

Rapport

en logique éco-responsable



2024

Réunissons nos énergies...



...pour construire ensemble un avenir pour tous



Inauguration des résidences Terra & Sylva boïennes dans la ZAC Nouvelle R de Biganos, le 7 décembre 2024.

Sommaire

Repères 2024	4
La gouvernance d'aquitanis	8
Aquitanis, responsable vis-à-vis de la Société et de son Environnement, entreprise en Transition	13
1 – Prospection foncière	25
2 – Aménagement & Renouvellement urbain	29
3 – Développement de l'offre	39
4 – Réhabilitation & Maintenance du patrimoine bâti	60
5 – Conception & Gestion du patrimoine nature	69
6 – Habitats & Clientèles	75
7 – Éléments statistiques clientèles	95
8 – Vente	108
9 – Fonctions supports	112
10 – Ressources humaines	114
11 – Éléments financiers	117

Le visuel de la couverture de ce rapport d'activité tire son inspiration graphique de la fresque participative réalisée par les salariés d'aquitanis et d'Axanis lors de l'écojournée du personnel de mai 2024.

► REPÈRES 2024



→ **Produits des activités : 132** millions d'euros

Opérateur urbain et social au service de politiques nationales et locales de l'habitat, aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, a pour vocation de concevoir, produire et gérer durablement des sites d'habitats urbains considérés comme des lieux de vie.

Aquitanis se positionne comme une entreprise en TRANSITION sur un territoire de projets urbains et sociaux durables qui fait vivre et grandir sa Raison d'être avec ses parties prenantes.

DATE DE CRÉATION : 1920

STATUT : Office public de l'habitat

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :
Bordeaux Métropole

PRÉSIDENT : Nordine GUENDEZ,
Conseiller métropolitain délégué aux multimodalités-plans de déplacements des entreprises, Maire d'Ambarès-et-Lagrave

VICE-PRÉSIDENT : Jean-Jacques PUYOBRAU,
Vice-président de Bordeaux Métropole délégué au logement, à l'habitat et à la politique de la ville, Maire de Floirac

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Jean-Luc GORCE

COORDONNÉES DU SIÈGE

1, avenue André Reinson - CS 30 239
33028 BORDEAUX CEDEX
Tél. 05 56 00 50 50
www.aquitanis.fr



Activités

- Aménagement urbain
- Développement de l'offre
- Gestion résidentielle
- Maintenance & requalification du patrimoine
- Conception & gestion des espaces extérieurs - Patrimoine nature
- Gestion d'habitats spécifiques
- Vente HLM & gestion de syndic
- Recherche & développement



Aménagement urbain

- 5 concessions d'aménagement principalement en ZAC
- 5 projets de renouvellement urbain conventionnés localement ou dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Des projets d'aménagement en propre (portage du permis d'aménager)



Développement de l'offre

- 219 logements locatifs sociaux livrés
- 2 357 logements en processus de production, 974 logements en cours d'exécution dont 303 mis en chantier au cours de l'année
- 712 logements en dépôt de financement
- Recherche & développement « bas carbone »



Gestion résidentielle

- 40 710 habitants en gestion locative
- 20 645 logements et foyers gérés ou propriétés d'aquitanis décomposés en :
 - 17 725 logements familiaux
 - 1 690 logements étudiants
 - 935 équivalents logements en foyer
 - 220 logements en résidence sociale
 - 75 logements gérés pour le compte de tiers (Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole)
- 1 191 attributions dont 253 au profit du contingent prioritaire
- 137 nouveaux logements familiaux mis en service
- 382 locaux professionnels et commerciaux
- 10 208 stationnements gérés
- 1 dispositif « Label bleu » : 54 logements adaptés dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées pour un coût moyen de 4 213 €
- 1 dispositif « Kozy » : 75 logements ont bénéficié de travaux d'embellissement pour un coût de travaux moyen de 1 235 €
- 1 label « logement » qui consiste à contrôler les équipements d'un logement avant l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire
- 1 contrôle sécurité qui consiste à vérifier une fois par trimestre les équipements de sécurité des parties communes de nos immeubles
- 1 agence numérique aquitaniServices partagée avec l'ESH Mésolia dans le cadre de la SAC COO.PAIRS



Maintenance et requalification du patrimoine

- 1 224 logements en processus de réhabilitation au 31/12/2024, dont 526 sont en phase chantier (43 %)
- 97,9 M€ TTC de travaux de réhabilitation
- 56 opérations, représentant 3 719 logements concernés par des travaux de renouvellement de composants (RC)
- 3,7 M€ TTC de travaux de renouvellement de composants
- 1,9 M€ TTC de travaux de gros entretien programmés



Conception & gestion des espaces extérieurs - Patrimoine nature

- 48,77 ha d'espaces verts (319 sites)
- 11 946 arbres répertoriés font l'objet d'un suivi régulier
- 29 099 arbustes, vivaces et graminées plantés en 2024
- 685 arbres d'ornements et fruitiers plantés en 2024
- 1 710 arbres élagués « méthode douce »
- 9 437 m² de jardins partagés
- 23 aires de jeux et sportives
- 1,6 hectares de forêt



Gestion d'habitats spécifiques

- 185 habitations adaptées
- 5 résidences sociales gérées



Vente HLM & gestion de syndic

- 50 ventes - Chiffre d'affaires généré : 8,540 M€
- 26 copropriétés gérées soit 1 472 lots et 6 ASL soit 226 lots
- 1 charte d'engagement de syndic social et solidaire



Recherche & développement

- 1 système constructif modulaire à ossature bois : Sylvané^o
- 1 concept de résidences intergénérationnelles : les résidences solidaires
- 5 lieux « augmentés » en partage actifs : les « Share lieux » (projets en transition)
- Une démarche d'éco-habitat (habitat essentiel)
- Plusieurs démarches de participation habitante (compétence habitante)



Ressources humaines

- 369 collaboratrices et collaborateurs dont 2 sur 3 en permanence sur le terrain
- 4 agences décentralisées (Bordeaux Nord, Grand Parc, Talence et Hauts de Garonne)
- 1 pôle de gestion des demandes & des attributions de logements sociaux
- 1 filiale accession sociale à la propriété : axanis



Le Kiosque de Bongraine, premier équipement public collectif co-construit avec les habitants du futur écoquartier aménagé par aquitanis à Aytré (17).

▶ LA GOUVERNANCE D'AQUITANIS

La gouvernance d'aquitanis, en tant qu'Office public de l'habitat (OPH), repose sur des instances - dont le Conseil d'administration - au sein desquelles sont représentées les principales parties prenantes concernées (élus, locataires, salariés, partenaires) et expertes en matière de problématiques et d'activités de l'entreprise.



Qu'est-ce que la gouvernance ?

Cette notion est inséparable de notre démarche RSE. Elle représente d'ailleurs le premier axe de notre feuille de route qui définit les orientations à suivre et le plan d'actions à mettre en œuvre. La notion de gouvernance renvoie à la mise en place de nouveaux modes de pilotage de l'entreprise plus souples et plus ouverts.

Elle désigne l'ensemble des règles, des processus et des organes de décision, d'information et de contrôle qui permettent d'assurer le pilotage et la régulation d'une organisation, qu'elle soit publique ou privée.

La gouvernance s'appuie nécessairement sur l'implication des parties prenantes, soit les individus ou groupes ayant un intérêt dans les décisions ou activités de l'organisation en question.

Le Conseil d'administration (CA)

Il représente l'instance stratégique d'aquitanis et a pour principales missions de :

- définir la politique générale et les grandes orientations stratégiques,
- voter le budget,
- installer et désigner les membres des commissions spécifiques et d'études.

Le CA d'aquitanis est composé de 23 membres dont 13 membres nommés par Bordeaux Métropole. Tous les membres ont une voix délibérative, c'est à dire qu'ils ont la capacité de vote.

Sauf exception, les délibérations du Conseil, qui actent les décisions prises, doivent être a minima adoptées à la majorité simple par vote des membres présents ou représentés.

A ces 23 membres, se rajoutent 3 membres avec des voix consultatives : le Directeur Général, le secrétaire du Comité social et économique (CSE) de l'entreprise et le Préfet siégeant en qualité de « commissaire au gouvernement ».

Trois Conseils (a minima, dans le respect du cadre légal) sont organisés par an et donnent la mesure de l'implication des administrateurs (complétés par des séminaires stratégiques) :

- **printemps** : approbation des comptes et quitus au Directeur Général pour sa gestion sur la base du rapport de gestion et du rapport Raison d'être en logique RSE (année écoulée),
- **automne** : préparation des orientations stratégiques et prévisions budgétaires/loyers pour l'exercice à venir qui en découlent,
- **deux mois après**, vote du budget de l'exercice à venir selon les orientations stratégiques débattues.



Composition du CA d'aquitans au 31 décembre 2024

Président

- **M. Nordine GUENDEZ**, Conseiller métropolitain délégué aux multimodalités-plans de déplacements des entreprises, Maire d'Ambarès-et-Lagrave

Vice-président

- **M. Jean-Jacques PUYOBRAU**, Vice-président de Bordeaux Métropole délégué au logement, à l'habitat et à la politique de la ville, Maire de Floirac

Élus Métropolitains

- **M. Pierre HURMIC**, 1^{er} Vice-Président de Bordeaux Métropole délégué à la transition des territoires, Maire de Bordeaux
- **M. Stéphane PFEIFFER**, Conseiller métropolitain délégué aux innovations sociales dans l'habitat et habitats spécifiques inclusifs, Adjoint au Maire de Bordeaux en charge de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire
- **M. Nordine GUENDEZ**, Conseiller métropolitain délégué aux multimodalités-plans de déplacements des entreprises, Maire d'Ambarès-et-Lagrave
- **M. Jean-Jacques PUYOBRAU**, Vice-président de Bordeaux Métropole délégué au logement, à l'habitat et à la politique de la ville, Maire de Floirac
- **Mme Daphné GAUSSENS**, Conseillère métropolitaine, Conseillère municipale du Bouscat
- **M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM**, Conseiller métropolitain, Conseiller municipal de Bordeaux

Personnalités qualifiées élues d'une collectivité territoriale

- **M. Philippe BENICHOU**, Président du PIMMS médiation Bordeaux, Président du Comité territorial Unis-Cité Nouvelle-Aquitaine
- **M. Jean-Philippe LE GAL**, Vice-président de la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI) délégué aux politiques contractuelles, à l'habitat et au logement, Adjoint au Maire de Libourne délégué au projet urbain « Libourne 2025 », à la ville numérique, à l'attractivité économique, à la reconversion des casernes et à l'habitat

Personnalités qualifiées

- **M. Arnaud BEYSSEN**, Directeur Territorial Direction régionale Nouvelle-Aquitaine de la Banque des Territoires, filiale de la Caisse des dépôts et consignations (CDC)

- **M. Laurent CASTAIGNÈDE**, Ingénieur conseil climat-air-énergie, Directeur d'un bureau d'études environnementales
- **M. Jean-Michel ROUX**, Professeur à l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme (IATU) de l'Université Bordeaux Montaigne
- **Mme Élodie VOUILLON**, Directrice du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Gironde
- une personne en attente de nomination

Représentante d'association agréée

- **Mme Monique BALESTIBAUD**, Représentante du Comité local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) - PRADO

Membre désigné sur proposition des Organismes collecteurs de la participation des employeurs

- **M. Jérôme COHADE**, Président du Comité Régional Action Logement Nouvelle-Aquitaine (CRAL)

Membre désigné par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF)

- **M. Jean-Luc BANABERA**, Administrateur de la CAF de la Gironde

Membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)

- **M. Jean-Louis HAURIE**, Président de l'UDAF de la Gironde

Membres élus par les locataires

- **M. Djamel BELGHAZI**, CGL92
- **M. Jean-François BOUC**, AGL
- **M. Georges DUBERNET**, AFOC
- **M. Gérard NOËL**, CLCV

Membres désignés par les Associations Syndicales les plus représentatives

- **Mme Nadia SEKRANE**, CFDT
- un membre en attente de nomination, CGT

Composition du Bureau au 31 décembre 2024

Président

M. Nordine GUENDEZ

Autres membres

- Mme Monique BALESTIBAUD
- M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM
- M. Gérard NOËL
- M. Stéphane PFEIFFER
- M. Jean-Jacques PUYOBRAU
- un membre en attente de nomination

Le Bureau est une émanation du Conseil d'administration. Par délégation, il délibère sur des programmes d'opérations neuves et de réhabilitation, sur les réserves foncières. Par ses délibérations plus opérationnelles, il permet également aux équipes d'aquitanis de réaliser leurs activités. Il se réunit une fois par mois.

Les Commissions

Les administrateurs d'aquitanis sont appelés à participer à des actes de gestion de l'entreprise considérés comme « politiques » au sens le plus noble du terme : la gestion des attributions de logements et les commissions d'attribution des marchés. Ainsi, deux commissions représentent des rouages essentiels du fonctionnement d'aquitanis. Elles sont obligatoires et se retrouvent dans tous les OPH : la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et la Commission d'attribution des marchés nommée Commission d'appels d'offres (CAO).

Composition de la Commission d'appel d'offres (CAO)

Titulaires

- M. Jean-François BOUC
- M. Georges DUBERNET
- M. Laurent CASTAIGNÈDE
- M. Jean-Philippe LE GAL

Suppléants

- Mme Monique BALESTIBAUD
- M. Djamel BELGHAZI
- Mme Élodie VOUILLON

Composition de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Titulaires

- Mme Monique BALESTIBAUD
- M. Jean-Luc BANABERA
- M. Georges DUBERNET
- M. Nordine GUENDEZ
- M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM
- M. Jean-Jacques PUYOBRAU

Suppléants

- M. Jean-Louis HAURIE
- Mme Andrée COLLIN représentant M. Jean-Jacques PUYOBRAU
- M. Loïc ROZIER DUPLANTIER représentant M. Nordine GUENDEZ
- Mme Véronique AUGÉ représentant M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM
- Mme Daphné GAUSSENS
- 1 collaborateur du Pôle Gestion des demandes et attributions
- 1 responsable d'agence
- Le responsable du Service Contentieux et recouvrement des locataires partis



Fresque participative réalisée par les salariés d'aquitanis et d'Axanis lors de l'écojournée du personnel 2024. Ce travail a permis de générer des heures de volontariat en faveur de causes d'intérêt général en 2025.

▶ AQUITANIS, ENTREPRISE RESPONSABLE VIS-À-VIS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON ENVIRONNEMENT (RSE). FAIRE VIVRE ET GRANDIR NOTRE RAISON D'ÊTRE.

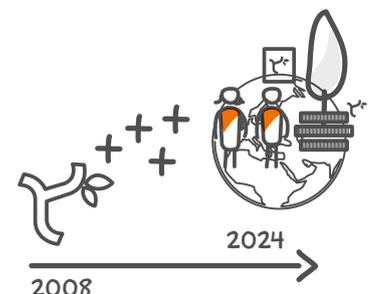
↳ Repères

- 1 démarche stratégique de RSE en 4 axes, 15 domaines d'action et 45 plans d'actions
- 1 Comité de direction RSE et 1 comité de pilotage, 35 pilotes
- Niveau engagé RSE exemplaire *** Modèle Afaq 26 000 AFNOR Certification depuis 2016
- 1 raison d'être formulée collectivement à l'issue d'un processus participatif
- 1 Comité raison d'être
- 1 magazine sociétal *Questions de transition(s)*
- 5 Share-lieux actifs, projets en transition
- 1 Collectif innovation aquitanis & Axanis
- 1 Collectif dédié à la Culture d'entreprises aquitanis & Axanis
- 1 Charte de l'acheteur et un Guide de l'achat responsable - SPASER
- 1 Charte chantier propre
- 1 document de référence en matière de gestion vertueuse de nos espaces naturels : *les Cahiers illustrés de conception et de gestion écologique des espaces extérieurs résidentiels*
- Signataire de la Charte de prévention des expulsions de la Gironde négociée avec les principaux partenaires sociaux
- 72 272 heures d'insertion exécutées via nos marchés

Depuis plus de 15 ans, aquitanis est engagé dans une démarche stratégique de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) que nous avons nommée de Responsabilité vis-à-vis de la Société et de son Environnement.

Cette démarche consiste à organiser, coordonner, objectiver et mesurer, en plus de ses enjeux économiques, la prise en compte des enjeux sociaux, environnementaux et éthiques dans ses activités et ses actions. Elle illustre et rend compte à ses parties prenantes, c'est-à-dire les individus ou structures ayant un intérêt dans les décisions ou activités de l'entreprise (habitants, fournisseurs, élus, partenaires, salariés...), son positionnement responsable et engagé pour l'intérêt collectif. Son engagement prend tout son sens face aux enjeux climatiques et sociétaux auxquels nous sommes confrontés.

Elle est évaluée « engagée RSE exemplaire » depuis 2016 par AFNOR Certification selon le modèle AFAQ 26 000, niveau reconduit en 2021 et à nouveau en 2024, après une nouvelle évaluation de suivi en novembre dernier.



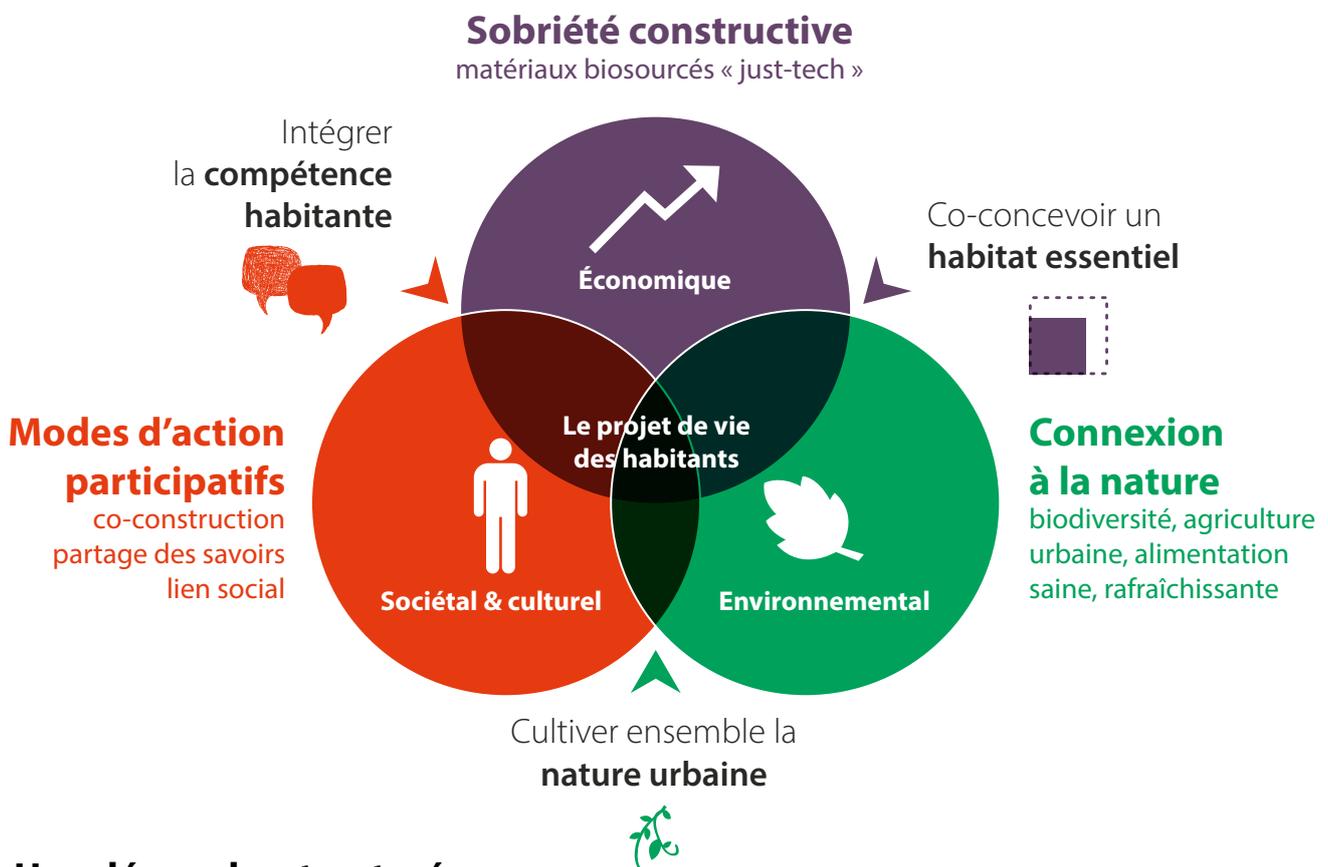
2021 a été une année de mise en œuvre d'un projet participatif de formalisation de la « raison d'être » de l'entreprise. Celui-ci s'est concrétisé au mois de mars 2021 avec la formulation finale par notre Comité raison d'être suivie de son adoption à l'unanimité en juin 2021 par notre Conseil d'administration.

Cette raison d'être nous guide désormais dans nos décisions et nos actions et nous invite à la faire vivre et grandir. Comme c'est désormais le cas chaque année, le Comité raison d'être s'est réuni le 11 mars 2025 pour apprécier et donner un avis sur le respect de nos engagements via un **Rapport raison d'être** et le témoignage de salariés. Cet avis est communiqué dans ce rapport au Conseil d'administration du 17 avril 2025.



Une démarche assise sur la stratégie d'une entreprise en Transition

La démarche de RSE d'aquitannis s'appuie sur les trois piliers de sa stratégie d'entreprise. Il s'agit de la mise en œuvre dans ses projets d'aménagement, de construction ou de réhabilitation et de gestion, de la **compétence habitante**, de la **co-construction d'un habitat essentiel** et du **développement de la nature en ville**. Ces trois piliers tracent une voie exigeante et enthousiasmante au sein de laquelle chacun fait sa part. Et à la croisée de ces trois dimensions, un objectif évident : **permettre aux projets de vie des habitants de se construire**.



Une démarche structurée

La démarche de RSE d'aquitannis regroupe 45 plans d'actions vivants et régulièrement renouvelés, distribués dans 15 domaines d'actions. L'ensemble est organisé suivant 4 axes : **gouvernance et dialogue avec les parties prenantes, engagement pour et avec les équipes, bien-être et considération des habitants, dynamique des territoires et respect de l'environnement**.

Tous sont pilotés par une trentaine de collaborateurs et par une instance dédiée, le **Comité de Direction RSE**. L'ensemble des collaborateurs contribue directement ou indirectement, par ses initiatives et les résultats évaluables, à la vie de cette démarche militante. La Direction Communication, Développement durable et Accompagnement des Transitions en assure le pilotage.

Un code graphique permet de relier chaque activité, projet et action présenté dans ce rapport à notre démarche stratégique de RSE.

ici vit la RSE



Démarche stratégique d'Aquitanis

Responsable vis-à-vis de la Société et de son Environnement



axe 1

Gouvernance et dialogue avec les parties prenantes

D1 // Dialogue avec les parties prenantes

- Identifier, comprendre et hiérarchiser les enjeux de nos parties prenantes
- Communiquer et partager notre stratégie RSE

D2 // Définition et mise en œuvre de la stratégie

- Définir notre vision et intégrer la RSE dans le système de management : objectifs, moyens mobilisés
- Piloter l'amélioration continue

D3 // Achats responsables

- Intégrer les critères RSE, l'équité dans le choix et la gestion de nos fournisseurs et sous-traitants

La gouvernance d'aquitanis (Page 11)
Rapport raison d'être 2024 et évaluation (Page 21)
Prospection foncière (Pages 27-28)
2024 : aquitanis prend sa place d'opérateur social sur la ZAC Bastide-Niel avec la programmation de 203 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe (Page 41)
La grande consultation (Page 81)
Les conseils de concertation locative (Page 107)

Pôle Juridique, Commande Publique, Foncier & Ressources documentaires (Page 115)
Notre démarche RSE dans nos achats (Page 117)
L'insertion par l'emploi (Page 126)

Gestion des risques et politique de prévention, Contrôle interne (Page 118)
Système d'informations (Page 120)
Moyens généraux (Page 124)
Absentéisme (Page 131)

Ressources humaines (Page 129)
Égalité Femmes-Hommes (Page 132)
Dialogue social (Page 133)

Le tri sélectif des déchets de bureau (page 125)
Plan de mobilité (Page 126)
La domage ouvrage (page 59)
Formation en 2024 (page 132)

axe 3

Bien-être et considération des habitants



D8 // Écoute et participation des habitants

- Déployer des démarches de concertation et d'implication des habitants dans la conception, l'aménagement et la gestion des sites d'habitat

D9 // Valeur d'usage de l'habitat

- Proposer des logements confortables, sains, sécurisés, économes dans un habitat de qualité bien situé

D10 // Lisibilité des règles d'attribution et parcours résidentiels

- Garantir des pratiques équitables et respectueuses vis-à-vis des demandeurs de logement en s'attachant à satisfaire les projets résidentiels des familles

D11 // Accompagnement des publics fragiles

- Mettre en œuvre des approches et des outils répondant aux besoins particuliers des populations les plus fragiles

Un exemple de réhabilitation significative : Château Raba à Talence (Page 63)
La grande consultation (Page 81)
AquitaniServices (Page 83)
Éléments statistiques clientèles (Page 97)

Exemples d'opérations significatives financées (Page 44)

Zoom sur Martillac - Résidence La Gravelle Reconstruction à l'identique de deux maisons suite à un incendie criminel (Page 58)
Entretien d'équipements collectifs (Page 66)
Maintenance résidentielle (Page 86)
Dispositif KOZY (Page 87)
La Sécurité et la Tranquillité résidentielle (Page 89)
Loyers et charges mensuelles (Page 103)

Gestion des demandes & des attributions (Page 82)

Gestion de syndic (Page 88)

Les attributions (Page 100)

Vente (Page 110)

Le Bail réel solidaire (BRS) (Page 113)

Habitats solidaires (Page 77)
Logements solidaires (Page 91)
Gestion locative (Page 91)

4 axes



axe 2

Engagement pour et avec les équipes



axe 4

Dynamique des territoires et respect de l'environnement

D12 // Intensité et diversité urbaine

- Lutter contre l'étalement urbain et développer l'accessibilité au plus grand nombre d'un habitat urbain alliant diversité, intensité et qualité du cadre de vie

D13 // Cohésion sociale des territoires

- Adapter notre offre aux évolutions de la société

D14 // Contribution au développement du territoire

- Contribuer au développement de l'économie locale : filières de production, accès à l'emploi, services de proximité

D15 // Nature en ville, sobriété et biodiversité

- Développer les éléments de nature, participer à l'équilibre des écosystèmes par un management attentif de nos processus de gestion de sites, d'aménagement et de construction d'habitats

Aménagement & renouvellement urbain (Pages 31, 32, 36)
Les occupations temporaire avec Plateau Urbain (Page 38)

Label bleu (Page 88)

Exemples d'opérations significatives livrées (Page 56)

Marchés (Page 116)

L'insertion par l'emploi (Page 126)

Conception et gestion du patrimoine nature (Page 71)

L'entretien du patrimoine nature (Page 73)

Zoom sur la renaturation et mise en valeur de la réserve foncière « Paul-Émile Victor » à Pessac (Page 75)

Clause environnementale (Page 117)

LÉGENDE

- D** : Domaines d'actions
- : enjeu pour chaque domaine d'action

Une démarche grand angle

Adoptés à l'ONU en 2015 dans le cadre d'un programme appelé Agenda 2030, les **17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations-Unies** constituent un appel à agir au niveau de chaque État. Tous les acteurs de la société, instances économiques et institutions comprises, sont concernés et doivent y contribuer. C'est la raison pour laquelle, aquitanis a choisi d'articuler ces ODD avec sa démarche RSE.



Une démarche d'amélioration continue évaluée

En 2013, aquitanis a fait évaluer pour la première fois la maturité de sa démarche RSE. Les évaluateurs d'AFNOR Certification l'ont alors positionnée à un très bon niveau de la norme internationale ISO 26 000 : celui de « confirmé ». Après 3 années de structuration, de partage, d'engagement et de poursuite de cette démarche, les évaluateurs sont à nouveau venus l'apprécier en novembre 2016. Aquitanis a alors atteint le niveau engagé RSE « exemplaire », plus haut niveau de la norme qui s'est par la suite maintenu lors des évaluations de 2021 et 2022.

En novembre 2024, deux évaluateurs mandatés par AFNOR Certification sont venus réévaluer pendant quatre jours l'évolution de notre démarche RSE. Au cours de cette petite semaine, ce sont près de 90 parties prenantes internes et externes qui ont été interrogées. Parmi elles, 70 salariés, 4 membres du Conseil d'Administration dont un représentant d'une association de locataires et une dizaine de parties prenantes externes dont des représentants de notre collectivité de rattachement Bordeaux Métropole et d'autres collectivités partenaires, des architectes et bureaux d'études ainsi que d'autres organismes du logement social.

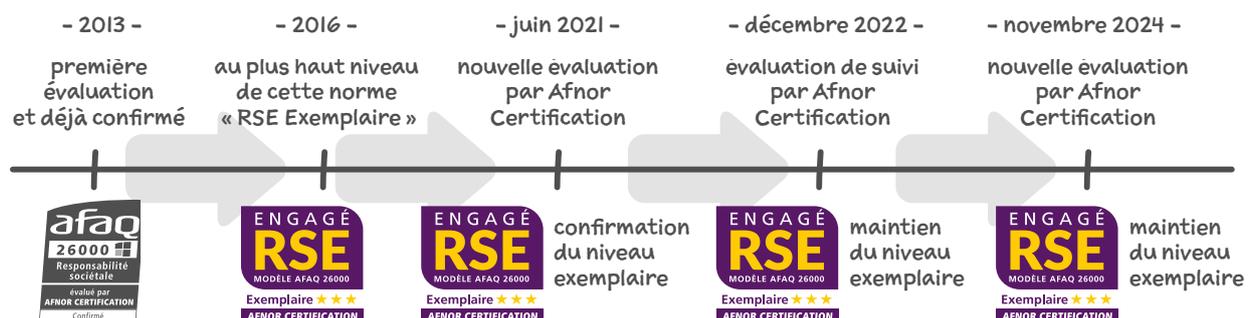
Pour la troisième évaluation consécutive, les évaluateurs d'AFNOR Certification ont reconduit le niveau de maturité « exemplaire » de notre stratégie de Responsabilité Sociale de l'Entreprise.

Ce résultat valide une démarche qui prend en compte, de manière globale et complète, les principaux domaines couverts par la responsabilité sociétale et pour lesquels des pratiques pérennes sont constatées en matière de gouvernance, de management ainsi que d'un point de vue opérationnel, avec des résultats correspondants aux principaux enjeux du territoire en matière sociale, environnementale et économique.

Cette position place aujourd'hui aquitanis parmi les entreprises françaises leaders en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Elle est avant tout le fruit d'un travail collectif et de l'engagement quotidien des équipes d'aquitanis. Elle reflète également la qualité du travail collaboratif mené avec ses parties prenantes externes : les habitants bien entendu – locataires, accédants, riverains... toujours au cœur de nos préoccupations et de nos projets – et aussi les associations, les élus, les administrateurs, les architectes, les bureaux d'études, les fournisseurs.

➤ En savoir plus

Retrouvez le détail des résultats de l'évaluation par AFNOR certification dans le [Rapport Raison d'être en logique RSE 2024](#).



Une démarche partagée



Être engagé dans une démarche RSE c'est également rendre des comptes, partager et donner envie aux autres de s'engager. Ainsi, aquitanis organise l'ensemble de son dispositif de communication interne comme externe autour de cet objectif. Il met en place de nombreuses actions en ce sens : événementiels, web et réseaux sociaux, nombreuses éditions.

En janvier 2020, aquitanis a décidé de publier le magazine sociétal *Questions de transition(s) pour agir en territoires*, réalisé à l'attention de tous – élus, professionnels, habitants, citoyens. Chaque année, une question en lien avec les nécessaires transitions sociétales et environnementales sera posée. Pour y répondre, la place est donnée à l'action. En allant à la rencontre de celles et ceux qui proposent sur leur territoire des réponses cohérentes avec les valeurs d'aquitanis, de nouveaux récits positifs de résilience s'écrivent. Et plus encore, ces illustrations se répondent entre elles et forment un tout qui communique l'envie d'agir.

- N°1 – 2020 « Coopérer ou survivre ? »
- N°2 – 2021 « Et si on trouver le temps ? »
- N°3 – 2022 « S'émanciper pour agir ? »
- N°4 – 2023 « Comment faire encore société ? »
- N°5 – 2024 « Un territoire nommé désir ? »
- N°6 – 2025 (en préparation)

Une démarche qui se régénère

À la suite d'une préconisation essentielle de l'évaluation « Engagé RSE » de 2022, aquitanis a réalisé en 2024 une analyse de double importance dont les résultats ont été rendus en septembre. Piloté par le responsable projet accompagnement RSE et développement durable, ce travail a été accompagné par le cabinet Espere.

