Communication

**Assistante Communication
(Alternance)**

CO - DIRECTRICE

CO - DIRECTEUR

**MISSION DÉVELOPPEMENT
ET TERRITOIRES**

**Coordonnatrice
Cheffe de Projet Habitat Inclusif et Séniors
Chef de Projet Développement
Assistante de Direction (Mi-temps)**

SERVICE SYSTÈME D'INFORMATION

Responsable

**Chef de Projet Informatique
Administrateur Réseaux et Sécurité
Administrateur Système
Technicien Système et Réseaux
Chef de projets SI**

**SERVICE RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE
ET INNOVATION TERRITORIALE**

Responsable

**Cheffe de Projet Observatoire des
Territoires et Communication
Cheffe de Projets RSE et Innovation
Territoriale**

**DIRECTION
DE LA RELATION CLIENTÈLE**



DIRECTRICE DE LA RELATION CLIENTÈLE

**Coordonnatrice Relation
Clientèle**

**Chargée de Projets Relation
Clientèle**

**Gestionnaire de secteur Inter
Agence**



**Service Demande et
Attribution de logement**



**Service Prévention
Sociale et Contentieux**



Agence Centre Ouest



Agence Côte Basque Sud



Agence Béarn



**DIRECTION
DE LA RELATION CLIENTÈLE**



DIRECTRICE DE LA RELATION CLIENTÈLE



**SERVICE DEMANDE
ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS**

Responsable

Adjointe à la Responsable de Service

Gestionnaires CALEOL

**Gestionnaire et Animatrice
CALEOL - Béarn**

**Chargés d'Attribution et de Gestion de la
Demande**



**DIRECTION
DE LA RELATION CLIENTÈLE**



DIRECTRICE DE LA RELATION CLIENTÈLE



**SERVICE PRÉVENTION SOCIALE
ET CONTENTIEUX**

Responsable

**Adjointe à la Responsable de Service
Chargée du développement
Social Territorial**

**Gestionnaire de prévention et
tranquillité résidentielle**
**Chargées de prévention et tranquillité
résidentielle**

Conseillères Sociales

Coordonnatrice Contentieux

Gestionnaires Contentieux



**DIRECTION
DE LA RELATION CLIENTÈLE**



DIRECTRICE DE LA RELATION CLIENTÈLE



AGENCE CENTRE OUEST

Responsable

Adjointe à la Responsable d'Agence

Coordonnateur du Pôle Technique d'Agence

**Chargées
de Relation Clientèle**

Gestionnaires Locatifs

**Gestionnaires de Secteurs
Immobiliers**

Agents de Secteur Polyvalent

Personnel d'Immeuble

**Agent Polyvalent
Peintre
Menuisier**



**DIRECTION
DE LA RELATION CLIENTÈLE**



DIRECTRICE DE LA RELATION CLIENTÈLE



AGENCE CÔTE BASQUE SUD

Responsable

Coordonnatrice du Pôle de Gestion Locative d'Agence

Adjoint à la Responsable d'Agence

Chargées de Relation Clientèle

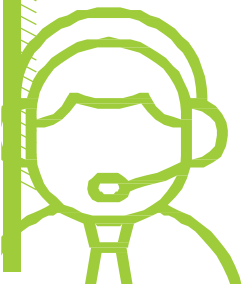
Gestionnaires Locatifs

**Gestionnaire Locatif et
Clientèle**

**Gestionnaires de Secteurs
Immobiliers**

Agents de Secteur Polyvalent

Personnel d'immeuble



**DIRECTION
DE LA RELATION CLIENTÈLE**



DIRECTRICE DE LA RELATION CLIENTÈLE



AGENCE BÉARN

Responsable

Adjointe à la Responsable d'Agence

**Coordonnatrice du Pôle Technique
d'Agence**

**Chargées
de Relation Clientèle**

Gestionnaires Locatifs

**Gestionnaires de Secteurs
Immobiliers**

Agents de Secteur Polyvalent

Collaboratrice Gestion Locative

Agent Polyvalent

Personnel d'Immeuble



DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET DE L'AMÉNAGEMENT



Assistante de Direction (Mi-temps)

