

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

*En 2023,
poursuivre
et optimiser*



XLHabitat
Avancer ensemble, c'est penser à tous



Édito

Xavier Fortinon

Président du Conseil départemental des Landes

Président d'XLHabitat

En 2023, poursuivre et optimiser

Optimiser encore et toujours, tel pourrait être le credo de XLHabitat.

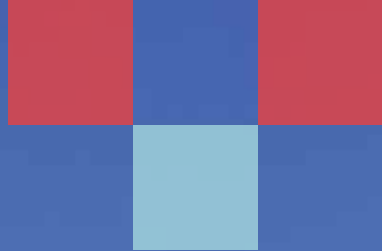
En 2023, la tension déjà forte sur le nombre de logements accusait une hausse de 15 % portant à plus de 10 000 le nombre de demandes sur liste d'attente. Malgré une production ralentie par des appels d'offres infructueux, des retards pris sur les chantiers de construction et les mises en service (...) nous poursuivons nos efforts pour trouver, en partenariat avec les collectivités, de nouveaux viviers de logements à travers notamment des opérations de réhabilitation de bâtiments fermés ou inoccupés en centres-bourgs.

L'Office est également à pied d'œuvre pour entretenir et réhabiliter le parc existant en réponse aux enjeux climatiques et énergétiques ; en 2023 ce sont ainsi 258 logements qui ont fait l'objet de travaux visant à faire baisser les charges des locataires et améliorer leur confort malgré des tarifs de l'énergie en augmentation.

Dans cet effort collectif, saluons le soutien renouvelé du Département des Landes pour contrer la baisse des marges de manœuvres financières de l'Office lourdement impacté par la hausse du livret A et le maintien de la réduction du loyer de solidarité. Notons également le travail mené par XLHabitat et ses équipes pour livrer 133 logements et obtenir 391 nouveaux agréments qui se matérialiseront d'ici 2026 / 2027.

En parallèle, des indicateurs tels que le taux de satisfaction de nos locataires (89,8%) illustrent **l'engagement plein et entier des équipes de XLHabitat** et sont autant de marqueurs forts et motivants qui nous poussent encore et toujours à poursuivre nos efforts.

« L'immobilisme paisible » n'a jamais fait partie de l'ADN d'XLHabitat et la conjoncture actuelle nous enjoint encore plus à l'action et à l'engagement vers des objectifs ambitieux de production, de réhabilitation et de rénovation de logements et de qualité de service optimale au profit de nos locataires.



Résidence « La Laïcité »
à Mont-de-Marsan



Sommaire

Les temps forts de 2023	06	#02 • Contribuer durablement au développement des Landes	16	#04 • Mobiliser notre organisation en faveur de l'intérêt général	24
Installation du nouveau CCL	09	Chiffres clés	17	Une gouvernance engagée	25
Développer une offre de logements de qualité, accessibles au plus grand nombre	10	Développer une offre durable adaptée aux besoins des territoires	18	Chiffres clés	26
Chiffres clés	11	Pour un habitat sobre, rénové et concerté	19	Coopérations et maîtrise d'ouvrage sociale	27
#01 • Loger et accompagner nos locataires	12	#03 • Être un acteur majeur du dynamisme économique et social des Landes	20	#05 • Traduire nos engagements en faveur des locataires et des demandeurs	28
Chiffres clés	13	Chiffres clés	21	Chiffres clés investissement	29
Connaître nos locataires pour mieux répondre à leurs attentes	14	Développer de nouveaux partenariats	22	Chiffres clés fonctionnement	30
Enquête de satisfaction 2023 : près de 9 locataires sur 10 satisfaits	15	Soutenir des initiatives créatrices de cohésion sociale	23		

Les temps forts de 2023

Maintenir nos efforts et nos engagements

Janvier

► Installation du nouveau Conseil de concertation locative (CCL) suite aux élections des représentants des locataires en décembre 2022.

Le CCL est une instance qui réunit tous les trimestres, 3 administrateurs d'XLHabitat désignés par le Conseil d'administration de l'Office et des représentants des 6 associations de locataires qui ont obtenu plus de 10% aux élections. Espace d'échanges et de débats, le Conseil de concertation locative identifie les attentes des locataires et trouve des solutions pour y répondre. Les échanges sont constructifs et permettent de croiser les regards sur un quartier, un immeuble, une ville ou un problème particulier.



► Installation du nouveau CSE le 5 janvier 2023

L'élection des représentants du Comité social et économique (CSE) a eu lieu en décembre 2022 avec un taux important de participation (89%).

Le CSE regroupe depuis 2019 les 3 instances représentatives qu'étaient le CE, DP et CHSCT. C'est l'instance de représentation du personnel dans l'entreprise. Il a pour mission d'assurer l'expression collective des salariés. Une équipe composée de 14 collaborateurs (8 titulaires et 6 suppléants) a été élue pour 4 ans. Une nouvelle équipe qui se veut représentative du personnel puisque toutes les antennes, toutes les catégories professionnelles et presque tous les secteurs d'activités sont représentés.

► Nouveau logiciel métier PIH (Portal Immo Habitat)

Le lancement a eu lieu le mardi 3 janvier 2023. Avant la mise en production réelle, plusieurs mois de paramétrage, de codification, de règles de gestion, de tests, de recettages... ont été nécessaires.

