

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

Une année de très forte activité



Avancer ensemble, c'est penser à tous

Une année de très forte activité

En dépit d'un contexte sanitaire toujours difficile, 2021 a été une grande année de production.

Nous avons livré plus de 400 logements (contre 169 en 2020 et 223 en 2019) et ainsi largement rattrapé le retard de l'année précédente. Nous avons également poursuivi la réhabilitation de notre patrimoine ainsi que les opérations « Coup de pouce » destinées à améliorer l'isolation des logements.

En parallèle, après plusieurs mois de travail, nous avons obtenu le label Quali'Hlm®, qui certifie la dynamique d'amélioration continue de notre qualité de service. Nous avons notamment amélioré notre centre de

relation clients et optimisé la gestion des appels téléphoniques afin d'être plus disponibles pour nos locataires. Toujours dans cette optique, et malgré le Covid, nous avons maintenu et renforcé notre présence pour accueillir les locataires dans nos locaux.

2021 a également été pour nous l'année du passage en comptabilité commerciale. Toutes les missions qui étaient jusqu'alors dévolues au Trésor Public – à savoir le recouvrement des loyers mais aussi le paiement des fournisseurs et des agents – ont été internalisées. Nous avons donc créé un pôle dédié à la gestion des comptes clients et fait évoluer tant l'organisation

de nos services que notre système informatique et nos processus comptables. **Résultat, nous avons désormais des délais de paiement très courts pour nos fournisseurs et nous facilitons les modalités de paiement pour nos locataires** en leur proposant plusieurs possibilités, dont le prélèvement automatique qui reste le mode de paiement le plus simple.

Construction, réhabilitation, amélioration et modernisation... tels ont donc été les axes forts de l'année 2021.

Xavier Fortinon

*Président du Conseil départemental des Landes
Président d'XLHabitat*



Fresque murale originale réalisée par l'artiste Ratur dans le cadre de notre partenariat à l'édition 2021 du festival « Muralis Art Urbain » avec la ville de Saint-Paul-lès-Dax. Cette œuvre nommée « La Dryade » a été réalisée sur un immeuble de la résidence « Plaisance ».

Sommaire

Les temps forts de 2021	06	#02 • Participer au dynamisme économique, social et environnemental des Landes	16	#04 • Mobiliser notre organisation en faveur de l'intérêt général	24
Soutenir des initiatives créatrices de cohésion sociale	09	Chiffres clés	17	Une gouvernance renouvelée toujours au service des territoires	25
Développer une offre de logements de qualité, accessible au plus grand nombre	10	Développer une offre adaptée aux besoins des territoires	18	Chiffres clés	26
Chiffres clés	11	Rénover notre patrimoine : un enjeu environnemental, des retombées économiques et sociales	19	D'une comptabilité publique à une comptabilité commerciale	27
#01 • Maintenir le locataire au cœur de nos actions	12	#03 • Soutenir l'économie et l'emploi local	20	#05 • Traduire nos engagements en faveur des locataires et des demandeurs	28
Chiffres clés	13	Chiffres clés	21	Chiffres clés	29
Connaître nos locataires pour mieux répondre à leurs attentes	14	Construire des logements sociaux qui allient confort, performances environnementales et coûts maîtrisés	22		
XLHabitat obtient le label Quali'Hlm®	15	Soutenir des initiatives locales au service de la jeunesse !	23		

Les temps forts de 2021

Une année intense de reprise d'activités.

Toute l'année 2021

Cybersécurité et sensibilisation.

Le niveau des attaques informatiques a été multiplié par quatre en deux ans. Les attaques sont plus puissantes et plus sophistiquées. La lutte passe par la sensibilisation des salariés qui sont souvent malgré eux la porte d'entrée des cyberattaques.

**80% DES
CYBERATTAQUES
ONT POUR
ORIGINE UN E-MAIL
FRAUDULEUX**

Janvier

Le conseil d'administration d'XLHabitat a voté à l'unanimité le gel des loyers pour l'année 2021.

C'est la deuxième année consécutive qu'XLHabitat décide de ne pas augmenter ses loyers. Avec ce geste de solidarité, XLHabitat entendait préserver le pouvoir d'achat de ses locataires fortement mis à mal par la crise sanitaire. Même si cette décision n'a pas été sans conséquence financière, XLHabitat a maintenu ses efforts sur les réhabilitations et constructions afin de rester cohérent avec son engagement social et environnemental.

Passage d'une comptabilité publique à une comptabilité privée et création du service clients.

Conformément aux obligations encadrées par la loi Elan, XLHabitat est passé d'une comptabilité publique à une comptabilité commerciale en janvier 2021. Toutes les missions qui étaient jusqu'alors dévolues au Trésor Public (recouvrement, paiement des fournisseurs et des salariés) ont été internalisées, faisant évoluer tant l'organisation de nos services que notre système informatique et nos processus comptables.



Février

Visite de Mme la Préfète des Landes et de Xavier Fortinon, président d'XLHabitat sur notre résidence Linxe et Maillet à Dax.

Cette résidence a été retenue dans le cadre du plan France relance qui prévoit une enveloppe globale de 500 M€ consacrée aux réhabilitations du parc social. 56 logements individuels des années 50 et situés dans le quartier de Berre vont ainsi bénéficier d'une réhabilitation d'ampleur. Les travaux permettront d'améliorer en profondeur le confort des logements comme la performance énergétique des bâtiments, avec un saut de 3 étiquettes dans le diagnostic de performance énergétique (passage de l'étiquette F avant travaux à l'étiquette B après travaux).

Coût estimatif des travaux :

85 000 € en moyenne par logement

Subvention prévue dans le cadre du plan de relance : 11 000 € par logement

Subvention du Département des Landes : 10 000 € par logement

D'avril à juin

Ateliers thématiques, visites de sites exemplaires... Le projet du nouveau siège d'XLHabitat se construit avec l'ensemble des collaborateurs et la concertation des locataires.

Il constitue une vraie opportunité de réfléchir à nos modes de travail.

Un travail collaboratif d'avril à juin 2021 sur l'enrichissement du programme d'opérations et sur la conduite du changement a été mené : 10 ateliers participatifs, 5 thèmes.

