



RAPPORT | D'ACTIVITÉ
20 | 24



Xavier FORTINON

Président du Conseil
départemental des Landes
Président d'XLHabitat

LE MOT DU PRÉSIDENT

Continuer à faire mieux avec moins

D'année en année, et 2024 n'échappe pas à la règle, la hausse constante de demandes de logements sociaux impose que nous soyons toujours plus productifs et réactifs. **Faire toujours mieux, toujours plus avec, hélas, moins de ressources est devenu une tendance à laquelle XLHabitat doit se plier.**

Qu'il s'agisse de la conjoncture économique morose, de l'inflation générale, ou celle spécifique du coût des matériaux et de l'énergie, il a fallu, en 2024 encore, gérer des situations compliquées qui freinent l'aboutissement des projets de construction ou de réhabilitation de résidences.

Cependant, nous restons pleinement mobilisés et concentrés sur nos objectifs. En ce sens, je tiens à saluer l'implication des équipes d'XLHabitat dans l'obtention d'un nombre important d'agrément dont nous pouvons nous réjouir. Tout comme le renouvellement de la labellisation Quali'hlm®, qui récompense notre qualité de service aux locataires. **De bonnes nouvelles qui sont autant de marqueurs forts dans notre implication au service des territoires et de leurs habitants.**

De nombreuses collectivités nous sollicitent pour les accompagner dans la réalisation de logements, nous essayons d'y répondre au mieux. Car elles, comme nous, ont bien compris l'urgence de la situation. Se loger est et restera essentiel, pour chacun et pour tous. **L'habitat inclusif est également un enjeu majeur.** Loger des personnes âgées et/ou en situation de handicap est une demande qui émane de plus en plus fréquemment des territoires et à laquelle nous devons répondre dès maintenant.

SOMMAIRE

-
- 1** **LOGER ET ACCOMPAGNER** nos locataires **P. 12**
-
- 2** **CONTRIBUER DURABLEMENT** au développement des Landes **P. 16**
-
- 3** **ÊTRE UN ACTEUR MAJEUR** du dynamisme économique et social des Landes **P. 20**
-
- 4** **MOBILISER NOTRE ORGANISATION** en faveur de l'intérêt général **P. 24**
-
- 5** **TRADUIRE NOS ENGAGEMENTS** en faveur des locataires et des demandeurs **P. 28**
-

Directrice de la publication : Maryline PERRONNE
Responsable de la communication : Christelle COROLLEUR
Rédaction : Service communication d'XLHabitat, agence eden
Création et réalisation : agence eden
Crédits photos : Pierre-Louis DOUERE, XLHabitat, Sébastien ZAMBON, TNM, Casa Dos Landès, USH.
Impression : Sodal - Tirage : 500 exemplaires - ISSN 2742-7781
XLHabitat, 953 avenue du Colonel Rozanoff, BP 341, 40011 Mont-de-Marsan cedex
Tél. 05 58 05 31 31 / www.xlhabitat.org



Office public de l'habitat du département des Landes créé en 1922, XLHabitat est un acteur de référence de l'habitat social, présent sur 145 communes, avec plus de 11 500 logements.

OBJECTIF

Accroître l'offre de logements dans le département, dans un souci permanent de renforcer la mixité sociale et générationnelle et l'équilibre rural et urbain des territoires.

MISSIONS

- > Construire et aménager
- > Entretien et réhabiliter
- > Gérer et accompagner



XLHabitat place la qualité de service et la proximité avec ses locataires au cœur de ses préoccupations. À ce titre, XLHabitat est labellisé Quali'hlm® depuis 2021.

ORIENTATIONS 2024

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 2024 ENCORE, toutes nos attentions étaient concentrées pour :

→ **AMÉNAGER durablement le territoire des Landes aux côtés des collectivités**

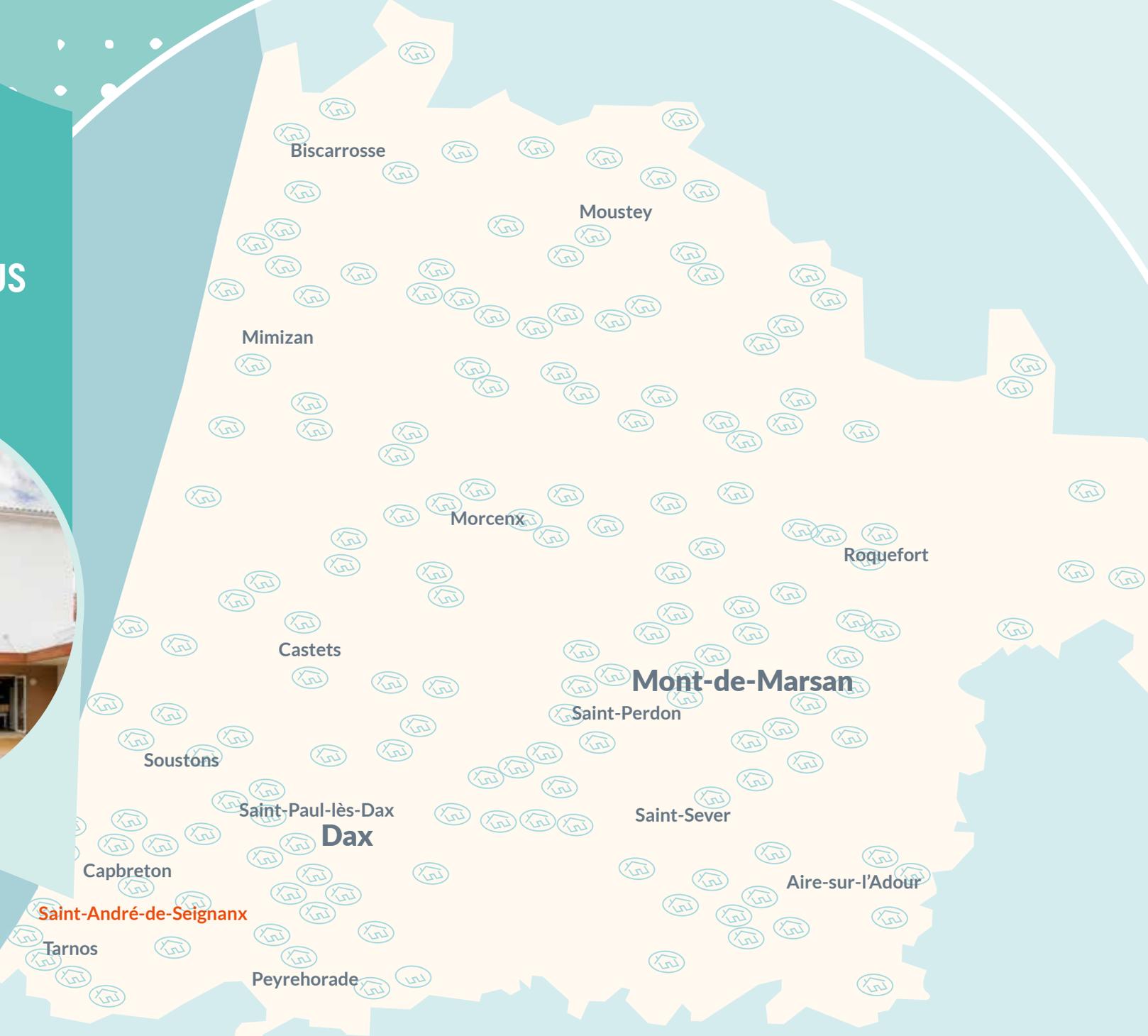
en réalisant des programmes en phase avec les enjeux actuels de performance énergétique, de mixité (sociale et générationnelle) mais aussi d'inclusion.