Le périmètre fonctionnel de PIH couvre l'ensemble de nos processus métiers : gestion des locataires (demande de logement, baux, quittancement, comptes clients, régularisation des charges, contentieux) ; patrimoine et entretien (gestion des sinistres et des réclamations, entretien courant, état des lieux) ; gestion financière (comptabilité budgétaire, générale, analytique, engagements) ; gestion des opérations (suivi d'opérations, plan de financement) ; outils transverses (interface bureautique, gestion électronique de documents et workflow).



La marche était très haute ! L'objectif d'avoir un temps de « non-production » très court était ambitieux ! Ambitieux, mais indispensable pour garder la dynamique engagée et ne pas accumuler un retard qui aurait pu être insurmontable. La montée de cette marche a été possible grâce à l'implication et la disponibilité de toutes et tous. L'appropriation de nombreuses fonctionnalités de PIH activées dès début janvier n'aura pas été sans mal, mais a permis une entraide interservices et inter-antennes à capitaliser et valoriser.

Février

► Un budget 2023 à la hauteur des enjeux

Comment poursuivre ses ambitions avec un budget contraint ? L'équation est complexe. Il faut dire que l'augmentation très forte du livret A (passé de 0,5 % à 3 % en un an) a augmenté nos charges d'emprunts de 4 millions d'euros. Il faut dire aussi que l'inflation, l'augmentation massive des coûts de construction et le poids de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) – qui représente pour nous une perte de recettes annuelles de 3,5 M€ – réduisent de fait nos moyens. Pourtant, nous maintenons nos ambitions de construction et de réhabilitation.

À l'heure où le nombre de foyers en attente d'un logement social dépasse désormais les 10 000 demandes non satisfaites (en janvier 2023, aujourd'hui ce chiffre dépasse les 12 000 demandes), il est plus que jamais nécessaire de continuer à construire des logements sociaux. Il est également essentiel de faire face à la crise énergétique qui nous impose d'accélérer les réhabilitations et les travaux permettant de baisser les charges de nos locataires et de maintenir ainsi leur pouvoir d'achat.

Nous avons ainsi décidé de maintenir un budget ambitieux pour 2023 en consacrant 60 millions d'euros à la réhabilitation du patrimoine existant et à la production de logements neufs. Nous avons également décidé de contenir fermement nos frais de fonctionnement le temps nécessaire.

Avril

➤ Enquête satisfaction 2023 : 89,8% de locataires satisfaits

Depuis 2022, XLHabitat organise une enquête de satisfaction annuelle afin d'évaluer la qualité de ses services et les améliorer. Du 24 avril au 26 mai 2023, 2 001 locataires choisis selon un panel représentatif (soit 19,4% des locataires de l'Office) ont répondu aux questions posées par notre prestataire ENSOME. L'enquête a été structurée autour de grands thèmes comme la qualité de vie dans le quartier, dans la résidence, dans le logement, la relation de service avec XLHabitat et la prise en charge des demandes (sollicitations-réclamations), l'information et la communication et le projet de déménagement.

Juin

Lancé en novembre 2022 par le gouvernement pour enrayer la crise du logement, le Conseil national de la refondation (CNR) consacré au logement a réuni plus de 200 acteurs autour de 3 grandes problématiques :

« Redonner aux Français du pouvoir d'habiter », « Réconcilier la France avec la production de logements sociaux » et « Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique ». Après 6 mois de concertation et 75 réunions, ils ont remis, avec l'espoir de relancer une politique du logement ambitieuse, 200 propositions au Gouvernement. Cet espoir a été de courte durée. Le 5 juin, la première ministre Élisabeth Borne a présenté son nouveau plan pour le logement qui a unanimement déçu les acteurs du secteur. L'État n'a retenu des travaux du CNR que des mesurètes qui ne sont absolument pas à la hauteur de la crise du logement que traverse la France. Et une absence de mesures fortes concernant le logement social.

Rien n'a été annoncé sur les APL, sur la RLS (Réduction de loyer de solidarité) ou sur la TVA à 5,5%. Pour rappel, le mouvement HLM demande le maintien des aides à la pierre afin de produire davantage de logements, la réduction de la TVA à 5,5% pour l'ensemble des constructions de LLS (logement locatif social), l'abandon de la RLS (qui coûte 2,5 milliards d'euros aux organismes HLM), le soutien aux bailleurs sociaux pour la rénovation thermique et environnementale du patrimoine et la compensation des impacts de la hausse du Livret A.

Octobre

➤ Le 3 octobre, XLHabitat a inauguré sa première gendarmerie à Saint-Geours-de-Maremne. Six autres chantiers de ce type sont d'ores et déjà prévus sur le Département.



Après 20 mois de travaux, la gendarmerie dispose de bâtiments flambant neufs qui réunissent le peloton d'autoroute de Castets et la brigade motorisée de Saint-Vincent-de-Tyrosse, soit 33 gendarmes et leur famille. Située tout près de l'A63, elle bénéficie d'un emplacement stratégique qui permet au peloton motorisé d'intervenir sur une zone allant de Lit-et-Mixe à Tarnos.

Les temps forts de 2023



Maître d'ouvrage de l'opération, XLHabitat a financé l'intégralité du projet. Pour ce faire, l'Office a contracté un emprunt de 6,6 millions d'euros ; emprunt garanti à 100% par le Département. Le remboursement de l'emprunt se fait grâce aux loyers versés par la Gendarmerie. Ce nouvel équipement est le résultat de la collaboration exemplaire entre les différents acteurs publics impliqués dans le projet.