Le dépôt du permis de construire est prévu fin 2022.



Septembre

XLHabitat s'engage contre la fracture numérique avec la création d'un poste de « Conseiller numérique » au service de nos locataires.

Bienvenue à **Philippe Favero**, le conseiller numérique d'XLHabitat. Sa mission est de proposer gratuitement, à nos locataires qui en font la demande, une solution d'accompagnement au numérique. Prise en main d'un ordinateur, d'un smartphone, d'une tablette ; envoi et réception d'emails ; navigation sur Internet ; découverte des réseaux sociaux ; prise de rendez-vous sur Doctolib ; bases de traitement de texte ; installation d'applis utiles sur son smartphone ; utilisation des plateformes de recherche d'emploi et ressources pour réaliser son CV ; suivi numérique de la scolarité de son enfant (ex. Pronote)... Ce dispositif est financé en partie dans le cadre du plan France relance.

Congrès Hlm à Bordeaux « Construire, inclure, penser l'avenir »

Reporté en 2020 en raison de la crise sanitaire, le 81^{ème} Congrès Hlm, organisé par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), a eu lieu du 28 au 30 septembre 2021 à Bordeaux. Il a été l'occasion pour une trentaine de collaborateurs de représenter XLHabitat à la convention des personnels des 53 bailleurs sociaux de la Nouvelle Aquitaine avec comme grand témoin Fabien Pelous, l'ancien capitaine du XV de France de rugby.

La motion finale du Congrès, qui appelle l'État et les collectivités locales à prendre la mesure de la crise du logement, souligne la nécessité « d'une politique du logement ambitieuse, portée au plus haut niveau de l'État et soutenue par les collectivités locales, sur tous les territoires ».



Les temps forts de 2021



Octobre

Suite aux élections départementales, le conseil d'administration d'XLHabitat a accueilli 3 nouveaux élus parmi ses 27 membres.

Sa composition demeure donc stable, révélant un attachement fort des administrateurs à l'Office, à ses missions comme à ses engagements.

Conscients que le logement social est un enjeu de société essentiel, en raison d'une demande qui ne cesse de croître – le département compte aujourd'hui plus de 10 000 demandes –, les membres du conseil d'administration souhaitent poursuivre les efforts entrepris en faveur d'un logement digne, confortable et adapté aux ressources des ménages.

Octobre

Après des mois de travail : diagnostic, élaboration de 18 plans d'actions d'amélioration..., l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) a décerné à XLHabitat le label Quali'Hlm®.

Fruit du travail des collaborateurs de l'Office mené en concertation avec les représentants des locataires depuis 2019, l'obtention du label Quali'Hlm® est une belle reconnaissance des efforts entrepris. Valable trois ans, ce label national certifie la dynamique d'amélioration continue et concertée au service des locataires.



Adhésion d'XLHabitat au Gérontopole Nouvelle Aquitaine dont l'ambition est d'être un centre de ressources et d'expertises croisées, pour accompagner les projets innovants en faveur du bien vieillir.

C'est un lieu de convergence de toutes les initiatives d'intérêt général en lien avec le soutien à l'autonomie. L'objectif principal du Gérontopôle Nouvelle Aquitaine est de développer la recherche et l'innovation dans l'aide au mieux vieillir. L'Office a été sollicité pour participer au groupe de travail « Services innovants pour les personnes âgées du parc social ».

Novembre

1^{er} forum de la transition énergétique dans les Landes

Organisé par le Département des Landes, l'État et l'ADEME (Agence pour la transition écologique), il a eu lieu les 26 et 27 novembre 2021 au pavillon de Marquèze à Sabres. Ce forum a lancé officiellement la mise en œuvre de la stratégie départementale de la transition énergétique 2021–2030, avec la présence de l'ensemble des partenaires, dont XLHabitat.



LANDES Terre des possibles

Soutenir les initiatives créatrices de cohésion sociale

Chaque année, XLHabitat apporte son soutien financier, matériel ou logistique aux initiatives des locataires et des responsables institutionnels, sociaux et associatifs qui ont pour objectif de renforcer le lien social ou d'améliorer le cadre de vie des habitants de nos territoires.

Quelques exemples d'initiatives soutenues en 2021...



Les mains vertes de Cuyès

Les ateliers de jardinage éco-responsables pour cultiver et valoriser le cadre de vie du quartier Cuyès à Dax ont démarré mi-avril.

Une action solidaire, ouverte à l'ensemble des habitants, pour laquelle notre gardienne Laurence est partie prenante, en partenariat avec la ville de Dax, l'agglomération du Grand Dax, le département des Landes et l'association Cuyès Culture et Loisirs.

Festival Muralis en septembre / octobre

Deux nouvelles fresques murales monumentales sur 2 de nos résidences, réalisées dans le cadre de notre partenariat au festival « Muralis Art Urbain » avec la ville de Dax et la ville de Saint-Paul-lès-Dax. La première, nommée « La Dryade » a été réalisée par l'artiste Raturone sur la résidence « Plaisance » à Saint-Paul-lès-Dax. La 2^{ème}, « Une Histoire d'eau » réalisée par l'artiste Wenc, se situe sur la façade de la résidence « Îlot Central » à Dax.



Bravo à ces artistes pour leurs œuvres colorées et poétiques, en lien avec la nature et le patrimoine local.



Coop'coudes, coopérative jeunesse à Morcenx

Pour la seconde année consécutive, XLHabitat était de nouveau partenaire durant l'été d'une Coopérative Jeunesse de Services (CSJ) éphémère ! Au total, 18 jeunes de 16 à 21 ans se sont regroupés début juillet pour créer leur CJS qu'ils ont baptisée Coop'Coudes (Collectif ouvert utile dynamique engagé et solidaire).

XLHabitat leur a confié la mission de nettoyage des rambardes et escaliers extérieurs des résidences Salengro-Lafayette et Taxis à Morcenx.

Développer une offre de logements de qualité, accessible au plus grand nombre



Au 31 décembre 2021, XLHabitat est présent sur :

142 communes

dans des zones aussi bien urbaines que rurales.