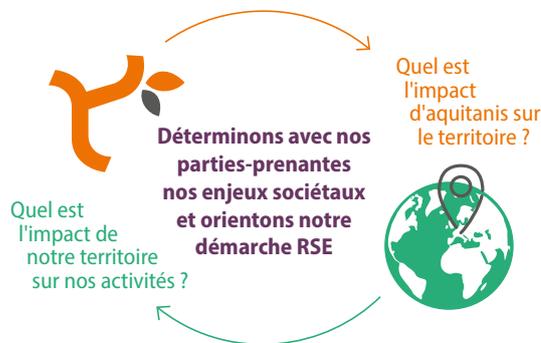
La double importance ou double matérialité a pour objectif d'aller plus loin que les considérations purement financières pour inciter les entreprises à inclure dans leur rapport d'activité les impacts sociétaux et environnementaux de leurs activités. L'objectif, structurer une stratégie de durabilité, en alignant nos pratiques avec les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux globaux afin de construire le modèle du logement social de demain.

Si aquitanis n'est pas soumis aux exigences d'application de la directive CSRD*, les objectifs et bénéfices de cette analyse sont multiples :

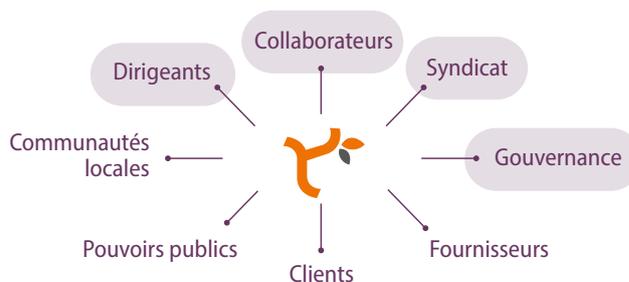
- Anticiper des évolutions réglementaires applicables à aquitanis.
- Intégrer les attentes des parties prenantes d'aquitanis.
- Impliquer les équipes dans la mesure du possible pour renforcer la dynamique collective RSE.
- Mettre à jour l'analyse et la hiérarchisation des enjeux RSE d'aquitanis, au regard des préconisations de l'évaluation « Engagé RSE » de 2024.
- Élaborer des outils d'aide à la décision stratégique.

Le fonctionnement de la double importance

(cf. recommandation de l'évaluation RSE)



Parties prenantes



* Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)



Présentation d'actions et de projets par des salariés d'aquitans et échanges avec les membres du Comité raison d'être le 11 mars 2025, en présence des membres du Comité de direction d'aquitans

1 représentant des locataires :

- Georges DUBERNET – Association Force Ouvrière Consommateur (AFOC), administrateur d'aquitanis

2 salariés d'aquitanis issus du Collectif culture d'entreprises :

- Emilie LACOSTE – Responsable d'opérations - Direction Patrimoines
- Fabien BUU-CANH – Juriste – Direction Habitats Solidaires

4 partenaires externes (collectivités, ESS, financeurs, associations...) :

- Franck DESCoubES – Directeur Général de l'aménagement de Bordeaux Métropole
- Karine LEON GAUTIER – Directrice de l'habitat et de la politique de la ville de Bordeaux Métropole
- Cyril CURY – Directeur Institutionnel Nouvelle Aquitaine ARKÉA Banque Entreprises et Institutionnels (Finance)
- Frédéric PETIT – Président d'Actes ELISE Atlantique

Modalités d'évaluation :

Afin de donner à voir et à comprendre l'incarnation de notre raison d'être dans nos actions et nos projets, nous avons choisi de mettre en lien les différents plans d'actions de notre démarche de RSE avec les mots-clés qui structurent notre raison d'être. Chaque thème a été illustré dans les pages du Rapport raison d'être 2024 (indicateurs, témoignages, récits de projets...) remis en amont de la réunion aux membres du Comité.



Réunion du Comité raison d'être le 11 mars 2025 au siège d'aquitanis

Voici les six grands thèmes qui structurent notre raison d'être :

- Habiter le monde en respect des humains
- Habiter le monde en respect du vivant
- En coopération avec celles et ceux qui vivent et font vivre les territoires
- Créer des réponses solidaires et responsables
- Nous faisons le choix de l'essentiel
- Nous croyons au pouvoir d'agir collectivement

Les six thèmes ont été illustrés par six interventions de salariés avec, en suivant, un temps d'échange avec les intervenants et les membres du Comité raison d'être.

Thème 1 - Habiter le monde en respect des humains

Jean-Luc GORCE, Directeur général, Pierre BAMBOU, Directeur Communication Développement durable et accompagnement des Transitions, Claire VERDIER, Gestionnaire formation et RH et Hugo JACOBS, Comptable, présentent : mobiliser nos salariés autour de notre raison d'être - L'écojournée du personnel d'aquitanis & d'Axanis 2024.

Thème 2 - Habiter le monde en respect du vivant

Maxime MARIE, Chargé d'opérations et Guillaume IMBERT, Responsable service patrimoine nature, présentent : concevoir et gérer un paysage de qualité - La conception de l'écoquartier de Bongraine à Aytré et la gestion écologique de notre patrimoine nature.

Thème 3 - En coopération avec celles et ceux qui vivent et font vivre les territoires

Claire GELAIN, Directrice Habitats Solidaires, présente : coopérer pour lutter contre le sans-abrisme - Le partenariat aquitanis & association Lazare.

Thème 4 - Créer des réponses solidaires et responsables

Sébastien DAMAS, Responsable de service Logement Accompagné et Franck SONABEY, Gestionnaire de résidences sociales, présentent : loger les plus vulnérables, les résidences sociales d'aquitans.

Thème 5 - Nous faisons le choix de l'essentiel

Marie-Léonor DARNE, Responsable d'opérations et Manuela BUENO, Responsable de secteur présentent : requalifier l'existant pour et avec les habitants, Beutre une cité en transition à Mérignac.

Thème 6 - Nous croyons au pouvoir d'agir collectivement

Marie-Léonor DARNE, Responsable d'opérations et Séverine TONDUSSON, Responsable de secteur présentent : impliquer les habitants dans un projet de réhabilitation, La résidence Château Raba à Talence.

Avis du Comité raison d'être :

À l'issue de toutes les présentations et au regard du rapport, les membres du Comité ont communiqué les avis suivants :

Nordine GUENDEZ - Président d'aquitans, Conseiller métropolitain délégué, Maire d'Ambarès-et-Lagrave

« Merci aux équipes d'aquitans pour cette restitution enthousiasmante à 360 degrés et pour leur engagement sincère qui se confirme d'années en années. Une revue de projets innovants, solidaires et résilients avec un fil conducteur qui place l'humain et plus globalement le vivant au cœur. Une boussole qui fait complètement écho à notre raison d'être. Chez aquitanis on défriche, on innove, et surtout, on agit. Nous sommes sur la bonne voie, poursuivons collectivement en ce sens, créons les synergies. »

Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM - Conseiller métropolitain, Conseiller municipal de Bordeaux, administrateur d'aquitans

« Depuis quatre ans, la raison d'être est la « boussole » d'aquitans, en dépit d'un contexte national marqué par de multiples et fluctuantes contraintes législatives et budgétaires, et aussi d'un contexte géopolitique et énergétique instable et fortement impactant. A noter ainsi, entre autres initiatives de sa mise en action, la place donnée aux aînés et aux jeunes. Mais également le souci d'articuler la stratégie locale d'aquitans avec les Objectifs du Développement Durable (ODD). Pouvons-nous continuer à « agir collectivement » pour garder vivace la flamme de cette raison d'être. »

Jean-Michel ROUX - Professeur des universités en Urbanisme et Aménagement à l'Institut d'Aménagement, de Tourisme & d'Urbanisme de l'Université Bordeaux Montaigne, chercheur à Passages, laboratoire de sciences humaines et sociale, administrateur d'aquitans

« Participer au Comité raison d'être du 11 mars 2025 a été une expérience plus qu'intéressante pour le nouveau membre du CA d'aquitans, que je suis. J'ai été très impressionné par la ténacité et la conviction des équipes qui parviennent à garder le cap sur le long terme. J'ai pu mesurer à quel point la RSE n'était pas une contrainte ou un exercice auquel il faudrait se conformer mais un outil pour transformer l'agir et aligner les pratiques avec l'éthique de la société. La RSE est véritablement une boussole qui permet à aquitanis de se diriger dans un monde incertain en lui donnant une valeur de référence. Elle lui permet de ne pas être décontenancé. »

Elodie VOUILLON - Directrice du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Gironde (CAUE), administratrice d'aquitans

« Pour cette quatrième année de mise en œuvre, les témoignages au sein du Comité raison d'être nous enseignent que les valeurs telles que l'engagement, l'inventivité, la sincérité et l'intelligence collective ne sont plus à démontrer au sein des équipes d'aquitans. Elles sont totalement portées et incarnées, avec cohérence et exigence mais aussi avec un réel plaisir de faire et de partager. Au-delà de porter l'innovation avec ténacité face aux contraintes et à la complexité, aquitanis nous manifeste encore une fois sa capacité à transformer l'essai grâce à l'expérimentation, au service de l'humain avant tout. Le challenge à venir reste à pérenniser, dupliquer et faire masse. »

Georges DUBERNET - Association Force Ouvrière Consommateur (AFOC), administrateur d'aquitanis

« L'association AFOC de la Gironde que je représente remercie et félicite les équipes d'aquitanis qui nous font partager les actions et les projets élaborées collectivement. Elles font vivre et grandir sa raison d'être en lien avec les indicateurs et les projets illustrés en proposant des solutions d'habitat abordables et des services innovants pour les ménages et en particulier les plus fragiles, en collaboration avec les associations de locataires que nous sommes et construire l'avenir pour les générations futures en nous plaçant au cœur de la gouvernance d'aquitanis au travers de toutes les instances : (CALEOL ; CAO ; CCL ; et CCLT) sans compter les groupes de travail. »

Cyril CURY - Directeur Institutionnel Nouvelle Aquitaine ARKÉA Banque Entreprises et Institutionnels (Finance)

« C'est avec un réel plaisir que je constate qu'année après année, le rapport raison d'être vient souligner le renforcement de l'exemplarité d'aquitanis sur les sujets de la RSE. A travers ses actions, nous percevons que ce résultat est issu d'un remarquable travail collectif de l'ensemble des équipes d'aquitanis pour apporter au quotidien des solutions responsables, solidaires et innovantes pour les territoires. Ce niveau élevé d'engagement caractérise aquitanis et le renforce pour aborder pleinement ses projets à venir. »

Émilie LACOSTE - Responsable d'opérations - Direction Patrimoines - Membre du Collectif culture d'entreprises aquitanis & axanis

« Au travers de cette nouvelle évaluation, nous ont été présentés des projets qui, malgré une réflexion soutenue tant en conception qu'en montage financier, ont pu se concrétiser par la sensibilisation et la coopération des institutions, mais aussi par l'investissement et la volonté des équipes qui ont donné priorité à l'humain et à son environnement. »

Fabien BUU CANH - Juriste – Direction Habitats Solidaires - Membre du Collectif culture d'entreprises aquitanis & axanis

« Les témoignages successifs des salariés m'ont permis d'avoir une vision transversale des actions accomplies et en cours, menées au quotidien par les équipes d'aquitanis. Les valeurs de la Raison d'être, portées depuis de nombreuses années par aquitanis, s'expriment clairement dans les projets portés et son même devenues une priorité depuis la création du Comité. La lecture du rapport m'a permis de réaliser le chemin parcouru et la perpétuelle remise en question des équipes. Cette envie de progresser, de faire mieux pour le respect de nos valeurs et le bien-être de nos résidents, m'inspire et me questionne quant à la manière d'exercer mes missions au quotidien. »



Plantation d'un potager solidaire au siège d'aquitanis en février 2024 par les salariés.
Les récoltes sont offertes à la Banque alimentaire de Bordeaux et de la Gironde.



1 PROSPECTION FONCIÈRE

Repères

- **131 projets fonciers** qui représentent un potentiel de 3 118 logements rentrés dans la base CRM, soit une augmentation de 84 % par rapport à 2023.

- **420 logements** passés en opérationnel, soit une augmentation de 35 % par rapport à 2023.

L'activité de prospection foncière est mutualisée au sein de la SAC COO.PAIRS.

Les principes fondamentaux de l'activité de COO.PAIRS foncier visent à accompagner le développement d'aquitanis, d'Axanis, de Mésolia Habitat et du Toit Girondin, tant sur la mise en production de logements locatifs sociaux que sur la mise en production de logements en accession sociale (Prêt social location accession - PSLA, Bail réel solidaire - BRS).

La crise immobilière se poursuit en 2024, et positionne une nouvelle « gamme » de production d'habitat : le logement intermédiaire. Pour aquitanis, cela ne constitue pas un axe de développement. Toutefois, le logement intermédiaire peut, au cas par cas, constituer une opportunité pour consolider notre capacité de financement à moyen/long terme.

2024 est une année de montée en régime de l'offre en Bail réel solidaire (BRS) portés par COO.SOL, organisme de foncier solidaire de Bordeaux Métropole dont aquitanis est membre fondateur aux côtés d'Axanis, de Mésolia et du Toit Girondin.

Afin d'accompagner la politique sociale de l'habitat de Bordeaux Métropole, le travail collaboratif avec les services de la métropole se poursuit avec régularité sur 2 points :

- la mise en production des fonciers bénéficiant de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) d'Action Logement Service, conformément au planning prévisionnel. Dans la continuité des 6 premiers fonciers métropolitains, une liste de 28 tènements a été proposée à la métropole pour une mise en production d'habitat social,

- le travail en faisabilité des fonciers plus complexes de manière à envisager une mise en production à moyen terme. Un accord cadre portant sur différentes missions de faisabilité et de maîtrise d'œuvre a été mis en place afin d'accompagner la mise en production des fonciers métropolitains.

De manière générale, les VEFA (Vente en l'état futur d'échévement) sont réservées aux territoires très tendus - Bordeaux Métropole, Bassin d'Arcachon - pour permettre une production à laquelle nous n'aurions pas accès.

La conjoncture économique que subissent les promoteurs a pour conséquence directe la mise à l'arrêt des opérations (défaut de commercialisation) ou leur transformation en offre VEFA de substitution : logement intermédiaire, logements étudiants, résidence seniors...

Cette année encore, COO.PAIRS a su maintenir des relations qui nous permettent d'être sollicités dans des acquisitions en VEFA. Bien que les achats en bloc 100 % restent à éviter, les dossiers présentant une mixité et une responsabilité du promoteur à commercialiser du libre sont étudiés. En 2024, les VEFA représentent 56 % du développement.

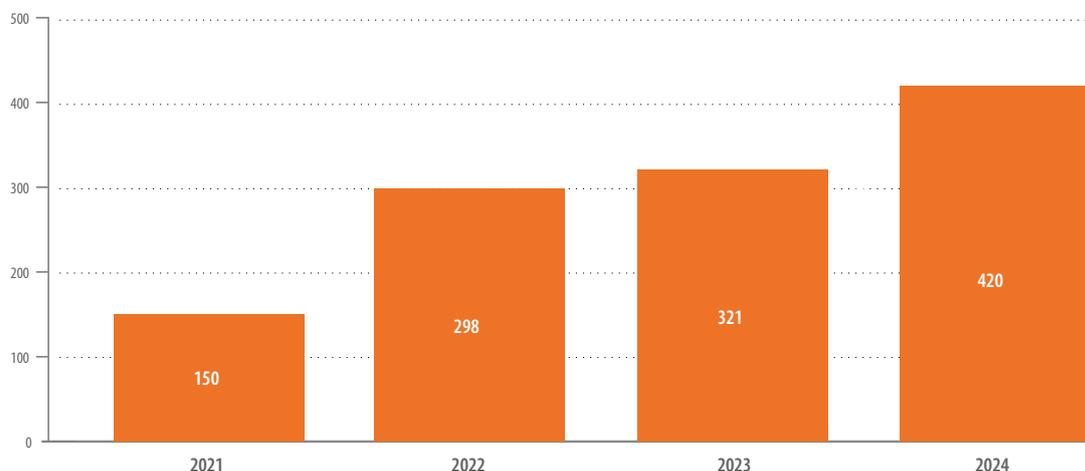
Une action de veille est active sur les appels à projets initiés sur les territoires tendus (Bordeaux Métropole, Bassin d'Arcachon, Libournais).

COO.PAIRS foncier continue d'apporter une réponse professionnelle aux sollicitations et consultations de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

En 2024, COO.PAIRS a répondu aux consultations suivantes :

- La FAB - Le Haillan, îlot 1 centre-ville. Remportée par aquitanis/Giboire
- Commune de Coutras - Champ de bataille. Perdue (remportée par Garona)
- EPFNA - Canéjan, Chemin des Peyrères. Candidature déposée le 6/12/2024
- La FAB - Mérignac-Pichey, 138 avenue de l'Yser. En cours (dépôt de la candidature le 24/01/2025)

Nombre de lots



Fin 2024, la cellule foncière dispose d'un stock actif représentant 47 dossiers, 761 logements locatifs sociaux et 471 logements en accession sociale potentiels.

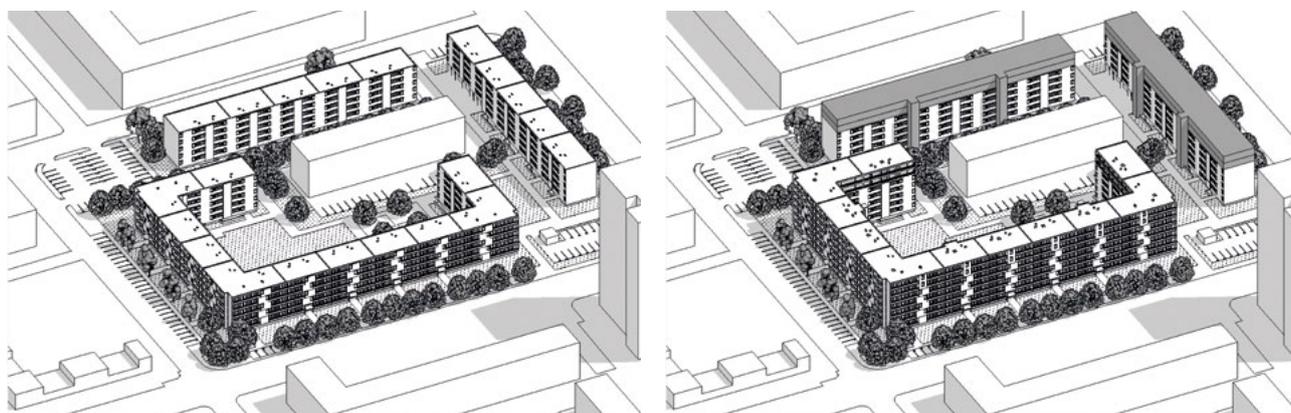
Le CRM permet d'établir le taux de transformation suivant : sur un global de 641 dossiers représentant 14 075 logements, 70 % ont été abandonnés, 8 % sont passés en opérationnel et 21 % restent actifs. Le CRM permet également de mettre en exergue une moyenne de 22 logements par opération étudiée.

Enfin, l'année 2024 a vu l'adoption de la 11^{ème} modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole et la prise en compte de la maîtrise de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation des sols naturels, agricoles ou forestiers. Ainsi, la sobriété foncière devient une des données d'entrée de l'activité de prospection, en parfaite résonance avec la raison d'être d'aquitanis.

L'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols pour 2050 est un changement de paradigme instauré par la loi Climat et résilience de 2021.

Afin de remplir ses objectifs de production tout en limitant l'artificialisation des sols, aquitanis a finalisé en 2024 l'étude prospective d'identification du gisement que représente la surélévation et la densification à l'échelle de son patrimoine métropolitain. Cette étude confiée à UPFACTOR s'inscrit dans le cadre de la convention de coopération aquitanis - Bordeaux Métropole et répond plus précisément, à l'axe 7 - Prospective de développement et limitation de la consommation foncière.

285 sites, bâtiments collectifs du patrimoine métropolitain d'aquitanis, ont fait l'objet d'une analyse de potentiel de surélévation par UPFACTOR. Le résultat représente un potentiel de 2 148 logements (environ 170 000 m²).



Résidence Palmer à Cenon avant et après surélévation (à droite) - Document UPFACTOR



Balade exploratoire avec les habitants, dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Château Raba à Talence en mars 2024.



"Atelier très collectif" avec les habitants et les partenaires de l'écoquartier de Bongraine à Aytré (17) en juin 2024.

2 AMÉNAGEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

Repères

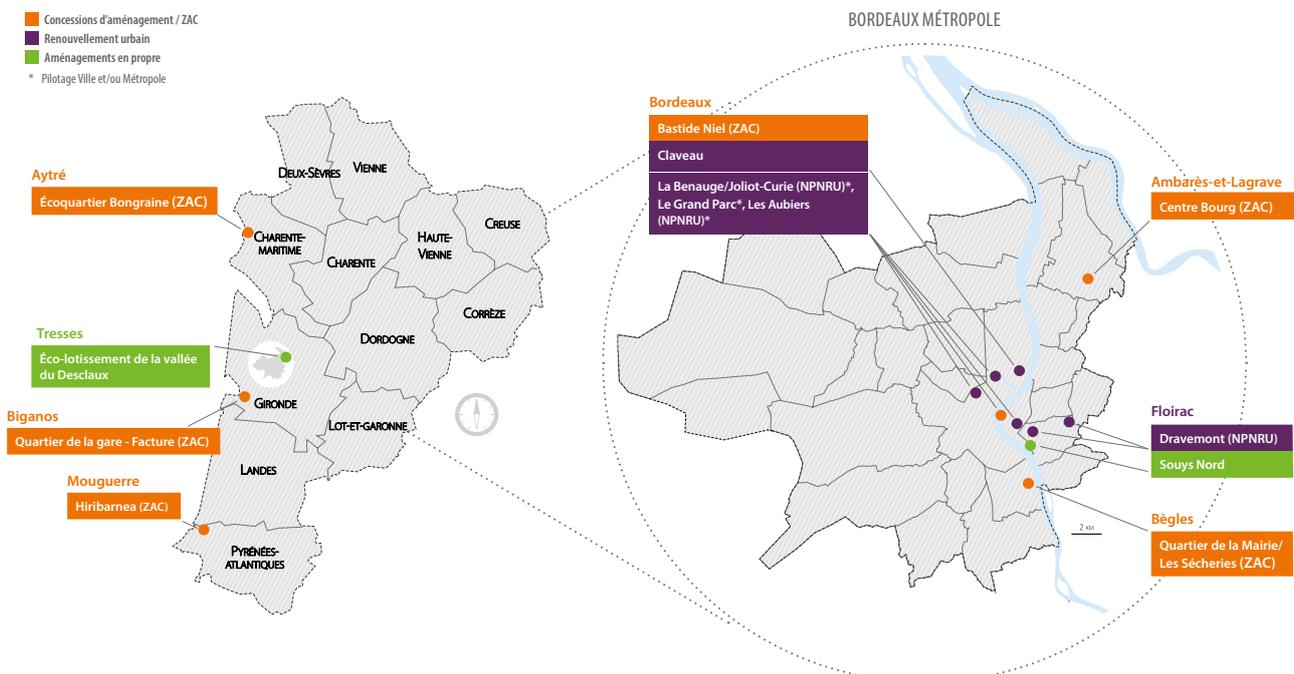
- 5 concessions d'aménagement principalement en ZAC
- 5 projets de renouvellement urbain conventionnés localement ou dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Des projets d'aménagements en propre (portage du permis d'aménager)

Fortement inscrite dans le projet d'entreprise en transition et la raison d'être d'aquitanis, la Direction de l'aménagement urbain poursuit ses actions selon la feuille de route suivante :

- concrétiser et développer une approche sensible, responsable et singulière d'aquitanis en matière d'aménagement du territoire,
- enrichir le portefeuille d'opérations d'aménagement en concession en ciblant la transformation de l'existant et l'impact minimal sur les territoires, les écosystèmes et le climat,
- diffuser la valeur ajoutée des métiers de l'aménagement au sein de l'entreprise et à l'externe en accompagnant et en encourageant l'innovation ainsi que l'intelligence territoriale.

Dans chacune de nos opérations, nous nous attachons à démontrer que rendre l'habitant actuel ou futur, acteur de la fabrique des territoires est une chance. Réfléchir, proposer, échanger, c'est toujours prendre le risque de faire mieux, d'apprendre, de se comprendre pour progresser ensemble. D'Aytré à Ambarès-et-Lagrave, en passant par Biganos ou Bordeaux, nous avons levé des contraintes, monté des projets, informé, réalisé des objets... dans un contexte qui bouge et qui nous oblige à réviser nos cadres, à bifurquer, à nous adapter tout en conservant l'ADN de nos projets, celui qui nous engage et constitue le lien de confiance avec nos partenaires.

Cartographie des projets d'aménagement et de renouvellement urbain - 2024



Les concessions d'aménagement

Aménager, renouveler, concevoir la ville durablement

Ambarès-et-Lagrave - Centre Bourg (ZAC)

Choisissons ensemble notre cœur de ville



Une ébauche du futur « passage Albert »

En chiffres

- 400 logements neufs
- 33 000 m² de surface plancher dont 30 000 m² de logements et 3 000 m² de commerces



La dynamique citoyenne, marqueur fort de la ZAC Centre Bourg d'Ambarès-et-Lagrave depuis 2020, a franchi une nouvelle étape de concrétisation dans le courant de l'année 2024. En effet, après la co-construction du plan-guide du cœur de ville, un plan d'actions en urbanisme tactique a été élaboré autour de trois lieux d'expérimentations du projet urbain :

- l'entrepôt Albert, trait d'union entre le centre-ville et l'espace naturel du Guâ,
- le Parc Charron,
- et les portes d'entrée du parc environnemental du Guâ.

Cette démarche s'est accompagnée de la mise en valeur d'une signalétique autour du futur chantier d'aménagement. La mise en œuvre de ce plan d'actions est partagée avec la Ville d'Ambarès-et-Lagrave et Bordeaux Métropole.

Le plan d'actions a été présenté aux habitants le 7 octobre 2024 en même temps qu'une



Présentation du plan d'actions

rétrospective de l'ensemble des temps forts participatifs initiés depuis 2020. Cette réunion publique a également permis d'informer l'ensemble des parties prenantes du changement de mandataire au sein du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine : le cabinet Comm1Possible en charge du pilotage de la démarche depuis ses origines a passé le relais à l'Atelier des Possibles qui animera désormais l'ensemble de la démarche d'urbanisme tactique.

Un premier atelier d'urbanisme tactique s'est tenu le 17 octobre 2024 pour construire collectivement la programmation de l'entrepôt Albert. Cette réunion qui a

rassemblé une quarantaine de participants a permis de définir des orientations communes. Ces dernières ont été peintes sur un des murs de l'entrepôt qui, après plus de 25 ans de fermeture, a ouvert ses portes pour l'occasion. D'autres temps forts prévus au printemps 2025 aboutiront à une réouverture du lieu à la rentrée 2025.

Sur le volet opérationnel, l'année 2024 a permis de consolider de nombreux prérequis nécessaires à l'aménagement du secteur A de la ZAC :

- obtention de l'autorisation de défrichement, du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et instruction en cours du dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées,
- acquisition des réserves foncières de Bordeaux Métropole, d'un foncier privé stratégique et signature d'une promesse avec La Poste,

- dépôt des permis de construire du projet de construction Arborescence (176 logements - Maîtrise d'ouvrage : Réalités/aquitanis), après un important travail itératif avec l'ensemble des services,
- lancement de la consultation d'entreprises en charge de la libération des emprises foncières du secteur A (travaux préparatoires, démolitions),
- poursuite du travail de conception des espaces publics avec la livraison d'un avant-projet par la maîtrise d'œuvre paysagiste qui tient compte des prescriptions issues des dossiers environnementaux.

Aytré (17) - Éco-quartier Bongraine (ZAC)



Le Kiosque de Bongraine - première réalisation de l'écoquartier - est un équipement public collectif réalisé avec l'ensemble des acteurs du projet. Conçu par les architectes des programmes d'habitat de la première phase du projet, il a été assemblé avec les futurs habitants puis inauguré lors de La Bonne Semaine en juin 2024.

Le début de l'année 2024 a été consacré à la rédaction du dossier de demande de subventions d'investissement « Développement de la Ville Durable » dans le cadre du plan France 2030. Le dossier porté par la Communauté d'agglomération de la Rochelle se construit autour de 10 actions thématiques conduites par aquitanis et les parties prenantes du projet (opérateurs immobiliers Eden, Quartus, Office public de l'habitat de la Rochelle, Axanis et Hicéo, opérateurs énergétiques Enercoop NA, les Lucioles et Agronergy, ainsi que l'association des Communs de Bongraine) réunies dans un consortium.

Le dossier, déposé le 19 février, a donné lieu à une audition en mars qui a abouti à l'attribution d'une subvention globale de plus de 7,7 millions d'euros, selon un échéancier allant de 2024 à 2030. L'attribution de ces subventions est conditionnée à l'atteinte d'objectifs environnementaux et participatifs, en cohérence avec les ambitions initiales du projet.

Sur le volet opérationnel, la conception des opérations immobilières se poursuit. Le permis de construire de l'îlot E a été obtenu en septembre 2024 et ceux des îlots B2 et I ont été déposés en décembre. La conception des programmes immobiliers s'accompagne de plusieurs temps :

- des revues de projets, en présence des élus de la Ville d'Aytré et de la Communauté d'agglomération de la Rochelle ainsi que des services instructeurs, des ateliers animés par la maîtrise d'œuvre urbaine,
- des commissions BDNA (Bâtiments durables en Nouvelle-Aquitaine) avec un critère d'atteinte des niveaux or ou argent.

La consultation de travaux des espaces publics des phases 1 et 2 a été lancée en mai 2024. Ces travaux ont démarré en février 2025.

Deux autres chantiers sous maîtrise d'ouvrage aquitanis sont également engagés en 2024 : la conception de deux parkings en R+1 et la Maison Bongraine, tiers-lieu de 200 m² inscrit au traité de concession.

La dynamique participative se poursuit avec des ateliers réguliers permettant d'associer les futurs habitants et les riverains à la conception de l'écoquartier et des Communs du quartier.

Deux temps forts désormais incontournables ont rythmé nos actions :

- La Bonne Semaine s'est ainsi tenue du 10 au 14 juin, réunissant les professionnels engagés dans le projet, les riverains et futurs habitants autour de temps d'échange et d'une programmation culturelle et conviviale,
- Le Bon Samedi (28 septembre) a permis à l'association des Communs de Bongraine de prendre la main sur l'organisation d'un temps festif dans l'écoquartier.

L'année 2025 s'annonce comme une période permettant les premières transformations/réalisations de la ZAC, avec le démarrage des espaces publics au 1^{er} trimestre et le démarrage du premier chantier de construction dans le courant du 2nd semestre.

En chiffres

- 800 logements
- 75 % d'habitat collectif/groupé

Bègles - Quartier de la Mairie / Les Sècheries (ZAC)



Les diverses instances actant officiellement la clôture de la ZAC et donnant quitus à l'aménageur, se sont tenues entre janvier et mars 2024. L'occupation transitoire de la Sècherie Sauveroché par le collectif d'artisans-designers Heptagone se poursuit. Un programme de réhabilitation et les modalités de pérennisation juridique de l'occupation sont à l'étude.

En chiffres

- 650 logements neufs
- 3 secteurs d'intervention, parc habité, habitat participatif

Biganos (ZAC « Nouvelle R »)

En chiffres

- Environ 800 logements neufs
- 72 000 m² de surface plancher dont 61 000 m² de logements et 11 000 m² de commerces/services/équipements



Inauguration des résidences Terra et Sylva boiennes avec les habitants, le 7 décembre 2024.

L'opération exemplaire en maîtrise d'ouvrage directe d'aquitains, Terra et Sylva boiennes, comportant 93 logements sociaux et portant une ambition forte en termes d'utilisation de matériaux écologiques - en particulier la terre crue et le bois - a été livrée puis inaugurée en 2024. Parmi les habitations livrées, 14 constituent une résidence sociale accompagnée (Terra boienne) et 5 logements de la résidence Sylva boienne ont été réservés pour une association locale afin de permettre l'autonomisation de personnes en situation de handicap.

