RAPPORT d'activité

20
25

XLHABITAT
construit l'avenir pour tous



XLHabitat
Avancer ensemble, c'est penser à tous

Sommaire

- **LE MOT *du Président*** ..... p. 3
- ***Qui sommes-nous ?*** ..... p. 4 - 7
- **LES TEMPS FORTS *de 2025*** ..... p. 8 - 11
- **CONSTRUIRE *l'avenir pour tous*** ..... p. 12 - 13
- **RÉPONDRE *aux besoins des territoires*** ..... p. 14 - 19
- **TRAVAILLER ET OPTIMISER *la qualité de service*** ..... p. 20 - 21
- **LOGER ET ACCOMPAGNER *les parcours de vie*** ..... p. 22 - 24
- **TENIR UN RÔLE MAJEUR *dans l'économie locale et sociale*** ..... p. 25
- **MOBILISER ET ENGAGER *les ressources supports*** ..... p. 26 - 31

Rapport d'activité XLHabitat 2025
Directrice de la publication : Maryline PERRONNE
Directrice de la communication : Mary RAVET
Rédaction : Service communication d'XLHabitat, agence eden
Création et réalisation : agence eden
Crédits photos : Pierre-Louis DOUERE, XLHabitat, Sébastien ZAMBON, USH, Elax Energie, X.
Impression : Sodal - Tirage : 500 exemplaires - ISSN 2742-7781

Le mot du Président

Xavier FORTINON - Président du Conseil départemental des Landes
Président d'XLHabitat, Office Public de l'Habitat des Landes



Construire aujourd'hui les réponses aux besoins de demain, telle est l'ambition qui a guidé l'action d'XLHabitat tout au long de l'année 2025.

Dans un contexte encore marqué par les tensions du marché du logement, la hausse des coûts de construction et les incertitudes sur le financement du logement social, l'Office a poursuivi sa mission avec conviction. Son objectif est resté inchangé : accompagner les collectivités, développer une offre de logements adaptée, améliorer son patrimoine et renforcer la qualité de service auprès de ses locataires.

En 2025, XLHabitat a confirmé son rôle de partenaire et de conseil auprès des collectivités locales. 29 études ont été menées pour anticiper les besoins du territoire, répondre aux enjeux de tension immobilière et accompagner la demande de logements ainsi que la revitalisation des centres-bourgs. Cette dynamique s'illustre par la programmation de 356 logements pour des familles et pour tous les autres publics.

> *« Cette dynamique s'illustre par la programmation de 356 logements pour tous les publics. »*

Après une année 2024 difficile, les premiers signes de reprise ont permis de relancer l'activité en 2025. Grâce à une meilleure maîtrise des coûts et un important travail de négociation avec les entreprises, 21 millions ont été investis. L'Office a livré 197 logements, obtenu 28 permis de construire et a lancé 19 opérations au second semestre.

La rénovation du patrimoine est restée une priorité et l'Office a poursuivi son programme de réhabilitation et de rénovation énergétique. En 2025, près de 300 logements ont été réhabilités et 16 millions investis pour l'entretien, la modernisation du parc, en vue d'améliorer le confort des locataires et la maîtrise des charges.

Aussi, la qualité de service est demeurée au cœur de l'action d'XLHabitat. Le taux de satisfaction global de 88,9% témoigne de l'engagement des équipes. Plus de 23 800 demandes de travaux ont été traitées et les locataires ont bénéficié de la création de nouveaux services numériques pour simplifier les démarches et renforcer la proximité.

Tous ces résultats sont le fruit d'un engagement collectif. Ils reposent sur l'implication des collaborateurs, la confiance des élus et le soutien des partenaires.

XLHabitat
Avancer ensemble, c'est penser à tous



Qui sommes-nous ?

XLHabitat, fondé en 1922, est le premier bailleur social des Landes. Office Public de l'Habitat (OPH), il agit au cœur des territoires pour mettre en œuvre les politiques locales de l'habitat et répondre aux besoins en logements d'aujourd'hui et de demain.

Présent sur 145 communes, l'Office gère près de 12 000 logements et loge 26 642 locataires.



Missions principales

XLHabitat conçoit, construit et aménage de nouveaux logements, entretient et réhabilite son parc et accompagne les locataires dans leur parcours résidentiel.

L'Office programme environ 350 logements neufs chaque année et loge près de 26 650 personnes.

À SAVOIR - Depuis 2021, XLHabitat est labellisé Quali'HLM et porte une attention constante à la qualité de vie et au bien vivre de ses locataires.

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













Biscarrosse
RÉSIDENCE LAPUYADE 2



Dax
RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE - A. MALRAUX



Mont-de-Marsan
RÉSIDENCE ÉVASION

CHIFFRES CLÉS 2025

Pour l'Office, 2025 marque une année de reprise dans sa dynamique de soutien et de promotion de l'attractivité des territoires landais.

11 752 logements gérés

+ de 26 642 personnes logées

185 collaborateurs

356 demandes d'agréments ou de logements programmés

208 logements neufs livrés et en acquisition-amélioration

1027 logements attribués

68 M€ d'investissements

282 logements réhabilités

60 % de logements collectifs

40 % de logements individuels

59,1 M€ de chiffre d'affaires
(montant des loyers)

Qui sommes-nous ?





Une gouvernance mobilisée

Pour réaliser l'ensemble de ses missions, l'Office s'appuie à la fois sur ses 185 collaborateurs, mais aussi sur les administrateurs et administratrices d'XLHabitat.

LE COMITÉ DE DIRECTION

(composition au 31/12/2025)

- DIRECTION GÉNÉRALE : **Maryline PERRONNE**
- PROXIMITÉ : **Frédéric HALM**
- GESTION LOCATIVE ET SOCIALE : **Sandrine LAFFORE**
- RESSOURCES HUMAINES : **Marie DELHAYE**
- SYSTÈMES D'INFORMATION : **David ROCABOY**
- DÉVELOPPEMENT / PATRIMOINE : **Élodie MERLET**
- PATRIMOINE : **Jean-Philippe DAYON**
- MARCHÉS PUBLICS : **Fabien NADAUD**
- FINANCES / COMPTABILITÉ : **Christine ZIETECK**
- MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Véronique BECARREN**
- COMMUNICATION : **Mary RAVET**





Futur siège d'XLHabitat

Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration (CA) comprend 27 membres.
Il est présidé par Xavier FORTINON, Président du Conseil départemental.