Construite sur un terrain de 12 000 m² vendu par la commune de Saint-Geours-de-Maremne à XLHabitat, la nouvelle gendarmerie se compose d'un bâtiment principal de 468 m² réunissant des bureaux et des locaux techniques, et d'un second bâtiment de 218 m² qui regroupe les garages et les annexes. Elle accueille également, séparé par une clôture opaque, un ensemble arboré de 28 logements individuels destinés aux 33 militaires et à leur famille.



➤ Les acteurs du logement social se sont retrouvés cette année à Nantes, du 3 au 5 octobre, pour la 83^e édition du Congrès Hlm.

Avec comme thème « Toutes nos énergies pour le logement », ce congrès a voulu mettre en valeur la réponse volontariste du mouvement Hlm face à la crise des énergies qui a bousculé les organismes de logement social et des centaines de milliers de ménages ces derniers mois.

Frédéric Halm (Directeur du service Proximité) et Liliane Guillerm (représentante des locataires pour la CNL), se sont vu remettre pour XLHabitat le diplôme Quali'Hlm® lors du Congrès.



➤ Le 12 octobre : journée annuelle du personnel à Moliets, très conviviale et ensoleillée

Après une saison 2022/2023 engagée et bien rythmée, l'heure du match de récup a sonné !

1^{er} mi-temps : Revue d'effectifs : nouveaux collaborateurs et retraités de l'année et revue de projets, contexte et enjeux.

Mi-temps : Cocktail déjeunatoire.

2^e mi-temps : Animation autour du Haka « Ka mate ! Ka mate ! », la légendaire danse chantée maorie devenue célèbre grâce à l'équipe de rugby néo-zélandaise les « All Blacks ». Une animation de cohésion expliquée et encadrée par Sean Spring, ancien joueur de rugby maori néo-zélandais, installé depuis 1992 au Pays basque.

Installation du nouveau CCL

Espace d'échanges et de débats entre XLHabitat et les représentants des associations de locataires, le Conseil de concertation locative identifie les attentes des locataires et trouve des solutions pour y répondre.

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) est une instance qui réunit tous les trimestres 3 administrateurs d'XLHabitat désignés par le Conseil d'administration de l'Office et des représentants des 6 associations de locataires qui ont obtenu plus de 10% aux élections. Ensemble, les membres du CCL échangent sur tous les sujets capables d'améliorer la vie quotidienne des locataires. À leurs côtés, ils prennent ainsi le pouls du terrain et identifient leurs préoccupations, partagent leurs informations et travaillent de concert pour trouver les meilleures actions à mettre en œuvre. Leurs échanges ont notamment permis de créer des accords collectifs sur l'entretien de la robinetterie, les chaudières, la VMC, la vétusté appliquée lors des états des lieux, l'application des charges locatives et la sensibilisation au bien vivre ensemble.



Un acteur des décisions structurantes de l'Office

Pour XLHabitat, les expertises des membres du CCL sont une source précieuse pour croiser les regards sur un quartier, un immeuble, une ville ou un problème particulier. C'est pour cette raison que l'Office les associe à ses grandes décisions. Ainsi, dans le cadre du label Quali'HLM®, qui témoigne de la dynamique d'amélioration permanente de notre organisme, le CCL est associé à 5 plans d'action et d'amélioration.

Des décisions conjointes

Concrètement, les membres du CCL définissent conjointement les objectifs à atteindre et les thèmes de travail à aborder chaque année, tout en conservant du temps pour les questions d'actualité. De la même façon, ils établissent ensemble la planification des réunions et l'ordre du jour et adaptent le format des réunions en fonction des sujets traités.

Associations de locataires qui siègent au CCL :

- INDECOSA-CGT
- CNL
- ASSECO-CFDT
- ADEIC
- AFOC
- DAL



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

Au 31 décembre 2023, XLHabitat est présent sur :

144 communes

dans des zones aussi bien urbaines que rurales.

43% de logements individuels

57% de logements collectifs

33,3 ans d'âge moyen pour notre patrimoine

374 € de loyer moyen

1 nouvelle commune a intégré notre patrimoine en 2023 :
Ossages



Chiffres clés

Au 31 décembre 2023,
le patrimoine d'XLHabitat compte :

11 333 logements locatifs

14 foyers, **3** résidences

universitaires et **1** gendarmerie

Environ **30 000** personnes
logées sur 144 communes landaises

2 agences de gestion locative

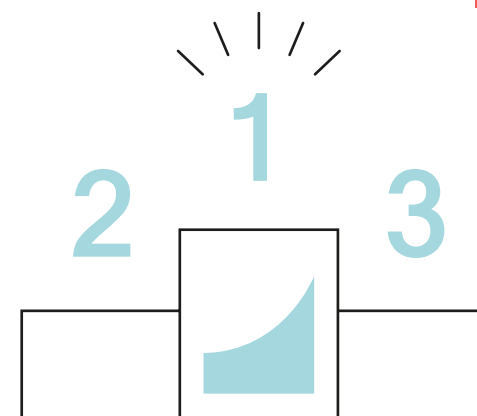
4 antennes

10 unités de gestion

179 collaborateurs

40,8 M€ d'investissements
(constructions neuves et réhabilitations)

9,8 M€ de travaux
d'amélioration du patrimoine
(maintenance, entretien courant,
gros entretien) soit 817 €/logement



1^{er} bailleur social des Landes

Résidence
« Les Augustins »
à Geaune

Nos orientations 2023

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 et soutenons les plus fragiles.