Sur le plan de la production d'habitat, 2024 est aussi l'année de la finalisation des deux lots réalisés par AFC Promotion en ossature bois et intégrant de la terre crue en cloisons séparatives (42 logements), ainsi que l'année du lancement du chantier de Vinci Immobilier (73 logements).

L'aboutissement des négociations avec la Banque Populaire a permis de planifier son relogement à l'horizon 2026 et de reprendre ainsi les projections de réalisation de la phase 2 d'espaces publics. Celle-ci a pour ambition la configuration d'une place centrale avec une offre commerciale.

De nombreux événements ont été organisés autour de visites et de conférences. Ces moments ont réuni divers professionnels de la ville et du logement ainsi que des élus de différents territoires pour partager les expériences des matériaux bio-géo-sourcés et de l'urbanisation sans étalement. Des réunions d'information grand public ont également eu lieu, permettant des échanges directs avec les habitants et les riverains.

Enfin, de nombreuses avancées ont été portées sur le montage afférent au projet de cinéma, dont le permis de construire a été déposé fin 2024.



Visite officielle de la ZAC Bastide Niel par Pierre Hurmic, Maire de Bordeaux, le 17 juillet 2024.

2024 fut la neuvième année d'exercice de la SAS d'aménagement Bastide-Niel créée ad hoc pour la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC éponyme. La Direction de l'aménagement urbain d'aquitainis s'est pleinement engagée dans la conduite de ce projet urbain d'envergure à plusieurs titres :

- le pilotage de la consultation visant à renforcer l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine d'une nouvelle compétence : celle d'urbaniste de proximité. Cet appel d'offres a conduit à la désignation du cabinet PONKA dont la mission a démarré dès juin 2024. Les deux axes principaux de la nouvelle urbaniste de proximité sont de faciliter la sortie opérationnelle des projets de construction et d'impulser une « bifurcation naturelle » de certains fondamentaux du projet urbain, pour les mettre en adéquation avec le référentiel éco-projet. Un travail conséquent sur la synthèse du projet urbain a été produit par la nouvelle urbaniste. Il constituera la feuille de route pour l'opération d'aménagement dont la réalisation a été prolongée jusqu'en 2032 par avenant voté en Conseil Métropolitain. Ces réflexions ont été présentées à Monsieur Pierre Hurmic, Maire de Bordeaux, lors d'une visite officielle de la ZAC le 17 juillet 2024,



Doma, programme de 18 logements en accession sociale signé Axanis.

En chiffres

- **4 200 logements**, dont 35 % de logements locatifs sociaux et 28 % de logements en accession sociale
- **58 000 m² de locaux d'activité**, tertiaire et services de proximité
- **Près de 60 000 m² d'équipements** dont 2 groupes scolaires, un nouveau gymnase et un gymnase réhabilité

- la participation à la consultation ayant permis de renouveler le paysagiste de la ZAC dont la mission est d'articuler accroissement du parti-pris paysager de l'opération et frugalité dans une logique de coût global,
- la coordination entre les nombreux projets portés par le Service maîtrise d'ouvrage d'aquitainis et Axanis et les différentes instances de suivi du projet urbain. Ce travail itératif a donné l'occasion à la nouvelle urbaniste de tester certaines de ces « bifurcations naturelles » et a abouti au dépôt de 6 permis de construire pour plus de 300 logements aidés (locatif et accession sociale),
- le suivi régulier en atelier des projets immobiliers portés par des opérateurs privés et dont la réalisation est primordiale pour le développement de l'offre en parkings-silos sur la ZAC (îlots B036 et B27 du groupe Legendre, îlot B040 de SOPIC),
- l'intégration de la logique commerciale du GIE Rez-Alliance dans le développement des nombreux îlots en maîtrise d'ouvrage par Domofrance et aquitainis sur le cours Le Rouzic. L'approfondissement des études de conception a permis de préciser les surfaces des futurs locaux d'activité. Le GIE Rez-Alliance a confirmé son identité singulière de production de rez-de-ville de qualité en intégrant des cellules artisanales dans le giron des loyers décotés.

Mouguerre (64) - Hiribarnea (ZAC)

Dans le cadre d'une concession d'aménagement communale confiée à aquitanis en 2017, ce futur quartier de bourg de Mouguerre prévoit la réalisation d'environ 470 nouveaux logements, de commerces, de services et d'équipements (dont deux écoles), dans un écrin naturel préservé (8 ha d'espaces ouverts naturels soit 50 % de la surface du site). Une résidence intergénérationnelle de 81 logements (dont 36 logements locatifs sociaux) a été livrée en 2024. La mise en œuvre du reste du projet et la maîtrise foncière du site étant conditionnées à l'entrée en vigueur d'une déclaration d'utilité publique faisant l'objet d'un recours de tiers, l'année 2024 a été concentrée sur le suivi juridique de la procédure en cours.

Floirac - la Souys

(convention d'association dans le cadre de la ZAC Garonne-Eiffel aménagée par l'EPA Euratlantique)

Parcelle de 2,4 ha maîtrisée par aquitanis au sein de la ZAC Garonne-Eiffel aménagée par l'Établissement public d'aménagement (EPA) Euratlantique. Elle a fait l'objet d'une convention d'association signée fin 2023 qui cadre le programme et les modalités d'aménagement du site. En 2024 ce dernier a fait l'objet d'occupations transitoires (hangar et terrains nus), mais les échéances de mise en œuvre opérationnelles du futur quartier ont été questionnées du fait de fortes incertitudes quant à l'inondabilité du site (digues endommagées).

→ AMÉNAGEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

Renouvellement urbain

Recomposer les quartiers pour plus de qualité de vie



Bordeaux - Claveau (Convention locale pilotée par aquitanis)



Atelier d'aménagement d'un cœur d'îlot avec les habitants conduit par Marion Garandeau en 2024.

réinventons ensemble



la Cité
Claveau
Bordeaux

Le projet de redéveloppement de la cité Claveau est formalisé dans une convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et aquitanis qui arrivera à échéance en 2026.

Conformément au plan-guide, l'année 2024 a été marquée par des travaux d'aménagement urbain, notamment la finalisation de la rue Léon Blum par Bordeaux Métropole. Plusieurs fonciers ont été libérés à la suite de démolitions de maisons. La dureté du contexte immobilier ralentit la densification du site avec des opérateurs privés.

La maîtrise d'œuvre urbaine a continué à organiser des animations et des chantiers participatifs avec les habitants, notamment sur le principe de végétalisation des espaces et l'extension des jardins individuels.



Le Kiosque de Claveau réalisé en 2023, a vécu une année 2024 dense en matière de programmation. Installé sous le chapiteau de la résidence Les Nouvelles Échoppes, face à l'école, le Kiosque est un équipement ludique et culturel créé dans le cadre des actions de renouvellement urbain de la Cité Claveau. Conçu par Marion Garandeau (maîtrise d'œuvre urbaine) et réalisé en chantier participatif éducatif, ce projet fédère un grand nombre d'acteurs associatifs et culturels du quartier : les médiateurs scolaires de l'Association familiale laïque Bordeaux Nord et de la Régie de quartier Habiter Bacalan, le GIP Bordeaux Métropole Médiation, l'UBAPS, les Compagnons Bâisseurs Nouvelle-Aquitaine, Cap Sciences, le Livre vert, la bibliothèque de Bacalan, la Librairie des Chartrons, les librairies Comptines, La Machine à lire et Mollat, ATD Quart Monde, l'AFALAC, le Kfé des familles, La Fée du Potager, le Centre d'animation Bordeaux Bacalan, l'Amicale Laïque de Bacalan, la Ligue de l'enseignement, le Collectif Bordonor, le Théâtre du Cerisier, les associations Place aux jardins et Tous aux abris !, l'Artothèque de Pessac, la Ferme du lapin bleu, des étudiants des Beaux-Arts, La Générale des Bois, Utopik Factory et des habitants bénévoles de Claveau.

Le remembrement foncier du quartier se poursuit en lien étroit avec Bordeaux Métropole via l'engagement de procédure de rétrocessions, l'enjeu reposant sur la domanialité et donc la gestion future des emprises des cheminements qui desservent les arrières des jardins des maisons de Claveau.

Bordeaux - Les Aubiers (Nouveau programme national de renouvellement urbain - NPNRU)

Le Projet de renouvellement urbain (PRU) Les Aubiers-Le Lac fait partie des trois PRU sur lesquels aquitanis est engagé dans le cadre de la convention pluriannuelle de projets de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole cofinancés par l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) dans le cadre du NPNRU (Le Nouveau programme national de renouvellement urbain). Le projet ayant fait l'objet d'un accord partenarial d'amplification sur le patrimoine d'aquitans fin 2023, l'année 2024 a permis la finalisation de l'avenant à la convention NPNRU initiale (actant d'un projet de l'ordre de 100 M€ d'investissements publics, dont près de 40 M€ destiné aux opérations d'aquitans) et la consolidation du plan de financement. En articulation entre aménagement urbain, gestion et patrimoine, les équipes se sont mobilisées sur l'enclenchement des phases opérationnelles :



Réunion d'information sur les travaux animée en pied d'immeuble par les équipes d'aquitans - Juin 2024.

- un parking résidentiel provisoire (réservé aux locataires d'aquitans souhaitant louer une place) a été aménagé et est entré en service fin août,
- l'aménagement de locaux vélos en pieds d'immeubles a été préparé avec une visée expérimentale mobilisant des matériaux de réemploi. Le permis de construire a été obtenu,
- la préparation de la démolition de la dalle s'est poursuivie, tant du point de vue de la libération des garages que des études techniques puis de l'obtention du permis de démolir,
- les missions d'études architecturales de la première tranche de réhabilitation ont été poursuivies et approfondies,
- des temps de concertation avec les locataires et usagers du quartier ont été menés afin d'une part, de nourrir le projet architectural de réhabilitation et d'autre part, de préparer les mesures d'accompagnement au chantier de démolition de la dalle (opération prévue pour 2025).

L'année 2025 sera marquée par ce chantier (étape préalable à l'aménagement d'un espace public végétalisé entièrement piéton), par la poursuite des études de réhabilitation et par l'engagement des études portant sur la restructuration des cinq bâtiments de la barre G longeant le cours des Aubiers. Les travaux de résidentialisation-réhabilitation s'échelonneront ensuite de 2026 à 2028.

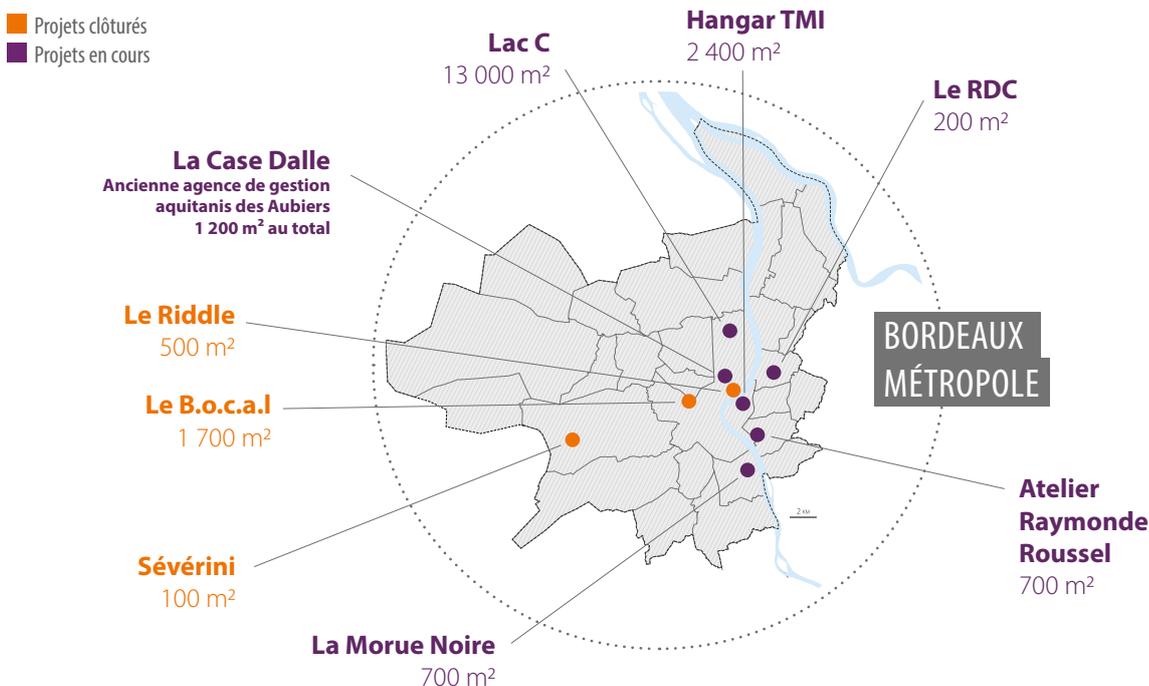
Les occupations temporaires avec Plateau Urbain



Le partenariat aquitanis-Plateau Urbain se poursuit en 2024 avec 7 sites opérationnels dans l'aire métropolitaine bordelaise. La fin de cette année a vu l'ouverture d'un nouveau lieu transitoire à Bordeaux, dans le quartier des Aubiers (500 m² de bureaux dans l'ancienne agence de gestion Bordeaux Nord d'aquitans) et la clôture du Riddle dans le secteur de Chantecrit. Entre octobre 2021 et septembre 2024, cet ancien supermarché d'une surface de 500 m² a accueilli au total, 7 structures issues de l'économie sociale et solidaire qui ont pu développer, à moindres frais, leur activité et leur créativité. Aquitanis et Plateau Urbain partagent une conviction commune : les immeubles inoccupés ont un rôle à jouer à l'heure où la pénurie de locaux d'activités et de loge-

ments abordables est prégnante sur notre territoire. Le partenariat conclu en 2018 permet de réactiver des lieux en attente de projets pérennes, au profit de jeunes artisans, d'acteurs de la culture ou de l'économie sociale et solidaire... donnant ainsi l'opportunité de réinventer une ville plus écologique et plus solidaire, dans laquelle chacun peut trouver sa place pour vivre et travailler. A noter qu'aquitans et Plateau Urbain gèrent à l'heure actuelle le premier site transitoire d'envergure de la métropole, Lac C, dans le quartier du Lac à Bordeaux : 13 000 m² de bureaux, d'ateliers et d'espaces de stockage. Ces anciens bâtiments de la Caisse des Dépôts accueillent à ce jour, 110 structures principalement issues de l'économie sociale et solidaire (près de 300 personnes).

Les sites en occupation temporaire de la métropole (2024)



- **La Case Dalle - Bordeaux - Les Aubiers - bureaux** (patrimoine aquitanis) - 4 structures accueillies (22 depuis l'ouverture du lieu)
- **Hangar TMI - Bordeaux-Quai de Brazza** (acquisition aquitanis/Mésolia via COO. PAIRS) - 16 structures hébergées (24 depuis l'ouverture du site)
- **Lac C - Bordeaux-Quartier du lac - bureaux, ateliers et espaces de stockage** (en partenariat avec la Caisse des Dépôts) - 110 structures hébergées

- **Le RDC - Lormont - Bureaux et espaces communs** (patrimoine aquitanis) - 4 structures hébergées (5 depuis l'ouverture du site)
- **Atelier Raymonde Roussel Floirac - Hangar** (patrimoine aquitanis) - 1 association qui regroupe 6 structures (18 artistes/artisans)
- **La Morue Noire - Bègles - Ancien bâtiment industriel** (patrimoine aquitanis) - 1 association qui regroupe une dizaine d'artistes/artisans

- Projets clôturés**
- **Le B.O.C.A.L - Bordeaux centre - bureaux et ateliers** (en partenariat avec la filiale Patrimoine & Valorisation Programmes du groupe Nexity) - Occupation déc.2018-nov.2019
 - **Le Riddle - Bordeaux-Quartier Chantecrit** (ex-supermarché Lidl) - Occupation oct.2021-sept.2024 (7 structures accueillies)
 - **Bureaux - Mérignac** (en partenariat avec Severini Pierres & Loisirs) - Projet fermé en 2023

- Nouveau site en 2024**
- **Ancienne agence de gestion aquitanis Bordeaux - Les Aubiers - Bureaux** (patrimoine aquitanis) - 2 structures accueillies



Ecojournée du personnel d'aquitanis et d'Axanis en mai 2024 à Lac C, site transitoire d'envergure de la métropole, géré par aquitanis, dans le quartier du Lac à Bordeaux.



Inauguration de la résidence Le Hameau de Séléné à Parempuyre en 2024 : pose du panneau de résidence à l'entrée du site.

3

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Repères

- **219 logements locatifs sociaux livrés**
- **712 logements en programmation** dont
10 logements en accession sociale (BRS),
2 logements non conventionnés,
62 logements en « reconstitution de l'offre »
(ANRU),
- **974 logements en cours d'exécution** dont 303
logements mis en chantier au cours de l'année
- **20 locaux d'activités en cours d'exécution** dont
3 mis en chantier au cours de l'année (future
agence de gestion Bordeaux Nord incluse)
- **2 357 logements en processus de production**
(de la faisabilité à la garantie de parfait
achèvement)

Après une année 2023 qui se distingue par une reprise dynamique des mises en chantier et du développement de l'offre, 2024 vient confirmer cette dynamique en récompensant les efforts portés sur la mise en production du stock de logements financés, tout en conservant un niveau de dossiers de financement élevé, notamment sur la métropole.

→ DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

2024 : aquitanis prend sa place d'opérateur social sur la ZAC Bastide-Niel avec la programmation de 203 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe

 AXE 1
D1

BASTIDE-NIEL

Au sein de la ZAC Bastide-Niel, l'année 2024 a constitué une étape importante pour l'élaboration des projets sous maîtrise d'ouvrage d'aquitanis puisque leur phase de conception s'est concrétisée en décembre par l'**obtention du premier permis de construire** (en co-titularité avec Axanis, avec 43 logements locatifs sur l'îlot B015 et 61 logements en BRS sur l'îlot B025) et le **dépôt de quatre autres demandes de PC** (îlots B044, B115-2, B124-1 et B125, soit au total, 116 logements). Par ailleurs, deux autres îlots (B 115-3 et B121-3, soit 86 logements) sont également en cours d'étude.

Ainsi en 2024, **203 logements ont fait l'objet d'une demande et d'une obtention de financement.**

L'année 2024 a également vu le redémarrage des travaux de la résidence Home dont 40 logements (îlot B031) ont été acquis en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) auprès du promoteur Marignan.

Cette offre nouvelle est diversifiée avec une proportion majoritaire de logements familiaux. L'îlot B125 permettra d'accueillir des jeunes actifs de moins de trente ans, l'îlot B044 porte une vocation intergénérationnelle et l'îlot B124-1 prévoit une adaptabilité de l'agencement des appartements afin qu'ils puissent s'adapter au parcours de vie de leurs habitants. Plusieurs rez-de-chaussée accueilleront des commerces de proximité (qui seront gérés par le GIE Rez-Alliance), contribuant à la qualité de la vie du quartier. Deux îlots permettront également de reconstituer **62 logements en renouvellement de l'offre** (à la suite de démolitions effectuées dans les secteurs de Blaise Pascal Corneille et Le Clos des Vergnes à Floirac et des Aubiers à Bordeaux), avec des engagements pris auprès de l'ANRU pour démarrer les travaux en 2026.

La conception des nouveaux bâtiments s'est faite **en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs du projet urbain** (la SAS d'aménagement Bastide-Niel et son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, l'architecte conseil de la ville de Bordeaux, les services de Bordeaux Métropole) pour répondre à des ambitions fortes.



Projet d'habitat sur l'îlot B044. Permis de construire déposé en 2024. Maîtrise d'ouvrage : aquitanis / Maîtrise d'œuvre : Agate Architectes

Chacun des projets a atteint un bon niveau de performance dans le Label Bâtiment Frugal Bordelais avec :

- l'installation de panneaux photovoltaïques et la mise en place d'un raccordement au réseau de chaleur urbain,
- une gestion du confort d'été avec des logements traversants bénéficiant pour la plupart de pièces d'eau éclairées et ventilées naturellement,
- une végétalisation importante aussi bien sur des espaces de pleine terre, lorsque cela est possible, que sur des jardinières en parties privatives et communes, ou sur les façades,
- des espaces favorisant les rencontres au sein de la résidence : terrasses partagées, circulations communes larges et éclairées.

Conformément aux prescriptions de la ZAC, chaque îlot a été attribué à un architecte différent et aujourd'hui sont ainsi à l'œuvre les agences Hobo, Leibar & Seigneurin, Agate, T. Girault, Atelier Provisoire, Local et Vazistas. L'exigence architecturale impose notamment l'utilisation de matériaux de qualité ainsi que le respect de la volumétrie singulière et complexe qui constitue l'identité de Bastide-Niel. Un travail a donc été réalisé par les équipes de maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre et l'urbaniste de proximité de la ZAC pour concilier l'atteinte des ambitions avec le respect du budget des opérations de logement social dont l'équilibre financier s'est appuyé sur les aides du **Fond de soutien exceptionnel de Bordeaux Métropole** (règlement d'intervention 2024).

D'ores et déjà, il s'agit d'anticiper les modalités d'organisation des futurs chantiers dont le premier commencera à la mi-2025 sur l'îlot B015 (au sein d'un ensemble immobilier comprenant également des logements en BRS réalisés par Axanis). En effet, les travaux vont devoir se dérouler en toute sécurité au sein d'un tissu urbain dense, mêlant bâtiments déjà occupés par leurs utilisateurs, espaces publics en partie réalisés et chantiers en cours.

Ainsi en 2024 pour la maîtrise d'ouvrage, **la première phase de production neuve d'aquitans sur la ZAC Bastide-Niel est bien avancée puisqu'au total, 245 logements (hors VEFA) sont financés et en phase de conception**, ce qui représente près de la moitié du volume global d'environ 500 logements en locatif social à construire par aquitanis. La deuxième phase de production se déploiera essentiellement autour du faisceau ferroviaire et de la frange nord de la ZAC, sur des îlots dont la volumétrie et la programmation sont en cours de finalisation par la SAS Bastide-Niel.

L'année 2024 nous conforte dans nos orientations stratégiques et nous encourage à accélérer la production d'un habitat sain au service des plus vulnérables. L'augmentation du nombre de logements en dépôt de financement répond aux engagements pris au travers de la convention de coopération avec Bordeaux Métropole, avec un niveau élevé de mise en production sur les 2 prochaines années.

Études & financement

- 712 logements en dépôt de financement en 2024
 - 360 logements en maîtrise d'ouvrage directe (13 opérations)
 - 352 logements en VEFA (5 opérations).
- Nombre de logements en accession sociale BRS intégrés aux opérations mixtes : 10 (1 opération)
- Nombre de locaux d'activités/commerces situés dans les opérations : 18 (6 opérations)

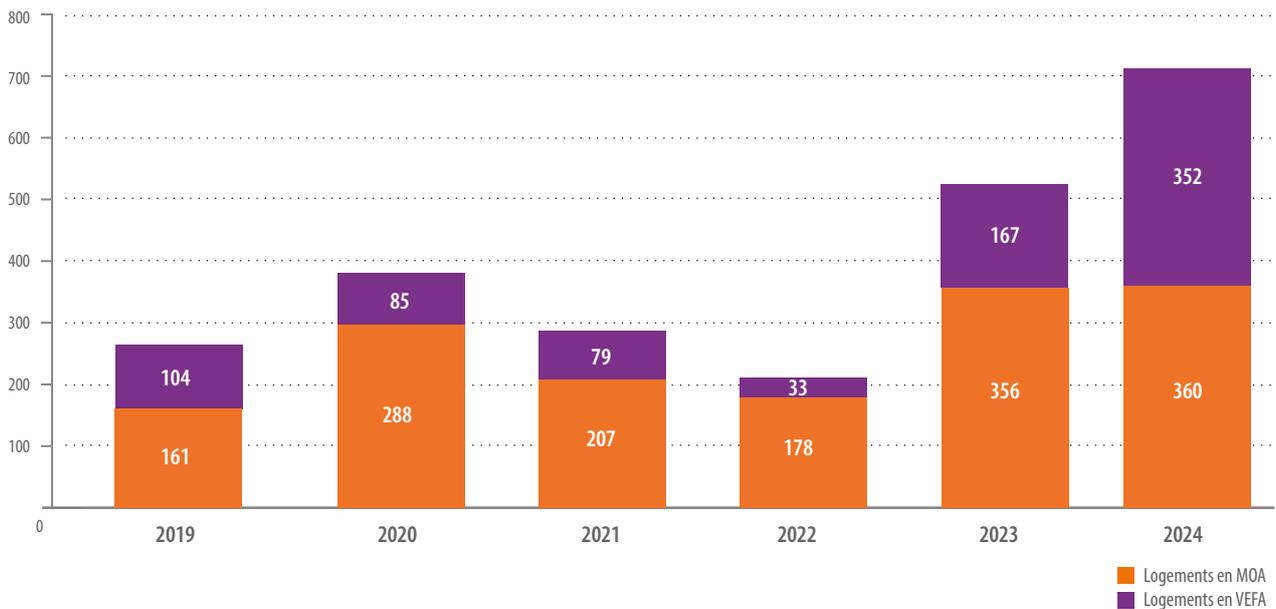
L'augmentation des dépôts de financement est sensible et intègre les engagements pris par aquitanis dans la convention de partenariat avec Bordeaux Métropole.

En 2 ans, aquitanis a multiplié par 3,3 le nombre de logements financés, en intégrant une part croissante de PLAI adaptés en diffus.

Le recentrage des logements financés en 2024 sur la métropole est perceptible notamment avec les résidences universitaires et les opérations sur Bastide-Niel.

Pour autant, le développement d'aquitannis au-delà de la métropole, qui vient renforcer l'équilibre entre les territoires, répond aux besoins en logements sociaux pour accueillir les familles, les jeunes actifs, les personnes âgées, tout en contribuant au renforcement de nos expertises.

Programmation en nombre de logements financés répartis entre la maîtrise d'ouvrage aquitanis (MOA) et la VEFA (2019-2024)



Exemples d'opérations significatives financées

Biganos - ZAC Nouvelle R / Îlot A10 (Maîtrise d'ouvrage directe) Construction de 52 logements collectifs (familiaux/locatif social)



Biganos, est l'une des 11 communes qui bordent le Bassin d'Arcachon. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN). La ville a dépassé les 11 000 habitants (données INSEE 2021), ce qui lui confère la deuxième position des pôles démographiques de la COBAN (après Andernos).

Biganos est également un pôle d'emplois important grâce à la présence de l'usine de papeterie Smurfit-Kappa et d'une importante zone commerciale. Ville carrefour de par sa situation sur le Bassin d'Arcachon, sa desserte routière et ferrée, Biganos bénéficie d'un emplacement stratégique pour rejoindre rapidement les zones d'emplois du Bassin et de la métropole bordelaise. Cependant, Biganos est confrontée à l'absence d'une centralité affirmée du fait d'un étirement urbain le long de ses deux axes routiers structurants : la RD 650 et la RD3 (avenue de la Libération).

C'est dans ce contexte territorial et urbain que la ZAC du centre-ville, quartier Factice a été créée par délibération du Conseil municipal de Biganos le 18 avril 2013. Cette ZAC a vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et des services. Elle a pour objectif de maîtriser un développement urbain sous pression, en raison de l'attractivité toujours croissante du Bassin d'Arcachon qui amplifie les besoins en logements pour les résidents présents et à venir. Le projet urbain porté par la ZAC et concédé à Aquitanis en octobre 2014, repose sur une ambition et des objectifs forts en matière de recomposition urbaine, de production de logements, de co-construction des projets et de transition écologique, notamment en ce qui concerne l'utilisation de matériaux écologiques locaux (en particulier la terre crue).



Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Bruno Rollet Architecte (mandataire)
- Architecte associé : EDGAR - Elluin Duole Gillon Architecture
- BET TCE : ODETEC
- Paysagiste : MOABI

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 2
- Nombre de logements : 52
- SHAB : 3 225 m²
- Nombre de places de stationnement : 52
- Espaces extérieurs : jardin en cœur d'îlot, cheminements, espaces verts d'agrément
- Montant des travaux : 6,7 M€ HT
- Financements : 21 PLAI, 28 PLUS, 3 PLS
- Certification ou label : Non défini à ce jour

Planning prévisionnel

- Désignation de la maîtrise d'œuvre : juin 2024
- Obtention du permis de construire : 2^{ème} trimestre 2025
- Consultation des entreprises : printemps 2025
- Désignation des entreprises : 4^{ème} trimestre 2025
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2026
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2027

Particularités de l'opération

- Ensemble s'inspirant de l'architecture locale
- Murs à ossature bois avec isolant biosourcé
- Emploi de la terre crue comme matériau de construction

Le périmètre de la ZAC se développe sur près de 14 hectares de part et d'autre des avenues de la Libération et de la Côte d'Argent et se décompose en 6 secteurs. L'îlot A10 est compris dans le secteur A, situé entre l'avenue de la Côte d'Argent et le Pôle sportif proche du Collège Jean Zay, zone marquée par un patrimoine arboré important. Le projet de 52 logements proposé pour cet îlot repose sur quelques grands principes à l'échelle du quartier :

- se « décoller » des limites du terrain et maintenir des transparences et des percées visuelles entre le quartier et la ville, ménager les habitations existantes voisines (vis-à-vis, ombres portées...),
- laisser libre l'intérieur de l'îlot, imperméabiliser le moins possible et ne pas « s'étaler »,
- construire deux bâtiments presque identiques, plus bas à l'extrémité nord-est, à côté des maisons existantes. Cette implantation permet également de s'affranchir des vis-à-vis entre logements créés dans le projet,
- prendre en compte les maisons de faibles hauteurs situées tout autour ainsi que les immeubles collectifs en R+2 et R+3 et réussir ce « changement » d'échelle entre le tissu existant et les immeubles neufs de la ZAC.

Le projet est actuellement en phases d'études APD (avant-projet définitif). Le dépôt du permis de construire est envisagé pour le premier trimestre 2025, avec un démarrage des travaux pour le début de l'année 2026. Ce projet bénéficie du soutien financier de l'État, du Conseil départemental de la Gironde et d'Action Logement. Il bénéficie également d'un accompagnement de la Ville de Biganos (poursuite du partenariat instauré avec aquitanis dans le cadre de la ZAC).

Lège-Cap Ferret - Résidence Les Gravelots (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 12 logements collectifs (familiaux/locatif social) et d'un local d'activité



Suite à un appel à opérateurs urbains lancé par la Ville de Lège-Cap Ferret en 2022, aquitanis a été retenu pour la réalisation de logements et l'aménagement de lots à bâtir sur des terrains appartenant à la commune dans le secteur de Lège. L'enjeu pour la collectivité est d'apporter une réponse à la hausse des prix de l'immobilier et de permettre le maintien des habitants dans la commune au moyen d'une offre d'habitat abordable. La ville souhaitant garder sa maîtrise foncière, les opérations seront réalisées sous bail emphytéotique. En 2024, le projet le plus avancé est celui de la résidence les Gravelots, situé dans le centre-bourg de Lège.

Ce programme porte sur la construction de 12 logements locatifs, du T2 au T4, et d'un local commercial. Le financement (agrément obtenu en 2024) en PLUS, PLAI et PLS permet une offre diversifiée et adaptée aux différents besoins des habitants. La conception du projet repose sur un bâtiment de type « grande maison » combinant des typologies variées d'appartements tout en offrant le confort de vie d'une maison individuelle grâce à de larges terrasses ou des jardins privés, de multiples orientations, une grande pièce à vivre et des celliers.

Le stationnement automobile est regroupé le long de l'avenue de la Mairie. Cette configuration permet de libérer des espaces de pleine terre en cœur d'îlot, celui-ci devenant alors appropriable par les habitants. Un filtre végétal avec des plantations arbustives d'essences locales masque les places depuis le domaine public. Des venelles piétonnes en béton balayé desservent les maisons. L'ensemble permet aux habitants de se retrouver, de se regrouper et de partager des usages dans un esprit de village.

D'un point de vue architectural, la grande maison emprunte ses caractéristiques à l'architecture locale qu'elle revisite : charpente bois et toiture tuiles plates de type « Marseille » à plusieurs pans, larges avant-toits et débords de 50 cm, bardage bois en surimposition. Une attention particulière est portée aux détails et à l'utilisation de matériaux naturels de qualité qui permet d'assurer une bonne pérennité du bâti dans le temps :

- ensemble des menuiseries et volets roulants en aluminium de teinte noire avec appuis en baies en béton préfabriqué,
- bardage bois de teinte noire pour les parties courantes et de teinte naturelle pour les garde-corps des terrasses, loggias et paliers.