44% de logements individuels

56% de logements collectifs

33,3 ans d'âge moyen pour notre patrimoine

352 € de loyer moyen (360 € en 2019 et 357 € en 2020)

3 nouvelles communes ont intégré notre patrimoine en 2021 : Aureilhan, Pomarez et Bretagne-de-Marsan



Chiffres clés

Au 31 décembre 2021,
le patrimoine d'XLHabitat compte :

10 944 logements locatifs

14 foyers et **3** résidences
universitaires soit **656** logements

Environ **30 000** personnes
logées sur 142 communes landaises

Résidence
« La Hountine »
à Ondres

2 agences de gestion locative

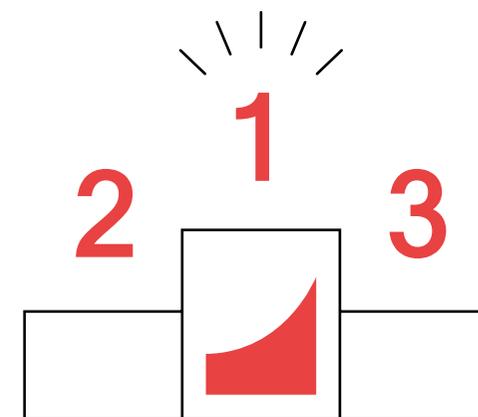
4 antennes

10 unités de gestion

172 collaborateurs

71,5 M€ d'investissements
(constructions neuves et réhabilitations)

10,7 M€
d'entretien du patrimoine
(maintenance, gros entretien et
opération Coup de pouce)



1^{er} bailleur social des Landes

Nos orientations 2021

Le logement, XLHabitat le conçoit, le construit, l'améliore et le gère au quotidien. Depuis plusieurs décennies, nous accompagnons les parcours résidentiels, participons à l'aménagement des villes et villages, menons à bien des projets innovants, créons du lien social au cœur des quartiers, soutenons les plus fragiles.

En 2021 encore, toutes nos attentions étaient concentrées pour :

- Aménager durablement le territoire des Landes aux côtés des collectivités en réalisant des programmes en phase avec les enjeux actuels de performance énergétique, de mixité (sociale et générationnelle) mais aussi d'inclusion.
- Améliorer le quotidien de nos locataires en entretenant, adaptant ou rénovant notre parc de logements et répondre ainsi à leurs besoins et attentes en matière de confort et de baisse de charges.

#01

Maintenir le locataire au cœur de nos actions

« En s'engageant sur la qualité de service et un accompagnement personnalisé »

Laetitia Dezeit, locataire d'un local commercial au pied de la résidence « l'Hôtel de ville », à Geaune

Chiffres clés

Gestion locative

16 CALEOL (Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements) pour le secteur nord et Mont de Marsan et 15 CALEOL pour le secteur Sud et Dax.

Nos équipes ont été également impliquées sur le traitement de l'impayé.

1958 logements attribués

Taux de rotation 6,87 %
(5,72% en 2020)

Taux de vacance 1,22 %
(identique à 2020) soit 198 logements au 31 décembre 2021.

Accompagnement social des locataires par les conseillères économiques, sociales et familiales

651 visites à domicile

409 rendez-vous dans nos locaux

Entretien des logements

19 889 demandes d'intervention

87 % des demandes d'intervention prises en charge sous 8 jours.

L'année 2021 a été marquée par le passage en comptabilité commerciale et la création du service clients.

Adaptation des logements

Adaptation des intérieurs pour les personnes âgées : installation de douche à la place de baignoire, pose de barres de maintien et de mains courantes, motorisation des volets roulants...

Chaque année, environ **200 à 250** adaptations sont effectuées à la demande.
Investissement : 500 000 €/ an.

Création du service clients : un seul et unique interlocuteur. Avec le passage en comptabilité commerciale et la centralisation des comptes clients, les locataires ont désormais un interlocuteur unique pour toutes les questions relatives aux loyers, charges, APL, dépôt de garantie et impayés. La chef du service Lucie Haget (3^{ème} en partant de la droite) est aujourd'hui remplacée par Nellie Cabannes.

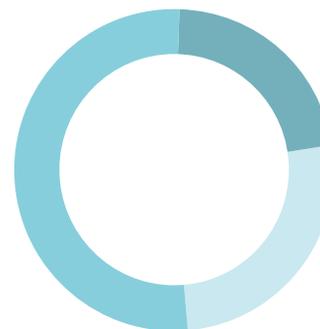


#01

Connaître nos locataires pour mieux répondre à leurs attentes

Élodie Myt, locataire de la résidence « La Landière » à Saint-Martin-de-Seignanx

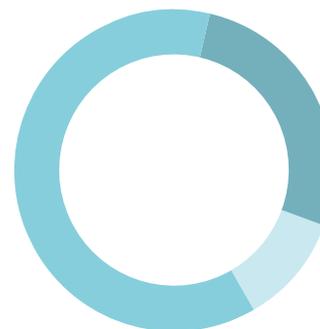
54%
sont des personnes seules



22%
sont des familles monoparentales

24%
sont des couples avec ou sans enfants

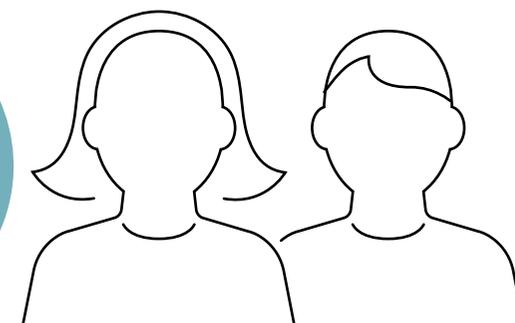
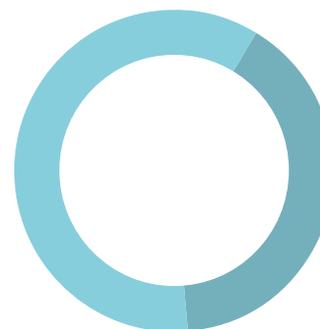
61,5%
ont entre 36 et 65 ans



28%
ont plus de 66 ans

10,5%
ont moins de 36 ans

62,3%
de nos locataires bénéficient de l'APL



XLHabitat obtient le label Quali'Hlm®

En octobre, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) a décerné à XLHabitat le label Quali'Hlm® qui reconnaît la dynamique d'amélioration continue de notre organisme.