Les 6 conseillers départementaux désignés par le Conseil départemental des Landes

/ Henri BEDAT / Julien DUBOIS / Xavier FORTINON / Jean-Marc LESPADE / Monique LUBIN / Salima SENSOU /

Les personnalités qualifiées désignées par le Conseil départemental des Landes

/ Isabelle PANELAY (Commune de Tarnos) /
/ Marie-Laure LAFARGUE (Mont-de-Marsan Agglomération) /
/ Jean-Claude DEYRES, Jean-Christophe BIDAU (Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes) /
/ Danielle PATOLE, Jean-Louis PEDEUBOY, Dominique ROMAIN, Stéphanie CHESSOUX /

Les membres au titre d'organismes socio-professionnels désignés par leur instance

/ Maurice AGOUTBORDE (Union départementale CFDT des Landes) /
/ Bernard DESGRÉ (Union départementale CGT des Landes) /
/ Stéphane DESRAUX (CAF des Landes) /
/ Jacques LAMAZOUADE (UDAF des Landes) /
/ Dominique MUCCI (Action Logement) /

Les membres au titre d'associations dédiées au logement des personnes défavorisées

/ Nathalie FRITZ (Association Le Trait-d'Union à Mont-de-Marsan) /
/ Jérôme GORY (Maison du Logement à Dax) /

Les représentants des locataires

/ Alain JANVIER (INDECOSA-CGT – Association pour l'information et la défense des consommateurs salariés) /
/ Liliane GUILLERM (CNL – Confédération nationale du logement) /
/ Florence BALAUZE (ASSECO-CFDT – Association études et consommation créée par la CFDT) /
/ Catherine GARCIA (ADEIC – Association de défense, d'éducation et d'information du consommateur) /
/ Abdelillah SOUIMDI (AFOC – Association force ouvrière consommateurs) /

Les temps forts de 2025



68 M€

Janvier

Livraison de la résidence *« Les Glycines »* à Dax

La résidence « Les Glycines » compte 35 logements répartis sur 3 bâtiments avec ascenseurs.

Elle est issue d'un programme de restructuration de l'ancien EHPAD de la ville de Dax et se destine prinicpalement aux seniors. Composée de 4 studios, 3 T2 et 28 T3, la résidence accueille au rez-de-chaussée l'école municipale des arts plastiques de Dax.

Février

Vote d'un budget 2025 *volontariste et engagé*

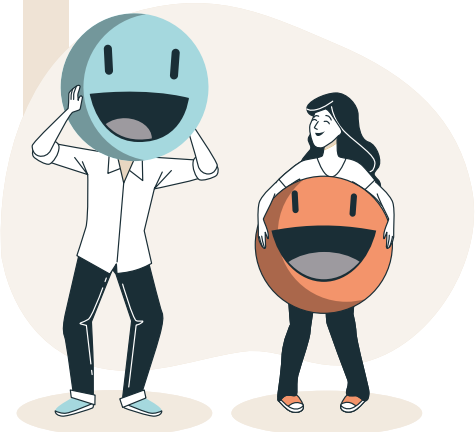
68 M€ d'investissements ont été mobilisés, dont 54 millions pour les travaux de construction et de réhabilitation.

2025 reste une année marquée par la crise économique et sociale qui a pesé sur les locataires et les demandeurs de logement. XLHabitat a impulsé 45 M€ pour les travaux de construction, 9 M€ pour les travaux de réhabilitation, et 7,5 M€ pour les travaux de gros entretien, entre autres. Ceci afin de soutenir l'économie locale et poursuivre ses efforts de développement et d'entretien de son parc immobilier.

Mars

Achat de deux logements indépendants, résidence « La Gare» à Saint-Geours-de-Maremne





Avril

Enquête de satisfaction 2025

L'enquête de satisfaction 2025 a de nouveau obtenu un bon résultat : 89,6 %, un chiffre nettement plus élevé que la moyenne des bailleurs qui s'établit à 78,2 %.

Organisée en avril dernier par la société Ensome sur un échantillon représentatif de 2 000 locataires, l'enquête annuelle vise à évaluer la satisfaction des résidents. XLHabitat les a interrogés notamment sur la qualité de vie dans les quartiers, le logement, la résidence et les relations avec leur bailleur.
Parmi les points positifs relevés : le logement spécifiquement, qui représente 81,3 % de satisfaction, 87,2 % sont satisfaits du rapport qualité/prix et 100 % le sont pour le magazine des locataires « Vivre Ici ».



Mai

Journée interne des collaborateurs d'XLHabitat

Elle avait pour thème « Comprendre pour agir », autour de la Fresque du Climat.

Une partie de la journée a été consacrée à la compréhension de l'urgence climatique, ses enjeux et aux solutions possibles, à travers un atelier collaboratif, ludique et percutant, animé par le GIEC. Un atelier qui avait pour but de favoriser l'intelligence collective et créer une dynamique durable. L'après-midi a été consacré à la visite du Pôle Habitat montois de l'Adapei des Landes, l'opportunité pour les collaborateurs de découvrir un site d'exception réalisé par l'Office.





Juin

Livraison de la résidence « ***Domaine de Linça*** » à Linxe

La résidence combine accession libre et locatif social et a été livrée courant juin.

Située à deux pas du centre-bourg de Linxe, la résidence est composée de 15 logements collectifs sur 3 niveaux desservis par ascenseur. Elle propose 7 T2 de 49 m², 6 T3 de 66 m² et 2 T4 de 80 m², agrémentés d'un balcon.

Livraison de la ***« Résidence de l'Étang »*** à Mont-de-Marsan

Livrée mi-juin, la « Résidence de l'Étang » est constituée de deux bâtiments en R+2.

Elle offre 39 logements en locatif social tous dotés de balcon ou de terrasse. Située à proximité des écoles, des commerces et des moyens de transports urbains, elle se compose de 5 T2 d'environ 47 m², 22 T3 d'environ 67 m² et 2 T4 d'environ 78 m².

Livraison de la résidence ***« Évasion »*** à Mont-de-Marsan

Elle offre 51 logements répartis sur deux bâtiments de deux étages.

Intégrée dans un ensemble pensé pour favoriser la mixité sociale, elle est idéalement située à quelques encâblures du centre-ville de Mont-de-Marsan et de ses commodités.

Les temps forts de 2025



Août

Audit de l'Ancols

L'Agence nationale de contrôle du logement social a réalisé un audit de l'Office durant l'été 2025.