Des bacs composteurs sont également installés sur un espace vert éloigné des jardins privés.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Fabre/de Marien Architectes
- BET TCE : IG CONCEPT
- BET acoustiques : IDB
- BET VRD : AUIGE
- OPC : Fabre/de Marien Architectes

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 2
- Nombre de logements : 12 logements et un local commercial
- Typologies : 4 T2, 4 T3, 4 T4
- SHAB : 779,92 m² (logements) / 94,05 m² (commerce)
- Nombre de places de stationnement : 19 dont 2 places destinées au local commercial
- Espaces extérieurs : jardin partagé, jardins et terrasses privés

- Montant des travaux : 2,3 M€ HT
- Financement : 5 PLUS, 5 PLAI, 2 PLS
- Certification ou label : RE 2020 Indicateur Cep nr-5% et Cep-5%

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 16 avril 2024
- Obtention du permis de construire : 2 juillet 2024
- Consultation des entreprises : fin 2024/début 2025
- Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : fin 2026

Particularités de l'opération

- Opération en centre-ville proche des écoles primaires et secondaires

Bègles - Résidence Simon de Cyrène (Maîtrise d'ouvrage directe)

Projet d'habitat inclusif de 3 maisons dont 12 logements pour personnes en situation de handicap, 8 logements pour aidants, des locaux partagés, une salle d'activité et 2 logements indépendants



Au 284 route de Toulouse à Bègles, l'association Simon de Cyrène a imaginé un projet de maisons partagées destinées à des personnes en situation de handicap et à des personnes valides. Pour réaliser ce projet, l'association a acquis auprès d'un opérateur, un terrain cadastré AO 893 de 2957 m² et obtenu un permis de construire.

Au terme d'une phase de conception pour adapter le projet au besoin spécifique, l'association Simon de Cyrène s'est rapproché d'aquitanis afin de procéder à la mise en œuvre de l'opération. A cet effet, aquitanis et l'association ont conclu un partenariat et s'engagent dans la signature d'un bail à construction pour une période de 52 ans.

Le programme porte sur la réalisation de 2 maisons partagées ainsi que de leurs annexes :

Pour la maison 1 :

- 6 logements pour des habitants en situation de handicap (PLAI structure)
- 4 logements pour les aidants (PLS)
- des locaux partagés (PLAI structure)

Pour la maison 2 :

- 6 logements pour des habitants en situation de handicap (PLAI structure)
- 4 logements pour les aidants (PLS)
- des locaux partagés (PLAI structure)

Annexes :

- 1 salle d'activité de 50 m² en rez-de-chaussée
- 2 logements de 60 m² (logement libre)

Conforme à la réglementation environnementale 2020, cette opération bénéficie d'un cadre environnemental qualitatif avec un espace boisé classé sur son terrain et la présence à proximité, de bâtisses et de parcs préservés. À noter par ailleurs, la proximité avec un autre projet d'habitat inclusif - destiné à des personnes en situation de handicap mental - porté par l'association La Houlette sous maîtrise d'ouvrage Claisienne.

Le projet est à ce jour en cours de rachat par aquitanis auprès de l'association Simon de Cyrène. Le lancement de la consultation des entreprises doit intervenir à la fin du 1^{er} trimestre 2025 avec la signature du bail à construction.

↳ Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre conception

- Architecte conception : Groupe A architectes
- BET structure, fluides et VRD : AMODEV
- Economiste : AMODEV

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 3
- Nombre de logements : 22
- Typologies : 20 T1, 2 T3
- SHAB : 847,64 m²
- Nombre de places de stationnement : 10
- Espaces extérieurs : jardin, espace boisé classé, terrasses collectives et privatifs pour certains rez-de-chaussée
- Montant des travaux : 2,2 € HT
- Financement : 8 PLS, 12 PLAI structure et 2 libres

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 23 janvier 2023
- Dépôt de financement : septembre 2024
- Obtention du permis de construire : 21 avril 2023
- Consultation des entreprises : 2^{ème} trimestre 2025
- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2027

Particularités de l'opération

- Opération spécifique d'habitat inclusif
- Première opération pour l'association Simon de Cyrène sous maîtrise d'ouvrage aquitanis
- Mise en place d'une convention de partenariat et d'un bail à construction sur 52 ans avec l'association
- La mise en place du financement a nécessité le concours de Bordeaux Métropole, du Conseil départemental de la Gironde et de la DDETS (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités) de la Gironde

Bordeaux - ZAC Bastide-Niel - Îlot B125

Résidence Blanche Le Thessier (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 61 logements collectifs destinés à des jeunes de moins de 30 ans (loi ELAN)

Ce programme est situé rue Simone des Forest dans l'îlot B125 de la ZAC Bastide-Niel. Cet îlot d'une superficie de 1 807 m² est contenu dans un tissu urbain à venir relativement dense, constitué de bâtiments allongés cernés de voies publiques. La forme de la parcelle est directement issue du tracé courbe d'anciens faisceaux ferroviaires aujourd'hui déposés. Le volume du projet d'aquitainis tire sa forme oblongue de l'emprise du quai de déchargement d'un ancien hangar. Le pignon ouest de l'opération s'accroche à l'axe commercial qui prolonge le cours Le Rouzic. Sa longue façade sud-est longe la rue Simone des Forest et forme l'un des côtés d'un espace public triangulaire.

Les architectes ont inscrit le projet dans son environnement : il participe à la vie du quartier et propose des relations visuelles entre îlots ainsi que des espaces végétalisés, sources de fraîcheur offerts à la vue de tous.

Trois percées transversales fractionnent le volume en des points singuliers correspondant aux colonnes de circulations verticales et aux accès. En partie centrale, l'une d'elles crée un lien entre la place triangulaire et le « Parc 3D » de l'îlot 124 voisin.

Une trame modulaire constante recherche l'efficacité constructive et technique en permettant la superposition de typologies variées et la possibilité d'une évolution des configurations d'étages sur le long terme.

Les coursives de la façade Nord sont rythmées en plusieurs endroits par la présence d'espaces en pleine terre plantée. Un arbre en cépée est mis en place dans une grande fosse en pleine terre, en vis-à-vis du jardin de l'îlot B124.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Atelier Provisoire
- BET structure : Intersection
- Économiste : Borteq
- BET fluides : Ecozimum
- BET acoustique : IDB
- BET VRD : Fred Bonnet

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 1
- Nombre de commerces : 2
- Nombre de logements : 61 dont 30 en reconstitution de l'offre et 31 en offre nouvelle
- Typologies : 14 T1, 21 T2, 26 T3
- SHAB : 3 206 m² (logements)
- Surface utile commerces : 180 m²
- Espaces communs : une laverie et une salle commune de 35 m² disposant d'un coin cuisine et d'un sanitaire, terrasse
- Montant des travaux : 7,3 M€ HT

- Financement : 17 PLUS, 6 PLAI, 7 PLS, 19 PLAI ANRU, 12 PLUS ANRU
- Certification ou label : RE 2020, écoquartier de la ZAC

Calendrier

- Désignation de la maîtrise d'œuvre : mars 2024
- Dépôt de financement : septembre 2024
- Dépôt du permis de construire : décembre 2024
- Consultation des entreprises : fin du 2^{ème} trimestre 2025
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2026
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2028

Particularités de l'opération

- La conception de cette opération s'est faite en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs du projet urbain. Elle a été rythmée par des ateliers avec la SAS Bastide-Niel, des commissions d'avant-projets et des échanges avec l'urbaniste de proximité (Philippon-Kalt architectes urbanistes)
- Le label bâtiment frugal est pris en compte dans le projet



Bordeaux - ZAC Bastide-Niel - Îlot B124-1

(Maîtrise d'ouvrage directe)

BASTIDE-NIEL

Construction de 22 logements et d'un local artisanal

Cette réalisation (R+2 et duplex) est située dans la partie sud de la ZAC Bastide-Niel, en bordure du cours Le Rouzic - axe commercial important - et à proximité d'un espace végétal, le « Parc 3D ». Cette position offre à la fois un lien piéton privilégié avec la vie animée du quartier et une proximité apaisante avec la fraîcheur du végétal. En façade, l'usage de la pierre blonde de Bordeaux crée un lien avec l'identité de la ville.

Le traitement du rez-de-chaussée qui accueille un commerce et des logements, constitue l'enjeu central de cette opération. Habiter au rez-de-chaussée implique en effet de concilier ouverture sur l'espace public et préservation de l'intimité des logements. Le rythme ordonnancé des façades, des jardinières, des trémies et des treilles végétales composent une barrière naturelle entre les logements et la rue, tout en apportant fraîcheur et biodiversité.

Une priorité est également accordée au confort d'été avec une disposition stratégique des coursives au sud. Ces dernières jouent un rôle de casquette thermique en limitant les surchauffes durant l'été tout en protégeant du rayonnement solaire. Situées au nord, les terrasses offrent un usage confortable en été.

Modulables ou atypiques, les logements comporteront une ou plusieurs loggias/terrasses qualitatives. Le projet se veut responsable de l'environnement avec un raccordement au réseau de chauffage urbain et la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Leibar & Seigneurin Architectes
- BET Structure : COBET
- BET Fluides : ELITHIS
- BET Environnemental : NOBATE INEF 4
- BET VRD/Paysagiste : BERCAT

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 1
- Nombre de logements : 22
- Typologies : 5 T1, 7 T2, 5 T3, 4 T4, 1 T5
- SHAB : 1 328,5 m²
- Surface utile local commercial : 111,9 m²
- Nombre de places de stationnement : 12 (dont 1 pour le local)
- Espaces extérieurs : pleine-terre dans les communs, plantes grimpantes entre coursives, jardinières dans les logements
- Montant des travaux : 3,1 M€ HT
- Financement : 9 PLS, 11 PLAI, 2 PLS
- Certification ou label : RE 2020, écoquartier de la ZAC - label bâtiment frugal

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 19 décembre 2024
- Obtention du permis de construire : avril 2025 (instruction en cours)
- Consultation des entreprises : juin 2025
- Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2027

Particularités de l'opération

- Certains logements pourront être modulables : possibilité d'ouvrir ou de fermer une cloison afin d'isoler des espaces ou au contraire les ouvrir afin de tirer parti de la volumétrie atypique
- Afin de limiter l'usage des voitures dans ce quartier, le stationnement est prévu dans un parking-silo



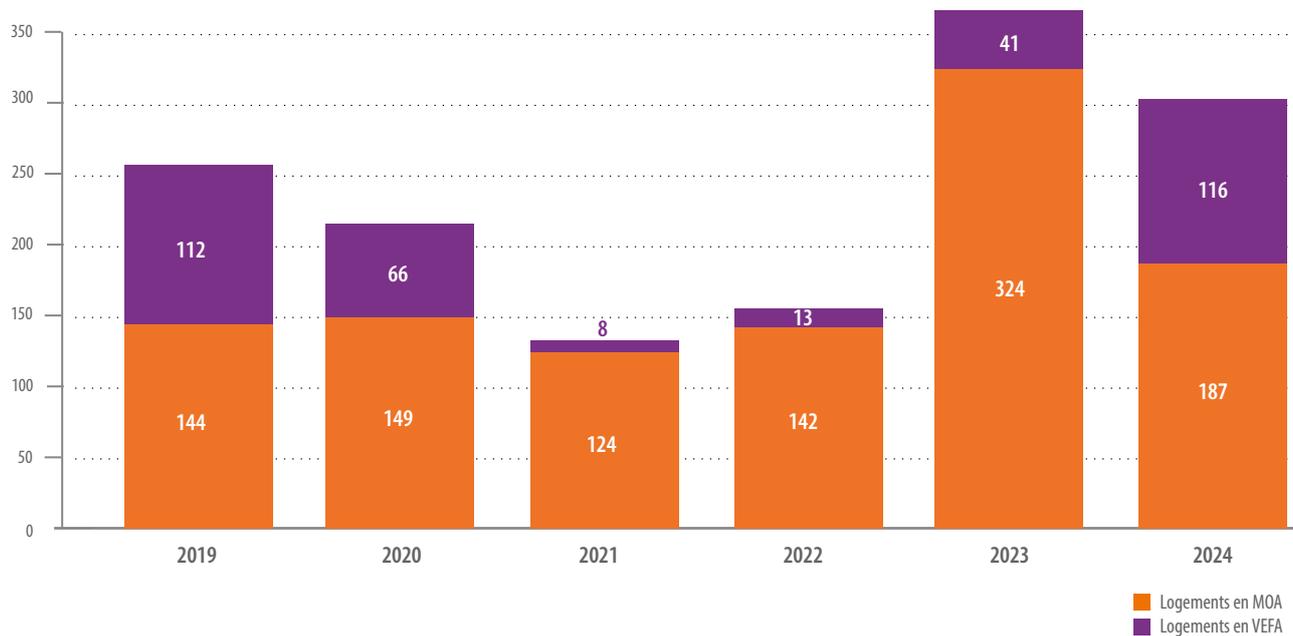
Mises en chantier (y compris VEFA)

Le nombre de logements mis en chantier en 2024 s'établit à 303. Il est réparti entre 8 opérations :

- 187 en maîtrise d'ouvrage directe
- 116 en VEFA

Les chantiers lancés en 2024 se situent quasi-exclusivement dans la métropole. Cela illustre la dynamique insufflée par le Fonds de soutien exceptionnel mobilisé par Bordeaux Métropole. Non seulement les mises en chantier se poursuivent en maîtrise d'ouvrage mais également, les opérations en VEFA situées dans les ZAC de Bordeaux.

Mises en chantier en nombre de logements locatifs sociaux répartis entre la maîtrise d'ouvrage aquitanis et la VEFA (2019 à 2024)



Exemples d'opérations significatives mises en chantier

Floirac - Résidence intergénérationnelle Ô Jardin (maîtrise d'ouvrage directe) Construction de 45 logements locatifs sociaux, une salle commune et des locaux d'activité

Initiée depuis de nombreuses années, cette opération a enfin pu sortir de terre en 2024 grâce au Fonds de soutien exceptionnel apporté en 2023 par Bordeaux Métropole. À proximité immédiate du centre-ville de Floirac, sur l'îlot H1 de la ZAC des Quais, la Résidence Ô Jardin comporte 45 logements locatifs sociaux destinés pour moitié aux familles-jeunes couples de moins de 35 ans - et pour moitié, à des anciens de plus de 60 ans. Cette opération prône le partage et la solidarité entre les générations par le biais d'une spatialité spécifiquement étudiée pour inciter la rencontre et les échanges : une salle commune de 50 m², une serre et des jardins partagés.

Elle comporte par ailleurs :

- un local commercial de plus de 100 m² pour reloger l'actuel tabac-presse qui doit faire l'objet d'un rachat par Bordeaux Métropole, dans le cadre des aménagements de la ZAC,
- deux autres locaux qui viendront également animer une nouvelle place publique.



Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architecte conception : SCHURDI-LEVRAUD et Maxime PARIN
BET Structure et VRD : INTECH
BET Fluide et HQE : AMOES
Économiste : Overdrive
Paysagiste : Kaplan Projets
Bureau de contrôle et CSPS : BTP CONSULTANTS
OPC : MISSION EXE

Typologies/surfaces

Nombre de bâtiments : 5 en R+1 et R+3
Nombre de logements : 45

Commerces : 4

Typologies : 17 T2, 18 T3, 10 T4
Nombre de places de stationnement : 45
Financement : 27 PLUS, 18 PLAI
Certification : NF HQE RT 2012 – 10 %

Planning prévisionnel

Dépôt du permis de construire : mai 2021
Obtention du permis de construire : décembre 2021
Démarrage des travaux : avril 2024
Livraison prévisionnelle : fin 2025



Pose de la première pierre de la résidence Ô Jardin en février 2024 à Floirac



Le Bouscat - Résidence universitaire Glen Ellyn (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 54 logements étudiants (PLS)

Cette résidence universitaire va voir le jour au 55, allée de Boutaut sur un terrain anciennement occupé par une station service démantelée lors des travaux de réalisation du tramway au début des années 2000. Elle comportera 54 logements étudiants dont 48 T1 et 6 T2, une salle commune et 38 espaces de stationnement aériens et couverts. Idéalement desservi par les transports en commun (tramway et bus), ce programme vient répondre à une forte demande en logements étudiants dans la métropole bordelaise.

Situé dans l'axe de l'allée de Boutaut, le bâtiment de trois étages à la volumétrie simple offre une continuité à la façade urbaine qui se dessine depuis la place Ravezies. Dans la même logique d'intégration à l'environnement existant, l'implantation du bâti rues Prévost et Rigal sera réalisée avec un recul de 4 mètres afin de respecter les alignements des constructions les plus proches du terrain bordant chacune des rues.

L'implantation de la façade allée de Boutaut dégage un large espace libre entre la nouvelle construction et les constructions voisines ce qui permettra d'aménager les places de stationnement nécessaires à l'opération, ainsi qu'un espace vert qui accueillera des arbres de grands et moyens développements. Le végétal prendra d'ailleurs une place importante dans la composition du projet : espaces verts aménagés en rez-de-chaussée, mais aussi au première étage de la résidence. La résidence présente d'ailleurs trois « failles » sur la façade principale, qui, tels des jardins suspendus, bénéficient d'une épaisseur de terre végétale suffisante pour le développement significatif de la végétation. Celle-ci pourra ainsi conquérir les façades en partie recouverte de caillebotis métalliques.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Alexandre Lacaze Architecte (mandataire)
- BET Structure : Betri Concept
- BET VRD : A.U.I.G.E.
- BET Fluides Thermiques : Énergie Concept
- Economiste : Agence Labadiolle
- Paysagiste : SOCAMA

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 1
- Nombre de logements : 54
- Typologies : 48 T1, 6 T2
- SHAB : 1 465,63 m²
- Nombre de places de stationnement : 38
- Espaces extérieurs : parking aérien, espaces verts d'agrément
- Montant des travaux : 3,5 M€ HT
- Financements : 54 PLS

Planning prévisionnel

- Désignation de la maîtrise d'œuvre : août 2022
- Obtention du permis de construire : mars 2024
- Consultation des entreprises : juin 2024
- Désignation des entreprises : décembre 2024
- Démarrage des travaux : 26 décembre 2024
- Livraison prévisionnelle : 3ème trimestre 2026

Particularités de l'opération

- Reconversion d'une friche autrefois occupée par une station-service (dépollution du site)
- Résidence universitaire idéalement placée au pied du tram D
- Logements de dimensions confortables desservis par des espaces communs de qualité et bénéficiant d'un éclairage et d'une ventilation naturels
- Locaux communs : 1 salle commune, 1 buanderie, WC, bureau gestionnaire
- Des jardins suspendus végétalisés au R+1



Parempuyre - Résidence Le Petit Verdot (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 11 logements locatifs sociaux individuels

À Parempuyre, dans un environnement naturel de qualité, en lisière du Bois de Lartigue et à proximité de la Jalle d'Olive, aquitanis a acquis deux lots au sein d'un lotissement aménagé par l'opérateur Urbanismo (secteur classé au PLU en servitude de mixité sociale) pour y réaliser 11 logements locatifs sociaux répartis entre 3 petits bâtiments conçus comme des « grandes maisons » : la résidence Le Petit Verdot. À la différence du Hameau de Séléne et des Venelles, les deux précédents ensembles d'habitat réalisés par aquitanis dans le centre-ville de Parempuyre, cette opération voit le jour dans un quartier composé de pavillons récents. Ici, les logements conçus par aquitanis sont en duplex. Ils disposent tous d'un jardin, parfois d'une terrasse et possèdent ainsi toutes les qualités d'une maison individuelle. Compte-tenu de la petite taille de l'opération et du fractionnement bâti, la procédure de consultation des entreprises de travaux a été particulièrement longue avant d'aboutir à la signature des marchés. Le Fonds de soutien exceptionnel de Bordeaux Métropole, dont le financement a été obtenu en 2023, a contribué à l'équilibre financier de l'opération.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Christian Larroque architectes associés
- Maîtrise d'œuvre exécution : ACG Ingénierie
- BET structure: BHA
- BET électricité : ATEC
- BET fluides : ITP

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 3
- Nombre de logements : 11
- Typologies : 4 T3, 7 T4
- SHAB : 900 m²
- Nombre de places de stationnement : 18
- Espaces extérieurs : jardin, aire de jeux de boules
- Montant des travaux : 1,8 M€ HT
- Financement : 5 PLUS, 6 PLAI
- Certification ou label : BEE +, RT 2012 – 10 %

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 14 avril 2020
- Obtention du permis de construire : 22 juillet 2020
- Consultation des entreprises : mai 2022 à octobre 2024 (3 consultations)
- Démarrage des travaux : 4 décembre 2024
- Livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2026

Particularités de l'opération

- Volumétrie simple mais géométrie atypique
- Architecture de maison individuelle avec logements groupés
- Chaque logement dispose d'un cellier et d'un jardin privatif



Floirac - Le Campus des Compagnons du Tour de France (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction d'un foyer de jeunes travailleurs (FJT) de 88 places comprenant 64 logements PLAI, 1 logement libre et un espace d'enseignement

La Fédération compagnonnaque des métiers du bâtiment (FCMB) dispose d'un centre de formation à Floirac, rue Jean Alfonséa et d'un lieu d'hébergement pour les compagnons, rue Malbec à Bordeaux. Ayant décidé de vendre ce dernier, elle a souhaité regrouper toutes ses activités sur son site de Floirac pour y créer un campus. La FCMB a fait l'acquisition auprès du Conseil Départemental de la Gironde, d'un foncier situé à proximité immédiate des locaux existants à Floirac, dans la ZAC des Quais. L'objectif est d'augmenter les surfaces de formation, de créer un espace de restauration et de promotion et d'y construire un foyer de jeunes travailleurs (FJT), opération pour laquelle aquitanis a été désigné maître d'ouvrage.

Le projet financé en PLAI comporte la réalisation de 65 logements (64 PLAI + 1 libre) et d'un espace d'enseignement. Il est prévu d'accueillir deux publics : les apprenants compagnons logés durant leur formation (44 places) ainsi que d'autres jeunes en formation (44 places). Le projet architectural élevé sur deux étages, se veut respirant, ouvert et lumineux. Le bois et le végétal, déjà très présents, viendront en complément de la structure béton. De généreux espaces communs en rez-de-chaussée participent au fonctionnement du FJT (bureau des intervenants sociaux, gestion, maintenance, ménagerie, foyer, bagagerie...) et à l'accueil spécifique des compagnons (salle polyvalente, salle de formation pour leurs cours du soir et bibliothèque). Ces espaces communs sont prévus pour créer des lieux de rencontres entre des jeunes issus d'univers professionnels et de formations différentes et permettre des animations qui seront assurées par la Fédération compagnonnaque. L'ensemble du bâtiment est accessible PMR.

Sur le plan environnemental, le projet respecte la réglementation RT2012. Bien qu'aucun label ne certifie l'opération, les ambitions environnementales - à la demande de la Ville de Floirac et de Bordeaux Métropole, l'aménageur de la ZAC des Quais - sont très fortes.

Il est prévu, entre autres, l'utilisation de matériaux bio-sourcés et locaux (isolant en fibre de bois), l'installation d'une chaufferie biogaz ainsi que la mise en œuvre d'un système de récupération des eaux pluviales. Une très grande attention est également apportée à la limitation de l'imperméabilisation des sols au moyen de revêtements pierre-terre perméables.

Une convention de location est mise en place entre aquitanis et la FCMB qui en sera gestionnaire. Au terme d'un bail à construction de 53 ans, ce nouveau bâtiment sera cédé à la Fédération compagnonnaque.



Pose de la première poutre de l'opération le 9 juillet 2024

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : BUPA
- BET TCE : BIOTOPE
- BET paysagiste : Signes
- OPC : Ateliers Montarou & associés

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 3 plots reliés par des passerelles
- Nombre de logements : 65
- Typologie : 10 T1, 30 T1bis, 25 T1' (2 places par logements)
- SHAB : 1 680,35 m² + 503,44 m² d'espaces communs et d'enseignement
- Nombre de places de stationnement : 26
- Espaces extérieurs : jardin partagé, jardins et terrasses privatifs
- Montant des travaux : 5,8 M€ HT
- Financement : 64 PLAI structure

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 13 octobre 2020
- Obtention du permis de construire : 9 avril 2021
- Consultation des entreprises : juin 2021-octobre 2023
- Démarrage des travaux : 24 janvier 2024
- Livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2025

Particularités de l'opération

- Bail emphytéotique avec la Fédération compagnonnaque des métiers du bâtiment qui deviendra à terme, gestionnaire du site
- La FCMB participe financièrement à l'opération à hauteur de 300 000 €
- Première opération qui intègre habitat/logement avec un espace dédié à la formation

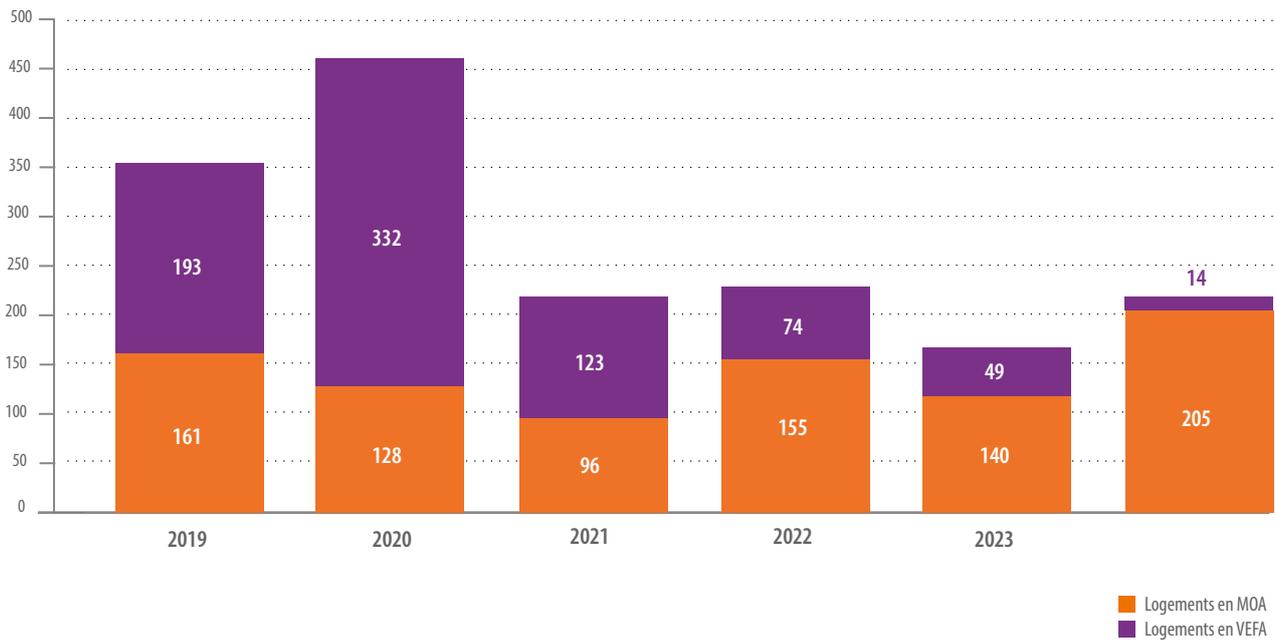
Livraisons

En 2024, le nombre de livraisons est de 219 logements :

- 205 logements en maîtrise d'ouvrage directe (4 opérations) ;
- 14 logements en VEFA (1 opération)

Le nombre de logements livrés sous maîtrise d'ouvrage directe est en progression régulière depuis 2021. Cela permet de préserver la compétence interne de maîtrise d'ouvrage et de bénéficier d'un retour d'expérience diversifié au regard des particularités des opérations.

Livraison en nombre de logements répartis entre la maîtrise d'ouvrage aquitanis et la VEFA (2019 - 2024)



Exemples d'opérations significatives livrées

Biganos - ZAC Nouvelle R - Résidences Terra et Sylva boïennes

(Maîtrise d'ouvrage directe) – Résidence sociale de 14 logements collectifs (Terra boïenne) et 79 logements familiaux collectifs et individuels (locatif social)



À Biganos, dans le cadre de la Zone d'aménagement concerté Nouvelle R, aquitanis a fait émerger la volonté de développer un vrai savoir-faire en termes d'utilisation de matériaux de construction durables et locaux comme la terre crue, le bois et les fibres végétales. Après avoir testé avec succès plusieurs de ces matériaux dans le cadre du bâtiment démonstrateur Bigre, aquitanis a décidé d'aller plus loin en lançant la construction d'une résidence sociale de 14 logements (Résidence Terra boïenne) et 10 maisons individuelles (Résidence Sylva boïenne) qui mettent en œuvre des briques de terre crue notamment. Ces réalisations, tout comme les 69 autres logements familiaux collectifs de la résidence Sylva Boïenne sont à ossature bois, avec du bardage bois ou de l'enduit à la chaux en finition extérieure.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

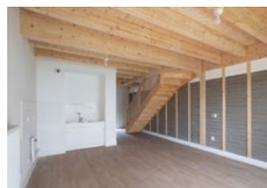
- Architecte conception : Dumont-Legrand Architectes
- Réalisation : Pyrénées Charpente (entreprise générale)
- BET Structure/fluide/thermique : AIA Ingénierie
- BET VRD : AMB Ingénierie
- BET HQE : 180° Ingénierie
- BET Terre : ECOZIMUT
- BET acoustique : EMACOUSTIC
- Paysagiste : Pollen Paysages
- Bureau de contrôle : SOCOTEC
- CSPS : FORSECO

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 10 en R+1 à R+3
- Nombre de logements : 93
- Typologies :
 - Résidence sociale Terra boïenne : 7 T1, 5 T2, 2 T3
 - Résidence Sylva boïenne : Maisons individuelles : 7 T1, 1 T4, 2 T5
Collectifs : 7 T1, 17 T2, 26 T3, 15 T4, 4 T5
- Nombre de places de stationnement : 93 places (1 place/logement)
- Financement : Résidence sociale : 14 PLAI adaptés
Logements familiaux : 47 PLUS et 32 PLAI
- Certification : BEE+ et RT 2012 – 20 %

Planning

- Dépôt du permis de construire : 30 septembre 2019
- Obtention du permis de construire : 09 juillet 2020
- Démarrage des travaux : 24 mars 2022
- Réception : 27 septembre 2024
- Arrivée des locataires : à partir du 16 octobre 2024



Particularités de l'opération

Matériau emblématique de cette opération, la terre crue est utilisée sous forme de briques avec mélange de chanvre (chênevotte) dans la résidence sociale et les 10 maisons individuelles (dimensions : 10 cm x 10 cm x 60 cm). Elles sont posées dans les pièces sèches et restent apparentes (murs périphériques et murs de refends pour les maisons). En ce qui concerne l'isolation, des bottes de paille sont installées dans les combles tandis que les murs à ossature bois sont complétés de panneaux de laine de bois. Une chaufferie bois à pellets assure le chauffage et l'eau chaude sanitaire pour l'ensemble des logements. Chaque logement gère individuellement la température de chauffage par un programmeur et des modules thermiques d'appartement

Bruges - EHPAD Résidence Sainte-Germaine (maîtrise d'ouvrage directe)

Restructuration et extension d'un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de 74 chambres

Cette opération d'envergure est venue répondre à une demande de la Ville de Bruges tout en s'inscrivant dans le cadre des préconisations de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine et du Conseil Départemental de la Gironde. L'objectif était de préserver l'implantation de cet EHPAD en cœur de ville et d'améliorer la qualité d'usage de l'ensemble des conditions d'accueil et de sécurité de nos anciens : mise aux normes du bâti et des équipements, modernisation avec notamment, la création de nouveaux espaces de vie. Le projet a consisté en la restructuration partielle du bâtiment historique en pierre, la démolition de cinq bâtiments anciens et la construction de trois bâtiments d'hébergement.

L'établissement est aujourd'hui composé de quatre volumes distincts reliés entre eux par des coursives fermées. Cette fragmentation garantit un impact réduit sur l'environnement tout en répondant aux principes directeurs du projet à savoir :

- production d'un ensemble à échelle humaine et d'unités fonctionnelles clairement identifiables,
- réalisation de logements confortables et adaptés avec une vigilance sur le confort d'été,
- respect de l'intégration urbaine et paysagère.

Une intention particulière a été portée sur la réalisation d'un espace paysager d'agrément, lieu propice à des activités de type jardinage pour lesquelles des zones potagères et fruitières ont été aménagées. La capacité d'accueil de l'établissement est restée inchangée avec 74 lits dont 72 en accueil permanent et 2 en accueil temporaire et 10 places en accueil de jour.