Une charte d'engagements qualité a été formalisée et mise à disposition de tous les demandeurs de logement, locataires, partenaires et collaborateurs d'XLHabitat sur notre site internet et dans nos locaux. Elle retrace nos valeurs et nos engagements en faveur de l'amélioration de nos services.

quali' hlm
La qualité de service
en actions et en preuves

Nos 6 valeurs...

L'accompagnement des personnes

Nous orientons les demandeurs de logement à chaque étape de leur demande. Nous accompagnons nos locataires tout au long de leur parcours résidentiel (de l'entrée dans le logement jusqu'à leur départ) en assurant le bon déroulement de la location et le traitement des demandes d'intervention. Nous garantissons un accès au numérique aux demandeurs de logement comme aux locataires, en les accompagnant dans leurs démarches (demande de logement, demande d'aide personnalisée au logement...).



L'écoute



Pour garantir une bonne qualité d'accueil, nos collaborateurs sont formés pour répondre au mieux aux demandes. Pour chaque résidence, nous élaborons, en partenariat avec les locataires et les partenaires, des projets d'amélioration du cadre de vie.

La transparence



Nous travaillons activement avec les représentants des locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative (CCL) sur différents sujets : maîtrise des charges récupérables, travaux de réhabilitation, évaluation des prestataires, labellisation Quali'HLM®...

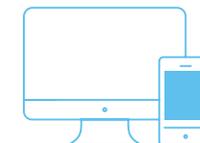
La relation de proximité

Nous restons proches de nos locataires : la moitié de nos collaborateurs est sur le terrain, au plus près de nos résidences.



La réactivité

Nous améliorons en continu nos délais et notre qualité de réponses aux demandes d'intervention. Nous diversifions nos outils d'information et de communication afin d'adapter aux souhaits de chaque locataire le canal d'échange approprié (téléphone, courrier, SMS, mail...).



La disponibilité

Un numéro unique (05 58 05 31 80) est dédié à nos locataires. Ce centre de relation permet aux équipes d'XLHabitat de répondre directement aux questions des locataires ou de les orienter vers des interlocuteurs spécialisés.



...déclinées dans 6 engagements

pour améliorer la qualité de nos services au quotidien

- 1 Orienter le demandeur de logement à chaque étape
- 2 Faciliter l'installation du locataire dans son logement
- 3 Garantir le bon déroulement de la location
- 4 Apporter un traitement de qualité aux réclamations
- 5 Annoncer les interventions techniques et évaluer leur qualité
- 6 Accompagner le locataire dans son parcours résidentiel (mutation, achat, adaptation du logement...)

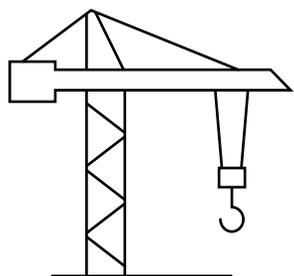
#02

Résidence
« Haroun Tazieff »
à Saint-Paul-lès-Dax

Participer au dynamisme économique, social et environnemental des Landes

« En développant un patrimoine de qualité et durable »

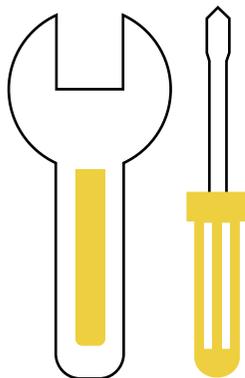
Chiffres clés



71,5 M€

d'investissements

(construction et réhabilitation)



3,3 M€

de travaux
d'entretien courant
réalisés par des
entreprises

1,3 M€

de travaux
réalisés par la régie d'XLHabitat

6M€

de gros entretien (dont les opérations
Coup de pouce)

9 319

 demandes de logement
en attente dont 6 815 nouvelles
demandes

Une demande de logement sous tension

En 2010, on comptait 4 587 demandes de logement en attente. En 2021, on en compte plus de 9 000. Une croissance qui s'explique à la fois par l'attractivité du territoire, le morcellement de la cellule familiale et la fragilisation économique de la population.

414

 logements neufs livrés
(347 collectifs et 67 individuels)

4

 logements dédiés à l'accession
sociale à Aureilhan

18

 logements achetés
sur Mont-de-Marsan

17

 logements vendus aux locataires
occupants. Les demandes d'achat
sont constantes mais les difficultés
de financement que rencontrent nos
locataires entraînent des annulations.

159

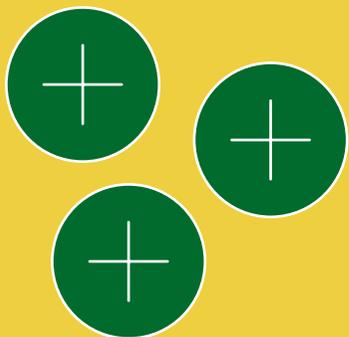
 logements réhabilités ou en
cours de réhabilitation (environ
50 000€ de travaux par logement).

#02

Développer une offre adaptée aux besoins des territoires

Au service des politiques locales et intercommunales, XLHabitat conçoit, construit, réhabilite et entretient l'habitat social landais en prenant soin de s'adapter à la diversité des besoins et à l'équilibre des territoires.

À chaque nouvelle construction, XLHabitat s'attache à délivrer à ses futurs locataires un triple niveau de qualité : une qualité esthétique, une qualité d'usage et une qualité en matière de performance énergétique.



Pour la conception, la réalisation et la gestion de ses logements, XLHabitat revendique une approche fondée sur l'échange, le partenariat et l'adaptation aux problématiques locales.