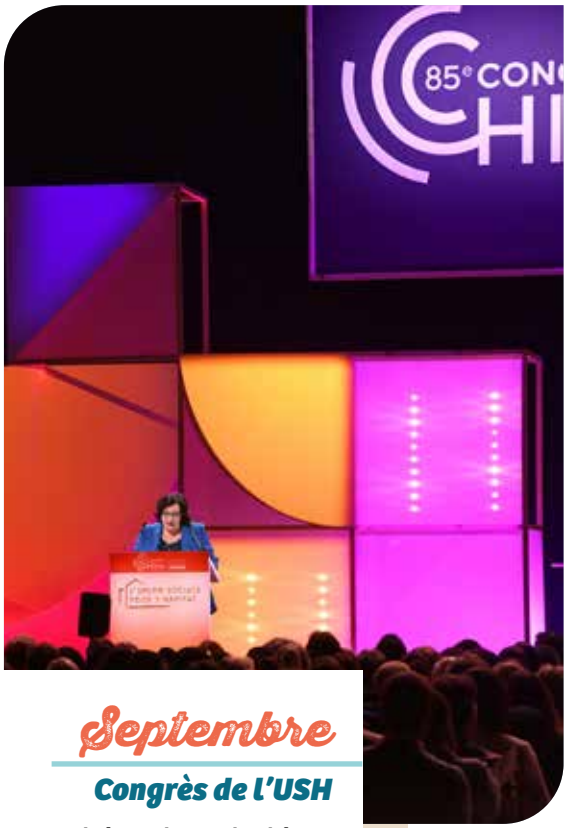
Le contrôle a porté sur la politique patrimoniale, la gestion financière et comptable, la commande publique et la gouvernance, entre autres et ce, sur l'ensemble des directions. Pour rappel, l'Ancols a pour mission de contrôler et d'évaluer les organismes de logements sociaux.

Juillet

Livraison de la résidence « Lapuyade 2 » à Biscarrosse

La résidence, livrée en juillet 2025, forme un nouvel ensemble baptisé « Lapuyade 2 », qui fait suite au premier livré en 2016.

Les deux résidences à l'architecture contemporaine, sont implantées dans la zone d'aménagement concertée Lapuyade qui regroupe des logements collectifs et individuels, accessibles à la location et à l'achat. La résidence se compose de 57 nouveaux logements collectifs, 22 T2, 25 T3 et 10 T4, répartis sur 5 bâtiments, nichés dans un cadre verdoyant.

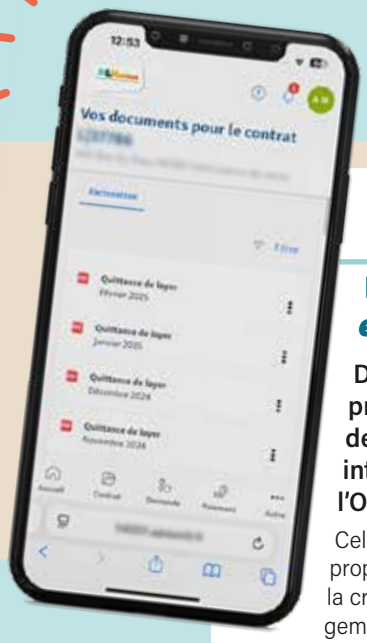


Septembre

Congrès de l'USH

L'évènement se tenait à Paris sur le thème « les qualités du logement social ».

À cette occasion, le Mouvement Hlm a rappelé à l'ensemble des forces politiques et sociales l'ampleur et la gravité de la crise du logement sur tous les territoires. L'Union a réaffirmé son souhait d'un État stratège, financeur et régulateur et a appelé à une loi de programmation pour le logement visant à « Faire plus, faire mieux, faire ensemble ».



Octobre

Lancement du nouvel *espace accueil locataire*

Depuis fin octobre, XLHabitat propose une nouvelle version de l'espace accueil locataire, interface entre les locataires et l'Office pour toutes leurs démarches.

Celui-ci a été repensé et « relooké » afin de proposer de nouvelles fonctionnalités dont la création et le suivi des demandes, le téléchargement des quittances, le règlement du loyer, la consultation et la modification du dossier locataire ou l'actualisation des attestations d'assurance. Un outil optimisé pour faciliter les démarches administratives, simplifier et fluidifier les relations entre l'Office et ses résidents.



Visites de chantiers pour les collégiens du département

Les 9 et 10 octobre 2025, XLHabitat a ouvert ses chantiers à plus de 330 collégiens.

L'objectif ? Attirer de nouveaux talents et promouvoir la construction de logements sociaux. XLHabitat a proposé des visites de ses chantiers à Cazères-sur-l'Adour et à Geaune dans le cadre des « Coulisses du bâtiment », un événement organisé depuis 2003 par la Fédération française du bâtiment (FFB), en partenariat avec le Département des Landes.



Novembre

Participation à l'événement *Duoday*

Pour la deuxième édition, XLHabitat a participé à cette journée nationale de découverte professionnelle organisée dans le cadre de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées.

L'événement a pour but de permettre à des personnes en situation de handicap de découvrir un métier le temps d'une journée. En 2025, cinq duos ont été formés et les participants ont pu rencontrer les professionnels des services RH, Conseil numérique, Contentieux, CESF (Conseiller en économie sociale et familiale), ou encore Maîtrise d'ouvrage. Une expérience riche qui change les regards, fait avancer l'inclusion et permet de susciter des vocations.



Décembre

Nouvelle classification des emplois

Un protocole d'accord a été signé entre XLHabitat et les organisations syndicales en décembre dernier, sur la nouvelle classification des emplois.

Celle-ci compte désormais trois catégories (employé, technicien/agent de maîtrise et cadres) et fait ressortir 64 métiers composant l'activité de l'Office dans ses missions de service public.

Construire l'avenir pour tous



En 2025, XLHabitat a poursuivi sa dynamique de développement afin de répondre à la demande croissante de logements dans le département des Landes.

À travers sa programmation, l'Office poursuit une ambition claire : proposer une offre de logements diversifiée, accessible et adaptée aux réalités du territoire et de ses habitants.

Programmer aujourd'hui pour les territoires de demain

Les demandes d'agréments auprès des services de l'État ont concerné 356 logements se répartissant entre logements familiaux et logements destinés à des publics spécifiques (étudiants, seniors…).

Sur les 356 logements concernés par les demandes d'agrément

> **328** sont à destination des ménages,

> **7** sont réservés aux personnes âgées,

> **15** sont des foyers-logements pour seniors,

> **6** se destinent à des personnes atteintes de trouble autistique.

À SAVOIR - 193 logements sont des PLUS, 114 des PLAI et 49 des PLS. Ils se répartissent sur 31 opérations, auxquelles s'ajoutent 23 baux réels solidaires (BRS) au sein de 3 opérations mixtes.



Une dynamique croissante

En 2025, XLHabitat a poursuivi son rôle de conseil et d'aide à la décision auprès des élus et a connu, dans ce cadre, une sollicitation croissante.

29 études ont été réalisées sur l'ensemble du territoire.

À SAVOIR - Certaines communes ont préféré attendre l'arrivée des nouvelles équipes municipales en 2026 avant de concrétiser leurs demandes.

Du littoral, où la tension immobilière est forte, aux territoires ruraux où la revitalisation des centres-bourgs est un défi, XLHabitat accompagne les collectivités avec des réponses adaptées, notamment à travers les opérations d'acquisition-amélioration.

À SAVOIR - Afin de répondre aux attentes des demandeurs et aux besoins des territoires, 70 % de la production concerne la construction de petits logements.