En 2023 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

Loger et accompagner nos locataires

« La proximité et l'écoute sont notre force. Elles guident notre travail au quotidien et structurent notre organisation. »

Manuela Raymond, locataire de la résidence « Maysouot » à Saint-Vincent-de-Tyrosse

Chiffres clés

Gestion locative

15 CALEOL (Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements) pour le secteur Nord et Mont-de-Marsan : 1 commission par mois + 3 commissions spécifiques pour les nouvelles livraisons.
12 CALEOL pour le secteur Sud et Dax.

880 logements attribués
(soit 57% des attributions prononcées sur le département des Landes)

Taux de rotation 5,5%
(6,1% en 2022 et 6,8% en 2021)

Taux de vacance 0,69%
(0,98% en 2022 et 1,2% en 2021)

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

592 visites à domicile

308 rendez-vous dans nos locaux

Entretien des logements

23 179 demandes d'intervention

70% des demandes d'intervention prises en charge sous 8 jours.

L'ensemble des services a été mobilisé sur le changement de logiciel métier au 1^{er} janvier 2023 tout en assurant la gestion quotidienne.



Maison Relais
à Saint-Vincent-de-Paul

Adaptation des logements

Adaptation des intérieurs pour les personnes âgées : installation de douches à la place de baignoires, 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.

#01

Connaître nos locataires pour mieux répondre à leurs attentes



Christian Larré,
locataire
de la résidence
« Les Dauphins »
à Capbreton

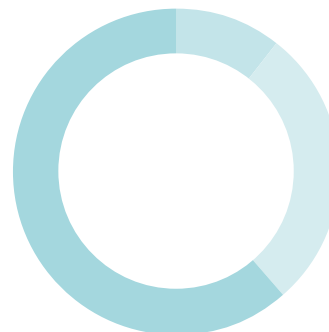
54%
sont des personnes
seules



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

54%
de nos locataires
bénéficient de l'APL



Source : Enquête OPS 2022 (occupation du parc social)

Enquête de satisfaction 2023 : près de 9 locataires sur 10 satisfaits

Comme chaque année, XLHabitat a réalisé une enquête de satisfaction auprès de ses locataires. Menée par la société Ensome fin avril auprès de 2 001 locataires (soit 19,4 % des locataires de l'Office), cette enquête anonyme a évalué la qualité de nos services et identifié les domaines à améliorer.



89,8 % de locataires satisfaits

En 2022, la satisfaction globale en 2022 s'élevait à 88,9%.

Hausse de l'indicateur de satisfaction : +0,9 point

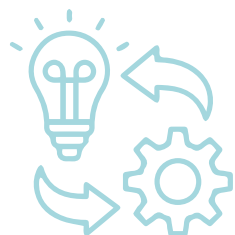
Les locataires apprécient les conditions d'entrée dans leur logement (89,2% de locataires satisfaits), la qualité de vie dans leur quartier (79,3%), leur résidence (80,5%), leur logement (80,9%), la relation avec leur bailleur (84,6%) et l'information et la communication (88,6%).



Les points en progression

Les points en progression

La rapidité des réponses apportées aux demandes des locataires (80,4 % soit +8 pts), la clarté des réponses obtenues (83,3% soit +4,8 pts), la rapidité d'intervention (84,7% soit +2,5 pts), la propreté générale des abords des immeubles (78,6% soit +5,5 pts), la propreté générale des espaces communs des immeubles (78,1% soit +3,4 pts), l'offre de stationnement (74,5%, +3,2 pts), le fonctionnement général des équipements du logement (78,6% soit +3,1 pts), le contenu du journal « Vivre ici » (93,9% soit +2,4 pts), les services et les équipements du quartier (87,4% soit +2,4 pts) et le logement (80,9% soit +2,2 pts).



Les points à améliorer

L'accueil global (84,6% soit -2,1 pts), les interlocuteurs lors de l'entrée dans les lieux (88,1% soit -4,3 pts), la qualité des interventions (86,7% soit -2,9 pts), les informations sur le fonctionnement des équipements (83,9% soit -2,4 pts) et le traitement des demandes (64,4% soit -0,6 pt).

#02

Résidence « L'âme O »
à Mont-de-Marsan

Contribuer durablement au développement des Landes

*« En proposant un habitat de qualité, performant et adapté
à l'équilibre des territoires »*

Chiffres clés

L'activité 2023 a été impactée par les retards pris sur les chantiers et les nombreuses consultations infructueuses.



40,8 M€

d'investissements
(constructions neuves et réhabilitations)



9,8 M€

de travaux d'amélioration du patrimoine (maintenance, entretien courant, gros entretien)

114 nouveaux logements locatifs

19 acquisitions de patrimoine existant

Soit **133** nouveaux logements dans notre parc

2 logements vendus à leur occupant : l'un à Soustons, l'autre à Pontonx-sur-l'Adour

255 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation

1 nouvelle commune : Ossages

11 828 demandes de logement en attente en décembre 2023 dont 6 967 nouvelles demandes

Une demande de logement sous tension

En 2013, on comptait 4 578 demandes de logement en attente. Fin 2023, on en compte près de 12 000.