La commission de sécurité et d'accessibilité a donné un avis favorable à l'ouverture de l'établissement le 15 novembre 2024 et l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine a partagé ce même avis lors de sa visite, le 20 novembre 2024. Le personnel soignant et les résidents ont ainsi pu intégrer leurs nouveaux espaces le 5 décembre 2024.

Cette opération est une nouvelle coopération entre aquitanis et l'association des Foyers des Aînés (AFA) qui a fusionné avec la Fondation Partage et Vie le 1^{er} janvier 2025.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Daniel Berguedieu & Frédéric Brochet
- Maître d'œuvre d'exécution : GESCOR Ingénierie
- BET : TPF Ingénierie
- BET Charpente métallique : CESMA
- OPC : GESCOR Ingénierie

Typologies/surfaces

- Nombre de logements : 74
- Typologie : 74 T1'
- SHAB : 1 634,04 m²
- Nombre de places de stationnement : 17 places dont 7 pour les visiteurs
- Espaces extérieurs : jardins potagers et fruitiers, jardin protégé, parcours santé sur un cheminement stabilisé
- Montant des travaux : 11,7 M€ HT
- Financement : 74 PLS
- Certification ou label : RT 2012

Planning

- Dépôt du permis de construire : juin 2018
- Consultation des entreprises : février 2022
- Démarrage des travaux : octobre 2022
- Livraison : octobre 2024

Particularités de l'opération

- Assiette foncière en zone pavillonnaire dense
- Etablissement de type J 4^{ème} catégorie
- Isolation thermique renforcée avec un système constructif assemblant ossature métallique, façades ossature bois et panneaux fibro-ciment en finition
- Maîtrise de l'ensoleillement avec une protection extérieure des menuiseries aluminium par des brises soleil motorisés orientables
- Plantations localisées en bordure de l'espace public et en cœur d'îlot créant ainsi un micro-climat tempéré



Zoom sur...

Martillac - Résidence La Gravelle

Reconstruction à l'identique de deux maisons suite à un incendie criminel

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Cabinet d'architecture Alonso Sarraute & Associés

Typologies/surfaces

- Nombre de logements : 2
- Typologie : T5
- SHAB : 199,26 m²
- Nombre de places de stationnement : 4
- Espaces extérieurs : jardins privatifs
- Montant des travaux : 475 000 € HT
- Financement : 2 PLUS
- Certification ou label : RE 2020

Planning

- Dépôt du permis de construire : 16 mai 2024
- Obtention du permis de construire : 9 juillet 2024
- Consultation des entreprises : décembre 2024
- Démarrage des travaux : 16 décembre 2024
- Livraison prévisionnelle : août 2025

Particularités de l'opération

- Construction soumise à l'avis des Bâtiments de France
- Production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et ventilation assurées par une pompe à chaleur triple service air extrait/eau avec ballon d'eau chaude intégré



Aquitanis a livré en mai 2011 la résidence La Gravelle à proximité immédiate du centre bourg de Martillac (33), sur les parcelles cadastrées section C n° 1182 et 1184. Cet ensemble conçu dans le cadre des marchés à bons de commande de 2^{ème} génération comporte 34 logements individuels groupés par ensembles de 2 ou 4 unités autour d'un schéma de voirie en boucle, ainsi qu'un petit collectif de 4 logements en R+1 à l'entrée du site. En avril 2023, un incendie criminel a détruit deux logements individuels accolés situés 13 et 14 rue de la Gravelle.

La Cellule technique et sinistres d'aquitanis a immédiatement pris des mesures d'urgence en gérant :

- la déclaration du sinistre,
- la mise en sécurité du site : consignation électrique, location de barrières Heras, isolation de candélabres endommagés,
- la demande d'un diagnostic structure des dalles et des fondations,

- les travaux de déconstruction des logements tout en préservant la dalle, les fondations et les réseaux sous dallage (achevés le 9 novembre 2023),
- la consultation d'un bureau d'études thermiques pour la reconstruction des logements soumis aux exigences RE 2020,
- les travaux de réparation des logements voisins 15, 16 et 17 rue de la Gravelle (remplacement des menuiseries extérieures, des bandeaux, lambris et gouttières et reprise de l'isolation thermique par l'extérieur).

L'expert d'assuré a accompagné la Cellule technique et sinistres et a établi un descriptif estimatif des travaux de reconstruction qui a permis de procéder à une indemnisation.

La Direction patrimoines a pris en charge la reconstruction à l'identique des deux logements de type 5 à ossature bois, détruits par l'incendie et a confié le pilotage au service VEFA et ingénierie immobilière.

Le projet de reconstruction devait s'intégrer au tissu résidentiel du secteur et respecter les règlements d'urbanisme ainsi que les exigences de la réglementation environnementale RE 2020. Par mesure d'efficacité, il a été décidé de faire appel à la maîtrise d'œuvre qui a établi les plans initiaux des marchés à bons de commande : le cabinet d'architecture Alonso Sarraute & associés. Le bureau d'études thermiques a été associé aux études de conception et a établi l'étude thermique avec les recommandations en lien avec la réglementation environnementale.

La dommage ouvrage (DO)

Dans le cadre de travaux de construction, d'extension ou de rénovation, aquitanis souscrit une assurance dommages-ouvrage (DO). Cette assurance préfinance les travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale des entreprises.

La bonne gestion de la sinistralité Dommage Ouvrage repose sur un comité d'arbitrage (CAB) rassemblant les compétences juridiques, techniques et la gestion locative. Le CAB valide la prise en charge des sinistres DO qui lui sont présentés puis en assure le suivi, de la déclaration jusqu'à la clôture du sinistre.

En 2024, 93 sinistres ont été pris en charge par le CAB dont 21 dossiers clôturés pour refus de garantie.

La sinistralité observée porte principalement sur :

- les infiltrations par toitures-terrasses,
- les défauts au niveau des bacs à douche (affaissement/infiltration/fissuration),
- les menuiseries extérieures (infiltrations et problèmes fermeture),
- les fissures en façade.

Inédit : une formation interne « sur mesure » pour accompagner la montée en compétence et la performance globale sur la Dommage Ouvrage

Cette formation s'appuie sur le processus établi à partir de l'identification du sinistre (en général par la gestion locative), jusqu'à la clôture du sinistre.

Vu la recrudescence des sinistres et la complexité des relations assurantielles, il nous a semblé important que les équipes disposent des connaissances essentielles pour naviguer dans l'environnement de la Dommage Ouvrage (DO), connaître les étapes-clé et les délais de la procédure DO afin d'informer au mieux les locataires tout au long du sinistre et ainsi, limiter l'ouverture potentielle de procédures contentieuses.

La mise en place de cette formation « sur mesure » a été réalisée et animée par Bénédicte Barbé, Chargée de suivi DO et Géraldine Champion-Piette, Juriste en charge des relations avec les assureurs.

Comment les formatrices ont été accompagnées ?

Dans le cadre du développement de la formation interne, les collaborateurs en charge de formation interne bénéficient d'une « formation de formateur » afin de les accompagner dans les actions de formation. Cette formation permet de concevoir et d'animer des sessions de formations sur les thématiques propres à leur activité. Grâce à cette formation, les formatrices ont pu proposer un support de formation accessible, visuel et complet mais surtout, animer des sessions de formation dynamiques et interactives (6 sessions de formations, 2 collaborateurs formés).

Initialement à destination des gestionnaires de site, la formation a été élargie aux responsables d'agence, responsables de secteur, techniciens et autres gestionnaires.

Comment la formation a-t-elle été conçue ?

La formation a été conçue en adéquation avec le process aquitanis. Elle présente le process interne, les outils mis en place, elle rappelle le cadre légal, permet d'identifier un sinistre DO, explique toutes les étapes-clé, le rôle de chaque acteur DO et les délais associés.

Toutes les étapes liées aux sinistres ont pu être explicitées ainsi que les délais attachés à la procédure DO.

Comment la formation a-t-elle été accueillie ?

Les sessions étaient attendues par l'ensemble des participants. La complémentarité des deux intervenantes internes dans leur approche a enrichi les échanges, favorisant ainsi une meilleure compréhension du sujet. Leur expertise et leur dynamisme leur ont permis de s'adapter à chaque groupe, de développer des échanges qualitatifs et d'avoir de nombreux retours positifs de la part des participants.

Comment la formation a-t-elle été évaluée ?

L'enquête de satisfaction menée un mois après la formation, a souligné la qualité de l'intervention et des formatrices ainsi que l'impact positif de cette initiative sur l'ensemble des acteurs impliqués.

Cette démarche de formation marque un pas important vers une meilleure gestion des sinistres et une plus grande efficacité opérationnelle au sein des agences.

Synthèse

Logements en dépôt de financement

Commune	Opération	NEUF / AA	PLUS	PLUS CD	PLAI Famille	PLAI Famille RO	PLAI adapté	PLAI structure	PLS	Total Conventionnés	Logements non conventionnés	Total Logements	Commerces	Lots/ accession	MOA/ VEFA
Omet	La Bertrande sud	NEUF	8	0	6	0	1	0	0	15	0	15	0	0	MOA
Lège - Cap Ferret	Sites de la mairie	NEUF	5	0	5	0	0	0	2	12	0	12	1	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B121-3	NEUF	12	0	3	0	0	0	7	22	0	22	3	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B121-3 ** RO **	NEUF	0	12	0	19	0	0	0	31	0	31	3	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B115-3	NEUF	16	0	14	0	0	0	3	33	0	33	1	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B074 - B044 - Intergénérationnel	NEUF	7	0	6	0	0	0	2	15	0	15	0	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B115-2	NEUF	8	0	8	0	0	0	2	18	0	18	0	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B124-1 - volume capable	NEUF	11	0	9	0	0	0	2	22	0	22	3	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B015 (1 logt supp)	NEUF	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B125-E82 -1&2-Jeunes **RO**	NEUF	0	12	0	19	0	0	0	31	0	31	3	0	MOA
Bordeaux	Bastide-Niel - îlot B125-E82 -1&2-Jeunes	NEUF	17	0	6	0	0	0	7	30	0	30	3	0	MOA
Bordeaux	L'Estuaire - Quai Deschamps - 1 LOGT SUPP	NEUF	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	MOA
Blanquefort	Maurian - Résidence jeunes - de 30 ans + BRS	NEUF	14	0	11	0	0	0	0	25	0	25	0	10	MOA
Blanquefort	Maurian - Résidence universitaire	NEUF	0	0	0	0	0	0	30	30	0	30	0	0	MOA
Biganos	Phase 2 / îlot A10	NEUF	28	0	21	0	0	0	3	52	0	52	0	0	MOA
Bègles	Simon de Cyrène - Foyer	NEUF	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	0	0	MOA
Bègles	Simon de Cyrène - Logements	NEUF	0	0	0	0	0	0	8	8	2	10	0	0	MOA
Parempuyre	13 rue Fontanille	NEUF	18	0	12	0	1	0	0	31	0	31	0	0	VEFA
Bordeaux	Bassins à flot - Bord'O Chartrons (îlot C16)	NEUF	0	0	8	0	2	0	2	12	0	12	0	0	VEFA
Bordeaux	Ginko - Cap Avenir Bordeaux (Ginko C3.2b)	NEUF	0	0	0	0	0	0	62	62	0	62	1	0	VEFA
Bordeaux	OIN - Tribequa tranche 2 - RU	NEUF	0	0	0	0	0	0	207	207	0	207	0	0	VEFA
Bordeaux	OIN - TRIBEQUA Tranche 1 bis (îlot 8.3 - Centre de tri)	NEUF	22	0	14	0	2	0	2	40	0	40	0	0	VEFA
			166	24	135	38	8	0	339	710	2	712	18	10	

Logements mis en chantier

Commune	Opération	NEUF/AA	PLUS	PLAI Famille	PLAI Adapté	PLAI Structure	PLS	TOTAL conventionnés	Logements non conventionnés	TOTAL logements	Commerces	Lots/ accession	MOA/ VEFA
Parempuyre	Le Petit Verdot - rue des Ardières (lot 1)	NEUF	1	1	0	0	0	2	0	2	0	0	MOA
Parempuyre	Le Petit Verdot - rue des Ardières (lot 2)	NEUF	5	4	0	0	0	9	0	9	0	0	MOA
Bordeaux	Maison Lazare Pont de pierre (redépôt en RHVS)	NEUF	0	0	0	0	0	0	10	10	0	0	MOA
Le Bouscat	55, allée de Boutaut - résidence universitaire Glen Ellyn	NEUF	0	0	0	0	54	54	0	54	0	0	VEFA
Floirac	ZAC des quais - Ô Jardin rés. solidaire - îlot H-ave Eymet	NEUF	27	18	0	0	0	45	0	45	2	0	MOA
Bordeaux	OIN - Pulsations - Euratlantique îlot 6.9 lot R	NEUF	32	22	0	0	0	54	0	54	0	0	VEFA
Bordeaux	Ginko - Cap Avenir Bordeaux (Ginko C3.2b)	NEUF	0	0	0	0	62	62	0	62	1	0	MOA
Floirac	Le Campus des Compagnons du Tour de France (Fédération Compagnonnique)	NEUF	0	0	0	64	0	64	1	65	0	0	MOA
Martillac	La Gravelle (reconstruction)	NEUF	2	0	0	0	0	2	0	2	0	0	MOA
			67	45	0	64	116	292	11	303	3	0	

A noter que des variations sur le nombre de logements en programmation peuvent survenir d'une année sur l'autre dans le cadre de l'instruction de l'opération.

Logements livrés

Commune	Opération	NEUF / AA	PLUS	PLAI Famille	PLAI Adapté	PLAI Structure	PLS	TOTAL Conventionnés	Logements non conventionnés	TOTAL Logements	Commerces	Lots/ accession	MOA/ VEFA
Le Bouscat	Édéna (complément 1 logement)	NEUF	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	VEFA
Le Bouscat	Édéna	NEUF	7	6	0	0	0	13	0	13	0	0	VEFA
Biganos	ZAC - îlot D3 - RS - Terra boienne	NEUF	0	0	0	14	0	14	0	14	0	0	
Cavignac	Centre-bourg - intergénérationnel - Le Hameau du Stade	NEUF	24	14	0	0	0	38	0	38	0	0	
Bruges	EHPAD Sainte-Germaine	NEUF	0	0	0	0	74	74	0	74	0	0	
Biganos	ZAC - îlot D3 - Familiaux - Sylva boienne	NEUF	47	32	0	0	0	79	0	79	0	0	
			78	53	0	14	74	219	0	219	0	0	

4 RÉHABILITATION & MAINTENANCE DU PATRIMOINE BÂTI

Repères

- 1 224 logements en processus de réhabilitation au 31/12/2024, dont 526 sont en phase chantier (43 %)
- 97 988 992 € TTC : montant des travaux de réhabilitation
- 56 opérations, représentant 3719 logements concernés par les travaux de renouvellement de composants
- 3 733 324 € TTC de travaux de renouvellement de composants
- 1 986 944 € TTC de travaux de gros entretien programmés

L'année 2024 a été marquée par l'avancée des phases « conception » des programmes de réhabilitation suivants :

- **La Benaue à Bordeaux** : réhabilitation des bâtiments B, D, E et H (104 logements), dans le cadre du projet de renouvellement urbain Joliot Curie. Démarrage prévisionnel des travaux : 2025.
- **Château Raba à Talence** : réhabilitation des tours A, B, C, D et des linéaires E et G (415 logements). Démarrage prévisionnel des travaux : 2025.
- **Résidence Blaise Pascal-Corneille à Floirac** : création d'un socle d'activité et réhabilitation des halls (Projet de renouvellement urbain de Floirac Dravemont). Démarrage prévisionnel des travaux : 2026.

Elle a également été marquée par le lancement de phases de préparation de travaux ou par la poursuite des programmes de réhabilitation suivants :

- **Le Hameau de Beutre/Cité des Palombes à Mérignac** (93 logements). Fin des travaux : 2025
- **Résidence Les Tanneries à Agen** (73 logements étudiants - CROUS). Fin des travaux : 2026
- **Bâtiments S au Grand Parc à Bordeaux** (360 logements). Fin des travaux : 2027.



Le Hameau de Beutre/Cité des Palombes à Mérignac



Bâtiments S au Grand Parc à Bordeaux

Un exemple de réhabilitation significative

Château Raba à Talence

Le projet de réhabilitation concerne l'ensemble de la résidence Château Raba. Il porte sur 6 bâtiments (4 tours et 2 bâtiments linéaires soit 406 logements) mais également, sur l'ensemble des espaces extérieurs (4,4 ha).



Fil conducteur de cette opération : « **Mettre au cœur du projet les habitants du quartier** »

Dès la phase diagnostic lancée en décembre 2022, aquitanis et l'agence d'architecture Atelier Provisoire sont allés à la rencontre des habitants pour récolter leurs besoins et demandes. Depuis, 12 réunions de participation avec des habitants et des associations présentes dans la résidence ont eu lieu : visites informelles, ateliers de travail ouverts et thématiques, rencontre des associations, balade paysagère. De ces échanges est né un projet qui va aujourd'hui au-delà d'une réhabilitation technique et thermique. Il propose des transformations spatiales riches et nécessaires au changement de l'image de la cité, des transformations en matière de relation du bâti à son environnement, mais aussi et surtout, des transformations d'usages des espaces intérieurs et extérieurs.

Les thématiques d'intervention sont multiples, allant de l'amélioration des équipements techniques, jusqu'à la reconfiguration complète des rez-de-chaussée des tours.



Repères

Descriptif travaux

Isolation par l'extérieur
Réfection des étanchéités en toiture
Remplacement des fenêtres
Réaménagement des balcons des tours

Mise en sécurité des installations électriques
Réaménagement des halls
Reconfiguration des rez-de-chaussée des tours en socles actifs
Réfection de l'ensemble des parties communes
Adaptation de logements PMR

Maintenance du patrimoine bâti

Les travaux de gros entretien (GE) et renouvellement de composants (RC)

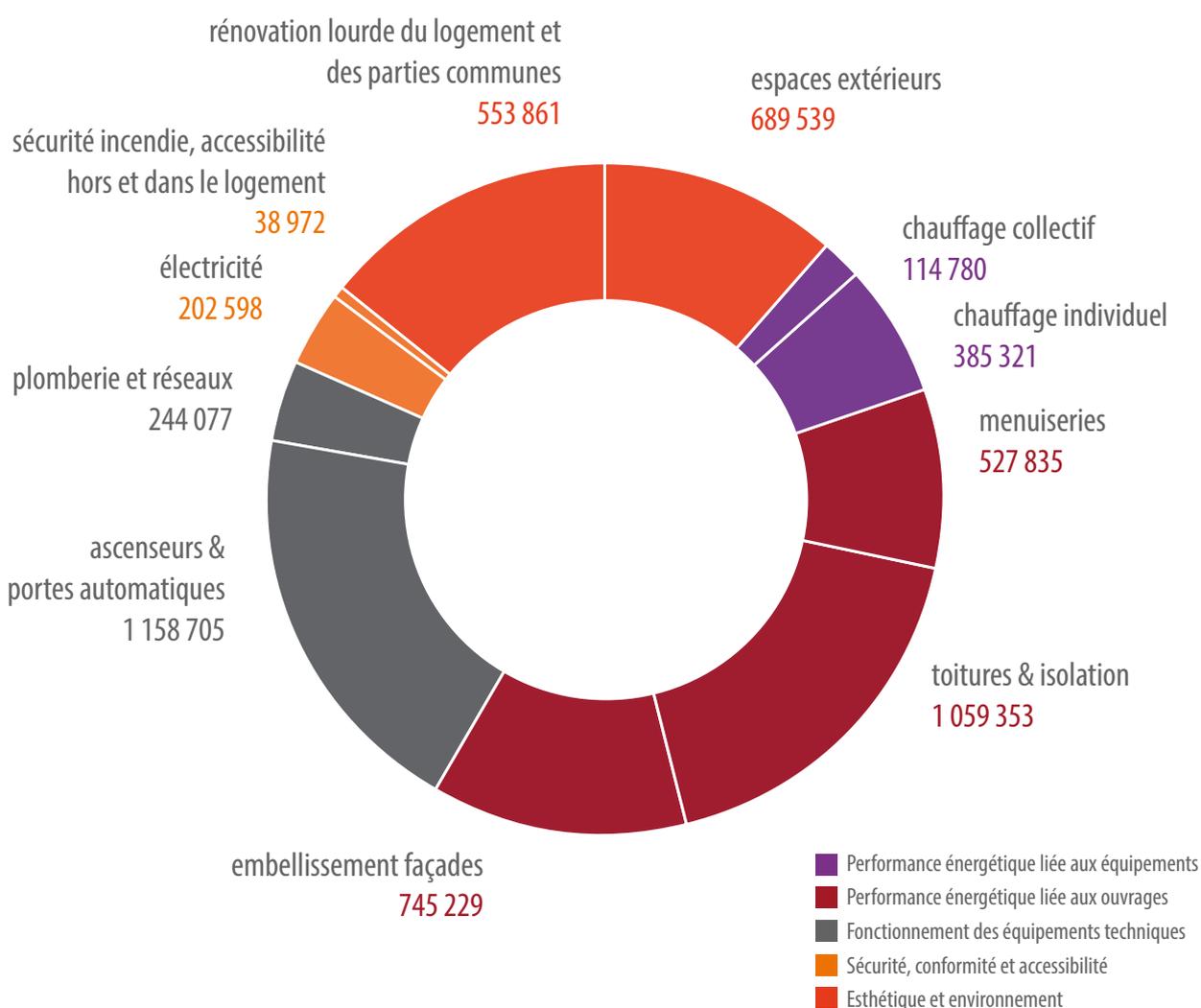
La méthode de programmation annuelle est établie à partir du croisement des retours du personnel de proximité, des expertises techniques et des cycles de remplacement des composants.

Les orientations stratégiques principales sont : la sécurité et la conformité réglementaire (sécurité incendie, amiante...), la qualité de service (réseau de chauffage, ascenseurs...), la maîtrise des charges locatives (chaudières individuelles et collectives, menuiseries, ventilation...).

Les grandes tendances 2024 :

- nombre élevé de chantiers de toitures et de remplacement des ascenseurs,
- maintien et poursuite d'un important programme de travaux dits « tous corps d'état » de rénovation technique des logements et d'embellissement des parties communes, d'espaces extérieurs, de menuiseries et de remplacement de chaudières individuelles.

Décomposition de principaux postes de travaux de renouvellement de composants et de gros entretiens programmés en 2024 (valeurs en euros)



Focus sur quelques réalisations

Résidence Carle Vernet à Bordeaux Réfection complète des charpentes et des couvertures

La première tranche de travaux de réfection complète des charpentes et des couvertures des huit bâtiments a démarré en octobre 2024. Les interventions vont se poursuivre jusqu'en juin 2027. Ces travaux sont complexes car il s'agit de déposer intégralement charpente, couverture et réseaux de fluides, tout en garantissant le « hors d'eau » aux résidents qui occupent les logements du dernier niveau.

C'est pourquoi, aquitanis a opté pour un système de caissons porteurs préfabriqués en atelier et composés de chevrons porteurs, de renforts, du voligeage et de l'isolant qui suivra le rampant de la toiture neuve. Une fois les caissons en place, contre-liteaunage, pare-pluie et liteaunage viennent assurer le « hors d'eau », les tuiles neuves garantissant l'étanchéité définitive.

Les entrées 1 et 3 rue Emile Maurel ont été réceptionnées fin décembre. Les travaux reprennent début janvier 2025 pour les trois bâtiments suivants.



Nancel Pénard à Bordeaux Reprise structurelle du plancher haut du sous-sol

À la suite d'une visite sécurité dans les sous-sols, il a été constaté une corrosion des linteaux métalliques, des pertes de sections ainsi que des éclatements de pierre et de brique sur le plancher haut (plancher d'accès à la résidence et aux commerces).

Un étaieage d'urgence a été mis en place, le temps de réaliser les études. Après 8 semaines de chantier, un nouveau plancher est désormais en place. Des réservations ont été créés pour ventiler le sous-sol.

Suivi des démarches engagées

PGE (Provision pour gros entretien) Sécurité

En 2024, aquitanis a consacré une nouvelle fois 500 k€ pour la mise en conformité de 17 résidences. 11 résidences ont profité d'une mise en conformité des équipements de protections collectives et individuelles pour un montant de 261 472 € TTC et 7 résidences ont bénéficié d'une mise en conformité sur le volet de la sécurité incendie pour un montant de 231 353 € TTC.



Allée de Ravel : mise en place de garde-corps et d'échelles à crinoline



Résidence Édouard Vaillant : flocage et mise en place de blocs sécurisés



La Benaige - bâtiment M : création d'un système de désenfumage

Audit équipements de protections collectives et individuelles (EPC - EPI) des foyers

Les 24 foyers ont bénéficié d'un audit concernant les équipements de protections collectives et individuelles en toitures-terrasses. Le but étant de faire un état des lieux de ces toitures et de déterminer les non-conformités.

Celles-ci ont été estimés à 359 672,31 € TTC. Les travaux ont été programmés dans le PGE sécurité jusqu'en 2027 et permettront aux personnes habilitées d'intervenir en toiture en toute sécurité.

Les contrats d'entretien d'équipements collectifs et de fourniture d'énergie

Évolution des factures d'énergie gaz et électricité

Pour les achats de gaz et d'électricité, aquitanis passe par le groupement de commande du Syndicat départemental énergies et environnement de la Gironde (SDEEG).

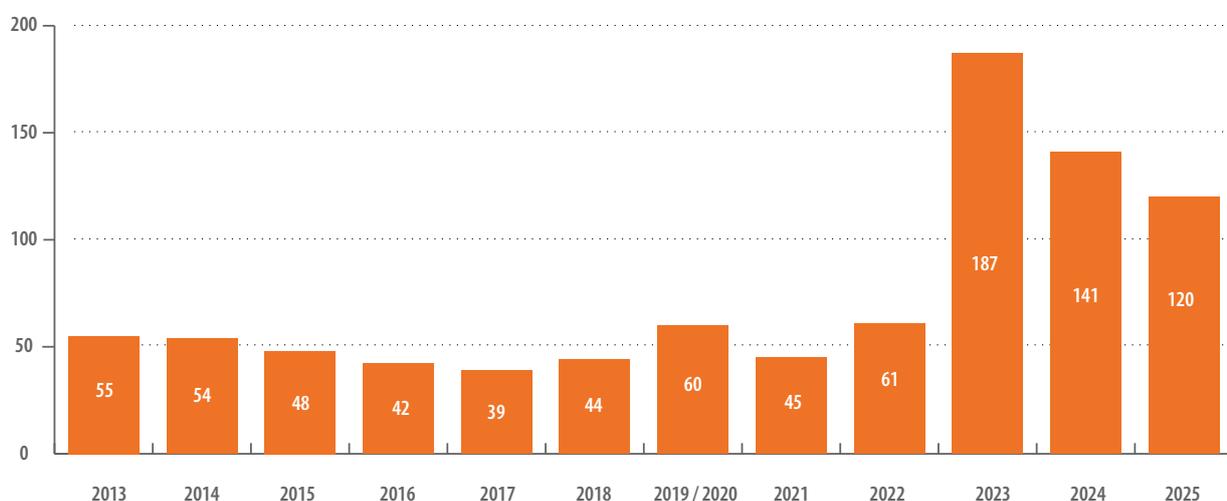
Les tarifs annoncés pour 2025 sont à la baisse par rapport à 2024 tout en restant bien supérieurs à ce qu'ils étaient jusqu'à 2022.

S'agissant de l'électricité, les tarifs 2025 sont en baisse de 18 % en moyenne par rapport à ceux de 2024.

A noter que plusieurs dossiers sont en négociation avec EDF afin de bénéficier du regroupement des factures, rectifier les nommages des points de livraison et obtenir plus de communication sur les boucliers tarifaires.

Le tarif gaz 2025 est annoncé en baisse de 15 à 20 % par rapport à 2024.

Coût moyen du MWh gaz (€TTC/MWh)



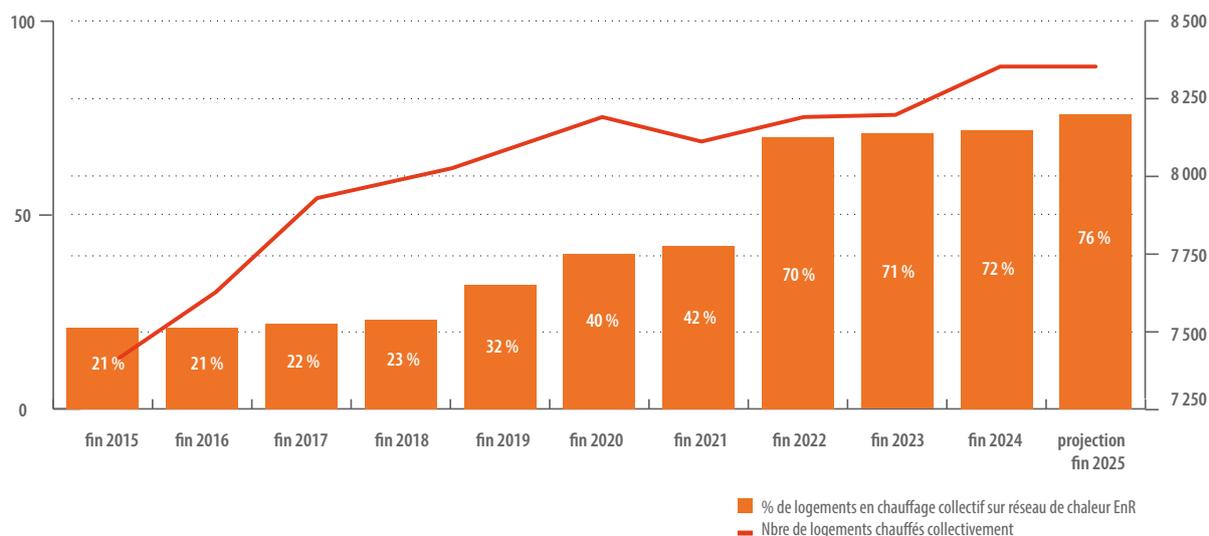
Les tarifs des réseaux de chaleur resteront stables en 2025 par rapport à 2024. La seule exception concerne le réseau PGE (Plaine de Garonne Énergies) dont les tarifs 2024 sont les plus élevés de la métropole bordelaise, mais qui devraient baisser de 15 % en 2025 grâce à la baisse des coûts de l'électricité.

Chauffage collectif et raccordement EnR&R (Énergies renouvelables et de récupération)

La majorité (72 %) des logements d'aquitans chauffés collectivement utilise une énergie renouvelable ou de récupération (EnR-R).

Dans le cas des réseaux de chaleur, le mix énergétique est différent d'un réseau à l'autre mais il n'est composé que de 15 à 20 % de gaz, ce qui atténue les fortes évolutions tarifaires, protège la facture des abonnés aux réseaux (les 80 à 85 % restants sont de natures diverses : biomasse, géothermie, valorisation des ordures ménagères), tout en évitant le rejet de plusieurs tonnes de CO₂, comparativement à des solutions 100 % gaz.

Pourcentage de logements chauffés collectivement sur réseau de chaleur EnR



Au 31/12/2024, aquitans gère 8 479 logements dont le chauffage et/ou l'eau chaude sanitaire sont produits par une installation collective.

- 2 363 logements sont raccordés à une chaufferie gaz.
- 165 sont sur une production électrique d'eau chaude sanitaire collective mais du chauffage individuel.
- 5 858 logements sont raccordés à un réseau de chaleur :
 - Énergie des Bassins (Bassins à Flot) : 84 logements
 - Hauts de Garonne Énergie (réseau des Hauts de Garonne) : 1488 logements
 - Ginko : 464 logements
 - Plaine de Garonne Énergie (PGE) : 874 logements
 - Réseau de chaleur Les Aubiers-Le Lac : 723 logements
 - Grand Parc Énergie (GPE) : 2138 logements
 - ENSAM (réseau de chaleur géothermal) : 54 logements
 - Bordeaux Bègles Énergies : 33 logements.
- 93 logements sont chauffés collectivement via une chaufferie à pellets.

Les perspectives pour 2025 (et au-delà) prévoient :

- le raccordement, dès 2025, de résidences sur l'extension du réseau GPE (Grand Parc Énergie),
- le raccordement de résidences sur le futur réseau de chaleur Métropole Sud,
- la mise en œuvre de géothermies sur 3 résidences non-raccordables à des réseaux de chaleur,
- le recours à des pompes à chaleur collectives pour la production d'eau chaude sanitaire.