Répondre *aux besoins des territoires*

Au-delà de sa mission d'intérêt général au service des locataires et des demandeurs de logement, XLHabitat contribue activement au développement et à l'aménagement des territoires partout dans les Landes.

Construire de nouveaux logements, réhabiliter le patrimoine existant et favoriser le bien-vivre ensemble, telle est l'ambition portée par XLHabitat.

En développant une offre de logements abordables, durables et adaptés au besoin de chaque territoire, l'Office accompagne les transitions environnementales, soutient l'économie locale et renforce la cohésion sociale en améliorant durablement le cadre de vie des Landais(es).



Construire

L'année 2025 a montré les premiers signes de reprise avec une hausse des mises en chantier et des permis de construire qui sont passés de 9,3 % à 16,2 % sur le plan national.

XLHabitat a vécu ce même mouvement. Après une année 2024 difficile, où très peu de chantiers ont pu être lancés en raison de la hausse des prix de construction, l'Office a lancé 25 nouvelles opérations au 2e semestre 2025 grâce à une baisse des prix et grâce aux négociations avec les entreprises.

CHIFFRES CLÉS 2025

21 M€
investis

197
logements livrés

28
permis de construire obtenus

194
mises en chantier

Les mises en chantier

19 opérations ont pu être lancées en travaux, représentant 208 logements dont :

- 12 opérations en construction neuve
- 5 dossiers en « acquisition-amélioration »
- 2 mises en chantier d'opérations achetées en VEFA.





Les opérations à l'étude

2025 a été particulièrement riche avec 28 permis de construire obtenus pour un total de 194 logements.



Biscarrosse

RÉSIDENCE LAPUYADE 2

livrée en juin > 57 logements

Architecte > Cabinet 3A



Les livraisons 2025

5 opérations ont été livrées en 2025 représentant un total de 197 logements.

Parmi elles, deux opérations en construction neuve (« Lapuyade 2 » à Biscarrosse, 57 logements) et « Les Pensées » à Linxe (15 logements).

À noter également, une opération en acquisition-amélioration à Dax (« Les Glycines », 35 logements).

Sans oublier la livraison de deux projets en VEFA à Mont-de-Marsan, l'un avec Nexity (résidence « Évasion », 51 logements) et l'autre avec le promoteur Crampon (« Résidence de l'Étang », 39 logements).



Linxe

RÉSIDENCE DU DOMAINE DE LINÇA

livrée en mai > 15 logements

Architecte > AM Architecture



Mont-de-Marsan

RÉSIDENCE DE L'ÉTANG

livrée en juillet > 39 logements

Architecte > Agence d'architecture Soizic Roty Briand



Mont-de-Marsan

RÉSIDENCE ÉVASION

en VEFA > 51 logements

Architecte > Studio 30-02



Dax

RÉSIDENCE LES GLYCINES

en acquisition amélioration > 35 logements

Architecte > Daniel DELIGNE et associés



Améliorer durablement le confort et la performance des logements

Rénover, réhabiliter, entretenir, adapter le patrimoine constituent les leviers essentiels pour relever les défis de demain.
À travers ses interventions, XLHabitat poursuit deux objectifs : améliorer durablement le confort de nos locataires en renforçant la performance énergétique des logements et contribuer ainsi, à la maîtrise des charges des habitants.

En 2025, la réhabilitation a connu une dynamique contrastée. Si 298 logements ont été réhabilités, la hausse des coûts de construction a conduit l'Office à reporter certaines consultations, les estimations financières demeurant trop élevées.

En 2025, l'Office s'est donné deux priorités : la sécurisation des installations électriques et la transition énergétique du patrimoine. Ainsi 328 logements ont bénéficié de travaux de mise en sécurité électrique et d'amélioration de leurs installations. D'autre part, 247 chauffe-eaux électriques ont été remplacés par des chauffe-eaux thermodynamiques.

Pour les économies d'énergie, XLHabitat a déployé 138 boîtiers intelligents « Elax Energie », dans les logements d'Angresse, Capbreton et Castets. Ce dispositif permet aux résidents de mieux piloter leurs consommations et de réaliser des économies d'énergie : 14 686 € TTC pour l'année 2025 soit 92 € par locataire.



Boîtier Elax
visant à diminuer les consommations d'énergie du chauffe-eau

Dax
RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE ANDRÉ MALRAUX
rénovée en 2025
80 logements étudiants



Les chiffres

- > **282** logements réhabilités et rénovés
- > **4,6 M€** engagés pour l'entretien courant des travaux
- > **5,5 M€** pour les travaux de gros entretien
- > **6,5 M€** de réhabilitation
- > **915 €** dépensés par logement pour l'entretien y compris avec les interventions de la Régie

Les réhabilitations 2025

- RÉSIDENCE LINXE ET MAILLET
  à Dax > 56 logements
- RÉSIDENCE DE L'ÉCUREUIL
  à Saint-Paul-les-Dax > 16 logements
- RÉSIDENCE CALMETTE à Tartas > 3 logements
- RÉSIDENCE DABADIE à Dax > 1 logement
- RÉSIDENCE SAINT AMAND à Geaune
  > 8 logements
- RÉSIDENCE LOUIS THIBAULT
  à Mont-de-Marsan > 18 logements
- RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE VÉLUM
  à Mont-de-Marsan > 78 logements
- RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE A. MALRAUX
  à Dax > 80 logements



Mont-de-Marsan

RÉSIDENCE LOUIS THIBAULT

renovée en 2025 et acquise
depuis 2021 > 18 logements



Dax

RÉSIDENCE LINXE ET MAILLET

rénovée en 2026, construite
en 1959 > 56 logements

Saint-Paul-les-Dax

RÉSIDENCE DE L'ÉCUREUIL

renovée en 2025 > 16 logements

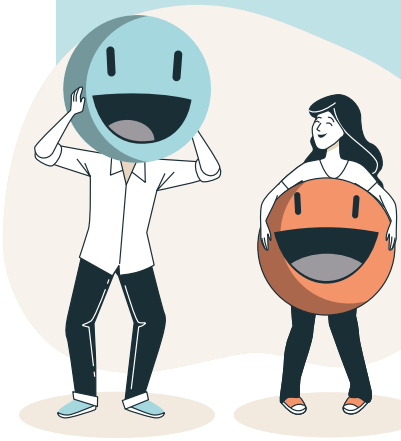




Travailler et optimiser la qualité de service

La qualité de service est l'une des grandes priorités des activités menées par XLHabitat.

Le label Quali'HLM obtenu est le témoin de cette ambition et pousse l'Office à adapter ses services et améliorer encore et toujours ses prestations.



L'évaluation de la satisfaction

L'enquête annuelle de satisfaction permet de cibler les attentes des locataires et garantir la conformité des pratiques et des engagements.