Livraisons neuves / Acquisitions 2021

436 logements livrés au 31 décembre

414 constructions neuves

- Saint-Martin-de-Seignanx « La Landière » : 4 logements
- Garein « Puchiou » : 6 logements
- Azur « Presbytère » : 6 logements
- Saint-Paul-les-Dax « Tazieff » : 38 logements
- Dax « La Perle » : 1 logement
- Saint-Pierre-du-Mont « Promenade du Pouy » : 20 logements
- Saint-Pierre-du-Mont « Les Douviers » : 12 logements
- Mont-de-Marsan « Les Jardins de Cléia » : 96 logements
- Pomarez « Lasserre » : 10 logements
- Bretagne-de-Marsan « Lou Campot » : 10 logements
- Saint-Lon-les-Mines « L'Esclaride » : 5 logements
- Ondres « La Hountine » : 30 logements
- Capbreton « Duna Verde » : 18 logements
- Tarnos « La Baleye » : 2 logements
- Villeneuve-de-Marsan « Rigoulet » : 6 logements
- Saint-Paul-les-Dax « La Pince 6 » : 18 logements
- Dax « Résidence du Plan » : 57 logements

- Aureilhan « La Tuilerie » : 8 logements
- Josse « Floréale » : 24 logements
- Dax « Les Terrasses du Golf » : 15 logements
- Narrosse « Les Jardins d'Elodie » : 28 logements

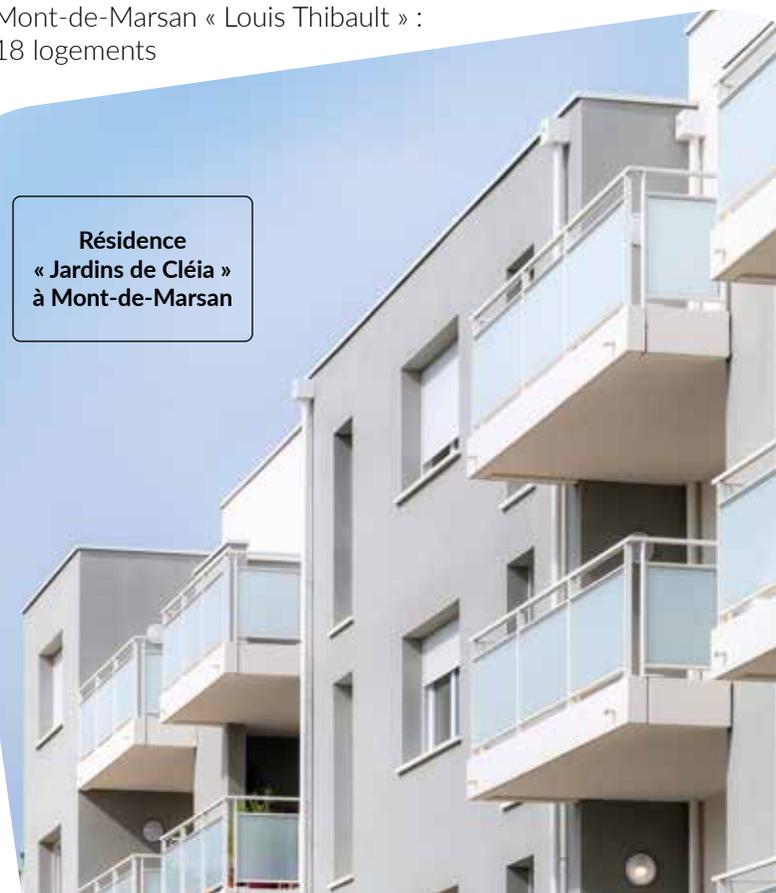
4 constructions neuves pour de l'accession sociale

- Aureilhan « La Tuilerie » : 4 logements en PSLA (Prêt Social Location Accession)

18 acquisition-amélioration

- Mont-de-Marsan « Louis Thibault » : 18 logements

Résidence
« Jardins de Cléia »
à Mont-de-Marsan



Rénover notre patrimoine : un enjeu environnemental, des retombées économiques et sociales

Préserver durablement nos locataires de la hausse des coûts d'énergie et redonner une attractivité et un nouveau cycle de vie à nos logements.

Depuis de nombreuses années, XLHabitat développe et met en œuvre une politique volontariste de rénovation énergétique de ses logements et de performance thermique de son patrimoine. Cette politique volontariste traduit à la fois son engagement environnemental mais aussi son engagement social puisque ces économies d'énergie produisent plus de pouvoir d'achat pour les locataires.

En 2021, XLHabitat a investi près de **6 M€** pour un total de **159** logements réhabilités ou en cours de réhabilitation.

Logements réhabilités ou en cours de réhabilitation en 2021 :

- Morcenx : 20 logements
- Dax : « Parc de Mantes » 88 logements
- Moustey : « Garaude » 5 logements
- Dax : « Pinsons/Alouettes » 39 logements

En complément de ces réhabilitations, XLHabitat s'est engagé en 2020-2021 dans une opération massive d'amélioration énergétique de logements. 6 M€ investis pour renforcer l'isolation et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de l'opération « **Coup de pouce** », en partenariat avec EDF.

Quelques chiffres sur « Coup de pouce » :

6 M€ de travaux

Isolation des combles : **5 042** logements (3 434 collectifs, 2 608 maisons)

215 000 m² d'isolants

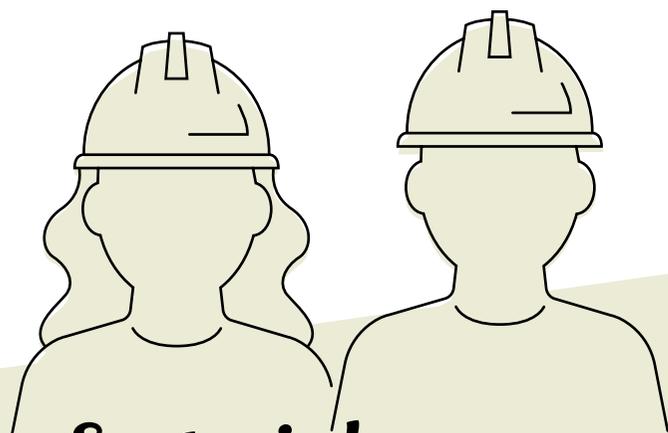
594 chaudières remplacées

13 225 convecteurs électriques remplacés (plus de 2 600 logements concernés)



Chiffres clés

284 marchés conclus en 2021
dont 197 marchés de travaux, 81
marchés de services et 6 marchés de
fournitures



Soutenir le développement économique local

Afin de construire, d'entretenir et de réhabiliter logements et résidences, XLHabitat contractualise plus de 300 marchés chaque année et contribue ainsi massivement au soutien des entreprises du bâtiment, de l'économie locale et de l'emploi.