→ **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.



PROPOSER DES LOGEMENTS DE QUALITÉ AU PLUS GRAND NOMBRE



CHIFFRES CLÉS



43 % de logements individuels



57 % de logements collectifs

33,9 ans d'âge moyen
pour notre patrimoine



Saint-André-de-Seignanx
1 nouvelle commune sur notre patrimoine

Au 31 décembre 2024,
le patrimoine de l'Office compte :

- **11 544** logements locatifs familiaux
- **14** foyers
- **3** résidences universitaires
- **1** gendarmerie

répartis sur 145 communes
du département



TEMPS FORTS 20 24

JANVIER

VISITE OFFICIELLE DE LA RÉSIDENCE MARCON À PONTENX-LES-FORGES

Opération de 2 bâtiments en R+1 comprenant 16 logements.

En janvier, avait lieu la visite de la résidence par le Président d'XLHabitat, Xavier FORTINON et le maire de la commune, Henri-Jean THEBAULT. Située en lisière de forêt, la résidence Marcon séduit par son architecture sobre et élégante.

PREMIÈRE MAISON INCLUSIVE À SABRES

La première maison inclusive construite par XLHabitat a ouvert ses portes à Sabres en janvier, en partenariat avec l'association Casa Dos Landès et le Département des Landes.

Cette habitation partagée, composée de 2 logements T4, accueille 6 jeunes adultes qui vivent en colocation et bénéficient 24 h/24 d'un accompagnement adapté. L'objectif : offrir une alternative à l'hébergement en établissement médico-social dans un environnement rassurant et stimulant.

AUGMENTATION CONTRAÎNE DES LOYERS

Suite à l'augmentation des coûts de l'énergie et des matériaux de construction, le Conseil d'administration d'XLHabitat a dû augmenter les loyers au 1^{er} janvier 2024.

Xavier FORTINON a rappelé que, depuis dix ans, les augmentations de loyers chez XLHabitat ont toujours été très faibles (environ 0,55 % par an). Il s'agit de ménager l'équilibre financier de l'Office avec une perte de recettes de 3,8 M€ du fait de la Réduction du loyer de solidarité (RLS) et 4 M€ de dépenses supplémentaires issues de l'indexation de la dette de l'Office sur le taux d'intérêt du livret A.

FÉVRIER

VOTE D'UN BUDGET 2024 AMBITIEUX

Ainsi, sur un budget total de 140 M€, 65 M€ sont investis dans la construction et la réhabilitation de logements.

Dans un contexte de crise économique et sociale qui fragilise à la fois les locataires, les demandeurs de logement social et les entreprises du territoire, l'Office joue un rôle d'amortisseur.

Ce budget volontariste tient compte d'un contexte qui invite à la prudence avec une capacité d'autofinancement de 15,8 M€ en baisse par rapport aux années précédentes (19 M€ en 2023, 25 M€ en 2022 et 20 M€ en 2021).

Le budget 2024, au niveau des dépenses, a vu une forte hausse pour le poste des assurances, qui est passé de 400 000 € à 1,4 M€.





MARS

ARRIVÉE DE LA BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS DANS LES LANDES

Pour répondre à l'attente de mobilité des locataires, les organismes HLM proposent une solution innovante.

Agrandissement de la famille, besoin d'un logement plus grand, souhait d'emménager plus près de son travail ? Les raisons qui peuvent amener à devoir changer de logement sont multiples. Désormais s'offre aux locataires la possibilité de changer de logement via la Bourse d'échange de logements (BEL) proposée en Gironde, dans les Landes et les Pyrénées-Atlantiques.

MAI

INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE LES JARDINS DU LAC À GASTES

En présence du Président du département des Landes, de Madame le maire de la commune et des locataires.

« Les Jardins du Lac » : ce sont, à quelques pas du centre-bourg de Gastes, 4 nouvelles maisons jumelées, en bois, aux teintes chaleureuses. Ce programme de 4 logements individuels comprend 2 T2 de 50 m², 1 T3 de 65 m² et 1 T4 de 79 m².