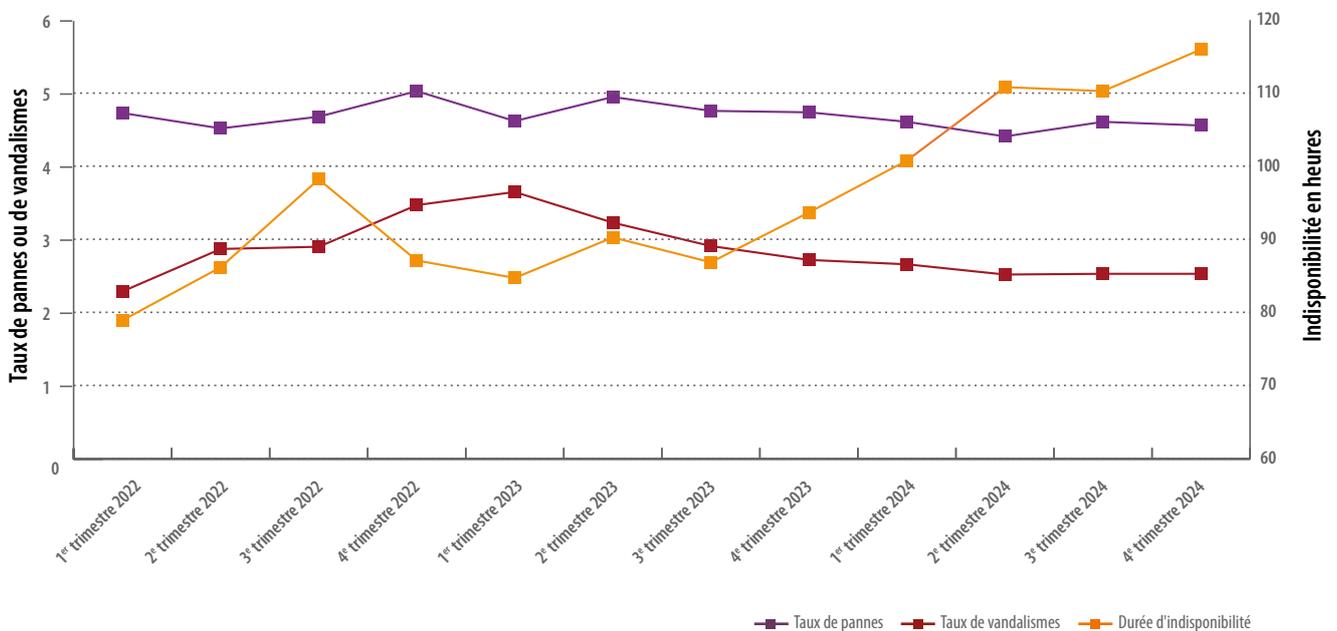
Ascenseurs

Pour les ascenseurs, les résultats atteints sont :

- bons et stables s'agissant du taux de pannes. Ce constat était identique en 2022 et 2023,
- stables mais encore élevés s'agissant du vandalisme (le vandalisme englobe tout ce qui n'est pas une panne, c'est-à-dire le vandalisme, la mauvaise utilisation ou les causes extérieures). Le site des Aubiers reste en première ligne pour les constats de vandalisme puisque certains appareils ont totalisé entre 10 et 15 actes de vandalisme en 2024,
- trop élevés sur la durée d'indisponibilité :
 - les délais de livraison de pièces, quel que soit le fabricant ou le prestataire, sont élevés,
 - les changements de techniciens au sein des entreprises de maintenance sont fréquents et la fiabilité des analyses de pannes s'en ressent,
 - certains sites sont vétustes. Au Grand Parc, le remplacement des ascenseurs des bâtiments S débutera en 2025. Celui des ascenseurs des résidences Jarry, Kipling et Lully est à programmer.

Ces différents constats seront pris en compte dans la préparation des futurs contrats de maintenance des ascenseurs qui prendront effet au 01/01/2026.

Indicateurs ascenseurs : valeurs annuelles actualisées tous les trimestres



Décarbonation

En 2024, aquitanis a poursuivi les raccordements de ses résidences sur des réseaux de chaleur :

- la résidence Édouard Vaillant produit désormais son chauffage via le réseau GPE (Grand Parc Énergie). Les chaudières collectives au gaz ont été remplacées par un échangeur alimenté par le réseau de chaleur,
- des travaux similaires ont été réalisés pour les productions de chauffage et d'eau chaude sanitaire de la résidence Chantecrit. Ces travaux ont été plus conséquents qu'à Édouard Vaillant, notamment en raison de la mise en jeu de puissances beaucoup plus importantes ou de la nécessité de transformer un ancien local gardien en sous-station. La suppression du gaz et la bascule sur le réseau PGE (Plaine de Garonne Énergie) sera effective fin janvier 2025,
- dans un contexte technique encore différent, la chaufferie de la résidence Hautreux passera sur le réseau GPE (Grand Parc Énergie) durant l'été 2025.

Les exemples d'Édouard Vaillant, de Chantecrit ou de Hautreux illustrent parfaitement la volonté d'aquitanis de réduire son impact environnemental et en particulier son empreinte carbone.

Le bilan GES (Gaz à effet de serre) d'aquitanis a été mis à jour en 2024 avec les résultats de 2023. C'est une obligation réglementaire de mettre à jour ce bilan tous les 3 à 4 ans.

Les résultats obtenus ne peuvent pas être comparés avec d'autres activités mais mettent en avant le travail réalisé :

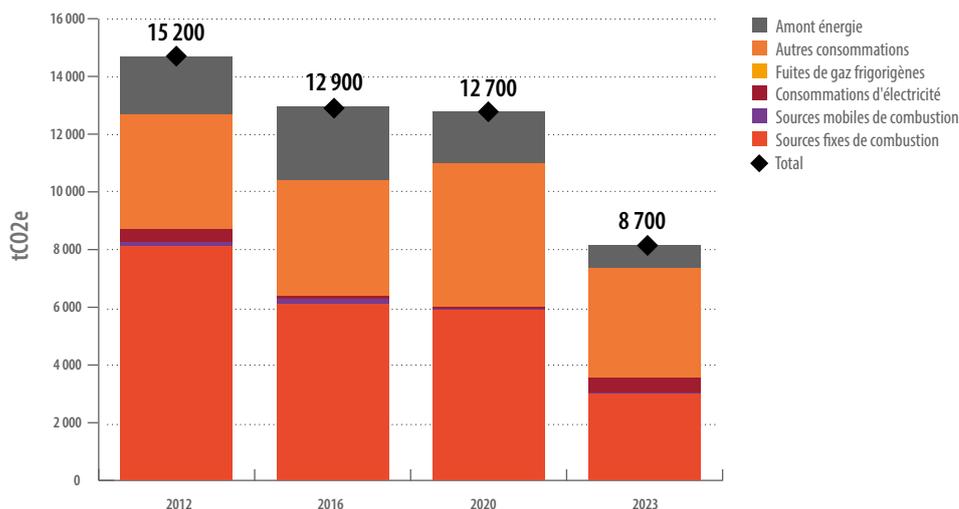
- Constructions neuves :
 - moins de béton
 - recours à l'ossature bois et à la terre crue
 - très bonnes performances énergétiques
- Entretien du patrimoine :
 - réhabilitations thermiques
 - renouvellement des composants
 - Raccordement à des réseaux de chaleur EnR-R
 - Baisse des consommations
- Plans de sobriété déployés pour les résidents et les salariés
- Transports :
 - usage des transports en commun et du vélo
 - renouvellement des véhicules de service
 - télétravail

Pour autant, il est important de comprendre que les résultats constatés en 2023 ne sont pas tous acquis pour les années à venir. En effet, lors de chaque bilan :

1. les consommations supplémentaires des constructions neuves en extension du patrimoine dégradent inévitablement le résultat global,
2. les réhabilitations énergétiques ou les raccordements à des réseaux de chaleur du patrimoine existant améliorent le bilan général.

Les efforts doivent donc être maintenus à tous les niveaux.

Emissions de l'énergie





Atelier plantation à la Cité de Beutre à Mérignac dans le cadre de la semaine de "l'Arbre en fête 2024" et du programme "Plantons 1 million d'arbres" de Bordeaux Métropole.

5 CONCEPTION & GESTION DU PATRIMOINE NATURE

Repères

- 48,77 ha d'espaces verts (319 sites)
- 11 946 arbres répertoriés font l'objet d'un suivi régulier
- 29 099 arbustes, vivaces et graminées plantés
- 685 arbres d'ornements et fruitiers plantés
- 1710 arbres élagués « méthode douce » (environ 15 % du patrimoine arboré)
- 9 437 m² de jardins partagés
- 23 aires de jeux et sportives
- Une forêt de 1,6 ha

L'activité du service Patrimoine Nature et de la régie Patrimoine Nature d'aquitanis s'inscrit pleinement dans la transition écologique. En 2024, elles démontrent une nouvelle fois leur capacité à s'engager durablement au travers les missions suivantes :

- l'entretien des espaces paysagers en limitant la dégradation des écosystèmes :
 - le « zéro phyto » est acquis depuis plus de 10 ans,
 - le « zero déchet » est atteint pour la cinquième année consécutive,
 - l'élagage raisonné des arbres,
- l'accompagnement des habitants dans leur relation avec la nature, le jardinage au cœur des résidences, le compost...
 - la plantation d'arbres et d'arbustes en cohérence avec les enjeux climatiques,

- la prise en compte de la raréfaction de la ressource en eau,
- la préservation et la restauration de la biodiversité,
- la renaturation des sols artificialisés.

Sur des opérations à son échelle, la régie Patrimoine Nature intervient à la fois dans la conception des espaces nature et paysagers ainsi que dans la mise en œuvre de ces espaces (plantations, arrosage, clôture). Cela permet de maintenir un coût de travaux et d'entretien compétitif par rapport à l'externalisation des prestations.

Dans le cadre du suivi et de la mesure de son activité, l'indicateur CBS (Coefficient biotope par surface) est en cours d'élaboration pour l'ensemble du patrimoine.



Aménagement des espaces extérieurs de la Cité Claveau à Bordeaux.

L'ensemble des opérations en processus études / consultation / travaux d'amélioration représente un investissement de plus de 10 M€.

Requalification des espaces extérieurs de la résidence Léon Blum à Bordeaux

Le projet de renaturation des espaces extérieurs de la résidence Léon Blum comporte un important volet « désimperméabilisation » qui s'appuie sur une réduction des surfaces minérales tout en conservant les fonctions de base nécessaires aux circulations piétonnes et aux accès pour les secours. L'amplification de la biodiversité associée à une dimension esthétique des abords s'est traduite par la suppression des surfaces engazonnées au profit de massifs arbustifs généreux, avec une diversité végétale, des périodes de floraison élargies et la création d'abris pour la faune locale (hérissons...).



Repères

- 1 440 m² désimperméabilisés et 2 100 m² d'espaces verts modernisés (gestion écologique).
- Budget global de l'opération : 627 733 €
- L'opération a bénéficié du soutien financier de l'État, via son dispositif « Fonds vert » et de Bordeaux Métropole, dans le cadre du plan Plantons un million d'arbres.



A la demande des habitants, un jardin potager a été implanté au cœur de la résidence. Enfin, l'ajout de jeux modernes a conforté la fonction ludique du cœur d'îlot.

L'entretien du patrimoine nature

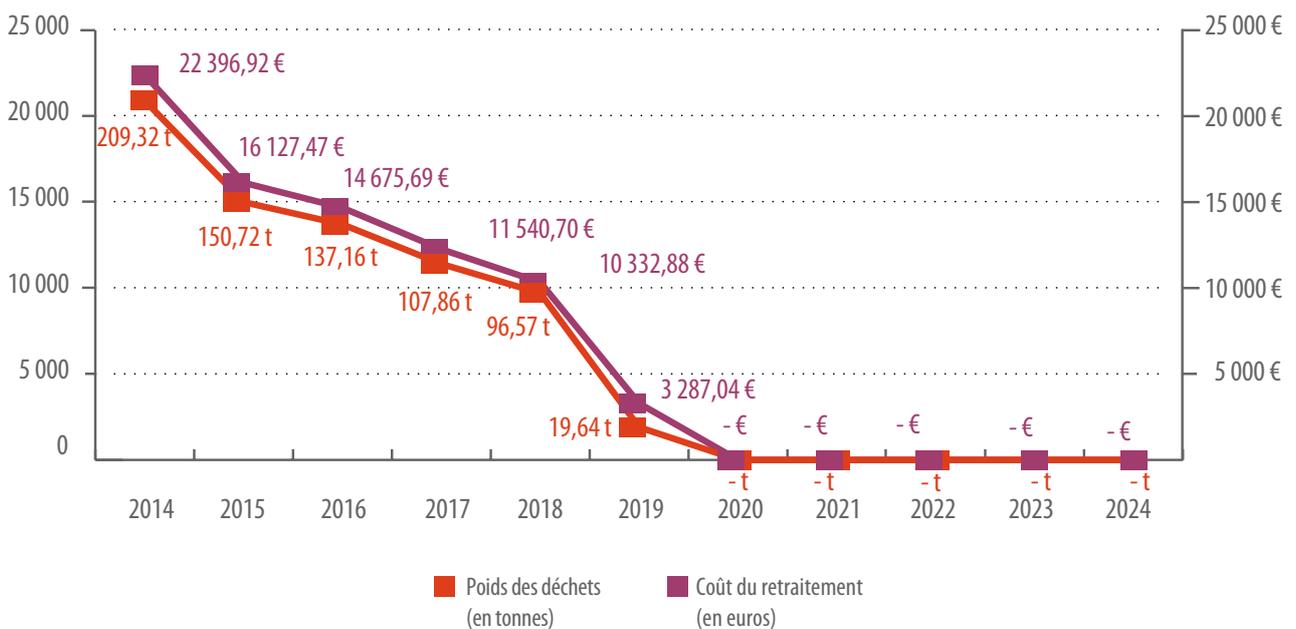
Données quantitatives patrimoniales

- 85 % des logements sont dotés d'espaces verts soit 48,77 hectares au total.
- 11 946 arbres sont répertoriés et font l'objet d'un suivi régulier (élagage raisonné...).
- 685 arbres et 29 099 arbustes plantés en 2024.
- Le coût d'entretien annuel moyen est de 4,44 €/m² (3,94 en 2023). La régie entretient environ 37 % du patrimoine nature.

Données qualitatives

Depuis plusieurs années, l'entretien des espaces verts est en mode « Zéro phyto ». L'objectif « Zéro déchet » a été atteint en 2024 pour la cinquième année consécutive. Les avantages de cette démarche sont nombreux : gain en matière d'efficacité sur le terrain, moins de déplacements en déchetterie et davantage de biodiversité au travers notamment de zones de compostage d'espaces verts qui serviront d'appui à un compostage collectif pour les habitants.

Poids des déchets verts et coût de leur retraitement (en t et €)



La gestion des contrats d'entretien : espaces verts, patrimoine arboré, aires de jeux

Le suivi des contrats d'entretien des espaces verts est un véritable enjeu pour le maintien de la qualité globale des résidences. Ces contrats portent sur plus de 60 % des surfaces entretenues à l'échelle du patrimoine nature.

Les aires de jeux et sportives sont également sous contrat (obligation réglementaire) avec des enjeux de qualité et de sécurité :

- 23 aires de jeux et sportives,
- 27 600 € TTC d'entretien et 25 000 € TTC de petits travaux (sécurisation et amélioration) en 2024.

Le patrimoine arboré (11 946 arbres répertoriés) fait l'objet d'une attention particulière et d'un suivi minutieux au regard des enjeux écologiques et de sécurité :

- 39 résidences entretenues,
- 1 710 arbres concernés par des interventions soit 15 % environ du patrimoine arboré,
- 120 000 € TTC de travaux d'élagage raisonné.

L'évolution du patrimoine nature passe aussi par les petites opérations ciblées qui ont bénéficié à 302 logements en 2024 (Cité Claveau à Bordeaux, résidence Cœur des deux rives...).



Petites opérations d'amélioration des espaces extérieurs à la résidence Cœur des deux rives.

Accueil en travaux d'intérêt général

En 2024 la régie Patrimoine nature a collaboré avec le Service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP) de la Gironde en proposant un total de 143 heures de travaux d'intérêt général.

Zoom sur...

Plantons 1 million d'arbres avec Bordeaux Métropole

Aquitanis participe activement au Programme Plantons 1 million d'arbres de Bordeaux Métropole dont il est partenaire, avec des plantations d'arbres et d'arbustes dans de nombreuses résidences de son patrimoine. Depuis 2024, le déploiement du projet Plantons 1 million d'arbres et les démarches pour la biodiversité constituent d'ailleurs l'axe 10 de la convention de coopération signée entre Bordeaux Métropole et aquitanis.

En 2024, on dénombre au total 34 284 arbres et arbustes qui ont été plantés par aquitanis sur le territoire métropolitain depuis la saison 2020/2021.



Renaturation des espaces extérieurs de la résidence Zola au Grand Parc, un projet soutenu par France Nation verte (Fonds vert renaturation) qui contribue au programme Plantons un million d'arbres de Bordeaux Métropole.



Dans le cadre de la semaine de l'Arbre en Fête et du projet Plantons un million d'arbres de Bordeaux Métropole, la Cité de Beutre à Mérignac a accueilli, le 9 décembre 2024, une quarantaine d'enfants de l'école Oscar Auriac qui ont planté des arbres, arbustes et autres couvre-sols, contribuant ainsi à la renaturation de cet ensemble par aquitanis.



Zoom sur...

Renaturation et mise en valeur de la réserve foncière « Paul-Émile Victor » à Pessac

En février 2023, le service Patrimoine nature d'aquitanis a envisagé la mise en valeur du potentiel écologique de la réserve foncière « Paul-Émile Victor » située en bordure de la résidence Les Boréales à Pessac. Cet espace inoccupé - une parcelle non-constructible de 3 783 m² - était susceptible de former un nouveau « poumon vert » pour l'aire métropolitaine, à l'image de la forêt créée par aquitanis en 2023 à Sainte-Eulalie. Mais la présence sur le site d'une zone humide, un espace aussi rare que précieux, a nécessité la mise en oeuvre d'une approche raisonnée en matière de boisement.

En mai 2023, une première rencontre avec la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO) et l'association Tous aux abris ! va permettre d'identifier au mieux les points d'intérêts écologiques du site. Les observations et préconisations transmises par ces professionnels du vivant ont alors permis de définir un projet de valorisation et de conservation du site, dans le respect de l'écosystème existant. La coopération de l'ensemble des acteurs et partenaires du projet a ainsi permis :

- le boisement raisonné de la parcelle, avec la plantation de 450 sujets labellisés « végétal local » (arbres arbustes et arbrisseaux),
- la plantation de nouvelles essences dont la fructification (fruits charnus, secs, baies...) permet d'attirer de nombreuses espèces animales,
- la préservation de la zone humide centrale et le maintien de la biodiversité spécifique (écosystème respecté),
- l'aménagement d'un cheminement autour du site à l'attention des riverains (espace de promenade mais aussi de sensibilisation aux enjeux environnementaux). Ce parcours est entretenu par les équipes de la Régie patrimoine nature à raison de 10 tontes par an.

Comme l'ensemble des projets de renaturation du patrimoine d'aquitanis, cette opération constitue elle aussi, une contribution au programme Plantons 1 million d'arbres de Bordeaux Métropole.



Répondant à l'invitation d'aquitanis, les habitants de la résidence Les Boréales ont visité à l'automne 2024, l'espace naturel remarquable - dont une zone humide - situé à proximité de chez eux. Ils ont pu découvrir le potentiel écologique de ce site mis en valeur par les équipes d'aquitanis et prendre conscience de l'intérêt de sa préservation.



Les habitants de la résidence Les Boréales à Pessac partent à la découverte de l'espace naturel préservé par aquitanis.

6 HABITATS & CLIENTÈLES

Repères

- **20 645 logements et foyers gérés ou propriétés d'aquitans décomposés en :**
 - 17 725 logements familiaux
 - 1 690 logements universitaires
 - 935 logements en foyers
 - 220 logements en résidences sociales
 - 75 logements gérés pour le compte de tiers (26 logements pour la ville de Bordeaux et 49 pour Bordeaux Métropole)
- **1 191 attributions** dont 253 au profit du contingent prioritaire
- **137 nouveaux logements familiaux livrés**, répartis sur 7 nouveaux sites dont, 56 PLAI
- **382 locaux professionnels et commerciaux**
- **10 208 stationnements**
- **Label bleu** : 54 logements ont été adaptés dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées pour un coût moyen de 4 213 €
- **Kozy** : 75 logements ont bénéficié de travaux d'embellissement pour un coût de travaux moyen de 1 235 €
- **1 label logement** qui consiste à contrôler les équipements d'un logement avant l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire
- **1 contrôle sécurité** qui consiste à vérifier une fois par trimestre les équipements de sécurité des parties communes de nos immeubles
- **1 agence numérique aquitaniServices** dans le cadre de la SAC COO.PAIRS
- **1 syndicat de droit aquitaniSyndic** partagé dans le cadre de la SAC COO.PAIRS

→ HABITATS & CLIENTÈLES

Habitats solidaires



Logements accompagnés

Le service Logements accompagnés gère 5 résidences sociales : 2 situées à Pessac (Séquoia et Cité des Métiers), 1 située dans le quartier Saint-Michel à Bordeaux (Mohamed Mechti), 1 située à Saint-Médard-en-Jalles (Lionel Lhomme) et la dernière, à Biganos (Terra boienne).

Ces résidences sont composées essentiellement de T1 et T2 afin d'accueillir des personnes en situation de précarité orientées par les partenaires du territoire : CCAS, SIAO, MDS, Action Logement et Missions Locales.

Indicateurs Résidences Sociales

- **Attributions** : 94 (+ 22 attributions par rapport à 2023)
- **Taux de vacance réelle moyenne** : 5,67 % (+ 1,75 % par rapport à 2023)
- **Impayés clients présents moyen** : 89 637 € (- 11 661 € par rapport à 2023)
- **Taux de rotation moyen** : 38,3 % (- 1,3 % par rapport à 2023)
- **Impayé général clients présents au 31/12/2024** : 89 367 €



Résidence Lionel Lhomme



Saint-Médard-en-Jalles (50 logements)

- Attributions : 27
(+ 3 attributions par rapport à 2023)
- Taux de rotation moyen : 56,1 %
(+ 16,2 % par rapport à 2023)
- Impayé clients présents moyen : 21 537 €
(- 14 569 € par rapport à 2023)
- Impayé clients présents au 31/12/2024 : 10 913 €



Résidence Séquoia

Pessac (12 logements)

- Attributions : 5
(+ 2 attributions par rapport à 2023)
- Taux de rotation moyen : 43,5 %
(+ 17,8 % par rapport à 2023)
- Impayé clients présent moyen : 1319 €
(- 803 € par rapport à 2023)
- Impayé clients présents au 31/12/2024 : 506 €

Résidence Cité des Métiers



Pessac (95 logements)

- Attributions : 31
(- 3 attributions par rapport à 2023)
- Taux de rotation moyen : 36,5 %
(- 4 % par rapport à 2023)
- Impayé clients présents moyen : 50 771 €
(+ 2 705 € par rapport à 2023)

Résidence Mohamed Mechti



Bordeaux (49 logements)

- Attributions : 17
(+ 7 attributions par rapport à 2023)
- Taux de rotation moyen : 32 %
(+ 3,2 % par rapport à 2023)
- Impayé clients présents moyenne : 15 822 €
(+ 818 € par rapport à 2023)
- Impayé clients présents au 31/12/2024 : 10 913 €





2024 : livraison de la résidence Terra boïenne

Biganos (14 logements)

Le projet social de la résidence Terra boïenne est situé à Biganos, dans le territoire de la Communauté d'agglomération Bassin Nord (COBAN). Il a été présenté dans sa version définitive à l'ensemble des partenaires locaux et financiers le 24 juin 2024. Après étude, ce projet a été validé le 15 juillet 2024 par la DDETS. La résidence sociale Terra boïenne a été livrée le 1^{er} octobre 2024.

Composée de 14 logements (7 T1, 6 T1 bis et 1 T2), les contingents de réservation sont répartis de la façon suivante :

- État (SIAO - Service intégré d'accueil et d'orientation) : 4 logements
- Département de la Gironde : 3 logements
- Action Logement : 5 logements
- CCAS de Biganos : 2 logements.

Publics concernés :

- salariés et/ou personnes en formation professionnelle ou en parcours d'insertion,
- jeunes sortant des dispositifs d'Aide sociale à l'enfance et ayant un projet professionnel,
- personnes ayant un statut de réfugié et un projet professionnel actif,
- couples et familles monoparentales pour les logements de type T1bis et T2.

Contrairement aux autres résidences sociales, le montant de la redevance ne suivra pas l'IRL (Indice de référence des loyers), mais le plafond APL de la CAF, étant donné que ces logements ont été financés en PLAI adapté.

Par conséquent, les redevances ne sont pas appliquées en fonction du type de logement mais en fonction de la composition du foyer :

- Bénéficiaire isolé : 429,99 € (loyer + charges + prestations obligatoires)
- Couple sans personne à charge : 500,66 € (loyer + charges + prestations obligatoires)
- Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge (loyer + charges + prestations obligatoires) : 530,07 €

Dans le cadre du processus d'attribution de ces logements, un travail régulier a été mis en place avec l'ensemble des partenaires du territoire afin de bien faire comprendre l'enjeu, le fonctionnement et les modalités d'accompagnements des résidents.

A ce jour, l'ensemble des logements sont attribués. La dette de la résidence au 31/12/2024 s'élève à 1 047 €. Un chiffre qui s'explique par l'attente des paiements de la CAF.

Logements solidaires

Le service Logements Solidaires gère l'ensemble du patrimoine diffus d'aquitainis qui se compose de 185 logements dont 80 dédiés à la sédentarisation des Gens du voyage.

Ces 80 logements sont répartis sur 4 sites principaux qui sont, le Petit Lacanau dans la commune de Blanquefort, Maou-Ha au Taillan-Médoc, Les Sylvanes à Eysines mais aussi les Peyronnins sur le territoire du Sud-Gironde à Saint-Pierre-de-Mons.

La gestion est assurée par deux gestionnaires « Habitats Adaptés » qui suivent les locataires de l'attribution jusqu'à la sortie du logement.

Les gestionnaires accompagnent par ailleurs le suivi social des locataires en travaillant en étroite collaboration avec les différents partenaires sociaux.

Le service Logements Solidaires gère également 5 résidences dédiées aux logements des jeunes.

On compte ainsi les résidences Campus ISNAB à Villenave-d'Ornon (36 logements) et ENSAM à Talence (54 logements) qui sont situées sur des campus universitaires et pour lesquelles les écoles sont réservataires. L'offre est complétée par les résidences Jean Monnet (116 logements) et Baudelaire (72 logements) à Talence, Le Patio de la Fontaine à Floirac (35 logements) et le 102 à Bordeaux (27 logements). La gestion est assurée par deux gestionnaires « Logements Jeunes » ainsi qu'un employé d'immeuble.

Les gestionnaires accompagnent le locataire dès la commercialisation des logements et jusqu'à sa sortie. Elles ont par ailleurs une fonction d'animation et de proximité dans leurs résidences respectives.

La création d'une marque « Logements Jeunes » est en cours de finalisation, ce qui viendra affirmer la volonté d'aquitainis de se positionner comme acteur principal du logement pour les jeunes sur la métropole bordelaise.

Indicateurs Habitats Adaptés

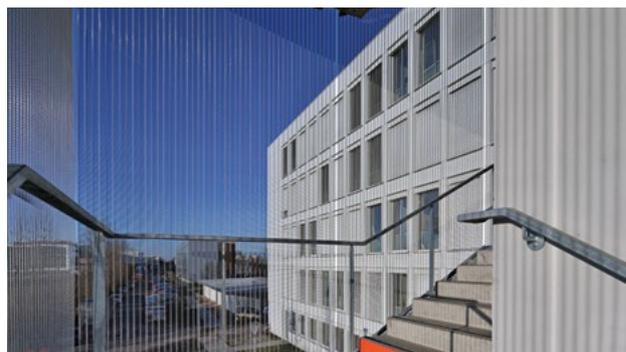
	Diffus	Diffus Gens du voyage
Attributions	3	5
Taux de rotation	4,7 %	5,36 %
Impayés annuel moyen	51 755 €	38 426 €
Taux de vacance	5,1 %	7,95 %

Indicateurs Logements Jeunes (par résidence)

	Campus ISNAB (36 logts)	ENSAM (54 logts)	Le Patio de la Fontaine (35 logts)	Le 102 (27 logts)	Baudelaire (72 logts)	Jean Monnet (116 logts)
Attributions	15	16	7	6	14	6
Taux de rotation	42,03 %	30,19 %	17,43 %	20,17 %	18,35 %	7,98 %
Impayés annuel moyen	1 275 €	4 219 €	850 €	3 324 €	2 731 €	25 866 €
Taux de vacance	2,78 %	1,85 %	1,67 %	0,83 %	2,97 %	2,84 %



Résidence Le Campus ISNAB à Villenave-d'Ornon



L'ENSAM à Talence

Une grande consultation pour une nouvelle relation de proximité

Les différentes crises (économique, sanitaire, climatique, sociale...) de ces dernières années ont modifié les comportements et les attentes de notre société. Les habitants du patrimoine d'aquitanis n'y ont pas échappé. Ils ont besoin aujourd'hui plus que jamais, que l'on revienne vers eux, d'être écoutés afin de mieux connaître leurs attentes en matière d'habitat. En tant que bailleur, aquitanis doit réinventer avec eux les « bons » services qui fonderont son action en matière de gestion de proximité de demain.

C'est là la raison d'être d'une « Grande consultation » engagée par aquitanis et dont les résultats guideront ses équipes dans la co-construction d'un nouveau « Contrat social de proximité » aquitanis/locataires, en coopération avec ses partenaires (élus, services de l'État, partenaires institutionnels, associations, prestataires...).

Qu'est ce que le Contrat social de proximité ?

> Un ensemble d'arrangements sociaux de proximité acceptés par tous comme étant équitables. Le contrat social sort de la seule dimension contractuelle bailleur/locataire pour aller sur le rapport acteur local/habitant.

La Grande Consultation

> Cette démarche structurée constitue une opportunité de remettre l'habitant au cœur de l'activité d'aquitanis et de rappeler que la proximité est l'affaire de tous (personnels dédiés mais aussi autres salariés, partenaires de terrain, locataires).

> Une 1^{ère} étape dite « d'écoute » a été lancée au 1^{er} semestre 2024 à l'issue d'un travail participatif de définition des thématiques et d'élaboration de différents questionnaires avec les managers d'aquitanis en lien avec la proximité. L'ensemble des salariés d'aquitanis ainsi que l'ensemble des parties prenantes ont été interrogés par le biais d'un dispositif d'enquête d'envergure. En voici les résultats :

Une très bonne représentation des locataires



3 000 répondants
sur 41 024 habitants en gestion locative (7,3 %) - Enquête téléphonique + 4 interviews sous forme de podcasts sur 4 sites d'habitat

Une forte participation des salariés d'aquitanis



• Salariés hors proximité
128 répondants
sur 157 (taux de réponse : 81,52 %)

• Salariés proximité
140 répondants
sur 189 (taux de réponse : 74,46 %)
+ 1 focus groupe Gardiens / Employés d'immeuble / Gestionnaires / Chargés d'accueil / Jardiniers

Un éclairage de nos partenaires



20 entretiens individuels
avec des élus, prestataires, partenaires, associatifs, associations de locataires

> Ce travail d'écoute va permettre d'établir à présent des constats en fonction des publics interrogés.

Puis viendra le temps du **diagnostic** avec un croisement des attentes locataires/salariés/partenaires et une mise en perspective avec la raison d'être d'aquitanis. Enfin, l'établissement du **cadre de référence** va permettre de poser les principes de la relation avec les usagers, base du Contrat social de proximité.

Gestion des demandes & des attributions

La mise en œuvre de nouveautés réglementaires : la gestion en flux, la cotation et le déploiement des Conférences intercommunales du logement

Depuis 2024, à l'exception des logements dédiés aux militaires, toutes les réservations sont gérées en flux. Cela signifie que nos réservataires (État, Bordeaux Métropole, Action Logement, Département, COBAS...) fixent avec nous un nombre de baux devant être signés chaque année en faveur de candidats issus de leurs contingents.

Il en résulte que 65 % de nos attributions annuelles ont été consacrées à nos principaux réservataires que sont l'État, Bordeaux Métropole, Action Logement et le Département de la Gironde.

Nous nous sommes efforcés d'atteindre les objectifs convenus avec nos différents partenaires réservataires et notamment, de consacrer 25 % de nos attributions sur la métropole bordelaise, à des candidats désignés par l'EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) ou par les mairies concernées.