En 2025, XLHabitat a interrogé 2 000 personnes pour évaluer leur degré de satisfaction quant aux services proposés par l'Office (logement, résidence, quartier, relation client, communication…).

Cette année encore, XLHabitat a obtenu un score de satisfaction globale supérieur à la moyenne nationale : **88,9 % de ses locataires sont globalement satisfaits dont 35 % très satisfaits,** contre 71,4 % selon benchmark national du prestataire (41 bailleurs et plus de 70 000 enquêtes).

À NOTER - 91 % de satisfaction pour les nouveaux entrants, un très bon score qui se maintient à un haut niveau comme en 2024.

Les points positifs



> **90,7 % des locataires sont satisfaits des interventions techniques** respect des rendez-vous, rapidité et qualité des interventions.

> **88,2 % de satisfaction pour l'accueil et 92,6 % pour les relations avec les interlocuteurs de l'Office**

> **79,9 % de résidents satisfaits de la qualité de vie dans le quartier** (un chiffre qui progresse de + 2,3 %) et apprécient l'évolution positive de la tranquillité, le bien vivre ensemble…

À NOTER - L'indicateur de recommandation de XLHabitat par ses locataires est de 9,2, un très bon score !





Les points à améliorer

Seulement 70 % des résidents sont satisfaits du montant des charges,
la plus forte baisse, dont 12 % de locataires pas du tout satisfaits,
suite aux deux régularisations opérées en 2025.

> 68,9 % pour le traitement de la demande

> 69,9 % sur le suivi de la demande

À NOTER - Si ces deux chiffres sont les plus bas de l'enquête, ils se situent toutefois au-dessus de la moyenne nationale (50 %).



L'information et la communication

88 % des locataires sont satisfaits de la qualité globale de la communication,
qu'elle passe par le téléphone, le magazine *Vivre ici* ou encore les agences et antennes.

À NOTER - Une importante marge de progression est possible pour le nouvel espace espace locataire déployé en octobre dernier et pour le site internet, tous deux peu utilisés encore par les résidents.

L'entretien des logements

En 2025, les travaux d'entretien courant réalisés par les entreprises se montent à 4,6 M€ d'euros et 5,5 M€ pour les travaux de gros entretien.

> 23 844 demandes de travaux ont été émises par les locataires

> plus de 97 % ont été traitées dans l'année

> 84 % des réclamations ont été prise en charge sous 8 jours et 7 % à plus de 30 jours

> 1,25 M€, c'est le coût de la régie et 10,1 M€ le montant des travaux confiés aux entreprises.



L'espace accueil locataire

Lancé en octobre 2025, il a été conçu par la DSI, la direction de la communication et la direction de la proximité.

Il répond aux besoins et attentes des locataires : réaliser en ligne toutes leurs démarches administratives : paiement du loyer, téléchargement des quittances, dépôt d'une réclamation et de son suivi…

Loger et accompagner les parcours de vie

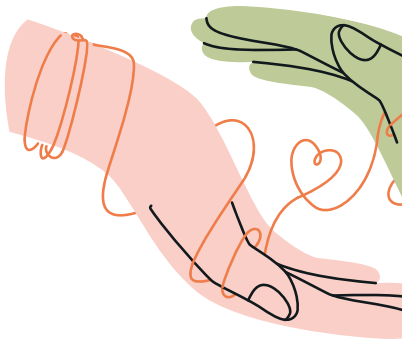
LOGER

Loger et soutenir les résidents à chaque étape de la vie et de leur situation, constitue le cœur des missions d'XLHabitat. Au-delà de la mise à disposition d'un logement, l'Office agit au quotidien pour apporter des réponses adaptées dans une logique de solidarité, d'accompagnement et de prévention.

Une gestion locative toujours plus soutenue

Le service de la gestion locative a de nouveau dû faire face à une activité particulièrement soutenue, marquée par une hausse continue de la demande de logement et du nombre de dossiers présentés en commission d'attribution (Caléol). En 2025, le taux d'acceptation moyen des dossiers est de 62,49 % un chiffre en baisse par rapport à 2024.

> 11 717 logements dont 173 nouveaux gérés
> 1 027 attributions avec une entrée dans les lieux réalisée
> 3 311 dossiers présentés en Caléol (chiffre en hausse par rapport à 2024)
> 6,96 % de taux de rotation (vs 7,52 % en 2024)
> 2,5 % de hausse de loyer (inférieure à l'IRL de 3,4 %)
> 399 € de loyer moyen (vs 383 € en 2024)
> 1,04 % de logements vacants



Une demande toujours plus forte

13 307 demandes de logement ont été effectuées en 2025, soit une hausse de 4,44 % par rapport à 2024. La recherche concerne principalement des T2 pour 39 % des demandes et des T3 pour 28 %.

Plus de 77 % des demandeurs sont issus du parc privé et 22,5 % du parc social.
Les profils sont à plus de 45 % des personnes seules et 31,5 % des familles monoparentales.

Le délai d'attente pour les nouveaux demandeurs atteint 26 mois et pour les demandeurs déjà locataires 19 mois.





ACCOMPAGNER SOCIALEMENT

Dans un contexte de fragilisation économique, XLHabitat poursuit en 2025 son accompagnement auprès des locataires les plus modestes et/ou les plus fragiles, confrontés à des difficultés économiques ou sociales.

Un soutien social et financier

En 2025, 378 situations ont été orientées vers le service social.

Les conseillères du service social en partenariat avec les services du pôle client et contentieux, jouent un rôle important dans la prévention et le traitement amiable des impayés.
Elles accompagnent les locataires en difficultés afin d'envisager des solutions individualisées : mise en place d'échéanciers, accompagnement à la gestion du budget…

Dans ce but, les conseillères ont effectué 932 visites à domicile et proposé plus de 303 rendez-vous. Elles ont accompagné 337 familles avec le concours des directions de l'Office et des partenaires institutionnels (UDAF, Protection de l'enfance, ADIL, Conseil Départemental, Maison du logement), afin d'éviter les expulsions et de maintenir durablement les résidents dans leur logement.

À SAVOIR - En 2025, afin de détecter les locataires en détresse psychique, l'une des quatre conseillères en économie sociale et familiale a été formée aux premiers secours en santé mentale. L'ensemble du service social le sera en 2026, pour mieux accompagner les résidents concernés.

Chiffres clés

> 1,65 % de taux d'impayés
> 1 977 plans d'apurement signés
> 112 dossiers transmis au service contentieux

À SAVOIR - En 2025, XLHabitat poursuit son soutien au dispositif « PADdL » Plateforme d'accompagnement départementale du logement visant à favoriser l'accès au logement des ménages en situation de précarité, en partenariat avec les associations Lisa pour l'agglomération de Mont-de-Marsan et la Maison du Logement pour l'agglomération de Dax. L'accès et le maintien dans le logement des publics les plus vulnérables est une des priorités de l'Office.