La pression s'accroît !

Les Landais ont de plus en plus de difficultés à se loger. Dans le parc privé, les prix ne cessent d'augmenter et les offres se raréfient. La pression démographique continue de se faire sentir. Les entreprises qui ont un fort potentiel de recrutement peinent de plus en plus à recruter en raison du manque d'offre de logements.



Résidence universitaire « André Malraux » à Dax

#02

Développer une offre durable, adaptée aux besoins des territoires

S'il est avant tout au service des locataires et des demandeurs de logement, notre organisme Hlm est aussi un acteur de la cohésion sociale, un soutien du tissu économique local et un outil de développement et d'aménagement 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 2023

133 nouveaux logements locatifs familiaux intègrent notre patrimoine en 2023 dont :

114 constructions neuves :

- **Ossages « Luc » :**
2 logements individuels
- **Mont-de-Marsan « La Laïcité » :**
35 logements collectifs
- **Pontonx-sur-l'Adour « Champ du Bourg » :**
12 logements collectifs
- **Mont-de-Marsan « L'Âme Ô » :**
60 logements collectifs
- **Poydesseaux « Les Sources » :**
5 logements individuels

19 acquisitions :

- **Luxey « Blanche Baron » :**
8 logements individuels
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse « Lucatet » :**
5 logements individuels et « Hittau » :
6 logements individuels

Embellir les centres

XLHabitat intervient régulièrement dans les centres bourgs anciens pour des acquisitions-améliorations avec ou sans extension, des démolitions-reconstructions ou des constructions dans les « dents » creuses. Nos interventions concernent principalement des opérations avec une restructuration lourde du bâti. Les bâtiments sont le plus souvent les propriétés des communes qui nous les cèdent par bail emphytéotique.



Résidence « L'Âme Ô »
à Mont-de-Marsan

Pour un habitat sobre, rénové et concerté

La réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE) a encore stimulé une dynamique de réhabilitation qui était déjà bien enclenchée. Cette dynamique permet de préserver nos locataires de la hausse des coûts d'énergie et de 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 2023, XLHabitat a investi plus de **10 M€** pour un total de **255** logements réhabilités ou en cours de réhabilitation.

Logements réhabilités ou en cours de réhabilitation en 2023 :

- **Dax « Linxe et Maillet »** : 56 logements individuels (opération retenue dans le cadre du plan « France Relance »)
- **Geaune « Les Augustins »** : 16 logements individuels
- **Capbreton « Les Dauphins »** : 25 logements individuels
- **Dax « André Malraux » et Mont-de-Marsan « Le Velum »** : 2 résidences universitaires de respectivement 80 et 78 studios

À ces réhabilitations, s'ajoute la poursuite des travaux engagés depuis 2019 sur le quartier de La Moustey à Saint-Pierre-du-Mont.

Afin d'améliorer l'image du quartier, la mairie de Saint-Pierre-du-Mont et XLHabitat travaillent de concert sur la réhabilitation des espaces résidentiels. Cette opération, réalisée dans le cadre de la convention sur le nouveau programme national de renouvellement urbain de l'agglomération montoise (NPNRU 2) signée fin 2018, a permis d'engager de multiples chantiers qui se termineront en 2025.



Résidence
« Les Augustins »
à Geaune



Résidence
« Linxe et Maillet »
à Dax

#03

Résidence « Juvénia »
à Dax

Être un acteur majeur du dynamisme économique et social des Landes

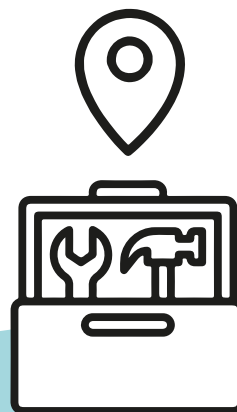
« En investissant chaque année plusieurs dizaines
de millions d'euros sur le territoire »

Chiffres clés

261 marchés conclus en 2023 dont 112 marchés de travaux, 130 marchés de services et 19 marchés de fournitures

On constate en 2023 une baisse du nombre de marchés de travaux notifiés (112 pour environ 200 habituellement les années précédentes) qui retranscrit bien nos difficultés à recevoir des réponses qui répondent à nos attentes au regard de nos moyens financiers.

Afin de promouvoir l'insertion professionnelle des publics éloignés de l'emploi, XLHabitat intègre systématiquement, et depuis longtemps, des clauses d'insertion sociale dans ses commandes publiques (marchés de construction neuve, de réhabilitation, de maintenance, de nettoyage des parties communes et d'entretien des espaces verts).