SEPTEMBRE

DES NOUVELLES DU FUTUR SIÈGE D'XLHABITAT

Le permis de construire est affiché depuis septembre.

Prochaine étape : la consultation des entreprises en septembre 2025.



AVRIL

ENQUÊTE DE SATISFACTION 2024

L'enquête annuelle de satisfaction a donné de bons résultats : **89,5 % de locataires satisfaits, un chiffre plus élevé que la moyenne (78 %).**

L'enquête annuelle de satisfaction sur les prestations et services proposés par XLHabitat a été menée par téléphone du 8 au 26 avril auprès d'un échantillon de 2 000 locataires (près de 20 % du nombre total de locataires) qui ont livré leurs réponses aux 38 questions posées, de façon anonyme. L'enquête portait sur la qualité de vie dans les quartiers, les résidences, les logements et les relations avec XLHabitat entre autres.

TEMPS FORTS 20 24

SEPTEMBRE

**INAUGURATION
DU PÔLE ESCADENÇA
À SAINT-ANDRÉ-DE-SEIGNANX**

L'inauguration du Pôle de solidarité et de santé s'est déroulée le 27 septembre. « Escadença » signifie « chance » en gascon. Un nom choisi par la commune de Saint-André-de-Seignanx qui voit cet équipement comme une vraie chance pour les habitants.

L'équipement public pluridisciplinaire se veut une solution à la désertification médicale et une réponse aux problématiques de vieillissement, que la commune et la Communauté de communes du Seignanx ont porté avec XLHabitat, aux côtés de l'État et du Département.

OCTOBRE

**BANKSY
DÉBARQUE
À TARNOS**

250 œuvres et objets créés par l'artiste Banksy ont investi la résidence Grândola à Tarnos dans le cadre d'une exposition exceptionnelle, portée par XLHabitat, la mairie et le Comité ouvrier du logement (COL), et organisée par la Banksy Modeste Collection.

21 951 visiteurs en 15 jours : un vrai succès populaire ! Grândola à Tarnos a été choisie comme lieu d'accueil de l'exposition pour son caractère unique et sa dimension sociale et environnementale. Des résidences, des espaces publics et des commerces en pied d'immeuble, co-construits avec les futurs résidents et les habitants de la ville. C'est le plus grand projet d'habitat participatif de France en nombre de logements et il se situe dans les Landes !

**XLHABITAT LABELLISÉ
QUALI'HLM® POUR
3 ANS DE PLUS**

En octobre 2021, XLHabitat était labellisé pour la 1^{ère} fois Quali'Hlm®.

Cette labellisation émane d'une volonté : faire évoluer nos pratiques en cohérence avec les attentes et les besoins de nos locataires.

Cette dynamique d'amélioration continue de la qualité de service a la particularité d'associer les locataires dans le diagnostic et la construction de plans d'actions et de reconnaître leur expertise aux côtés des acteurs d'XLHabitat.

La feuille de route pour les 3 ans supplémentaires compte 9 plans d'actions d'amélioration à mettre en œuvre autour de 4 thématiques.

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

**84^E ÉDITION
ANNUELLE DU
CONGRÈS HLM**

L'événement s'est tenu du 24 au 26 octobre au Parc des Expositions de Montpellier sur le thème « Les Hlm, l'innovation en mouvement ».

Le mouvement HLM appelle le gouvernement à « réinvestir » la question du logement, et singulièrement du logement social, en considérant le rôle social, économique et environnemental qui est le sien : celui d'un investisseur de long terme, au service de l'intérêt général, que l'on soit locataire, demandeur d'un logement social ou accédant à la propriété.



NOVEMBRE

DUODAY

XLHabitat a participé au DuoDay, cette journée de découverte professionnelle organisée dans le cadre de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (SEEPH).

Le DuoDay permet à une personne en situation de handicap de former un duo avec un salarié pour une immersion dans son quotidien professionnel pendant une journée.

Nous avons eu le plaisir d'accueillir Sarah (au milieu sur la 1^{ère} photo), qui a partagé sa journée auprès de notre conseiller numérique Philippe et de Claire, une de nos chargées d'accueil. Avec Philippe, elle s'est rendue chez une de nos locataires qui se fait accompagner gratuitement dans l'utilisation des outils numériques. Elle a pu également échanger sur les missions de la gestion locative et du service social.



DÉCEMBRE

LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE GRÂNDOLA À TARNOS

Grândola, c'est un ensemble constitué de 3 bâtiments dans lesquels 75 logements ont été vendus en bail réel solidaire par le COL (opération en partenariat entre la coopérative HLM et XLHabitat) et 33 sont loués par XLHabitat en locatif social.

Grândola est une résidence éco-responsable intégrant des espaces publics et d'activités liés à l'économie sociale et solidaire, co-construits avec les résidents et habitants de la ville. Ses jardins suspendus, balcons végétalisés et plantations en font un écrin de 2 000 m² de verdure à disposition des résidents et un concept social innovant unique en France !





LOGER ET ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES



CHIFFRES CLÉS

Le service Gestion Locative a connu une activité soutenue en 2024. Fruit de l'effort réalisé au niveau de la qualification de la demande, le taux d'acceptation moyen sur l'année est en augmentation et atteint 71,27%.



GESTION LOCATIVE

12 716 demandes en instance

(11 709 en 2023)

7 845 nouvelles demandes

(6 967 en 2023)

1 051 logements attribués

Taux de rotation : 7,52%

(5,54% en 2023)

Hausse de loyer : 2,5%

Loyer moyen : 381 €

(374 € en 2023)



À NOTER - Les bons chiffres du taux de vacance, 0,59% (vs 0,69% en 2023) soit 148 logements vacants au 31 décembre 2024.