L'APPUI DES PARTENAIRES

Pour gérer les situations complexes en matière de suivi social, médico-social et d'accès au logement, XLHabitat poursuit le développement de son réseau de partenaires avec :

- les services sociaux du département, le pôle de la protection de l'enfance, la CAF, l'UDAF « Union départementale des associations familiales des Landes » et les travailleurs sociaux des différentes associations et CCAS ou CIAS pour l'accompagnement de toutes les situations fragiles ;
- les structures d'accueil pour les demandeurs d'asile : CADA « Centre d'accueil de demandeurs d'asile » CPH « Centre provisoire d'hébergement » afin de favoriser l'insertion des publics réfugiés, grâce à l'organisation d'ateliers (logement, emploi, usages numériques…) et d'entretiens individuels.

Profil des locataires

26 642
personnes logées

6 146
locataires bénéficient de l'APL

30 % des locataires titulaires d'un bail ont plus de 60 ans





Tenir un rôle majeur dans l'économie locale et sociale

XLHabitat est un acteur économique d'envergure dans le département des Landes. En 2025, pour ses opérations d'entretien, de réhabilitation et de construction, l'Office a contractualisé 531 marchés avec des entreprises.

L'année a été marquée par une forte reprise d'activité de la commande publique après une période creuse due à la hausse des prix des matériaux. Une situation contraignante empêchant l'Office d'obtenir des tarifs en adéquation avec les enveloppes budgétaires allouées.

En 2025, 531 marchés ont été conclus dont :

> **453** marchés de travaux > **68** marchés de services > **10** marchés de fournitures

Chaque marché représente un levier de développement économique en mobilisant les savoir-faire des entreprise locales et en générant de l'activité dans de nombreux secteurs. L'Office a à cœur de coopérer avec les structures locales d'insertion et soutenir les initiatives de cohésion sociale.

L'insertion par l'économie

XLHabitat a introduit des clauses d'insertion sociale dans ses commandes de marchés publics. Elles permettent ainsi à des publics en difficulté pour l'emploi (jeunes, seniors, bénéficiaires de minima sociaux…) d'accéder à une activité professionnelle à travers des marchés de construction, de réhabilitation, de maintenance ou encore de nettoyage des résidences et des espaces verts du parc de l'Office.

En conciliant performance économique et utilité sociale, XLHabitat fait de chacun de ses investissements un vecteur d'emploi, d'insertion et de cohésion sociale au service des Landaises et des Landais.

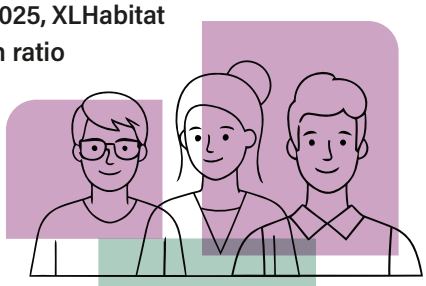
- **93 806 heures d'insertion** ont été réalisées en 2025 (dont 76 435 pour les marchés de service et 17 370 pour les travaux)
- **334 personnes concernées** (dont 73 % d'hommes et 27 % de femmes)
- **44 % des bénéficiaires ont entre 26 à 44 ans**
  28 % moins de 26 ans et 18 % plus de 50 ans.

Mobiliser et engager les ressources supports

LA DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES

Des femmes et des hommes au cœur de l'action

L'Office peut compter sur ses équipes aux compétences multiples toutes pleinement engagées au service des locataires, des collectivités et du territoire. Au 31 décembre 2025, XLHabitat comptait 185 salariés (138 contrats de droit privés, 47 fonctionnaires), soit un ratio de 15,7 collaborateurs pour 1 000 logements.



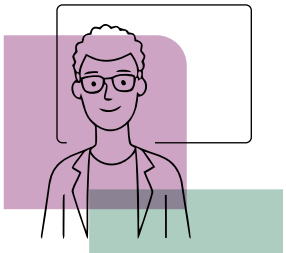
10 M€
de charges de personnel

Une politique de recrutement soutenue

L'année 2025 a été marquée par une dynamique de renouvellement des effectifs avec l'arrivée de 16 collaborateurs (vs 10 départs), soit un taux de renouvellement de 5,82 % (en baisse de 1,12 point par rapport à 2024).

Parmi les postes pourvus : cinq gardiens, une assistante de secrétariat commun, une directrice de gestion locative, deux chargés de patrimoine, deux gestionnaires en assurances, une directrice de maîtrise d'ouvrage, une assistante patrimoine, une assistante commande publique, une directrice de la communication et une assistante maîtrise d'ouvrage.

À SAVOIR - L'âge moyen des collaborateurs est de 49,42 ans.



1 414
heures
de formation

Investir dans les compétences

La quasi-totalité des collaborateurs a bénéficié d'une formation grâce à la demi-journée sur le thème de la fresque du climat, lors de la journée du personnel.

Le plan de formation a permis de réaliser 1 414 heures de formation pour un montant de 78 060 € dans de nombreux domaines : communication, efficacité professionnelle, gestion et finances, gestion locative et sociale, gestion patrimoniale, hygiène, santé et sécurité, informatique, juridique, maîtrise d'ouvrage, sécurité.

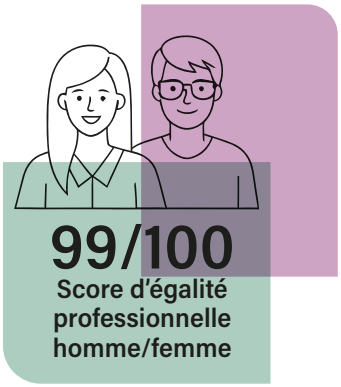






Une égalité professionnelle exemplaire

En 2025, XLHabitat a obtenu un résultat élevé « 99/100 » en matière d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes. Ce chiffre est le reflet d'une politique d'équité et d'égalité salariale. Il est un engagement majeur de l'Office, pleinement intégré à l'organisation.



Ce résultat s'appuie sur 4 piliers majeurs :

- **l'écart de rémunération entre les hommes et les femmes**
- **l'écart de taux d'augmentation individuelle**
- **le retour du congé maternité avec augmentation**
- **la parité entre les 10 plus hauts salaires**

À SAVOIR - Les femmes représentent 52 % des effectifs et 54 % des cadres sont des femmes. Leur présence se situe à tous les niveaux de responsabilité au sein de l'Office.

Organiser les métiers d'aujourd'hui et de demain

L'année 2025 a été marquée par la mise en œuvre de la classification des métiers issue de la nouvelle Convention collective des Offices publics de l'habitat.
Une cartographie des 64 métiers et leur cotation a été réalisée et un accord a été signé avec les organisations syndicales le 12 décembre 2025 pour être déployé au 1er janvier 2026.