Soutenir le développement économique local et valoriser l'insertion professionnelle

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

68 000 heures de chantiers d'insertion :

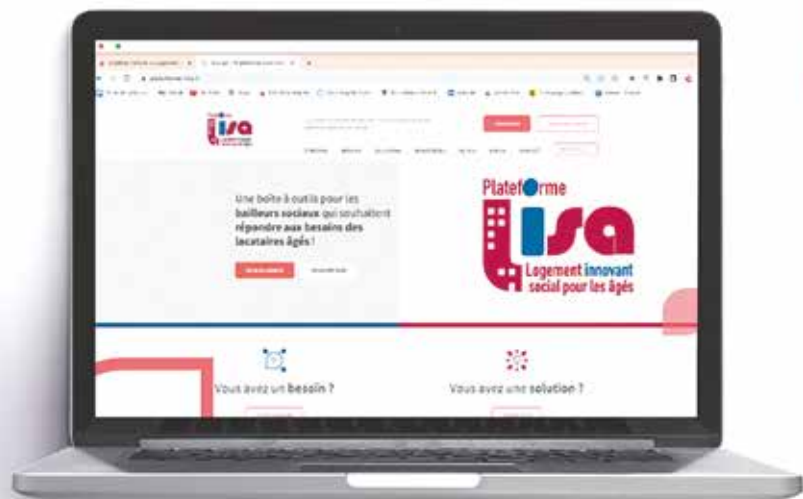
8 000 heures dans le cadre de marchés avec clauses d'insertion

10 000 heures réservées aux entreprises adaptées

50 000 heures réservées à des structures d'insertion par l'activité économique (entretien des espaces verts, nettoyage des locaux, entretien des espaces extérieurs)

#03

Développer de nouveaux partenariats



Afin de s'adapter au vieillissement de ses locataires (63% d'entre eux ont plus de 51 ans) et leur proposer une offre adaptée à leurs besoins, XLHabitat s'est associé en 2023 à la plateforme digitale Lisa (Logement innovant social pour les âgés).

Créée en février 2023 par le Gérontopôle Nouvelle-Aquitaine, AG2R LA MONDIALE et la Banque des Territoires, Lisa propose aux bailleurs sociaux un ensemble de ressources, d'innovations et d'outils opérationnels leur

permettant de s'adapter au vieillissement de leurs locataires. Plus qu'une plateforme, Lisa est également une communauté d'échanges qui réunit bailleurs sociaux, start-ups de la silver économie, organismes de l'économie sociale et solidaire, collectivités territoriales et experts de l'habitat, de l'aménagement et du vieillissement. Au sein de cette communauté, les membres peuvent partager leurs expériences et œuvrer ainsi ensemble à l'amélioration des besoins des seniors du parc social.



En 2023, XLHabitat a adhéré à l'Association gestionnaire des fichiers partagés de la demande locative sociale (AFIPADE), une association loi 1901 dédiée à la gestion et à l'animation du dispositif de gestion partagée des demandes de logements social dans 8 départements de Nouvelle-Aquitaine.

Le dispositif de l'AFIPADE est un fichier partagé qui repose sur le logiciel Imhoweb, développé par l'éditeur SIGMA. Pour XLHabitat et les bailleurs sociaux adhérents, ce fichier se substitue aux outils de gestion internes ainsi qu'au SNE (Système National d'Enregistrement des demandes), qu'il alimente néanmoins. Outil mutualisé, le fichier partagé offre de nombreux avantages tels que la création et la mise à jour en temps réel des demandes, la dématérialisation des pièces administratives, l'enregistrement, la modification et le renouvellement des demandes en ligne, ainsi que la gestion des CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements).

Solution technique pour éviter des doubles saisies dans différents outils, le dispositif de l'AFIPADE représente un gain de productivité pour ses utilisateurs. Il offre surtout une parfaite connaissance partagée de la demande locative sociale en temps réel.

Soutenir des 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.

« Les Mains vertes de Cuyès » ont repris du service en 2023 !

Créés en 2021, « Les Mains vertes de Cuyès » sont des ateliers de jardinage éco-responsables organisés pour cultiver et valoriser le cadre de vie des habitants du quartier de Cuyès à Dax. Nés d'un partenariat entre XLHabitat, le Département des Landes, la ville de Dax, l'agglomération du Grand Dax et l'association Cuyès Culture Loisirs, ces ateliers réunissent petits et grands.



Ensemble, ils sèment, plantent, récoltent mais aussi acquièrent de nouvelles connaissances et se rencontrent. Avec Laurence Soyeux, gardienne XLHabitat à Cuyès, les habitants des résidences Born et Chalosse ont ainsi planté à la fois des plantes aromatiques (thym-curry, menthe, ciboulette) et des arbustes fruitiers (framboises, myrtilles et groseilles).

4ZR, coopérative jeunesse de l'été 2023 !