ENTRETIEN

En 2024, les travaux d'entretien courant réalisés par des entreprises ont atteint plus de 5,3 M€.

Les travaux de gros entretien ont coûté plus de 4,9 M€.

Au total, les travaux de maintenance, y compris régie, s'élèvent à 932 €/logement (817 €/logement en 2023).

COÛT DE LA RÉGIE

1 230 700 €

**MONTANT DES TRAVAUX
CONFIÉS AUX ENTREPRISES**

10 260 620 €

ZOOM SUR LES CESF



UNE MISSION : accompagner et conseiller

Les Conseillères en économie sociale et familiale (CESF) sont des travailleurs sociaux qui accompagnent les locataires confrontés à des situations économiques ou sociales complexes (précarité, difficultés financières, problématiques de vieillissement et de dépendance...). Afin d'accompagner les locataires qui en ont besoin, les cinq CESF du service social proposent des rendez-vous à domicile ou dans les locaux d'XLHabitat.

**En 2024, elles ont effectué
890 visites à domicile et 270
rendez-vous dans nos locaux.**



PROFILS DES LOCATAIRES



78% des nouveaux locataires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources PLUS*. Un chiffre supérieur à la moyenne (70% pour l'ensemble du parc, 78% pour les entrants de moins de deux ans), qui traduit une précarisation des situations.

72% vivent seul avec ou sans enfant
(41,45% de personnes seules et 30,60% de familles monoparentales)

30% ont plus de 66 ans

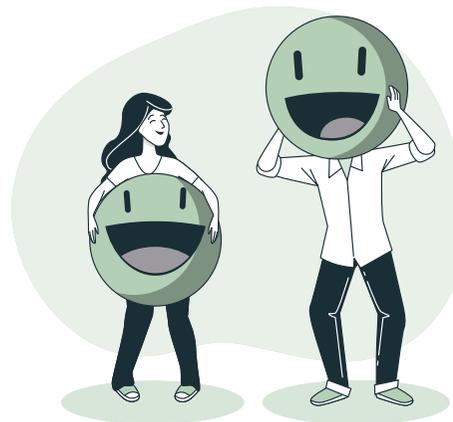
52% bénéficient de l'APL

*Le plafond de ressources PLUS pour l'attribution d'un logement social en province équivalait à 22 642 € pour une personne vivant seule.



TAUX DE SATISFACTION 2024

L'enquête annuelle de satisfaction sur les prestations et services proposés par XLHabitat a été menée en avril auprès d'un échantillon représentatif de 2 000 locataires (près de 20% du nombre total de locataires). Comme habituellement, dans l'ensemble les résultats sont bons et reflètent la qualité de service proposée.



89,5%

DE LOCATAIRES SATISFAITS EN 2024
(89,8% en 2023), un chiffre plus élevé que la moyenne (78%).

**MENTION SPÉCIALE CETTE ANNÉE
AUX NOUVEAUX LOCATAIRES QUI SONT**

91,1%

À ÊTRE SATISFAITS
(vs 89,2% en 2023).

LES POINTS POSITIFS

88%
des locataires sont particulièrement contents des équipements et aménagements des logements et des résidences.

Les locataires notent positivement, la résidence en elle-même (81,1%), sa tranquillité (79,9%), la qualité de vie dans le quartier (76,5%) et les relations de voisinage (81,5%).

87%
sont ravis de la qualité de service des interlocuteurs d'XLHabitat.



LES POINTS À CORRIGER

EN LÉGÈRE BAISSÉ :

- > La propreté générale des abords de l'immeuble (74,5% vs 78,6% en 2023),
- > Les espaces communs (71,3% vs 78,1% en 2023),
- > Le suivi (63,7% vs 64,7% en 2023), et le traitement (63,3% contre 64,4% en 2023) des demandes d'intervention.

NB - Des chiffres qui restent toutefois supérieurs à la moyenne nationale.





LA QUALITÉ DE VIE DANS LE LOGEMENT

La satisfaction liée au logement est en légère baisse à 80% vs 81% en 2023, mais reste au-dessus de la moyenne.

Les motifs d'insatisfaction liés au logement relèvent principalement de problèmes d'humidité, de dégât des eaux et infiltration, de la vétusté des logements, de problématiques thermiques.

LA RELATION AVEC XLHABITAT

Globalement l'accueil du bailleur est perçue positivement à

87,2%

Un score en progression de près de 3% par rapport à 2023 (84,6%).

L'amabilité des interlocuteurs, leur disponibilité et la compréhension des besoins ainsi que la qualité et la rapidité des interventions obtiennent de bons scores (entre 87,9% et 92,7%).

90,7%

des locataires sont satisfaits de l'information et la communication apportées par l'organisme, un chiffre en hausse de 2,1% par rapport à 2023 (88,6%).

INDICATEUR DE RECOMMANDATION

L'enquête comprenait une partie dédiée au Net Promoter Score (NPS) un critère qui permet de savoir si un locataire est prêt à recommander XLHabitat auprès de ses proches.

32,6% des locataires sont promoteurs (vs 29% en 2023)



— NOUVEAUTÉ — LA BOURSE D'ÉCHANGES DE LOGEMENTS

La crise du logement a fortement impacté les locataires, entraînant un effondrement du taux de rotation des logements.

Pour y remédier, un nouveau service destiné aux locataires a vu le jour : la Bourse d'échanges de logements sociaux (BEL).

Testée en Gironde depuis 2019 à l'initiative de l'Union régionale HLM Nouvelle-Aquitaine, la BEL se déploie depuis mars 2024 dans les Landes et les Pyrénées-Atlantiques.

Ce nouveau service met en relation les locataires qui souhaitent échanger leur logement pour trouver une habitation adaptée à l'évolution de leur vie familiale ou professionnelle.