62 500 heures
de chantiers d'insertion :

12 500 heures engagées en
2021 dans le cadre de marchés avec
clauses d'insertion

10 000 heures réalisées
par des entreprises adaptées

40 000 heures réalisées
par des structures d'insertion

Dans le cadre du label Quali'Hlm®, une charte d'engagements réciproques tripartites « Locataires-XLHabitat-Prestataires » a été établie par XLHabitat et les représentants des locataires. Elle est consultable sur notre site internet : xlhabitat.org (rubrique « Quali'Hlm »)



#03

Construire des logements sociaux qui allient confort, performances environnementales et coûts maîtrisés

Pour proposer des logements plus sains, écologiques et consommant peu d'énergie, plusieurs acteurs se sont associés et ont développé FILOHA : Filière locale pour l'habitat social écoconstruit.

Ce projet vise à faire émerger une filière de construction pour produire du logement social hautement performant sur le plan énergétique et environnemental et à coûts maîtrisés.

Cela suppose une approche globale de l'habitat et de croiser les dimensions sociales, économiques et environnementales afin d'en déterminer la juste équation.

Un projet sous le signe de la coopération porté par des acteurs du logement social, de l'écoconstruction et de la coopération.

Il s'agit de 3 bailleurs sociaux : XLHabitat, Le COL et Habitat Sud Atlantique, d'Habitat Eco Action, du CBE (Comité de Bassin d'Emploi) du Seignanx et du Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine.



Quand on parle **d'écoconstruction**, on parle d'une manière de concevoir et de construire plus économe en énergie et en ressources, qui privilégie l'emploi de matériaux produits et transformés localement. Par exemple : le bois, la paille, le chanvre ou les matériaux issus du réemploi et du recyclage. En effet, le secteur du bâtiment contribue environ à 25% des émissions de gaz à effet de serre (GES) et à 40% des consommations d'énergie de la France.

Suite à une année d'étude comparative des différents types de logements sociaux écoconstruits en France et de l'état des filières, une première opération est lancée dans les Landes à Labatut par XLHabitat dans le cadre de FILOHA.

C'est une parcelle du lotissement « l'Armaga » qui accueillera l'opération de construction de 8 logements sociaux. Les études de maîtrise d'œuvre, assurées par « les Architectes Anonymes » ont d'ores et déjà débuté. Le mode constructif retenu est le bois (pour l'ossature) et le béton de chanvre (pour l'isolation). Le béton de chanvre est un formidable régulateur hygrothermique qui permet de limiter les besoins de chauffage en hiver tout en garantissant un très bon confort d'été.



Favoriser l'emploi de matériaux biosourcés présente de multiples avantages :

- Construire des logements plus sains et plus confortables
- Limiter l'utilisation de ressources non renouvelables
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre liées à l'extraction, à la transformation et au transport des matériaux
- Relocaliser les emplois de production et de transformation liés aux matériaux biosourcés
- Trouver de nouveaux débouchés à certaines cultures agricoles
- Assurer un stockage du carbone pendant toute la durée de vie des bâtiments
- Faciliter la déconstruction, le réemploi et le recyclage des matériaux issus des bâtiments.

Soutenir des initiatives locales au service de la jeunesse !

Pour la 2^{ème} année consécutive, XLHabitat a soutenu une coopérative éphémère pendant l'été 2021.

18 jeunes de Luxey et Morcenx, âgés de 16 à 21 ans, ont créé la Coopérative Jeunesse de Services « Coop'Coudes ». Cette structure éphémère permet à des entrepreneurs en herbe de proposer leurs services et de s'initier à la gestion d'entreprise.

Coop'Coudes = Collectif ouvert utile dynamique engagé et solidaire.

Afin de soutenir le dynamisme des zones rurales landaises, l'association PLOUCS (Projets locaux ouverts utiles collectifs et solidaires) et la Coopérative d'activité et d'emploi Co-Actions ont aidé des jeunes, pour la deuxième année consécutive, à créer une Coopérative Jeunesse de Services (CJS) éphémère. Inspirées par un projet né au Québec il y a plus de 30 ans, les CJS permettent aux jeunes de créer ensemble leur entreprise tout en bénéficiant d'un accompagnement personnalisé.

Soutenus par trois accompagnatrices qui ont animé la dynamique du groupe, accompagné les jeunes aux rendez-vous et assuré leur transport

pendant tout l'été, ces jeunes ont réalisé une vingtaine de missions sur un mois et demi. Collage d'affiches et balisage de Luxey pour le festival Musicalarue, transformation d'une roulotte en bibliothèque pour enfants à Luglon, accueil du public pour le festival Festirues de Morcenx, nettoyage des rambardes et des escaliers extérieurs des résidences d'XLHabitat Salengro-Lafayette et Taris à Morcenx...

Pour chaque intervention, les jeunes ont rencontré les clients, écouté leurs besoins, établi des devis et des plannings, organisé les interventions, géré la relation commerciale et mené à bien leurs missions.

De nombreux acteurs du territoire ont soutenu le projet

L'État (SDJES), la région Nouvelle-Aquitaine, le Département des Landes, la communauté de communes Cœur Haute Lande, l'intercommunalité et la commune de Morcenx, la commune de Luxey, XLHabitat et la CAF des Landes.