Cette fin d'année 2024 a vu apparaître également la cotation de la demande : se basant sur des critères nationaux et locaux (définis par chaque EPCI), les demandes sont « scorées » afin d'aider à la fois les gestionnaires de location à chercher des candidats parmi les 70 000 demandes actives en Gironde et aussi, d'aider à la décision la Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), tout en rappelant que celle-ci reste souveraine dans son choix.

En 2024 se sont développées également des réunions pour mettre en œuvre des Conférences intercommunales du logement (CIL). Pilotées par les EPCI, ces CIL peuvent définir des stratégies d'attribution et de peuplement. Sur plusieurs secteurs de Bordeaux (Les Aubiers, La Benauges), des groupes de travail ont été animés en présence de l'ensemble des bailleurs impliqués, des pouvoirs publics et des services sociaux.

La Bourse d'échange de logements sociaux (BEL) poursuit son développement et s'exporte hors du département de la Gironde

Comme prévu, le dispositif s'est ouvert en 2024 aux départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques. Malgré une montée en puissance constatée en 2022 et 2023, on note un léger ralentissement des échanges, puisque ce sont 18 dossiers qui ont été satisfaits sur l'année 2024 (24 en 2023).



L'outil de gestion partagé de la demande : Imhoweb

Employé depuis 2023 par les bailleurs girondins, l'outil Imhoweb est dorénavant utilisé par Bordeaux Métropole comme outil de gestion partagée de la demande.

Aquitanis, Domofrance, Action Logement et Bordeaux Métropole ont collaboré à l'occasion de plusieurs séances de travail sur le dernier trimestre 2024, pour le montage d'un outil de suivi facilitant la lecture des attributions et des objectifs.

Une nouvelle procédure de gestion du contingent préfectoral

La mise en place d'une nouvelle organisation à l'été 2023 a pleinement porté ses effets sur l'année 2024, grâce à l'implication accrue des gestionnaires de location, pilotes du processus, du choix des candidats et de leur présentation en CALEOL. Nous nous sommes ainsi rapprochés de l'objectif annuel. Ce sont 282 dossiers qui ont été traités pour un objectif de 304 (soit 93 % de l'objectif, là où nous étions à 60 % de l'objectif en 2022 et 81 % de l'objectif en 2023). Il est à noter que le résultat final devrait d'ailleurs être revu à la hausse, au bénéfice des « refus par les candidats DALO » qui seront rajoutés aux 282 dossiers satisfaits.

La sous-location

Le dispositif « DALO sous-location » n'a pas été actionné par les services de l'Etat en 2024. Malgré cela, à la faveur des demandes accrues de plusieurs partenaires institutionnels, l'objectif annuel de réaliser 20 attributions au profit des structures agréées a été dépassé avec 22 baux signés sur l'année 2024.

Il s'agit de baux au bénéfice de personnes défavorisées et en manque d'autonomie pour être locataires en bail direct. Après une période d'accompagnement vers l'autonomie, les baux évoluent et intègrent le dispositif de droit commun. Parmi les dossiers traités, nous pouvons citer notre engagement en faveur de personnes cérébrolésées résidence Sylva boienne à Biganos ou encore, notre action favorisant la mixité sociale et l'implication de jeunes étudiants dans le tissu local aux Aubiers à Bordeaux. Nous pouvons citer par ailleurs notre engagement en faveur de deux familles palestiniennes qui se sont vu proposer un logement avec le CCAS de Bordeaux et celui de Cenon, conformément au dispositif national « PAUSE ». Pour finir, aquitanis a confirmé en 2024 son engagement de mettre à la disposition de familles ukrainiennes, des logements temporaires avec l'association Diaconat.

→ HABITATS & CLIENTÈLES

AquitaniServices : toujours plus joignable !



La Qualité de service (QS)

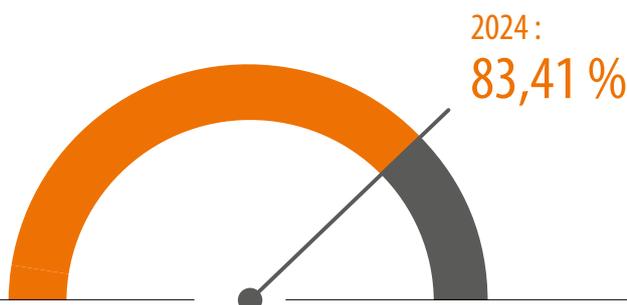
Après une année 2023 difficile marquée par un fort turn-over, la stabilisation de l'équipe et sa montée en compétence progressive en 2024 a permis une amélioration significative de la Qualité de service (QS) qui était de 83,41 % en moyenne contre 76,82 % en 2023. A noter qu'entre le mois de mai et le moins d'août 2024, la QS aura dépassé les 90 %.

Le nombre d'appel reçus par jour a baissé de manière significative entre 2023 et 2024. Cela représente un écart de 9 039 appels, soit une baisse de 7,9 %. À titre de comparaison, cette baisse représente environ un mois entier d'appels reçus (exemple : 8 984 appels reçus en mars 2024). Il faudra analyser si cette tendance se poursuit en 2025. Pour l'heure, plusieurs facteurs d'explication sont à prendre en compte : la mise en service de nos Extranet et Application mobile qui offrent un autre canal de sollicitations, l'envoi régulier d'informations aux locataires par mail et SMS et la disponibilité accrue des conseillers clientèles, éléments qui réduisent mécaniquement la récurrence des appels.

Pendant la période hivernale, nous continuons à prioriser les appels liés aux pannes de chauffage et de production d'eau chaude. A ce titre, pour la fin de la période de chauffe 2023/2024 et le début de la période 2024/2025, nous avons reçu 8 239 appels avec une Qualité de service supérieure à 95 %.

Taux d'appels décrochés en moins de 60 secondes (2024)

2020 : 88,95%
2021 : 88,18%
2022 : 86,13%
2023 : 76,82%
2024 : 83,41%



Le temps moyen d'attente a également baissé de manière significative en passant de 5m59s à 4m29s, soit une amélioration de 25 %.

aquitani**Services** reçoit 5/5

Une équipe



de **28** conseillers clientèles
+ **2** conseillers supports formation
(formation continue, nouveaux arrivants, contrôles de conformité)
+ **3** superviseurs
(chacun en charge d'une équipe de 9 conseillers clientèles)



83 945 appels traités par
aquitani**Services**



sur **105 594** appels reçus
421/j en moyenne

En moyenne,
83,41% des appels ont été effectivement décrochés
(= Taux de qualité de service)
pour rappel ce taux était de **76,82 %** en 2023



Le temps d'attente moyen des appels traités est de : **4 min 29 s**



Le temps moyen de traitement des appels traités est de : **6 min 08 s**



1 appel traité = temps de communication + traitement administratif par aquitani**Services**



70 373 affaires enregistrées
(mails et téléphone)

Enregistrement attestations d'assurance : **3 789**

par aquitani**Services**



11 889 mails reçus (soit 32/jour)



197 974 SMS envoyés

1 761 Campagnes d'envoi

aquitanis / mésolia

COOPAIRS

Des solutions responsables
au service de la performance

Garder le lien au quotidien

L'envoi régulier de SMS aux locataires est devenu depuis plusieurs années un moyen de communication apprécié. Ainsi, au printemps 2024, 83,1 % des locataires nous ont indiqué avoir déjà reçu un SMS d'aquitanis. Ce moyen de communication révèle une très bonne satisfaction à 92,4 %, dont plus de 62 % des locataires très satisfaits.

Ce canal nous permet de communiquer régulièrement, rapidement et en masse, avec des collectifs de locataires : information sur les pannes d'ascenseur ou de chauffage collectif, les remises en service après les réparations et aussi, prévention par anticipation des coupures d'eau générales au sein d'un quartier... Les SMS permettent également d'enquêter sur les niveaux de satisfaction post-intervention technique dans les logements.

Enfin, pour sécuriser le parcours des locataires dans le cadre d'une réclamation, les affaires prises en compte font systématiquement l'objet d'un SMS de confirmation. Il en est de même pour prévenir les habitants d'une intervention technique dans leur logement.

Notre solution Extranet et Appli mobile

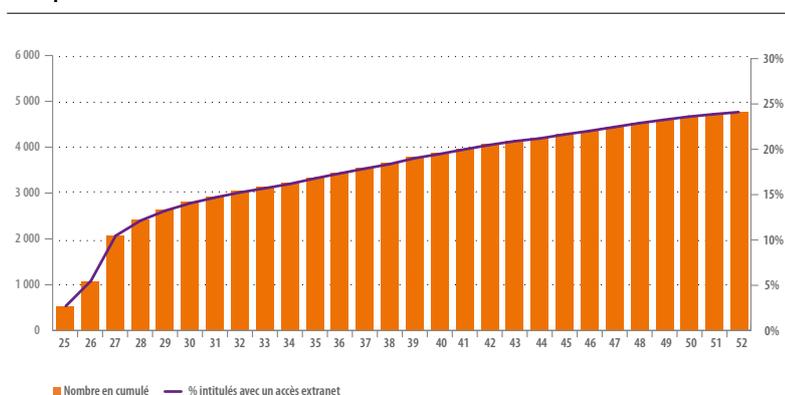
Après trois années de développement complexe et tendu avec notre fournisseur, nous avons enfin déployé progressivement entre juin et juillet dernier, nos solutions Extranet et Application mobile adaptées aux attentes et pratiques de communication des locataires. Elles ont été testés en coopération avec les représentants des associations de locataires. Ces nouveaux outils permettent notamment :

- d'améliorer la diffusion des informations avec, la création de nouveaux canaux de communication de proximité,
- de créer un nouvel espace d'accueil accessible 24h/24h et 365j/365j,
- de donner la possibilité aux locataires de consulter les informations en toute autonomie et de nous transmettre directement des informations et des documents via l'espace individuel,
- d'apporter une réponse immédiate à certaines demandes de nos locataires (relevés de comptes, vérification d'encaissement),
- de mettre à disposition des documents numérisés,
- de consulter directement ses consommations (eau chaude, chauffage, etc.),
- de fiabiliser les données personnelles des locataires conformément au RGPD (Règlement général sur la protection des données),
- de fluidifier la relation client en gagnant en agilité dans le circuit de traitement des demandes des locataires,
- de mettre à la disposition des habitants un nouveau moyen de paiement du loyer et des charges.

Appelé « Mon agence en ligne », ce service complète désormais notre offre, sans se substituer aux dispositifs de proximité actuels.

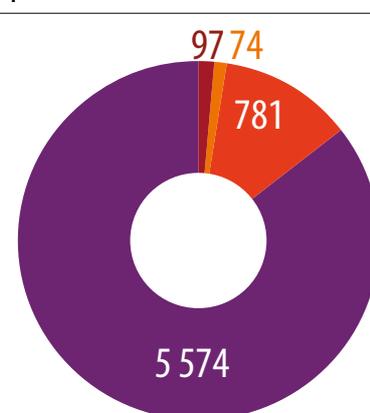
- 6 mois après le lancement de cette offre (31 décembre 2024), les premiers résultats sont encourageants et confortent les objectifs visés.
- Les premières actions de communication se sont déroulées à compter de la semaine 25. Après un semestre de fonctionnement, déjà 25 % des locataires se sont inscrits à ce dispositif.

Inscriptions cumulées



Après seulement quelques mois de fonctionnement, on comptabilise déjà 6 526 demandes ou documents adressés via « Mon agence en ligne ». Cela représente autant de sollicitations téléphoniques potentielles en moins pour notre agence numérique, ce qui accroît la disponibilité des équipes en matière de gestion des appels entrants.

Répartition des demandes

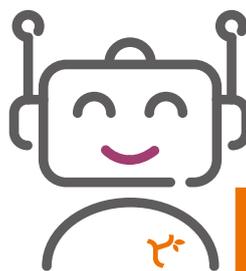


- Modification de situation personnelle
- Autorisation de prélèvement
- Attestations d'assurance
- Réclamations

Comme indiqué précédemment, ces solutions offrent également la possibilité de régler le loyer et les charges par carte bleue (CB). En six mois, cela représente plus de 3 550 paiements, soit un montant total de 1,45 M€. À titre de comparaison, ce mode de paiement est déjà équivalent au paiement en espèces à travers la solution Eficash.

Enfin, nous avons fait l'acquisition d'un chatbot à destination des locataires et des demandeurs de logement qui vient compléter l'offre de service numérique.

Cet assistant virtuel appelé Maël utilise une technologie de l'intelligence artificielle (IA) pour répondre aux questions des utilisateurs à travers plus de 130 items. Maël sera opérationnel début 2025. Ce projet aura mobilisé les équipes d'aquitains et de l'Agence numérique de COO.PAIRS dans le cadre de huit ateliers d'écriture et de relecture des scripts. 14 salariés (pour 12 métiers) ont participé au projet entre septembre et octobre 2024.



Bonjour,
je suis votre
nouvel assistant
virtuel...

Je m'appelle
Maël !

→ HABITATS & CLIENTÈLES

Maintenance résidentielle



Suivi et management des marchés de maintenance et divers

Le suivi quotidien des marchés de maintenance porte sur trois champs essentiels à savoir, le suivi de la facturation, le respect des cahiers des charges, la conformité des travaux notamment en matière d'amiante.

En 2024, 16 590 bons de commande ont été adressés aux entreprises pour un montant total de facturation de 13 M€. L'intégration progressive des prestataires sur notre plateforme collaborative permet un meilleur pilotage global des interventions. Fin 2024, 64 prestataires étaient raccordés à la solution.

Gestion du comptage de l'eau

Avec notre prestataire, nous gérons 18 919 compteurs en télérelève dont, 6 262 d'eau chaude et 11 935 d'eau froide, ce qui nous permet de facturer mensuellement les consommations réelles des locataires et de fiabiliser, notamment grâce à un portail web, les consommations des parties communes. La télérelève permet également aux locataires de réaliser des économies grâce aux « alertes fuites ». Il faut également intégrer le suivi de 722 compteurs d'énergie thermique.

Quelques chiffres-clefs à retenir :

- Taux de relèvement mensuel de 97,74 %
- 341 actions correctives de maintenance
- 640 « alertes fuites critiques \geq 20 litres/heure » qui déclenchent automatiquement des demandes d'intervention aux gestionnaires de sites (délai de résolution = 5,47 jours)
- 9 868 « alertes fuites non-critiques $<$ 20 litres/heure » directement envoyées aux locataires pour les sensibiliser sur leur écart de consommation (délai de résolution = 5,08 jours), ce qui représente une estimation de :
 - 2 960 m³ d'eau chaude économisés
 - 60 187 m³ d'eau froide économisés

Notre astreinte : pour la sécurité des personnes et des biens

Notre service d'astreinte prend le relais des appels téléphoniques de 17h00 à 9h00 en semaine et 24h/24h le week-end et les jours fériés. Il est destiné à la prise en charge des sollicitations liées principalement à la sécurité des biens et des personnes avec, le déplacement sur site des gardiens et des employés d'immeuble pour coordonner les interventions des entreprises.

Lancée en 2023, l'intégration semi-automatique quotidienne dans Ulis des rapports d'astreinte permet à notre agence numérique d'être informée très rapidement des faits survenus la nuit précédente ou les week-end et jours fériés et d'avoir la capacité de renseigner les locataires.

En 2024, 1 857 demandes de locataires ont été ainsi intégrées.

Notre prestataire en charge de la prise d'appels a reçu 7 245 appels en 2024 avec une qualité de service de 81 %. En moyenne, les appels ont été décrochés en 2m10s. La durée des communications est de 4 minutes en moyenne.

Gestion des marchés de multiservices

L'accompagnement renforcé de certains prestataires mis en place en 2023 a été maintenu en raison de difficultés persistantes dans l'exécution des marchés liées au contexte économique tendu, tant au niveau de l'emploi que de l'approvisionnement de certaines pièces. Si la satisfaction globale reste en-deçà de nos attendus, nous notons une amélioration encourageante.

Enquêtes prestataires multiservices curatif 2024

67% de satisfaction annuelle en 2024
+4 pts de satisfaction entre 2023 et 2024
11 358 nouveaux entrants interrogés

Enquêtes prestataires multiservices préventif 2024

71% de satisfaction annuelle en 2024
+1 pt de satisfaction entre 2023 et 2024
14 097 nouveaux entrants interrogés

Gestion de la propreté des parties communes

Le projet « Cap Propreté ! » s'est poursuivi en 2024. Outre la mise en place du marché de remplacement de personnel au 1^{er} février 2024, l'aménagement de huit locaux de stockage et la poursuite de la mécanisation dans les résidences gardiennées, notre plateforme centralisée de mise à disposition de matériel de nettoyage a été lancée en juin 2024. Destinée aux personnels de terrain, elle a pour ambition de professionnaliser les métiers de la propreté en répondant aux besoins de gros matériels lors de remises en état de locaux, tout en facilitant l'entretien des parties communes. La plateforme permet également une optimisation de l'utilisation des matériels achetés. Elle s'accompagne d'un guide de mutualisation.



Mise en place d'un nouveau contrat de désinsectisation et de dératisation

Depuis le 1^{er} janvier 2024, un nouveau contrat de désinsectisation et de dératisation a été mis en place. Une obligation de résultat a été intégrée ainsi que des objectifs de taux de pénétration pour le traitement préventif des blattes. Pour les 174 résidences sous contrat de traitement préventif contre les blattes en 2024, 8 711 logements ont été traités, ce qui représente un taux de traitement de 84 %.



Dispositif KOZY : Un coup de pouce pour un coup de neuf !



Créé en 2020 en faveur des locataires les plus anciens, le dispositif KOZY a permis cette année à 61 familles de bénéficier d'un « coup de pouce pour un coup de neuf » dans leur logement. Un financement moyen de 1 235 € par logement a été octroyé à ces habitants pour la réalisation de travaux par des professionnels du bâtiment.

	Nombre de logements	Coût moyen par logement	Dépense totale
Agence Bordeaux Nord	16 logements	1 391,25 €	22 260 €
Agence Hauts de Garonne	21 logements	1 137,37 €	23 884 €
Agence Grand Parc	27 logements	1 155,07 €	31 187 €
Agence de Talence	11 logements	1 257,45 €	13 832 €
	75 logements	1 235,28 €	91 163 €

La dépense totale engagée par aquitanis en 2024 est de 91 163 € contre 74 700 € en 2023.

Le Label Bleu



Créé en 2010 dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées, le Label Bleu a permis d'adapter 54 logements en 2024.

Ce dispositif entre dans le champ d'application du dispositif fiscal d'exonération de la taxe foncière. La dépense totale engagée par aquitanis en 2024 est de 233 358 €, soit 4 213 € en moyenne par logement.

	Nombre de logements	Coût moyen par logement	Dépense totale
Agence Bordeaux Nord	7 logements	3 717,57 €	26 023 €
Agence Hauts de Garonne	14 logement	4 098,43 €	57 378 €
Agence Grand Parc	18 logements	4 805 €	86 490 €
Agence de Talence	15 logements	4 231,13 €	63 467 €
	54 logements	4 213,03 €	233 358 €

→ HABITATS & CLIENTÈLES

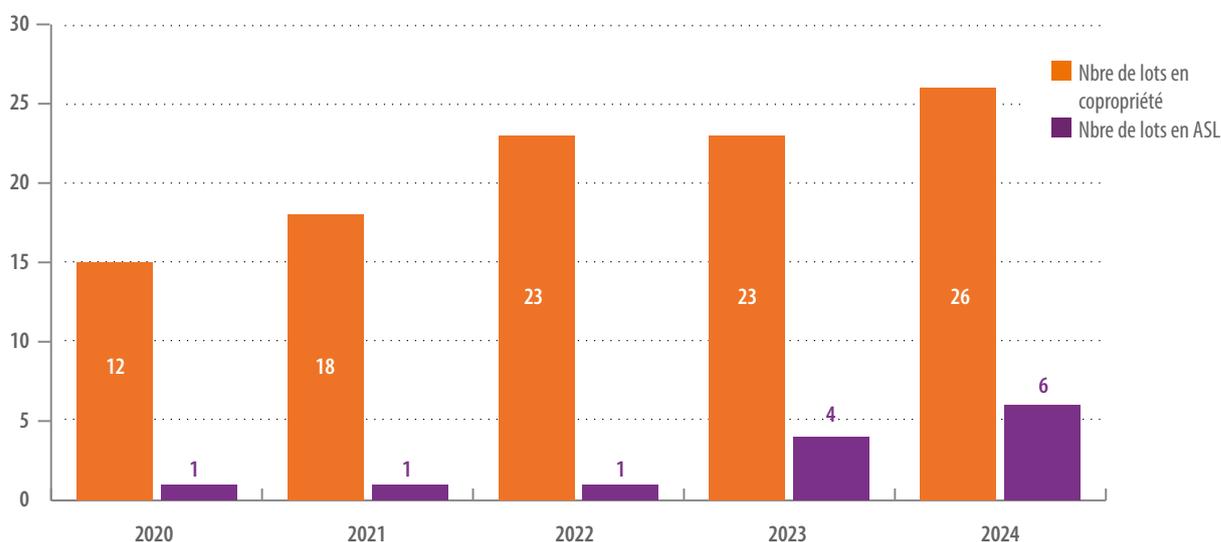
Gestion de syndic



Évolution du nombre de lots gérés



Évolution du nombre de résidences gérées



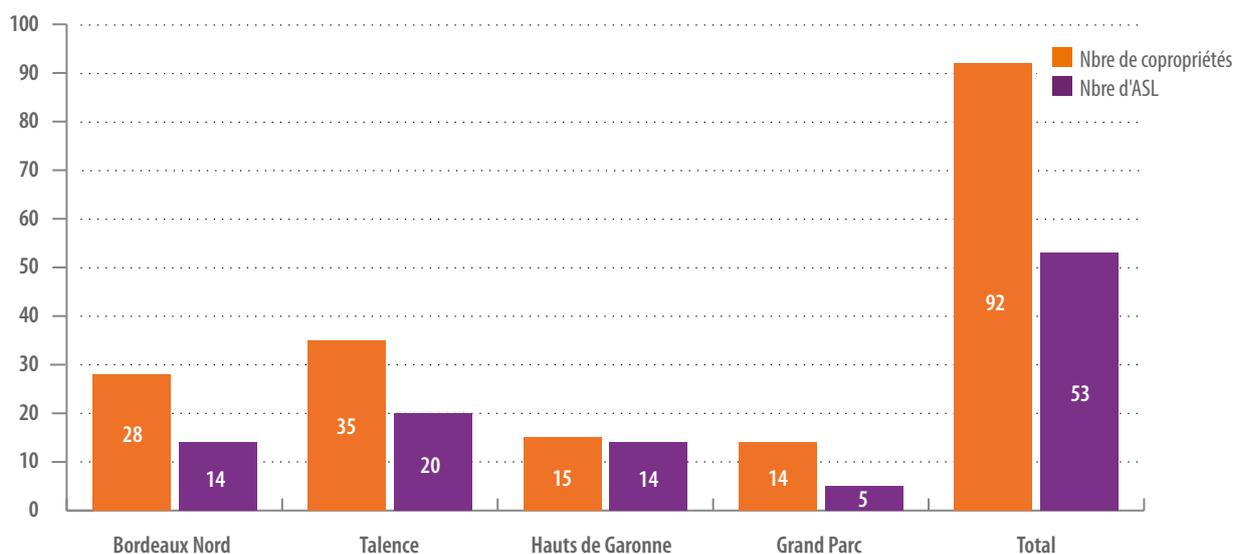
La part de la copropriété et des ASL (associations syndicales libres) dans le patrimoine d'aquitanis

Dans la continuité du mouvement amorcé au début des années 2000, la part du patrimoine d'aquitanis géré en copropriété & ASL (association syndicale libre) poursuit sa progression. Ainsi ce n'est pas moins de 22 % des logements d'aquitanis qui sont gérés par nos 4 agences de proximité, parties-prenantes de ce type d'entité juridique.

Véritable enjeu pour aquitanis, le patrimoine en copropriété & ASL est suivi par la cellule Expertise Gestion Copropriété (EGC), qui apporte son savoir-faire métier à l'ensemble des collaborateurs et organise la relation avec les syndics qui gèrent notre patrimoine.

La mission de la cellule est de représenter aquitanis en tant que propriétaire auprès des syndics, des conseils syndicaux et en définitif, des copropriétaires. L'objectif étant de défendre les intérêts de nos locataires ainsi que ceux de l'office dans un contexte où aquitanis dispose de marges de manœuvre réduites car, régulièrement en situation de minorité ou de majorité relative.

Nombre de copropriétés & ASL par agence



→ HABITATS & CLIENTÈLES

La Sûreté et la Tranquillité résidentielle



L'année 2024 a été marquée par l'élaboration puis la validation d'un plan stratégique de sûreté et de tranquillité résidentielle 2024-2027. Présenté au Conseil d'Administration en décembre 2024, il concrétise la volonté d'aquitanis de poursuivre la montée en puissance de la prise en compte de cette dimension dans la gestion des sites d'habitats. Ce plan stratégique est fondé sur les responsabilités d'aquitanis dans les quatre champs suivants :

- bailleur-propriétaire,
- employeur et donneur d'ordre,
- maître d'ouvrage,
- partenaire.

Ces quatre champs impliquent la mise en place d'actions, de procédures et de moyens selon 4 axes majeurs et 14 actions évoqués ci-après qui permettront d'agir dans les registres allant du préventif au curatif, dans une démarche de qualité de service attendue par nos locataires et d'intégration des problématiques de sûreté dans le cœur des métiers. Ce plan stratégique permet également à aquitanis de mobiliser les partenaires locaux afin qu'ils agissent dans leurs propres champs.

La connaissance et l'analyse des sites à enjeux

La connaissance et l'analyse de la situation du patrimoine, à une échelle infra-quartier, au regard de la tranquillité et de la sûreté permettent notamment de :

- classer le patrimoine en fonction d'une grille d'évaluation,
- cibler les secteurs les plus touchés,
- prioriser les actions à mettre en œuvre,
- suivre leur évolution dans l'espace et dans le temps,
- échanger dans le cadre des partenariats.

Deux actions structurantes sont mises en œuvre pour développer ce premier axe :

- développer un outil de reporting et de pilotage des incidents de sûreté et de tranquillité,
- entretenir un observatoire de la tranquillité résidentielle des sites.

La prévention situationnelle

Les grands principes de prévention situationnelle, relevant principalement du bon sens et de bonnes pratiques de conception appliqués aux résidences sont les suivants :

- la lisibilité des espaces et le marquage entre l'espace public, l'espace commun et le privé,
- la visibilité,
- la surveillance naturelle,
- le contrôle des accès,
- la signalétique et l'éclairage,
- l'appropriation positive des lieux,
- l'affirmation d'un garant des lieux.

Trois actions majeures ont été identifiées :

- définir un cahier des charges des prescriptions techniques de sûreté,
- mettre en place des jalons prévention situationnelle/sûreté dans les programmes,
- retours d'expérience/amélioration continue.

Les moyens

Organisationnels

- Structurer et faciliter l'action d'aquitanis par la définition et la mise en œuvre de procédures internes.
- Former les collaborateurs à la gestion du stress et de l'agressivité.

Techniques

- Déployer un système de vidéosurveillance.
- Centraliser et fiabiliser le contrôle des accès.

Humains

- Maintenir une veille prospective sur la création d'une entité inter-bailleurs de sûreté et de tranquillité résidentielle.
- Mettre en place un marché avec une société de sécurité privée.
- Expérimenter l'assermentation sur volontariat.

Financiers

- Allouer des budgets spécifiques à la stratégie de sûreté.

Le partenariat

- Mettre en place une convention entre aquitanis, le ministère de la Justice et le ministère de l'Intérieur.
- Partager les informations et analyses des problématiques de sûreté et de tranquillité résidentielle.
- Maintenir une vigilance sur la problématique de séparatisme.

Certaines actions de ce plan ont connu un développement significatif au cours de l'année 2024, notamment la mise en place d'une convention de sécurité portée par aquitanis auprès des autorités locales.

Ainsi, le 28 novembre 2024, le Préfet de la Gironde, la Procureure de la République de Bordeaux, le Procureur de la République de Libourne, la Présidente de l'Union Régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine, le Directeur interdépartemental de la Police Nationale de la Gironde, le Commandant du Groupement de Gendarmerie Départementale de la Gironde, aquitanis et 17 autres bailleurs ont signé une convention de partenariat pour la sécurité dans l'habitat social en Gironde.

Charges locatives et financement

Point sur les régularisations annuelles sur l'année 2024

Comme annoncé en décembre 2022 à tous les locataires du parc, les résidences en chauffage collectif n'ont pas été régularisées en 2023 afin de compenser les fortes augmentations de l'énergie subies principalement sur l'année 2023. Ainsi, ces logements ont été régularisés pour deux exercices en octobre 2024, après réception des boucliers tarifaires. Le service des charges a réalisé deux régularisations sur l'année 2024, en juin et en octobre.

Les résultats de ces deux périodes sont les suivants :

- **Juin 2024 - Patrimoine hors chauffage collectif pour l'exercice 2023**
 - Total des dépenses constatées : 4 577 706 €
 - Total des provisions quittancées : 5 461 481 €
 - Solde de la régularisation : - 933 000 €
- **Octobre 2024 - Patrimoine en chauffage collectif pour l'exercice 2022**
 - Total des dépenses constatées : 11 303 402 €
 - Total des provisions quittancées : 11 138 567 €
 - Solde de la régularisation : - 149 919 €
- **Octobre 2024 - Patrimoine en chauffage collectif pour l'exercice 2023**
 - Total des dépenses constatées : 11 514 803 €
 - Total des provisions quittancées : 14 730 488 €
 - Solde de la régularisation : - 3 392 341 €

N'ayant pas connaissance du montant exact des boucliers tarifaires et des impacts des actions visant à la sobriété énergétique au moment de la préparation des provisions, nous avons adopté une approche prudentielle afin de limiter l'impact sur nos locataires et éviter de les mettre en difficulté, malgré une anticipation de ces aides à hauteur de 15 %. Les boucliers tarifaires ayant été beaucoup plus importants que ceux prévus, au regard de ceux déjà perçus pour les réseaux de chaleur et la baisse conséquente des consommations, nous avons un écart significatif entre le quittancé et le constaté.

Les décisions prises dans le cadre de la sobriété énergétique mises en place fin 2022 ont contribué à baisser les consommations d'énergie de chauffage et ainsi permettre une régularisation des charges favorable aux locataires sur le cumul des deux années.

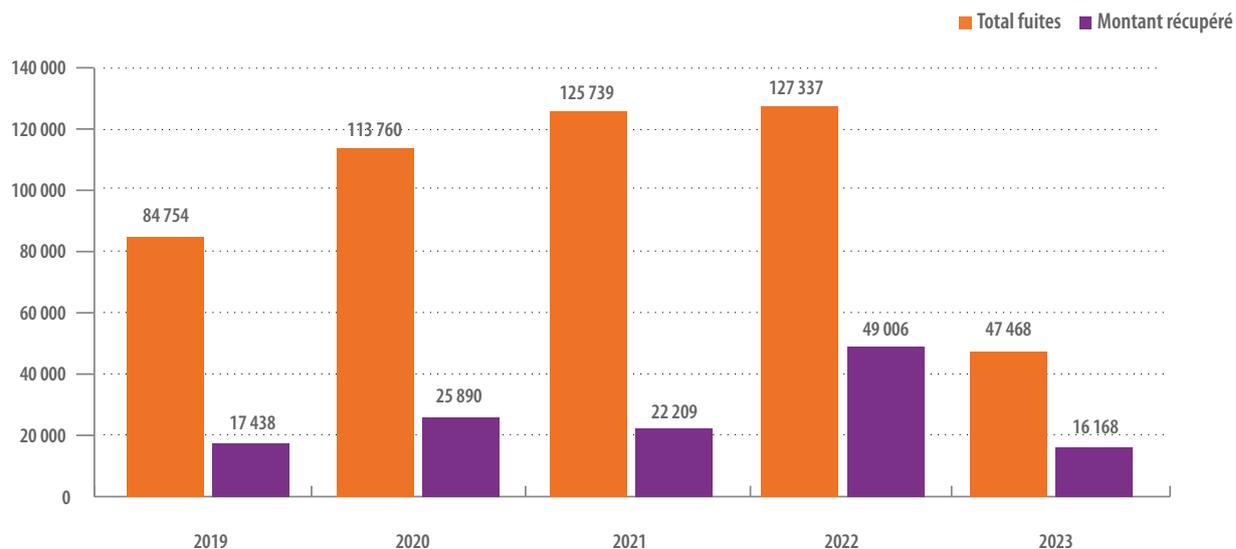
Ainsi, nous constatons une diminution moyenne des consommations pour les chaufferies collectives (100 % gaz) de 21 % et de 3,26 % pour les réseaux de chaleur (mix d'énergie).