CHIFFRES CLÉS XLHABITAT (depuis le lancement)

→ **279** inscrits

→ **72** dossiers actifs

→ **5** échanges déjà réalisés
(entre locataires d'XLHabitat)

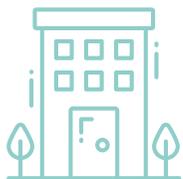


CONTRIBUER DURABLEMENT AU DÉVELOPPEMENT DES LANDES

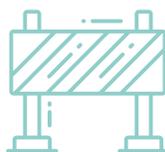


CHIFFRES CLÉS

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.



211 NOUVEAUX LOGEMENTS



131 LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



375 DEMANDES D'AGRÉMENT
VALIDÉES, SOIT **30** OPÉRATIONS

161 LOGEMENTS RÉHABILITÉS ou en cours de réhabilitation en 2024 dont 1 résidence universitaire de 80 studios.

- > **56** logements individuels
Résidence « **Linxe et Maillet** » à **Dax**
(opération retenue dans le cadre
du plan « France Relance »)
- > **25** logements individuels
Résidence « **Les Dauphins** » à **Capbreton**
- > **80** studios
Résidence universitaire « **André Malraux** » à **Dax**

À ces réhabilitations, s'ajoute la poursuite des travaux engagés depuis 2019 sur le quartier de La Moustey à Saint-Pierre-du-Mont, dans le cadre de la convention sur le nouveau programme national de renouvellement urbain de l'agglomération montoise (NPNRU 2).

> 2024

194 logements neufs livrés et 17 acquisitions

- 60** logements - Résidence « **Le Mousse** » à **Dax**
- 33** logements - Résidence « **Grândola** » à **Tarnos**
- 8** logements - Résidence « **Escadença** » à **Saint-André-de-Seignanx**
- 16** logements - Résidence « **Jean Rostand** » à **Mimizan** (acquisition)
- 40** logements - Résidence « **Chemin Vert** » à **Mont-de-Marsan**
- 16** logements - Résidence « **Marcon** » à **Pontenx-les-Forges**
- 12** logements - Résidence
« **Green park** » à **Saint-Pierre-du-Mont**
- 9** logements - Résidence « **Quartier l'Orient** » à **Sabres**
- 8** logements - Résidence « **La hêtraie** » à **Roquefort**
- 4** logements - Résidence « **8 mai 1945** »
à **Villeneuve-de-Marsan**
- 4** logements - Résidence « **Les Jardins du Lac** » à **Gastes**
- 1** logement - Résidence « **La Forêt** »
à **Vieux-Boucau** (acquisition)

UNE OFFRE ADAPTÉE AUX BESOINS DES TERRITOIRES



“ C'est une très très belle réalisation ! Je tenais absolument à loger à Gastes des gens qui travaillent sur Gastes. ”

Françoise DOUSTE
Maire de Gastes et présidente
de la CdC des Grands Lacs

NOUVELLE RÉSIDENCE « LES JARDINS DU LAC » À GASTES

La résidence est un bel exemple d'architecture conjugant modernité et authenticité, dans le respect du style landais, et se dote de logements aménagés avec beaucoup de goût. Françoise DOUSTE, maire de la commune, se réjouit de pouvoir y loger des jeunes travaillant à Gastes ainsi qu'une personne retraitée ayant travaillé toute sa vie sur la commune. Une possibilité qui lui tenait à cœur, d'autant plus que la commune, située en zone touristique, n'accueille pas de location à l'année, il s'agissait donc selon ses mots de « se servir de toutes les armes à disposition pour redonner vie à nos villages ». L'édile se dit également ravie du partenariat avec XLHabitat, où elle s'est sentie pleinement écoutée notamment dans l'attribution des logements sur sa commune.



“ Nous ne pouvons être que satisfaits de l'opération, c'est un bel exemple de revitalisation de centre-bourg. ”

Patrick CAMPAGNE
Maire de Villeneuve-de-Marsan

NOUVELLE RÉSIDENCE « 8 MAI 1945 » À VILLENEUVE-DE-MARSAN

La résidence du 8 mai 1945 de Villeneuve-de-Marsan est un bel exemple d'acquisition-amélioration de bâti existant. Constituée de 4 logements, située en cœur de ville, la résidence s'intègre idéalement à son environnement. L'opération est le fruit d'une collaboration efficace entre le maire de la commune Patrick CAMPAGNE et XLHabitat qui, forts de cette réussite, envisagent d'autres projets de locatif social à venir.

À SAVOIR - XLHabitat est en capacité de proposer une intervention globale et calibrée pour répondre aux attentes spécifiques d'un territoire, sur des problématiques chantiers parfois très complexes, mais qui permettent de produire des logements traversants, lumineux, accessibles et adaptés « à la ville et la vie de demain ».

UN HABITAT DURABLE ET VERTUEUX



RÉHABILITATION « LES DAUPHINS » À CAPBRETON

Construite en 1964, la résidence « Les Dauphins » compte 4 bâtiments accueillant 25 logements individuels dotés de jardins.

Après le remplacement des toitures il y a trois ans, la résidence a bénéficié d'un vaste programme de réhabilitation.

Les travaux ont été réalisés en site occupé et en concertation avec les locataires. Tous les logements ont été refaits. Les travaux visaient à améliorer tant le confort thermique que l'isolation acoustique entre les logements.



« Côté chauffage, je vois la différence ! »

Cécile BRUCH
Locataire

RÉHABILITATION « LINXE ET MAILLET » À DAX

Cécile BRUCH qui habite la résidence depuis sept ans a passé son premier hiver depuis les travaux d'isolation de son logement et témoigne :

« Je vois la différence ! Côté chauffage, avant, pour garder la chaleur, je devais mettre la température sur 23 °C. Aujourd'hui, je mets à 20 et il fait bon. Et parfois, je n'ai même pas besoin de l'allumer ! »

RÉHABILITATION QUARTIER « LA MOUSTEY » SAINT-PIERRE-DU-MONT



POINT D'ÉTAPE SUR LE PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

L'OPÉRATION S'EST POURSUIVIE EN 2024 AVEC

SUR LA MOUSTEY : mise en peinture et traitement des façades et des entrées d'immeubles.