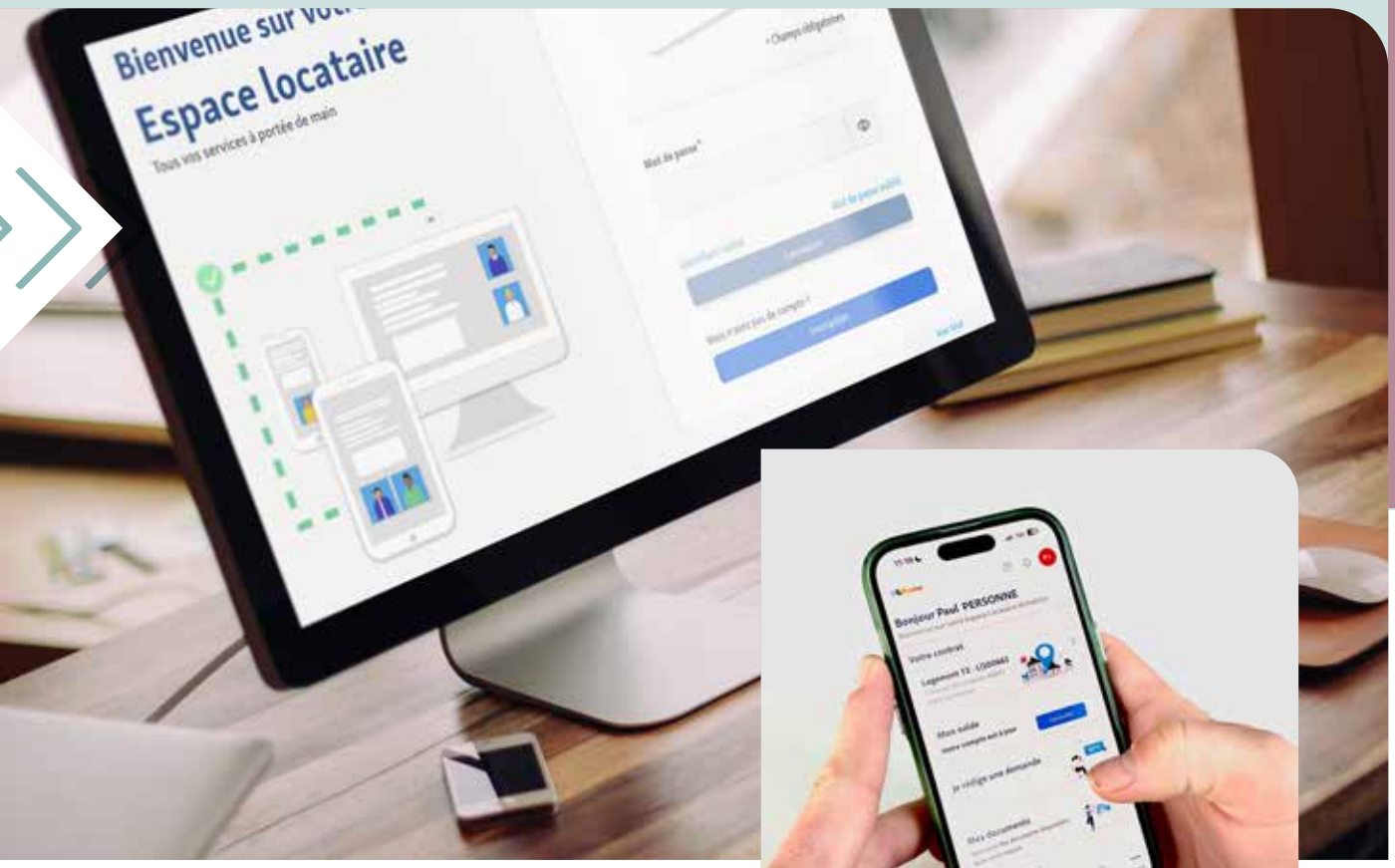
La nouvelle classification s'articule autour de 3 catégories :

- **6 métiers d'employés**
- **31 métiers de techniciens et d'agents de maîtrise**
- **27 métiers de cadre**

Agir pour la qualité de vie au travail

Dans la continuité des actions menées depuis 2023, la Direction a lancé un atelier « Qualité de vie au travail » (QVT) et « Risques psycho-sociaux » (RPS) réunissant CSE, managers et Comité de direction afin de construire un plan d'actions dédié à la prévention des risques psycho-sociaux et à l'amélioration de la qualité de vie au travail.

À SAVOIR - En 2025, différentes actions ont été engagées, notamment la formation des référents RPS à l'écoute active et au déploiement des journées « Vis mon travail », pour favoriser le dialogue, la coopération et la découverte des métiers. Ce plan vise à sécuriser les situations complexes, soutenir les managers et améliorer la cohésion des équipes.



LA DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION



En 2025, la Direction des Systèmes d'Information a poursuivi ses efforts de digitalisation des outils informatiques en faveur des résidents et des collaborateurs.

Le service a été particulièrement impliqué dans la création et le déploiement d'un nouvel espace accueil locataire lancé fin octobre 2025, repensé dans une nouvelle version plus adaptée aux demandes et aux besoins des résidents dans ses versions web et application.

En interne, la DSI a accompagné les collaborateurs dans l'appropriation du nouveau système de téléphonie (soft téléphonie) et différentes évolutions techniques (dont Windows 11). Elle a assuré le traitement de l'extraction des données en soutien aux différentes directions pour le rapport de l'Ancols et a contribué aux deux régularisations de charges de 2023 et 2024, entre autres.











LA COMMUNICATION

En 2025, afin de répondre aux nouveaux usages, le service communication a développé en partenariat avec la DSI, un nouveau portail locataire, afin de moderniser sa relation client.

Pour renforcer la culture d'entreprise et sensibiliser les collaborateurs aux enjeux du développement durable, le service communication a organisé la journée interne sur le thème « Agir pour le climat », avec le GIEC afin d'appréhender les enjeux de l'urgence climatique.

Le service a également organisé en octobre les deux journées « Les Coulisses du bâtiment », proposées depuis 2003 par la Fédération française du bâtiment et le Département. Elles ont permis à plus de 330 collégiens landais de visiter les chantiers à Cazères-sur-l'Adour et à Geaune dans l'objectif d'attirer de nouveaux talents et de promouvoir la construction de logements sociaux.

Le service communication a renforcé sa présence sur les réseaux sociaux et le site internet (plus de 277 500 visites). Il a assuré le déploiement de la communication chantier, 138 fiches commerciales et de la signalétique de 58 résidences. Il réalise également les principaux supports d'information, les magazines *Vivre ici* et *À vos côtés*, la newsletter interne *XL'Essentiel* ainsi que le rapport d'activité....