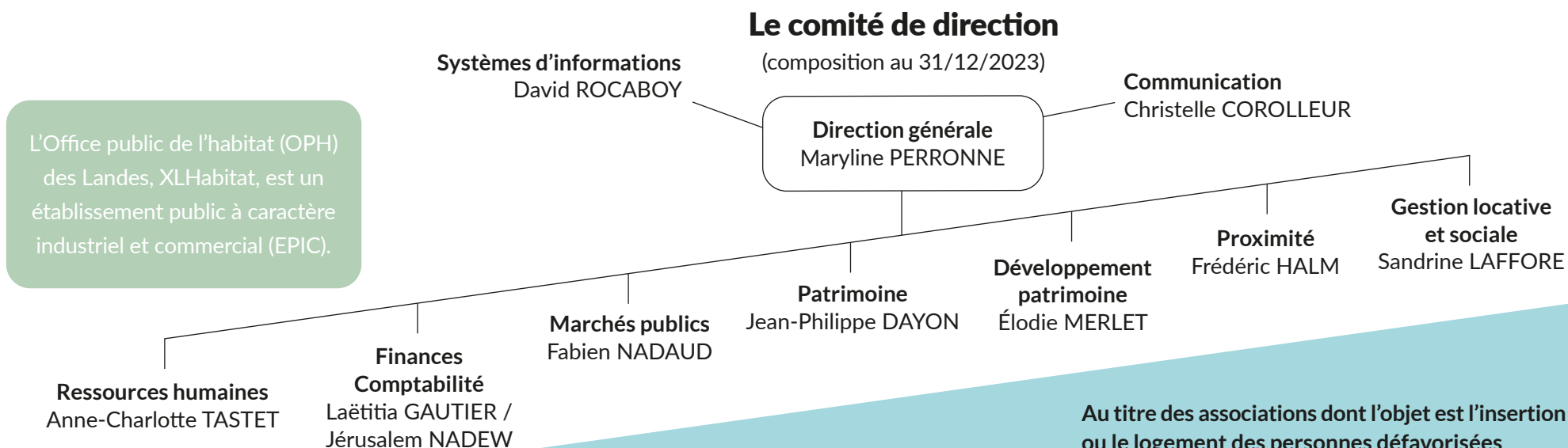
Pour la 4^e année consécutive, XLHabitat était de nouveau partenaire durant l'été d'une Coopérative Jeunesse de Services (CSJ) éphémère ! Portés par l'association Ploucs (Projets locaux ouverts utiles collectifs et solidaires) et la coopérative Coactions, 15 jeunes Landais âgés de 16 à 18 ans ont pu découvrir le monde de l'économie sociale et solidaire et s'initier tout l'été à l'entrepreneuriat coopératif.

Du compostage collectif avec le Sictom du Marsan

Les locataires de la résidence « Les Jardins de Cléia » à Mont-de-Marsan disposent depuis l'été 2023 de trois composteurs collectifs. Cette initiative a été portée par Malika Gimenez, gardienne de la résidence. « *Tout d'abord, j'ai contacté le Sictom. Quelqu'un de chez eux m'a accompagnée pour savoir quels locataires voulaient participer au projet. Résultat, 70% d'entre eux étaient intéressés et ont reçu un seau pour transporter leurs biodéchets* ». Le Sictom a ensuite installé les composteurs et des panneaux indiquant les règles à respecter. « *Les locataires sont très contents et je suis ravie que le tri fasse désormais partie de leur quotidien. Ça fonctionne bien et ça crée des occasions de rencontres. C'est convivial !* »



Une gouvernance engagée



Le conseil d'administration

(composition au 31/12/2023)

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 : Catherine Raba (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 Pedebouy, Danielle Patole et Vincent Nybelen (Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes).

Au titre des organisations socio-professionnelles désignées par leurs institutions

Stéphane Desraux (CAF des Landes), Jacques Lamazouade (UDAF des Landes), 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), Alain Janvier (Indecosa CGT), Florence Balauze (ASSECO-CFDT), Catherine Garcia (ADEIC), Josy Tautzia (AFOC).

#04

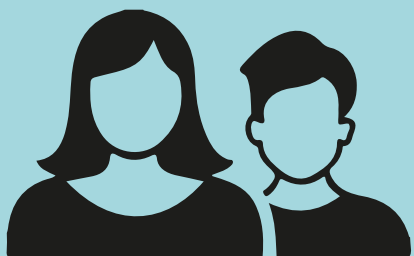
Chiffres clés

179 salariés

126 contrats de droit privé

53 fonctionnaires

soit **16** personnes pour 1 000 logements (identique à 2022)



Charges de personnel

9 431 221 €

En 2023, la masse salariale représente 17,61% des loyers (791€/logement).

Recrutements

5 CDI et **1** apprenti

1 chargée d'accueil à Dax,
2 gardiens pour les sites de Mont-de-Marsan,
1 directeur adjoint au service ressources humaines,
1 directrice au service comptabilité-finances et
1 apprenti agent technique de maintenance sur l'antenne technique de Mont-de-Marsan.

Départs

4 départs à la retraite

4 démissions

1 fin de CDD

Budget formation

Le plan de formation 2023 a été réalisé en totalité.

1 573 heures de formation

ont été dispensées pour un montant de

88 261 €

Il faut y ajouter les formations /sensibilisation aux risques psychosociaux pour l'ensemble du personnel.

Absentéisme

7 231 jours d'absence

ont été comptabilisés sur 2023.

Le CSE (Conseil Social et Économique) un dialogue social régulier

Conformément à la réglementation, le CSE s'est réuni régulièrement et a été concerté sur toutes les questions relatives à ses missions (formations, sécurité des agents, document unique, management, organisation des services, dématérialisation...).

Index égalité F / H

En 2023, notre score d'égalité professionnelle femmes-hommes est de

80 sur 100

L'obtention de cette note souligne la prise en compte concrète de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes dans notre organisation et dans nos process de Ressources Humaines.

Nos 4 indicateurs de référence en détail :

> l'écart de rémunération femmes / hommes : 40 / 40

> l'écart de taux d'augmentations individuelles : 15 / 35

> le nombre de salariées augmentées à la suite de leur congé maternité : 15 / 15

> la parité parmi les 10 plus hautes rémunérations : 10 / 10

Axe d'amélioration pour 2024

Respecter la proportionnalité dans les augmentations individuelles faites chaque année.