DIRECTEUR DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET DE L'AMÉNAGEMENT

SERVICE PRODUCTION ET INNOVATION

Responsable

Responsables Projets Immobilier

Gestionnaires Administratifs

Gestionnaire Administratif et Marché

Assistante

SERVICE PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Responsable

Responsable Maintenance et Sécurité Patrimoine

Référent ERP

Responsable de Projets Energies et Réseaux

Responsables Projets Patrimoine

Technicienne Travaux Patrimoine

Gestionnaires Administratifs



DIRECTION DES AFFAIRES GÉNÉRALES



DIRECTRICE DES AFFAIRES GÉNÉRALES

DIRECTRICE ADJOINTE DES AFFAIRES GÉNÉRALES

SERVICE MARCHÉS
ET LOGISTIQUE

Responsable

JuristeS Marchés Publics

Coordonnateur
du Pôle Logistique

Assistante Affaires Générales

Agent d'Accueil

Assistante Direction des
Affaires Générales

SERVICE JURIDIQUE ET
ACCESSION

Responsable

Juristes Immobilier

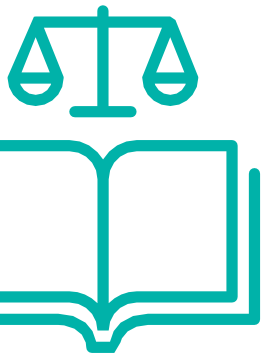
Juriste Immobilier référent
contrôle interne

Gestionnaire des Affaires Foncières

Gestionnaires Assurances

Conseillers Commerciaux

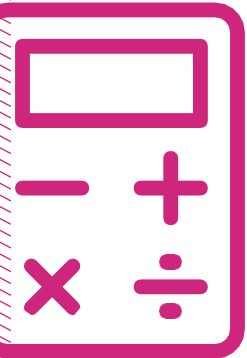
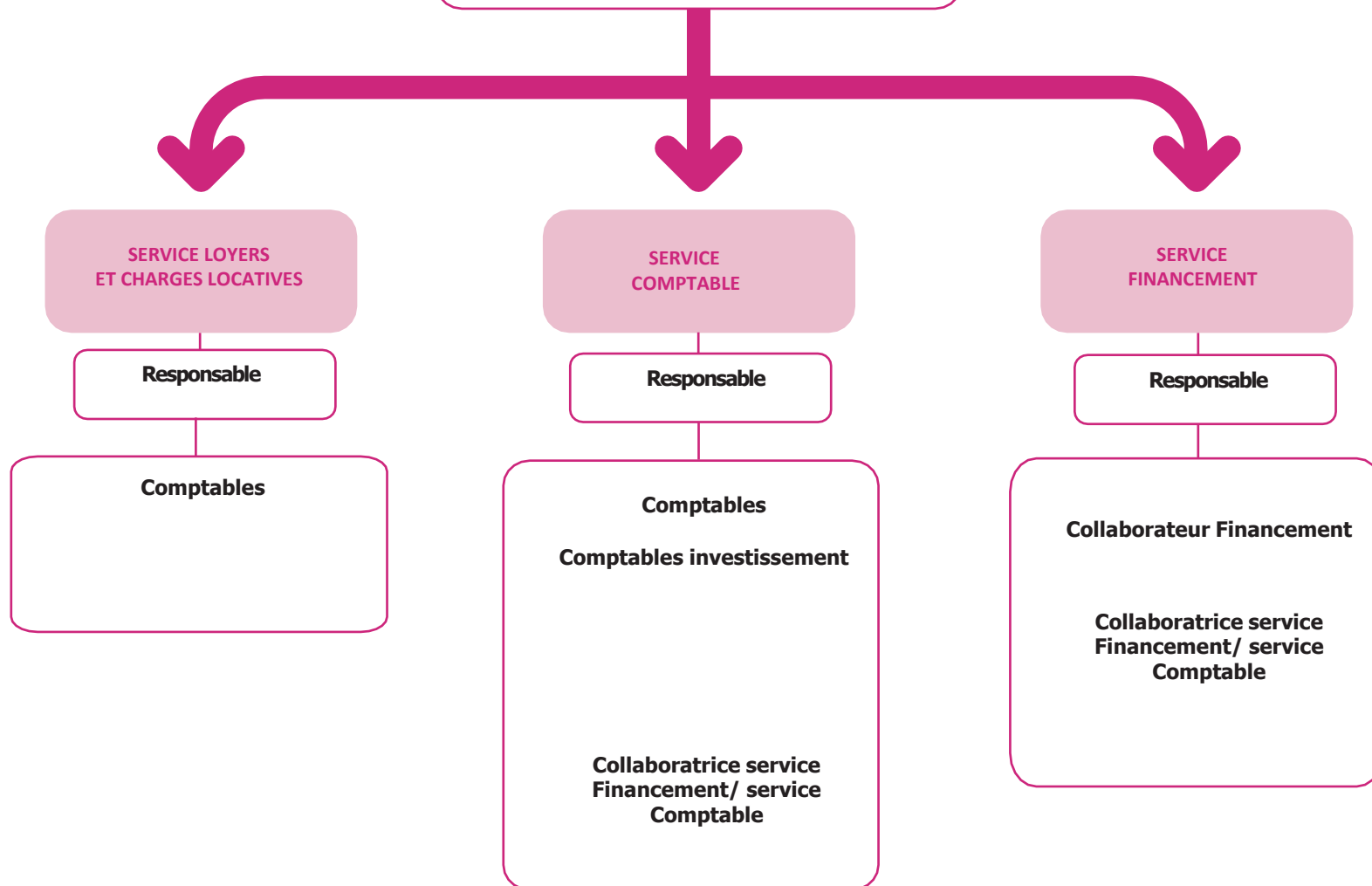
Responsable Accession



DIRECTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE



DIRECTEUR COMPTABLE ET FINANCIER



**DIRECTION
RELATIONS HUMAINES**



DIRECTRICE RELATION HUMAINES

Gestionnaire Paye et Maladie

Collaboratrice Relations Humaines Référente FPT

**Collaboratrice Relations Humaines Référente
Formation et GTA**

Gestionnaire Recrutement et Carrière Privée

Assistante Relations Humaines

Animatrice HSE

Collaborateur Administratif et Juridique Polyvalent

Gestionnaire Administratif et Technique Polyvalent



Points de contact DRC - PARTENAIRES



Accueil général



Par téléphone :
Du Lundi au Vendredi de 8h30
à 12h30 et de 13h30 à 17h

05.59.43.86.86



Par e-mail
(sauf Syndics/Entreprises qui
bénéficient d'adresses dédiées) :

partenaires@office64.fr



Par un conseiller :
Du Lundi au Vendredi de 8h30
à 12h30 et uniquement sur
RDV les après-midi

Qui utilise le numéro d'accueil / mail général?

Entreprises
Syndics
Collectivités
Associations / Groupements Locataires



Locataires - Comment contacter les Agences?



Portail locataire :
7J/7 et 24h sur 24



Par téléphone :
Du Lundi au Vendredi de 8h30
à 12h30 et de 13h30 à 17h

05.59.43.86.54



Par courrier postal :
Adressé et centralisé au siège en vu
du dispatching et de la traçabilité :

**5 Allée de Laplane
CS 88 531
64185 BAYONNE Cedex**



En Agence :
Du Lundi au Vendredi de
8h30 à 12h30 et uniquement
sur RDV les après-midi

Pourquoi les locataires appellent les agences ?

Questions relatives à la vie du bail, au logement,
difficultés sociales...
Accompagnement à l'utilisation du portail
locataire (en cours de mise en place)

Besoin d'un accompagnement à nos services numériques ?



**05.59.43.86.54
Choix 5**



Comment contacter le service demande et attribution de logements?

Service accessible grâce à un code
donné par les chargés d'attribution
lors de l'instruction d'un dossier avant
passage en CALEOL



Demandeurs :
Prise de rendez-vous
téléphonique et physique
via le site internet de
l'OFFICE64



Partenaires :
Prise de rendez-vous
téléphonique via le site
internet de l'OFFICE64
ou contact via l'adresse
mail dédiée aux
partenaires