À SAVOIR - En 2025, Le conseiller numérique a accompagné 403 locataires dans leurs démarches en ligne : impôts, CAF, Ameli, recherche d'emploi, sécurité informatique, questions sur l'IA... Il les aide, entre autres, pour toutes les démarches sur l'espace accueil locataire : paiement du loyer, quittance, attestation d'assurance ou suivi d'une demande. Il se déplace chez les résidents gratuitement et sans limite de rendez-vous.

COMPTABILITÉ ET FINANCES

Une année de reprise

Après une année 2024 contrastée, XLHabitat clôt son exercice 2025 sur de bons résultats.

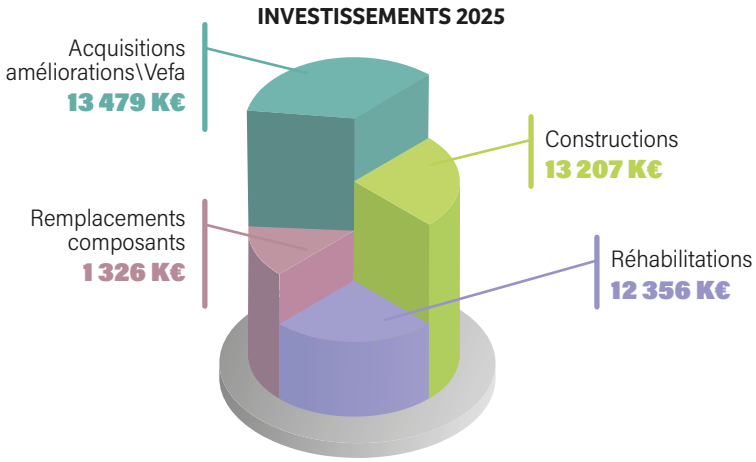
Le résultat comptable s'établit à 8,64 M€ contre 1,86 M€ en 2024, une amélioration qui s'explique par la mise en service de 208 logements neufs.

La provision pour le gros entretien a quant à elle été réduite de 3,47 K€, suite au reclassement de certains travaux en investissements.

À noter également, la baisse du taux du livret A en 2025, qui a été bénéfique sur les charges financières de l'Office (réduction de 376 K€), tout comme celle de la Réduction du loyer de solidarité (RLS) d'un montant de 500 K€.

Enfin, XLHabitat a obtenu un dégrèvement d'environ 900 K€ de taxe foncière récupérée sur cinq exercices et son exonération sur 25 ans, au lieu de 15 ans.

Ces différents éléments participent à conforter la solidité financière de l'Office et lui permettent de poursuivre ses investissements dans le développement et la réhabilitation de son parc immobilier.



XLHabitat dispose d'un parc de 11 752 logements et 744 équivalents logements, soit **un total de 12 496 logements**

L'autofinancement

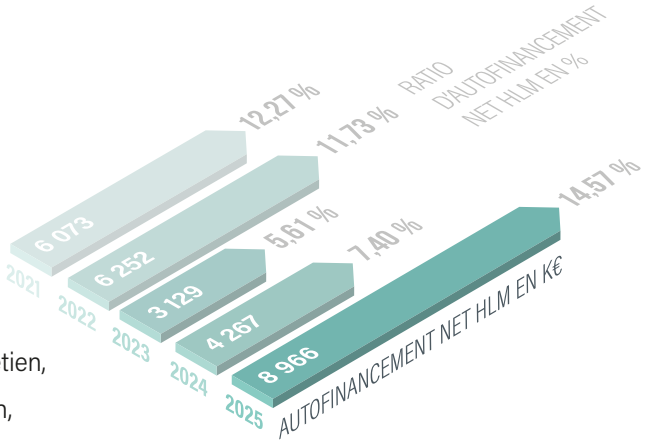
L'autofinancement s'élève à 9 M€ soit le double par rapport à 2024. Il représente 15 % des loyers.

Il a bénéficié :

> de la hausse de la reprise de provisions pour gros entretien,

> d'un dégrèvement d'impôts de 684 M€ de régularisation,

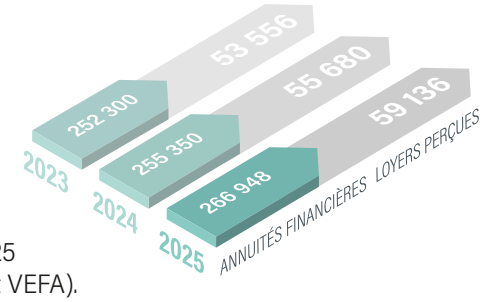
> des loyers qui ont progressé de + 6,2 % avec une baisse de la RLS de 500 K€.







L'endettement



La dette financière s'élève à 419 M€ (vs 407 M€ fin 2024).

Les nouveaux emprunts de 24 M€ souscrits durant l'exercice 2025 ont permis de financer les investissements (maîtrise d'ouvrage et VEFA).

Le ratio annuités/loyers s'est amélioré encore en 2025 et est passé de 41,6 % à 40,5 % sous l'effet des baisses successives du taux du Livret A (passé de 3 % à 2,40 % en février 2025 puis à 1,70 % en août 2025).

À SAVOIR - La sensibilité aux variations du taux du Livret A est forte puisqu'environ 82 % de la dette de l'Office y est indexée.

Les chiffres clés

Les recettes de fonctionnement



En 2025, les recettes de fonctionnement s'établissent à 82 M€ dont :

> 59 M€ de loyers (+ 6,2 % par rapport en 2024)

> 2,5 M€ de subventions d'investissement (idem 2024).

Les dégrèvements d'impôts sollicités dans le cadre de travaux d'économies d'énergie et d'accessibilité PMR des logements se sont élevés à 2,3 M€, un chiffre supérieur de 684 K€ au budget voté. La cession des certificats d'économie d'énergie a permis quant à elle une recette de 72,7 K€.

À SAVOIR - L'APL perçue par l'Office couvre 27 % des loyers (identique à 2024).

Les dépenses de fonctionnement

Les dépenses de fonctionnement se sont élevées à 73,5 M€ permettant de dégager un excédent de fonctionnement de 8,6 M€, soit 691 € par logement.

L'exécution budgétaire 2025 est inférieure au budget voté, avec 73,5 M€ réalisés vs 74,7 M€ votés.

À SAVOIR - 11,4 M€ ont été mobilisés pour assurer l'entretien courant et le gros entretien. Les charges de maintenance ont ainsi atteint 19,34 % des recettes de loyer, soit 915 € par logement, des données identiques à celles de 2024. Cependant, il convient de noter que les dépenses d'entretien courant sont supérieures au budget voté (+ 405 K€).

XLHabitat

953 avenue du Colonel Rozanoff
BP 341 / 40011 Mont-de-Marsan cedex

Tél. 05 58 05 31 31 / www.xlhabitat.org

XLHabitat

Avancer ensemble, c'est penser à tous