

Fiche d'identification du porteur de projet

Office public de l'habitat des Landes – Xlhabitat

L'Office public de l'habitat des Landes est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC).

- Créée en 1922 par le conseil général des Landes, l'OPH 40 a pour mission de répondre aux besoins de logements sociaux des communes landaises. Dans ce cadre, l'OPH40 gère un patrimoine de 10170 logements répartis sur l'ensemble du département, sur 130 communes.
- Le patrimoine est composé de 52% d'habitat individuel et 48% d'habitat collectif.
- L'OPH 40 comprend 5 quartiers prioritaires : Mont de Marsan – Saint Pierre du Mont et 3 sur Dax
- L'OPH est dirigé par un conseil d'administration composé de 27 membres et présidé par Monsieur Xavier Fortinon. La directrice générale, Madame Maryline Perronne est chargée de mettre en applications les décisions du conseil d'administration et dirige tous les services de l'Office. (166 salariés)
- Ces différents services sont essentiellement basés dans les locaux de Mont de Marsan (siège), une agence à Dax (Gestion locative, social et contentieux) et 4 antennes techniques maillent le territoire : Labouheyre, Saint Vincent de Tyrosse, Dax et Mont de Marsan.

Les missions de l'OPH40

Fournir un logement de qualité à prix abordable pour tous ceux qui en ont besoin

Le nombre de demande de logement est en constante augmentation avec 7579 demandes à fin 2017. L'OPH des Landes accueille tous les ans quelques 1300 nouveaux locataires. 71.54% des locataires sont des personnes seules ou des familles monoparentales, chiffre en constante augmentation.

68.09% des locataires ont des ressources en dessous des 60% des plafonds, une population avec des revenus moyens, voire très précaires puisque 27.04% d'entre eux ont des ressources inférieures à 20% des plafonds.

Cette situation a conduit l'OPH à réorganisé ses services depuis quelques années afin de redéfinir ses missions pour tenir compte des difficultés rencontrées par nos locataires et de développer un réseau partenarial maillant l'ensemble du territoire.

Construire et gérer des logements sociaux

Pour 2017, l'OPH a livré 235 logements et a réhabilité ou mis en chantier 777 logements pour améliorer le confort de nos locataires, notamment en recherchant la performance énergétique, participant ainsi à une maîtrise de leurs charges.

Favoriser l'activité économique et l'emploi

Outre le poids économique dans toute la filière du bâtiment, les organismes jouent un rôle particulier dans la préservation et le développement d'emplois locaux, tournés principalement vers l'amélioration de la qualité des constructions et des services aux habitants.

Le budget consacré à l'investissement pour l'OPH des Landes est de 60 millions d'Euros. L'office a fait également le choix de soutenir l'insertion professionnelle en constituant des marchés d'insertion ou en incluant dans ces marchés des clauses d'insertion.

Constituer un patrimoine pérenne

L'exigence de qualité du service rendu et du bâti est une préoccupation quotidienne.

L'OPH des Landes, depuis de nombreuses années, s'est engagé dans la construction de logement répondant aux normes BBC et RT 2012. Les opérations de réhabilitation permettent d'améliorer le confort des locataires et également la performance énergétique des logements.

Assurer un accompagnement social des locataires

Les évolutions économiques et sociétales, la crise des marchés immobiliers et les politiques publiques renforcent le rôle des organismes d'HLM vis-à-vis de demandeurs ou de locataires dans des situations, ponctuelles ou persistantes, de précarité sociale, familiale et financière et parfois de dépendance ou de souffrance psycho-sociale.

La prévention des impayés et des expulsions est un enjeu central de la gestion sociale.

L'OPH 40 comprend 4 conseillères en économie sociale et familiale pour répondre aux besoins des locataires en difficulté de paiement, en difficulté sociale ou d'appropriation du logement.

L'OPH 40 est également signataire de la charte de prévention des expulsions et travaille en étroite collaboration avec l'ADIL 40 et l'association « Maison du logement » pour accompagner les locataires en impayés et trouver des solutions pour les maintenir dans les lieux ou adapter le logement.

Les organismes HLM sont également investis dans le développement d'une offre diversifiée d'hébergement et de logements accompagnés pour les ménages en grande difficulté sociale. Ces réponses aux plus vulnérables ne peuvent pas reposer sur les seuls bailleurs sociaux. C'est pourquoi l'OPH 40 a développé de longue date des partenariats avec différentes associations. L'OPH 40 travaille notamment en partenariat étroit avec les associations Lisa Prado et Maison du Logement pour les sortants CHRS, signe des baux glissants qui permettent à la fois une intégration dans le logement autonome tout en étant accompagné ; avec le CIDFF dans le cadre de l'accompagnement des personnes victimes de violences familiales ; avec le Conseil Départemental pour répondre aux besoins des jeunes majeurs isolés en phase d'insertion en référence au plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale et avec le CADA avec la location de logement et un travail d'accompagnement et d'insertion à la sortie.

Favoriser l'accession sociale à la propriété

En dehors de la location, les organismes interviennent dans le domaine de l'accession sociale à la propriété, dans l'ancien comme dans le neuf, en tant que prêteurs mais aussi comme constructeurs de programmes groupés de maisons individuelles.

Afin de permettre aux ménages à revenus modestes d'acquérir un logement, les organismes ont développé des savoir-faire susceptibles de répondre aux demandes des clients, de l'étude de leurs engagements financiers dans le temps, à l'après-vente, la gestion du prêt et même l'activité de syndicat de copropriété.

Encadrer la vente HLM

La vente de logements locatifs sociaux, à l'initiative de l'organisme, doit être ciblée et marquée par un accompagnement fort et une poursuite de l'implication des organismes Hlm dans la gestion des immeubles vendus.

En 2017, l'OPH a finalisé la vente de 9 logements et un local sur Mont de Marsan a été vendu au Centre Hospitalier de Mont de Marsan pour permettre la création d'une maison de santé sur le quartier du Peyrouat.

Promouvoir le développement durable

L'habitat social est au cœur des problématiques de développement durable car il est à la croisée de l'équité sociale, de la préservation de l'environnement et de l'efficacité économique, dans un souci de concertation avec les locataires. Au-delà de la contribution à l'effort de solidarité, l'OPH des Landes a mis en place une politique de maîtrise des charges pour ses locataires impliquant une action d'envergure sur l'éco-performance.

Agir pour la rénovation urbaine

Les organismes HLM sont depuis de nombreuses années engagés dans la rénovation urbaine qui conjugue construction, démolition, poursuite de l'amélioration du parc. Au-delà des interventions sur les immeubles, la notion de rénovation intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements ainsi que l'implantation ou de développement d'activités économiques, sociales ou culturelles.

L'OPH des Landes est impliqué sur la rénovation urbaine, depuis plusieurs années déjà, et mène une opération sur un quartier prioritaire à Mont de Marsan pour changer l'image et amener les locataires à intégrer des logements plus adaptés aux attentes d'aujourd'hui. Ces opérations de rénovation urbaine s'accompagnent d'un dispositif de gestion urbaine de proximité en lien avec les différentes associations et institutions agissant sur le quartier.

88 logements sont en cours de démolition. Des études sont en cours pour la construction neuve avec l'Avenue de la Laïcité (20 logts), Pasteur (26 logts) et Jardins de Cleïa (42 logts).

L'OPH a dans son patrimoine, 5 quartiers prioritaires dans le cadre de la politique de la ville et à ce titre participe pleinement à la gestion urbaine de proximité avec la prise en compte à la fois : des locataires, des espaces de vie, des espaces de médiation et du partenariat de terrain.