#04



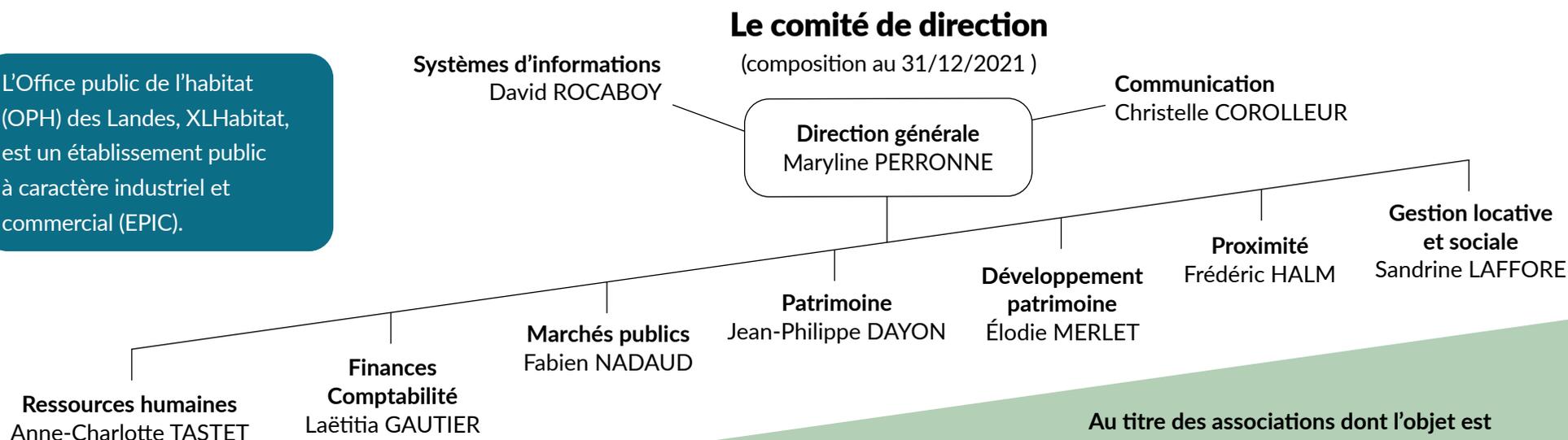
« Nous construisons la maison de nos valeurs »
Atelier participatif et de co-construction, regroupant collaborateurs d'XLHabitat et représentants de locataires, autour des aménagements intérieurs et extérieurs du futur siège d'XLHabitat.

Mobiliser notre organisation en faveur de l'intérêt général

« En construisant collectivement notre avenir »

Une gouvernance renouvelée toujours au service des territoires

L'Office public de l'habitat (OPH) des Landes, XLHabitat, est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC).



Le conseil d'administration

(composition au 31/12/2021)

Suite aux dernières élections départementales de juin 2021, le conseil d'administration d'XLHabitat a été modifié.

Présidé par Xavier Fortinon, président du Conseil départemental des Landes, il est composé de 27 membres.

Au titre des représentants désignés par le conseil départemental

- 6 conseillers départementaux : Henri Bedat, Xavier Fortinon, Monique Lubin, Salima Sensou, Jean-Marc Lespade et Julien Dubois.

- 9 personnalités qualifiées : Sylvie Peducasse (Agglomération du Grand Dax), Éliane Darteyron (Mont-de-Marsan Agglomération), Fabienne Darrambide, (Ville de Tarnos), Jean-Claude Deyres, Sandrine Blaisius (Association Départementale d'information sur le logement - ADIL), Gérard Le Bail, Jean-Louis Pedeuboy, Danielle Patole et Vincent Nybelen (Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes).

Au titre des organisations socio-professionnelles désignées par leurs institutions

Claude Labarbe (CAF), Jacques Lamazouade (UDAF), Dominique Mucci (Action Logement), Bernard Desgre (CGT des Landes) et Maurice Agoutborde (CFDT des Landes).

Au titre des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées

Nathalie Fritz (Association LISA Trait d'Union à Mont-de-Marsan) et Jérôme Gory (Maison du logement à Dax).

Au titre des représentants des locataires

Liliane Guillem (CNL), Nicole Bernos (CSF), Alain Janvier (Indecosa-CGT), Lydie Ferrier (Asseco-CFDT) et Emmanuel Klein (DAL).

#04

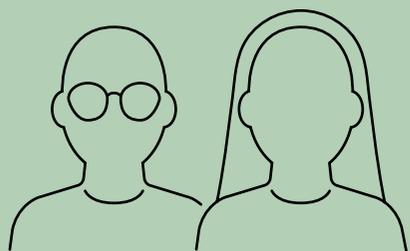
Chiffres clés

172 salariés

113 contrats droit privé

59 fonctionnaires

soit **15,3** personnes pour 1 000 logements (idem en 2020)



Charges de personnel

8 227 427 €

En 2021, la masse salariale représente 17,07 % des loyers (709 €/logement contre 698 € en 2020).

Recrutements

9 CDI

7 CDD

Budget formation

47 445 € ont été affectés à ce poste de dépense (50 000 € avaient été inscrits au budget).

Le plan de formation 2021 a été quelque peu mis à mal par l'épidémie. Des formations ont été annulées ou réalisées en visio.

Absentéisme

4 877 jours d'absence ont été comptabilisés sur 2021 (effet COVID encore présent)

Le CSE (Conseil Social et Economique)

Il s'est réuni régulièrement et a été concerté sur toutes les questions relatives à ses missions et notamment en lien avec l'épidémie sur toutes les mesures prises par l'entreprise pour protéger ses salariés.

L'ensemble des collaborateurs s'est mobilisé pour que l'activité puisse être poursuivie en mixant autant que possible présence et télétravail.



D'une comptabilité publique à une comptabilité commerciale...

Conformément aux obligations encadrées par la loi Elan, XLHabitat est passé d'une comptabilité publique à une comptabilité commerciale en janvier 2021.

Ce passage d'une comptabilité publique à une comptabilité privée dite « commerciale » s'est envisagé comme un projet global. Pas seulement comme un problème de normes comptables. En premier lieu, il a été question d'organisation des services et de montée en compétences des équipes.

Le service finances-comptabilité a déployé une organisation en deux sous-services : **un pôle « investissement » et un pôle « fonctionnement » gérant respectivement les opérations d'investissement** (programmes neufs, réhabilitations et gros entretien) **et les opérations de fonctionnement** (entretien courant, frais généraux), chacun assurant la totalité des actions, depuis l'engagement de la dépense jusqu'au règlement de la facture. Cette nouvelle organisation a permis de développer une certaine polyvalence.



Le passage en comptabilité commerciale a également induit la création d'un nouveau service dédié à la gestion des comptes clients/locataires.

Les missions sont les suivantes :

- facturation des loyers et son contrôle,
- intégration et contrôle des règlements quotidiens,
- remboursement des excédents,
- détection des impayés et mise en place d'échéanciers,
- gestion des dépôts de garantie,
- gestion des enquêtes « supplément de loyer de solidarité » - « occupation du parc social » SLS-OPS.