SUR LE PEYROUAT : étude du traitement des rues et des espaces délaissés non traités dans le cadre de la ZAC.

RÉHABILITATION RÉSIDENTE ÉTUDIANTE « ANDRÉ MALRAUX », DAX





ÊTRE UN ACTEUR MAJEUR DU DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DES LANDES



CHIFFRES CLÉS

XLHabitat est un acteur majeur du développement économique sur le département des Landes. À ce titre, afin d'entretenir, réhabiliter et construire ses logements, l'Office contractalise plus de 300 marchés par an avec des entreprises locales. En 2024, XLHabitat a eu à cœur également de développer de nouveaux partenariats et soutenir des initiatives créatrices de cohésion sociale.



169 MARCHÉS PUBLICS CONCLUS EN 2024



RÉCAPITULATIF PAR TYPOLOGIE



111 MARCHÉS DE **TRAVAUX**

54 MARCHÉS DE **SERVICES**

4 MARCHÉS DE **FOURNITURES**

RÉPARTITION PAR TRANCHES DE PRIX

84 MARCHÉS **≥ 20 < 90 K€**

58 MARCHÉS **≥ 90 < 221 K€**

27 MARCHÉS **≥ 221 K€**



> INSERTION PROFESSIONNELLE

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

> 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 (nettoyage des locaux, entretien des espaces extérieurs)

À NOTER - L'activité 2024 a été impactée par les retards pris sur les chantiers et les nombreuses consultations infructueuses.

L'ART URBAIN ENTRE EN RÉSIDENCE

Des fresques murales ont été réalisées sur deux résidences XLHabitat de la ville de Tarnos, Grândola et Le Pissot, au terme d'une démarche collaborative initiée avec les locataires et le collectif TNM, qui œuvre pour l'aménagement de l'espace urbain par l'art et la culture.

À l'initiative de la ville de Tarnos, « The Next Movement », coopérative d'art dirigée par Eric OXANDABURU a été invitée à s'emparer des murs de la résidence. L'artiste TAROE a réalisé une double fresque, sur la tour centrale de la résidence. Sur la face sud, on retrouve des portraits d'hommes et de femmes, rendant hommage au courage des combattants portugais de Grândola lors de la célèbre Révolution des Œillets (avril 1974). Sur les murs de la face nord, une foule joyeuse de personnages déambulent, se croisent et se mélangent, à l'image des habitants qui, depuis peu, empruntent les escaliers qui s'y trouvent.

À la demande d'XLHabitat, au Pissot, c'est l'artiste Tina TICTONE qui prend les commandes et fait entrer la nature dans la ville et dans la vie des résidents à travers deux fresques réalisées dans des camaïeux de gris, en harmonie avec les teintes de la résidence. Une femme-feuille et une fleur géante égayent désormais le quotidien des locataires.

La démarche menée par la ville de Tarnos pour Grândola et par XLHabitat pour Le Pissot, de faire entrer l'art en résidence et porter la culture au cœur des programmes immobiliers, présente un double intérêt :

- embellir les espaces extérieurs, les rendre plus agréables et intéressants à l'œil, permettre aux résidents de se les (ré)approprier de la plus belle des manières,
- susciter l'adhésion et la cohésion autour d'un projet collaboratif ouvert à tous à travers la participation et l'implication de ses premiers bénéficiaires, les résidents.

À SAVOIR - Dans les deux projets, les résidents ont répondu présent et ont accompagné les artistes tout au long de la conception des œuvres : rencontres, discussions, échanges, choix, un projet de médiation culturelle réussi pour un résultat « à la hauteur » !



L'HABITAT INCLUSIF PREND SES QUARTIERS À SABRES

XLHabitat innove pour l'inclusion ! Sur le site de l'ancienne gendarmerie de Sabres, l'Office a construit une nouvelle résidence. Baptisé « Quartier l'Orient », ce programme mixte réunit des logements collectifs, individuels, un logement dédié aux jeunes actifs et des logements inclusifs destinés aux jeunes adultes en situation de handicap.

Pour répondre aux problématiques de logement rencontrées par les jeunes adultes, notamment ceux en situation de handicap, XLHabitat a souhaité soutenir le projet d'habitat inclusif porté par l'association Casa Dos Landès, une structure fondée par des parents de jeunes adultes en situation de handicap.

En réponse, l'Office a créé 2 maisons T4 adaptées aux besoins spécifiques de 6 jeunes adultes qui vivent en colocation et bénéficient 24h/24 d'un accompagnement adapté à leur handicap.

PROGRAMME DE 9 LOGEMENTS

- 4 LOGEMENTS COLLECTIFS (2 T2 et 2 T3)
- 2 LOGEMENTS INDIVIDUELS (1 T4 et 1 T3)
- 3 MAISONS INDIVIDUELLES T4
DONT 2 LOGEMENTS INCLUSIFS

Montant de l'opération : 1565658 € TTC

- Subvention de l'État : 53160 € TTC
- Subvention du Conseil départemental des Landes : 30600 € TTC





MOBILISER NOTRE ORGANISATION EN FAVEUR DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