Coopérations et maîtrise d'ouvrage sociale



Développer des programmes mixtes dans le cadre de montages ponctuels

Le COL (Comité ouvrier du logement) et XLHabitat montent des opérations sous formes de SCCV (sociétés civiles de constructions vente) qui permettent de se réapproprier la maîtrise d'ouvrage et d'apporter une réponse globale à la diversité des besoins.

L'effet positif de ces coopérations est constaté, tant sur le modèle économique des deux organismes que sur l'ancrage territorial, avec une approche élargie des différentes interventions : développement de l'offre locative, production de logements en accession, portage d'opérations d'aménagement.

Sur le champ de l'innovation managériale, elle pointe le partage des bonnes pratiques et savoir-faire, leur déclinaison au sein de chaque structure et le développement de nouvelles compétences.

En 2023, ce sont 4 nouveaux projets de SCCV qui ont été proposés en délibération aux administrateurs d'XLHabitat. Tous ont été votés à l'unanimité.

En 2017, la 1^{re} SCCV créée entre les 2 organismes concernait le programme mixte de la ZAC des fontaines à Ondres.

En 2021, une 2^e SCCV fut montée dans le cadre du programme mixte Grandola à Tarnos (qui sera livré fin 2024).

Pour ce projet, la commune de Tarnos a vendu le foncier à la société civile de construction vente (SCCV) créée par le COL (70% du capital) et XLHabitat (30%).

La SCCV, qui construit l'ensemble du programme, propose les logements en accession avec le concours d'un organisme de foncier solidaire (OFS) dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS). Avec ce dispositif innovant de vente immobilière, le foncier est acheté par un OFS grâce à un prêt de très longue durée auprès de la Caisse des Dépôts.

Les ménages deviennent propriétaires de leur logement mais demeurent locataires du foncier en s'acquittant mensuellement d'une redevance à l'OFS, qui en restera toujours propriétaire. Résultat, les logements sont vendus à un prix inférieur de 30 à 50% à celui du marché. Par ailleurs, les logements acquis sont liés à une clause anti-spéculative : chaque appartement ne pourra être revendu qu'à un acheteur ne dépassant pas les plafonds de ressources d'accession sociale. Cette clause permettra de garder les logements accessibles aux ménages ayant des revenus modestes sur un marché immobilier qui reste très tendu.



#05

En 2023, un coup d'accélérateur est donné sur le logement social par le département des Landes. Le plan d'investissement sur la période 2021-2026 est porté à 21 M€ contre 15 M€, pour augmenter la production de logements sociaux et renforcer la maîtrise du foncier.

Traduire nos engagements en faveur des locataires et des demandeurs

« En poursuivant nos investissements massifs sur les territoires »

Chiffres clés investissement

Dépenses

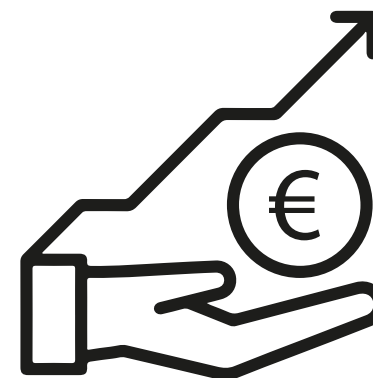
40,8 M€ dont :

- **13,3 M€**
Constructions neuves
- **4,8 M€**
Travaux de réhabilitation
- **20,3 M€**
Remboursement emprunts
et intérêts courus non échus

Recettes

51,3 M€ dont :

- **25 M€**
Emprunts
- **6,6 M€**
Subventions
- **19,1 M€**
Capacité d'autofinancement



Les chiffres parlent d'eux-mêmes pour expliquer la hausse des prix de l'immobilier dans les Landes

En l'espace de 10 ans, les terrains à bâtir ont augmenté en moyenne de 43%, les maisons de 54% et les appartements de 36%. Conjuguée à l'attractivité du territoire et à la baisse du pouvoir d'achat des familles, il en résulte une explosion de la demande en logement social.

Le Département y répond en revalorisant de 40% son budget consacré aux politiques de l'habitat et du foncier, qui passe de 3,9 M€ en 2022 à 5,5 M€ en 2023. Sur la période 2021-2026, l'engagement financier du département des Landes dans son Programme départemental de l'habitat est porté à 21 M€ contre 15 M€.



#05

Chiffres clés fonctionnement

69,3 M€

Recettes de fonctionnement
dont :

53,5 M€

Loyers

6,5 M€

Récupération charges locatives

2,4 M€

Subventions d'investissement

1,5 M€

Produits financiers liés aux placements

973 491 €

Cession des certificats
d'économie d'énergie

943 215 €

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

66,2 M€

Dépenses de fonctionnement
dont :

9,8 M€

Entretien du patrimoine
(maintenance et gros entretien)

2,5 M€

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

9,4 M€

Charges de personnel

4,9 M€

Taxes foncières

9,8 M€

Charges financières

19,7 M€

Dotations aux amortissements
et dotations aux provisions

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

1 €

Impayés

9 €

Taxe foncière
(10,70€ médiane nationale)

18 €

Entretien du patrimoine
(15,8€ au niveau national)

46 €

Remboursements d'emprunts
(37,8€ au niveau national)

20 €

Frais de structure
(27,2€ au niveau national)

6 €

Autofinancement courant



***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

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