Un seul et unique interlocuteur

Avec le passage en comptabilité commerciale et la centralisation des comptes clients, les locataires ont désormais un interlocuteur unique pour toutes leurs questions relatives aux loyers, charges, régularisation des charges, APL, dépôt de garantie et impayés.

#05

Traduire nos engagements en faveur des locataires et des demandeurs

« En poursuivant nos investissements massifs dans les territoires »

Conseil
d'administration

Chiffres clés investissement

71,5 M€

Dépenses d'investissement dont :

- **45,7 M€**
Constructions neuves
- **5,9 M€**
Travaux de réhabilitation
- **17,2 M€**
Remboursement de la dette
(hors remboursements anticipés)

79,5 M€

Recettes d'investissement
(emprunts et subventions)

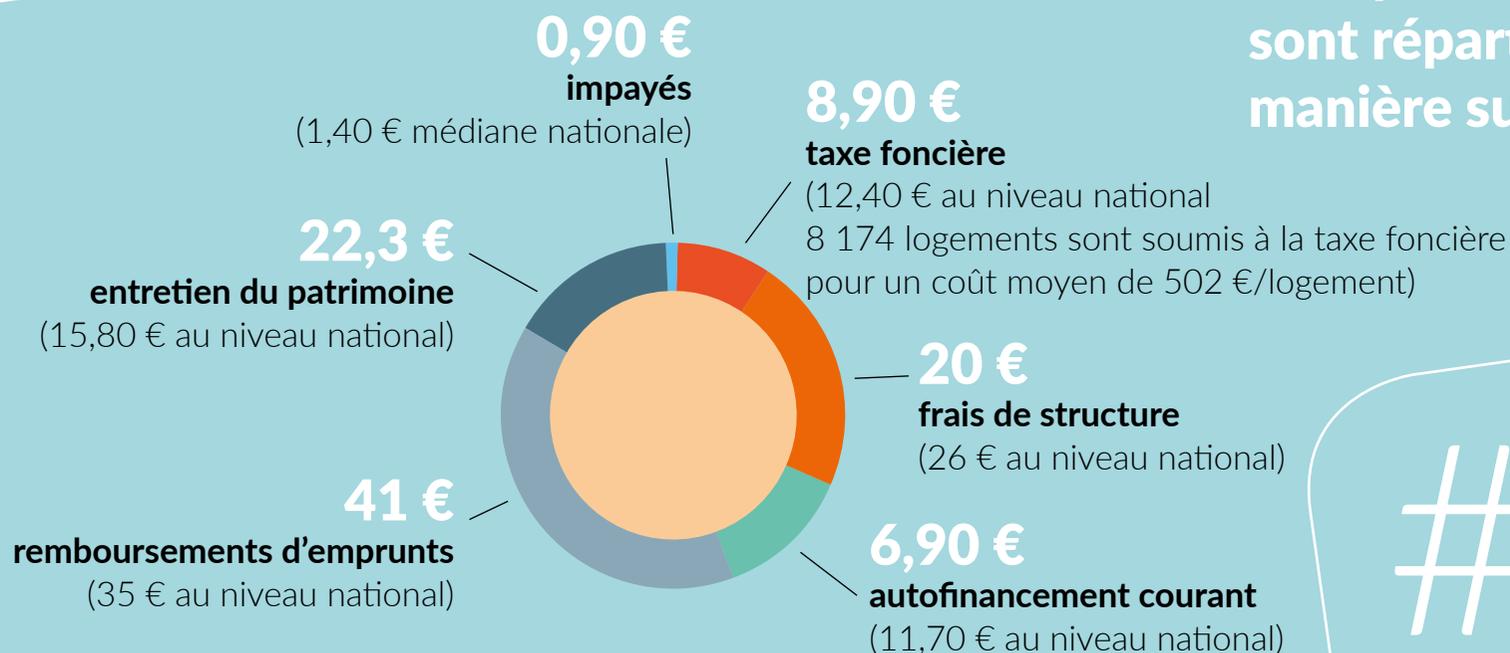
21,7 M€

Capacité d'autofinancement

45,6 M€

Emprunts

Pour 100 € de recettes de loyer, nos dépenses sont réparties de la manière suivante :



#05

Chiffres clés fonctionnement

69,3 M€

Recettes de fonctionnement
dont

48,2 M€

Loyers

5,5 M€

Récupération charges locatives

1,9 M€

Vente de logements

2,4 M€

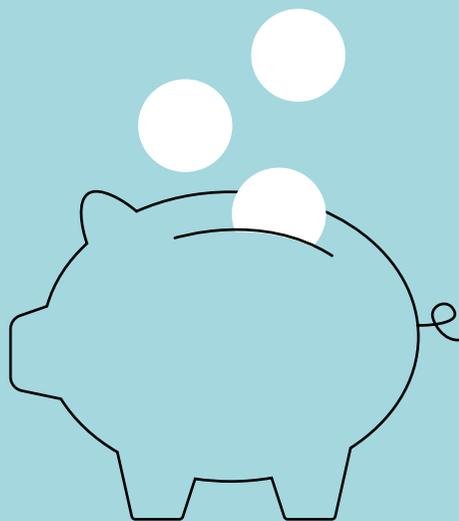
Subventions d'investissement

1,6 M€

Cession des certificats
d'économie d'énergie

971 623 €

Dégrèvements d'impôts pour travaux
d'économie d'énergie et adaptation
des logements pour les personnes à
mobilité réduite.



55,9 M€

Dépenses de fonctionnement
dont

10,7 M€

Entretien du patrimoine
(maintenance et gros entretien)

2,3 M€

Dépenses d'exploitation
(frais généraux et charges non
récupérées)

8,2 M€

Charges du personnel

4,3 M€

Taxes foncières

3,8 M€

Charges financières (dont intérêts
d'emprunts)

17,3 M€

Dotation aux amortissements et
dotation aux provisions



*Retrouvez notre
actualité sur
Instagram !*

XLHabitat

Office Public de l'Habitat des Landes
953, avenue du Colonel Rozanoff
BP 341 - 40 011 Mont-de-Marsan cedex
Tél. : 05 58 05 31 31
Service locataires : 05 58 05 31 80

www.xlhabitat.org

XLHabitat
Avancer ensemble, c'est penser à tous