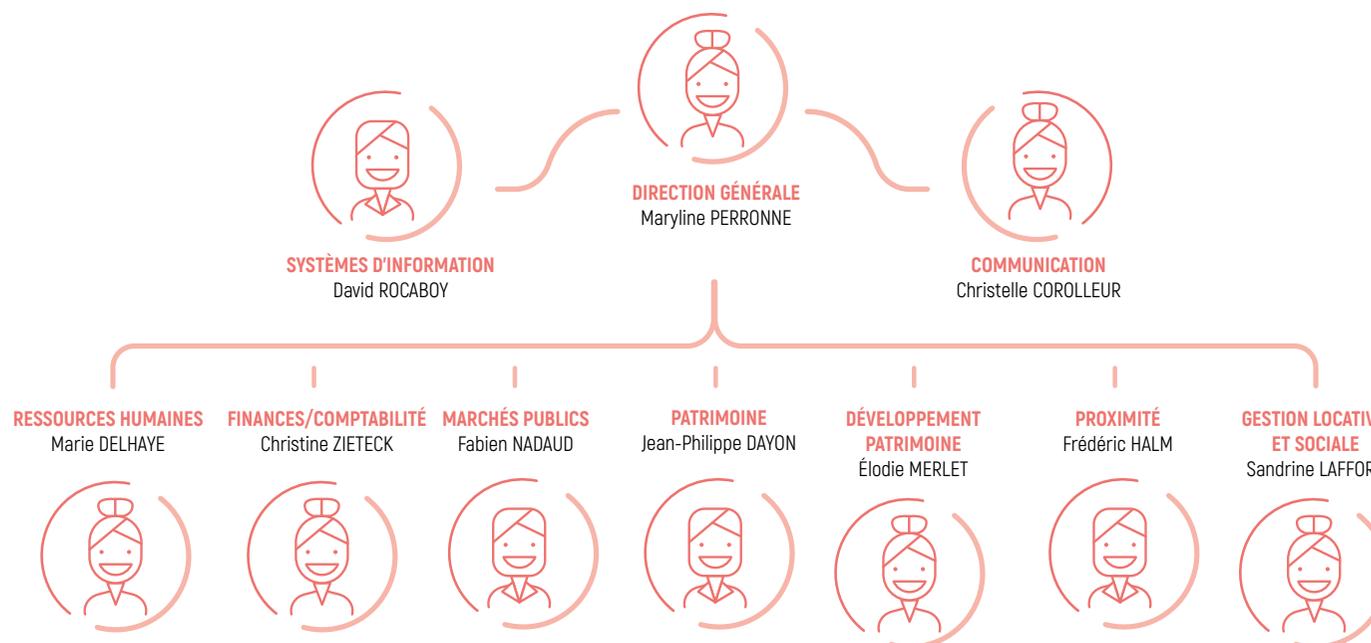


UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE

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

LE COMITÉ DE DIRECTION

[composition au 31/12/2024]



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION [composition au 31/12/2024]

PRÉSIDÉ PAR XAVIER FORTINON, président du Conseil départemental des Landes, il est composé de 27 membres.

REPRÉSENTANTS DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

6 conseillers départementaux

Henri BEDAT, Xavier FORTINON, Monique LUBIN, Salima SENSOU, Jean-Marc LESPAGE 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 BLAISUS (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).

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).

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), Abdelillah SOUIMDI (AFOC).

CHIFFRES CLÉS RELATIFS AU PERSONNEL

Au 31 décembre 2024, XLHabitat comptait 176 salariés (128 contrats de droit privé, 48 fonctionnaires) soit un effectif de 15,2 personnes pour 1 000 logements.

→ MOUVEMENTS

13 ENTRÉES EN CDI : 1 chargée d'accueil, 1 directeur des ressources humaines, 1 directeur comptable et financier, 1 responsable comptable et financier, 1 conducteur de travaux, 1 assistante comptabilité, 1 contrôleur de gestion, 1 agent technique, 2 agents techniques de maintenance, 3 gardiens.

12 SORTIES : 4 démissions, 1 départ en retraite, 1 mutation, 2 fins de période d'essai (à l'initiative de l'employé), 1 licenciement, 2 ruptures conventionnelles, 1 congé de formation professionnelle.

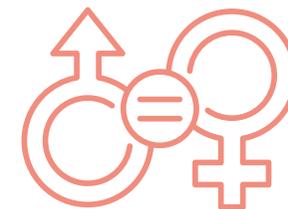
→ CHARGES

ELLES SE MONTENT À 9 698 668 € et représentent 17,42% des loyers (786 €/logement; 782 € en 2023). Les frais de personnel hors régie s'élèvent à 686 €/logement (15% des loyers).

→ FORMATION

1077 HEURES DE FORMATION ont été dispensées à 101 collaborateurs pour un montant de 71 960 €.

INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE



La loi de 2018 a créé l'index de l'égalité salariale femmes-hommes, une note sur 100 qui évalue annuellement les entreprises.

Chez XLHabitat, l'index d'égalité professionnelle repose sur quatre indicateurs :

- l'écart de rémunération entre femmes et hommes,
- l'écart de taux d'augmentations individuelles,
- le retour de congé maternité avec augmentation,
- la parité parmi les 10 plus hauts salaires.

ÉGALITÉ FEMMES-HOMMES : XLHABITAT OBTIENT 99 SUR 100 !

Un très bon résultat qui démontre l'engagement concret en faveur de l'égalité professionnelle dans notre organisation et nos pratiques de Ressources Humaines.

À SAVOIR - Depuis le 1^{er} mars 2020, les entreprises de plus de 50 salariés doivent publier leur score et le transmettre à l'inspection du travail. En dessous de 75 points, des mesures correctives sont obligatoires, sous peine de sanctions.

UN SERVICE PROXIMITÉ ENCORE PLUS PROCHE !

Afin de combiner proximité, qualité de service et réactivité sur l'ensemble du département, le service Proximité a redéfini ses secteurs géographiques.

→ ÉTAT DES LIEUX

Présent sur le département des Landes, XLHabitat compte deux agences locatives (à Mont-de-Marsan et Dax) et quatre antennes de proximité (à Labouheyre, Tyrosse, Mont-de-Marsan et Dax). Ces dernières sont dirigées par le service Proximité, le plus grand service d'XLHabitat avec 84 salariés.

Chaque antenne est divisée en secteurs, dirigés par des référents de proximité qui s'occupent entre autres des états des lieux, pré-visites, gestion des doléances des locataires, demandes d'intervention, suivi des travaux (...).

→ RÉORGANISATION

En 2015, XLHabitat comptait près de 10 000 logements répartis sur 129 communes.
En 2024, l'Office gère 11 544 logements répartis sur 145 communes.

Avec l'accroissement du patrimoine, une nouvelle sectorisation s'est avérée nécessaire : le nombre de secteurs est passé de 10 à 13 afin de garantir une présence plus soutenue sur le terrain. Chaque secteur compte désormais entre 800 et 1 000 logements (vs 1200 auparavant). Les équipes ont moins de logements à gérer et retrouvent une plus grande proximité avec les locataires.

À SAVOIR - Dernièrement, des postes d'assistants techniques dans trois antennes ont été créés pour intervenir plus rapidement sur les demandes des locataires.

→ PREMIER BILAN

Il est prévu d'évaluer régulièrement la nouvelle sectorisation et de procéder aux rééquilibrages si nécessaire. Pour l'heure, la nouvelle sectorisation semble convenir aux locataires selon les résultats de la dernière enquête de satisfaction, même s'il faut continuer à améliorer le traitement des demandes d'intervention. C'est l'un des axes d'effort prioritaire des équipes d'XLHabitat.





TRADUIRE NOS ENGAGEMENTS EN FAVEUR DES LOCATAIRES ET DES DEMANDEURS



VISITE
RÉSIDENTE « MARCON »
PONTENX-LES-FORGES

CHIFFRES CLÉS INVESTISSEMENT

LES DÉPENSES de l'exercice s'élèvent à 44,4 M€, soit 68% du budget voté, résultat consécutif d'une moindre consommation sur les dépenses de réhabilitation et sur les opérations de construction, du fait de retards de chantiers et consultations infructueuses.

LES RECETTES atteignent 48,6 M€, déterminant ainsi un apport sur fonds de roulement de 4,25 M€. La capacité d'autofinancement s'établit à 15,8 M€, du fait des reprises sur provisions. L'autofinancement net (après annuités, exploitation courante, TFPB...) est de 4,3 M€, soit 7,42% des recettes de loyers (5,66% en 2023).

RECETTES D'INVESTISSEMENT

48,6 M€ dont

- > 22,2 M€ emprunts
- > 4,8 M€ subventions
- > 15,8 M€ capacité d'autofinancement

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

44,4 M€ dont

- > 28,9 M€ constructions neuves
- > 2,5 M€ travaux de réhabilitation
- > 12,2 M€ remboursement emprunts et intérêts courus non échus



À SAVOIR - Le résultat comptable 2024 est excédentaire et s'établit à 1857564 €. Le taux d'autofinancement net HLM s'établit en moyenne sur les trois derniers exercices à 8,26% (médiane profession 2023 = 11%). Il faut rappeler que cette norme est destinée à garantir la pérennité du parc locatif existant et la capacité de l'Office à développer de nouveaux programmes de construction.

CHIFFRES CLÉS FONCTIONNEMENT

RECETTES DE FONCTIONNEMENT

79,1 M€ dont

- > **55,7 M€** loyers
- > **7 M€** charges locatives
- > **2,4 M€** subventions d'investissement
- > **4,1 M€** cession d'éléments actifs
- > **1,1 M€** dégrèvements d'impôts
pour travaux d'économie d'énergie / adaptation des logements PMR
- > **135 840 €** cession de certificats d'économie d'énergie
- > **170 893 €** partage des bénéfices de la Société civile
de construction vente des 3 Fontaines (Ondres)
- > **1,6 M€** produits financiers liés aux placements

DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT

77,3 M€ dont

- > **11,5 M€** maintenance du patrimoine
- > **4,6 M€** dépenses d'exploitation
- > **9,7 M€** charges de personnel
- > **5,1 M€** taxe foncière
- > **11,66 M€** remboursement d'emprunt



À SAVOIR - L'APL perçue par l'Office couvre 27% des loyers (28% en 2023) (conséquence de la réduction des APL compensée par une baisse des loyers (RLS) appliquée sur l'année et de la contemporanéisation du calcul APL. La réduction du loyer de solidarité 2024 a atteint 3,5 M€.

À SAVOIR - Alors que l'exécution budgétaire est supérieure au budget voté (à hauteur de 102,17%), les recettes et les dépenses de fonctionnement permettent malgré tout de dégager un excédent de fonctionnement de 1,9M €, soit 161 €/logement.



RÉPARTITION DES DÉPENSES POUR 100 € DE RECETTES DE LOYERS

> 46 € DE REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS

L'Office souscrit des emprunts pour financer les constructions et les réhabilitations.

> 20 € DE FRAIS DE FONCTIONNEMENT DE LA STRUCTURE

Frais de personnel, charges (eau, gaz, électricité, véhicules, téléphonie, logiciels, frais postaux...).

> 18 € D'ENTRETIEN DES RÉSIDENCES

Peintures extérieures, toitures, voiries, remplacement de chaudières...

> 9 € DE TAXE FONCIÈRE

En tant que propriétaire, XLHabitat s'acquitte des taxes foncières de ses résidences.

> 6 € D'AUTOFINANCEMENT

Ce qu'il reste après avoir payé l'ensemble des dépenses. C'est une somme utilisée pour réaliser des investissements en construction et réhabilitation (travaux lourds).

> 1 € D'IMPAYÉS



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 - www.xlhabitat.org