Les boucliers tarifaires ont également conforté ces régularisations avec une diminution moyenne de 36 % des dépenses pour les chaufferies collectives et de 7 % sur la part gaz, pour les réseaux de chaleur.

Point sur la gestion des fluides et énergies 2022-23

Gestion de l'eau, gestion des fuites, vie des contrats

Il est à signaler que depuis le 01/01/2023, la gestion de l'eau potable est passée en régie totale. Une passation a donc été faite entre Suez et Eau Bordeaux Métropole (EBM). Cela a entraîné une augmentation du nombre de réclamations. En effet en 2023, 71 réclamations (hors fuites) ont été transmises à EBM, contre 56 en 2022 et 35 en 2021. En 2023, les réclamations ont permis de récupérer auprès du concessionnaire 54 509,99 €.



On peut voir que très peu de fuites ont été relevées en 2023. Néanmoins, si ce chiffre est très encourageant, il faut être très prudent. En effet le passage de Suez à EBM a entraîné un nombre important d'estimations de points de comptage (réorganisation des services et des tournées de relèves). Des fuites non détectées en 2023 seront reportées sur 2024.

Gestion des charges de chauffage, Réseau de chaleur urbain (RCU) et Gaz

L'année 2023 a été marquée par une hausse importante des dépenses de gaz due au nouveau contrat passé via le SDEEG 33 avec Gaz de Bordeaux. Le prix moyen du MWH est passé de 60 €/MWH à 187 €/MWH, ce qui a entraîné également une forte hausse du prix du m³ d'eau chaude (plafonné à 20 €/m³).

Le bouclier tarifaire a toutefois permis d'atténuer cette hausse pour trouver finalement un prix moyen du MWH de 135 €/MWH. Le prix du chauffage sur les résidences en RCU a augmenté également de 15 % en moyenne.

Gestion des sinistres

Chiffres et tendances

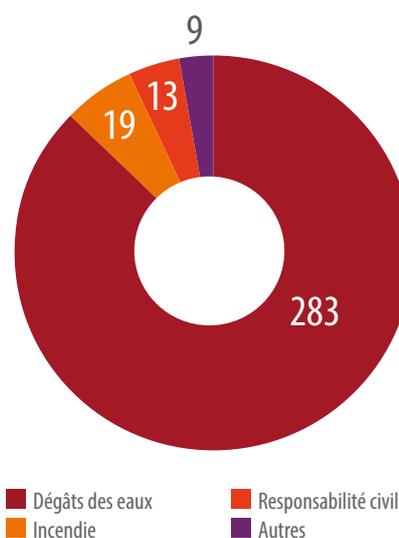
325 dossiers ouverts sur ULIS et survenus au cours de l'exercice 2024. Augmentation de plus de 70 % par rapport à 2023.

143 sont en cours de traitement (213 au total sur l'ensemble des exercices).

Le traitement des dossiers par la Cellule technique & sinistres d'aquitans est complexifié du fait de l'augmentation des chantiers engagés et suivis.

- **87 % de dégâts des eaux (DDE)**, dont 84 % des dossiers sont traités en IRSI (Convention d'indemnisation et de recours des sinistres immeubles)
- **Majorité de DDE** sur l'activité
- **Diminution du nombre d'incendies** par rapport à 2023 (19 contre 26 en 2023)
- **63 % des dossiers incendie sont traités en IRSI**
- **4 % de dossiers en responsabilité civile (RC)**. En diminution par rapport à 2023 (9 %)

Répartition par nature des sinistres déclarés en 2024



	2021	2022	2023	2024
Bordeaux Nord	31	23	28	68
Grand Parc	55	28	38	79
Hauts de Garonne	47	29	38	81
Talence	27	37	46	55
HSIS	14	12	20	27

Augmentation généralisée du nombre de dossiers sur l'ensemble des secteurs.

On relève deux incendies à moyen enjeux sur le patrimoine de la direction Habitats solidaires. Les causes sont majoritairement d'ordre domestique avec engagement de la responsabilité des occupants. Aucun défaut d'installation et/ou d'équipement de sécurité n'ont été constatés.

Contentieux et recouvrement des locataires partis (CRLP)

Le contentieux mené par aquitanis a nécessairement une racine sociale. L'exercice de ces missions conduit à nouer des liens privilégiés avec les acteurs de la prévention des expulsions et de l'accompagnement des publics fragiles (préfecture, DDCS, CCAPEX, FSL, MDS et CCAS...).

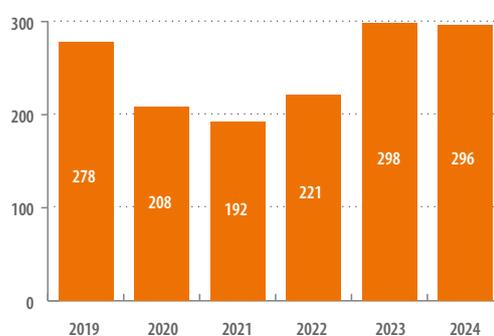
La gestion des locataires partis consiste en la génération des décomptes définitifs de location. En fonction de ceux-ci, il est organisé le remboursement des dépôts de garantie ou le recouvrement des dettes des locataires partis.

Procédures d'expulsion et leur prévention

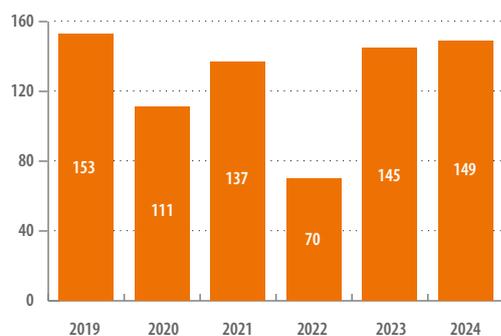
Commandement de payer



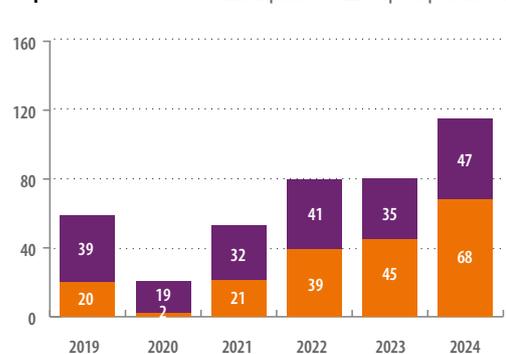
Assignment



Commandement quitter lieux



Reprise des lieux



On peut constater un accroissement du nombre de procédures engagées qui se concrétise par une très forte hausse du nombre d'expulsions et de reprises de possession sur l'exercice 2024.

Prévention des expulsions



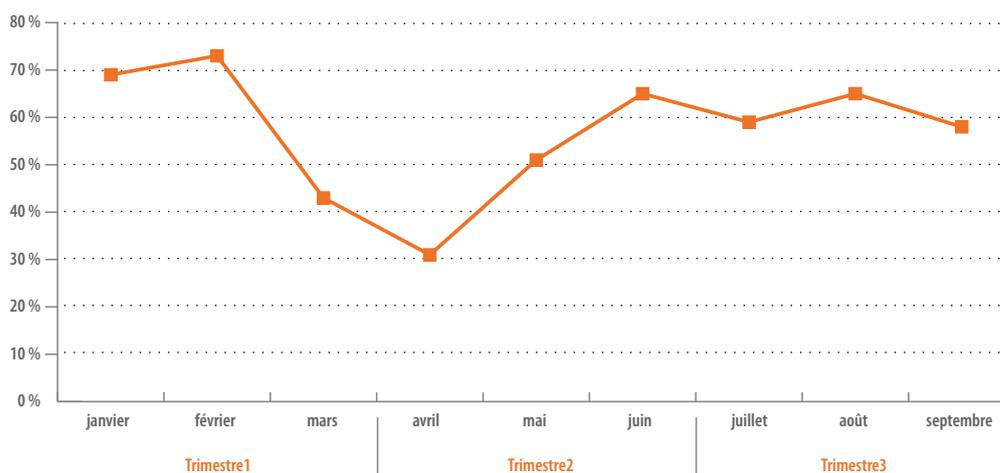
Contentieux

	2023	2024	Variation
Référé	453	553	+ 22%
Surendettement	78	65	- 17%
Injonction de faire	2	58	+ 2 800%
JEX	20	17	- 18%
Fond	27	15	- 44%
TOTAL	580	708	+ 22%

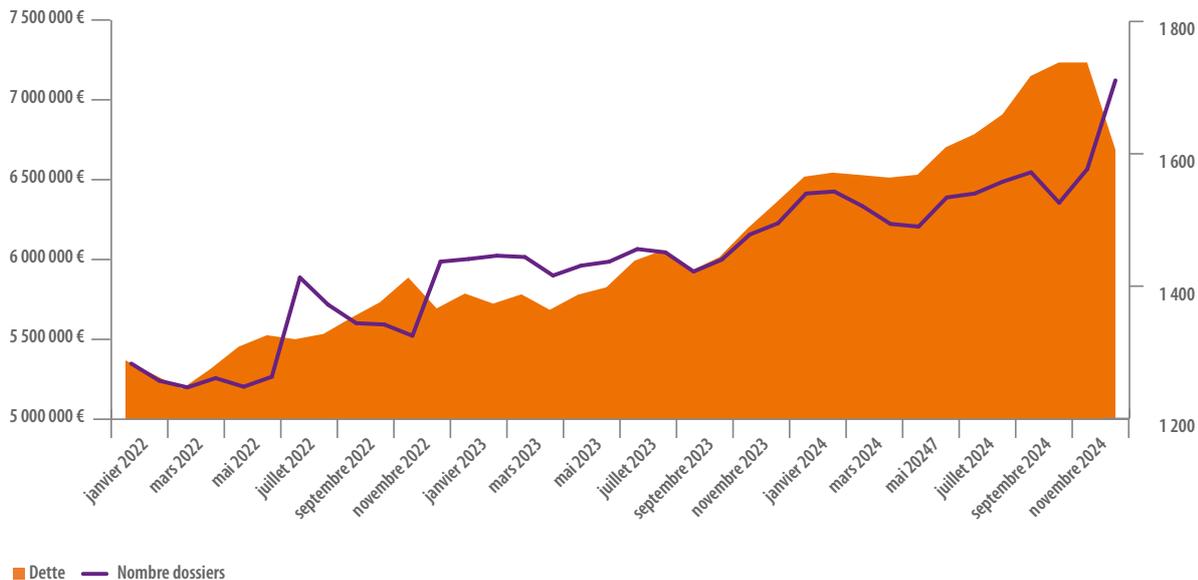
Augmentation généralisée du nombre de dossiers sur l'ensemble des secteurs.

L'année 2024 est marquée par une nouvelle hausse du nombre d'audiences de référé (+ 22 %) et la mise en œuvre de procédures d'injonction de faire contre les locataires refusant l'accès à leur logement pour faire contrôler leur chaudière. Le cap des 700 audiences assurées est dépassé ce qui a nécessité la création d'un poste de juriste supplémentaire.

Locataires partis

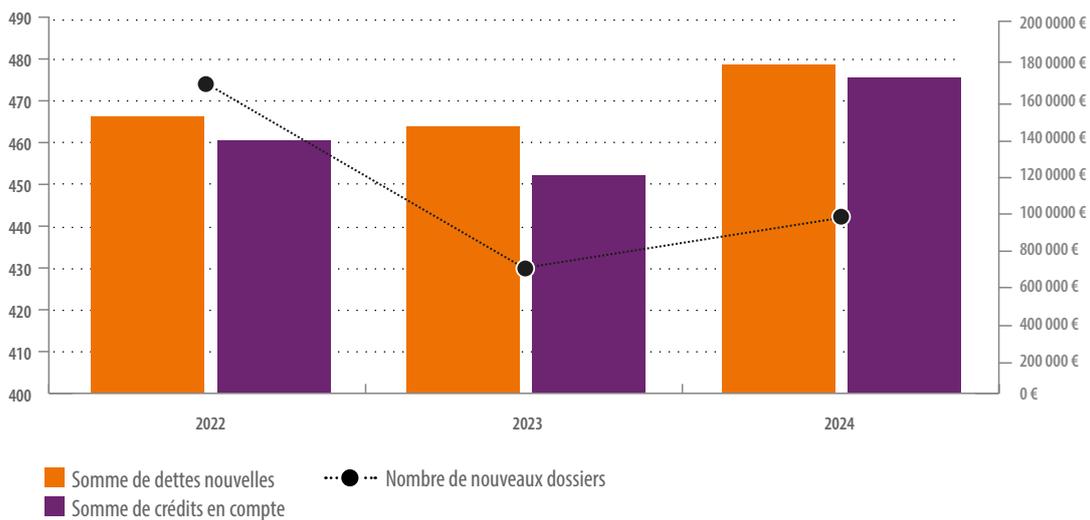


Encours locataires partis



Si le volume de dossiers marque une progression modérée (18 %), le volume de dette explose passant la barre symbolique des 7 M€ en 2024. Cela s'explique par la balance entre les crédits portés en compte et les nouvelles dettes en gestion.

Balance dettes nouvelles/Encaissement



Malgré une baisse du nombre de dossiers transmis en recouvrement locataires partis, les dettes associées sont de plus en plus importantes. Ces dernières ne sont pas compensées par la somme des crédits en compte (encaissements, effacement et passage en perte).



7 ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Repères

- 40 710 habitants en gestion locative
- 69 997 demandes actives en Gironde
- 3 295 dossiers présentés en CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements)

- 25 % des attributions en faveur de ménages ayant une demande de logement très ancienne (25 mois ou plus)
- 1 191 contrats signés en 2023
- 347 locataires assujettis au Supplément de loyer de solidarité (SLS)

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Les locataires en place

La part des familles monoparentales reste stable à 17,4 % (13 % des locataires entrants en 2024).

La part prépondérante des locataires sans enfant reste à un niveau élevé à 61,7 %, confirmé par les nouveaux entrants sans enfant qui représentent 53 % des attributions.

Composition familiale

Isolé
37,4 %



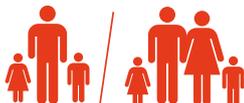
Isolé ou couple sans enfant
24,3 %



Isolé ou couple avec 1 enfant
17 %



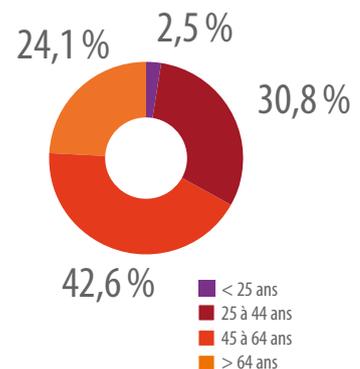
Isolé ou couple avec 2 enfants
12,2 %



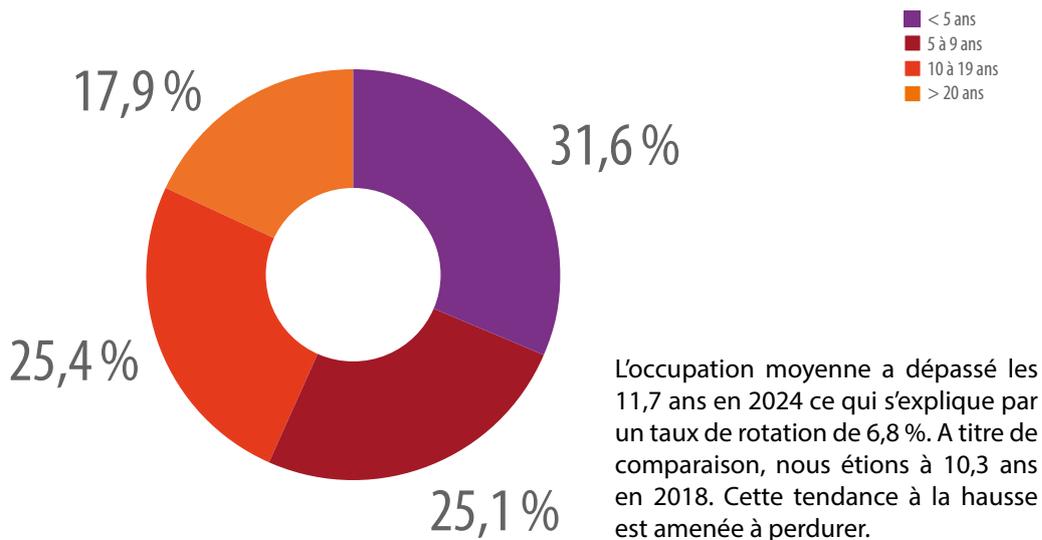
Isolé ou couple avec +de 2 enfants
9 %



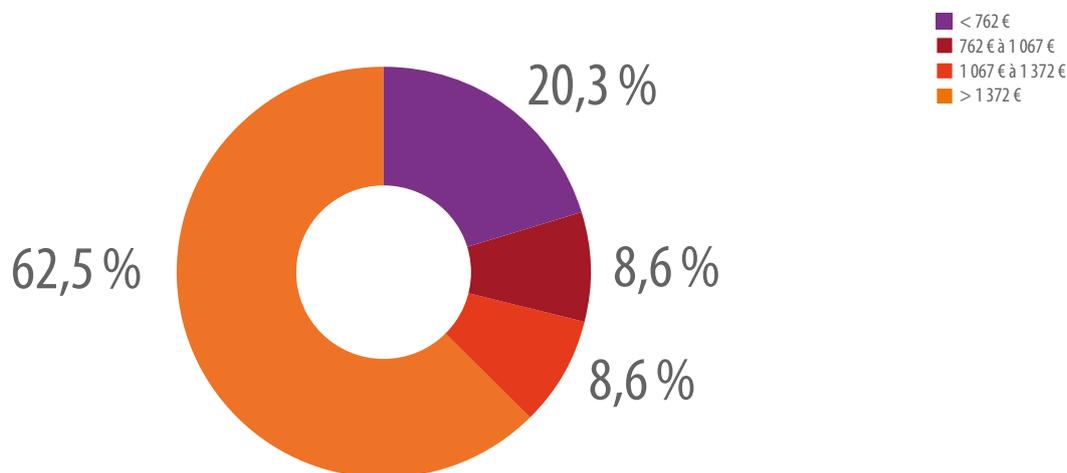
Âge des locataires en place (chef de famille)



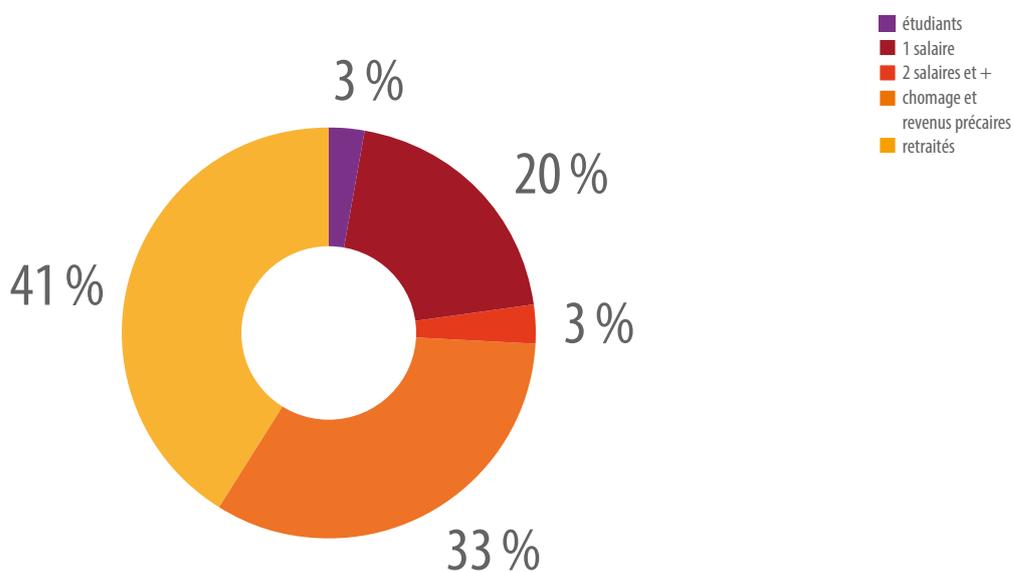
Ancienneté dans le parc



Répartition des locataires selon leur niveau de ressources mensuel



Répartition des locataires selon leur situation professionnelle

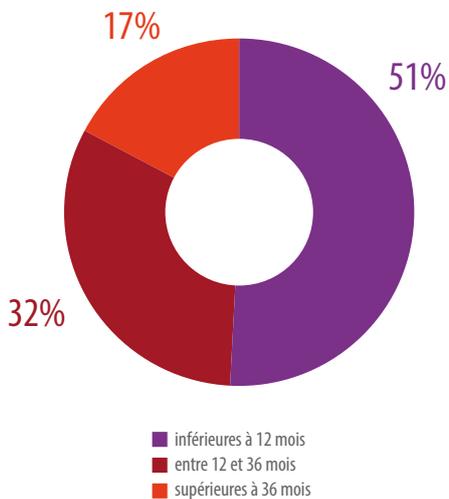


Les demandes

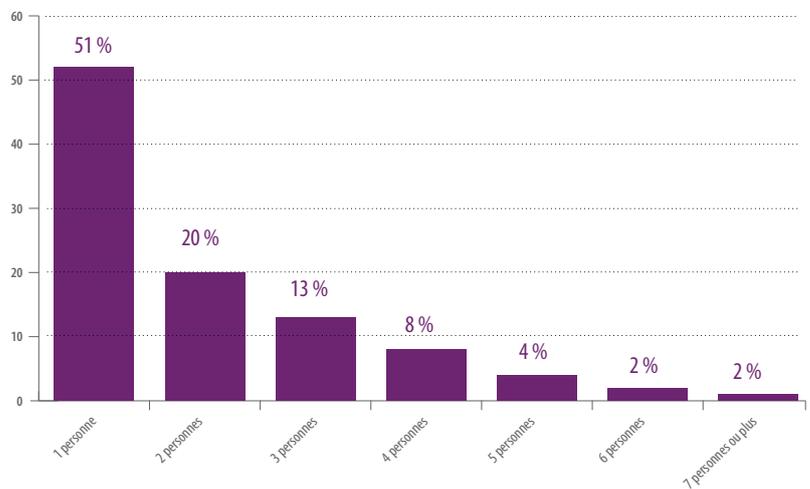
69 997 demandes actives en Gironde au 30/06/2024 réparties entre 67 252 demandes externes (non-locataires aquitanis) et 2 745 demandes de mutation.

64 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux inférieurs au plafond PLAI.
 23 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux entre le PLAI et le PLUS.
 5 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux entre le PLUS et le PLS.
 2 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux supérieurs au PLS.
 Enfin, 6 % des demandes n'ont pas de revenus fiscaux renseignés (données fiscales au 30/04/2024).

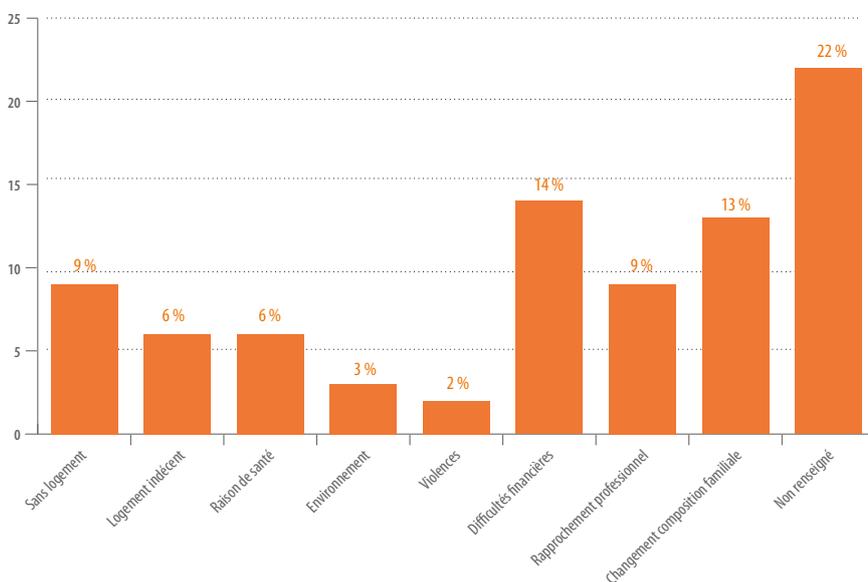
Ancienneté des demandes actives



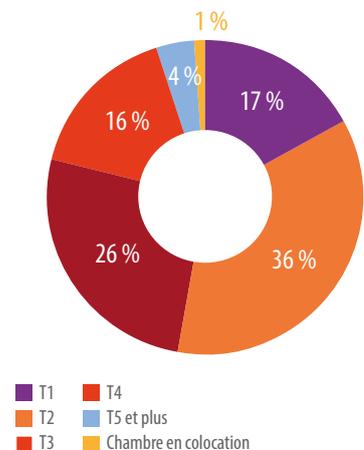
Composition des ménages



Motifs des demandes de logement



Typologie des demandes de logement



NB : avec la systématisation de la version 5 du CERFA « demande de logement », les motifs historiquement utilisés ont disparu ou ont évolué. Le motif n'est d'ailleurs pas un champ obligatoire.

Les attributions

1 191 contrats signés en 2024

En baisse par rapport à l'année précédente (1 219).

33 % des attributions concernent des personnes isolées (résultat quasiment similaire à l'année passée)

35 % des attributions concernent des familles monoparentales

26 % des attributions concernent des couples avec ou sans enfant

4 % des attributions concernent des colocations, principalement familiales

2 % des attributions ne sont pas identifiées, s'agissant de baux en faveur de personnes morales

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

- **102 CALEOL en 2024**
- **3 295 dossiers présentés**
- **1 264 attributions prononcées**

Le ratio du nombre de dossiers présentés sur le nombre d'attributions prononcées en rang 1 est de 2,6. Il s'explique par l'examen de candidatures uniques (Droit au logement opposable - DALO), contingent prioritaire de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), relogements, dossiers Bourse d'échange de logements (BEL), glissements de bail.

Il ne faut pas omettre que le nombre de dossiers est logiquement différent du nombre de contrats signés en 2024 : une attribution a pu être prononcée en CALEOL en 2024 sur un logement disponible en 2025 ou inversement, une entrée dans les lieux en 2024 pour un dossier validé en CALEOL en 2023.

25 % des attributions ont bénéficié en 2024 à des ménages ayant une demande de logement très ancienne (> 25 mois), un résultat en hausse par rapport à l'année précédente (23 %).

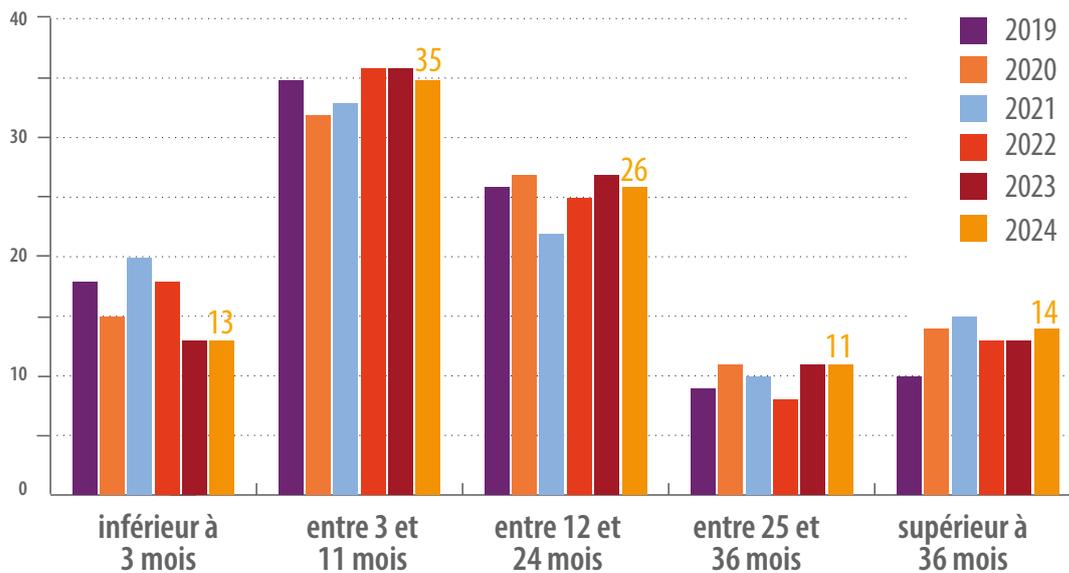
Le pourcentage de demandes récentes (< 12 mois) satisfaites est en baisse par rapport à l'année précédente : il est de 49 % contre 50 % en 2023 (54 % en 2022).

Dans le cadre de l'activité « Examen de l'occupation des logements » (EOL), 392 dossiers ont été examinés et ont eu une préconisation conforme aux souhaits des membres.

L'examen s'est porté sur 15 communes, comme suit :

- **AMBARÈS-ET-LAGRAVE** 21 dossiers
- **AUDENGE** 4 dossiers
- **BASSENS** 12 dossiers
- **LE BOUSCAT** 6 dossiers
- **BORDEAUX** 39 dossiers
- **LÈGE-CAP FERRET** 4 dossiers
- **MÉRIGNAC** 30 dossiers
- **PREMPUYRE** 8 dossiers
- **SAINT-JEAN-D'ILLAC** 6 dossiers
- **SAINT-MÉDARD-EN-JALLES** 10 dossiers
- **TALENCE** 22 dossiers
- **VILLENAVE-D'ORNON** 26 dossiers
- **LORMONT** 173 dossiers
- **CARBON-BLANC** 11 dossiers
- **EYSINES** 20 dossiers

Cet examen s'est fait conformément aux préconisations des membres de la CALEOL, en orientant notamment vers un logement plus petit ou plus grand en fonction de la composition familiale, en ayant une attitude bienveillante envers les personnes de 65 ans et plus en sous-occupation.

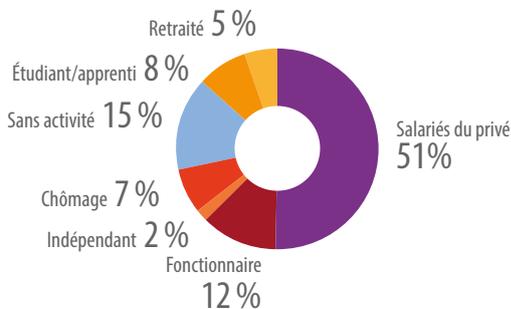


Revenus des attributaires par rapport aux plafonds de ressources

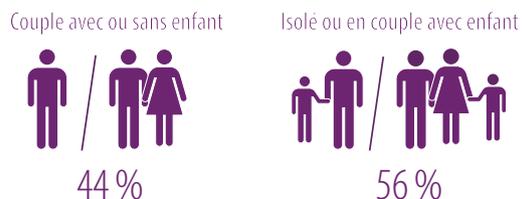
La proportion des ménages entrés dans le parc PLUS d'aquitanis et ayant des revenus en dessous de 60 % des plafonds de ressources PLUS est constant par rapport à l'année dernière : 70 % des attributaires (ils étaient 71 % en 2023, 71 % en 2022 et 73 % en 2021).

Profil des locataires entrés dans le patrimoine

Situation professionnelle des locataires entrants



Situation familiale



Les logements attribués aux réservataires 530 attributions (263 en 2023)

Elles se répartissent comme suit :

- Bordeaux Métropole : 201 hors parc neuf (109 en 2023)
- Action Logement : 254 y compris parc neuf (106 en 2023)

- Conseil départemental de la Gironde : 33 y compris parc neuf (19 en 2023)
- Autres partenaires (Armée, ministères, ISNAB, ENSAM...) : 42 (29 en 2023)

Les logements attribués au titre du contingent préfectoral en Gironde

282 dossiers ont été satisfaits (239 en 2023), dont 253 au profit du contingent prioritaire

- 45 dossiers DALO
- 253 prioritaires dont 145 provenant de la DDETS
- 29 attributions à des fonctionnaires d'État

Logements attribués à des dossiers éligibles au premier quartile

Depuis 2018, la réglementation prévoit que pour chacun des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un Programme local de l'habitat (PLH), 25 % des attributions hors des Quartiers politique de la ville (QPV) soient faites à des ménages relevant du « premier quartile », c'est-à-dire ayant des revenus mensuels les plus faibles parmi les demandeurs. Aquitanis est concerné sur 6 territoires.

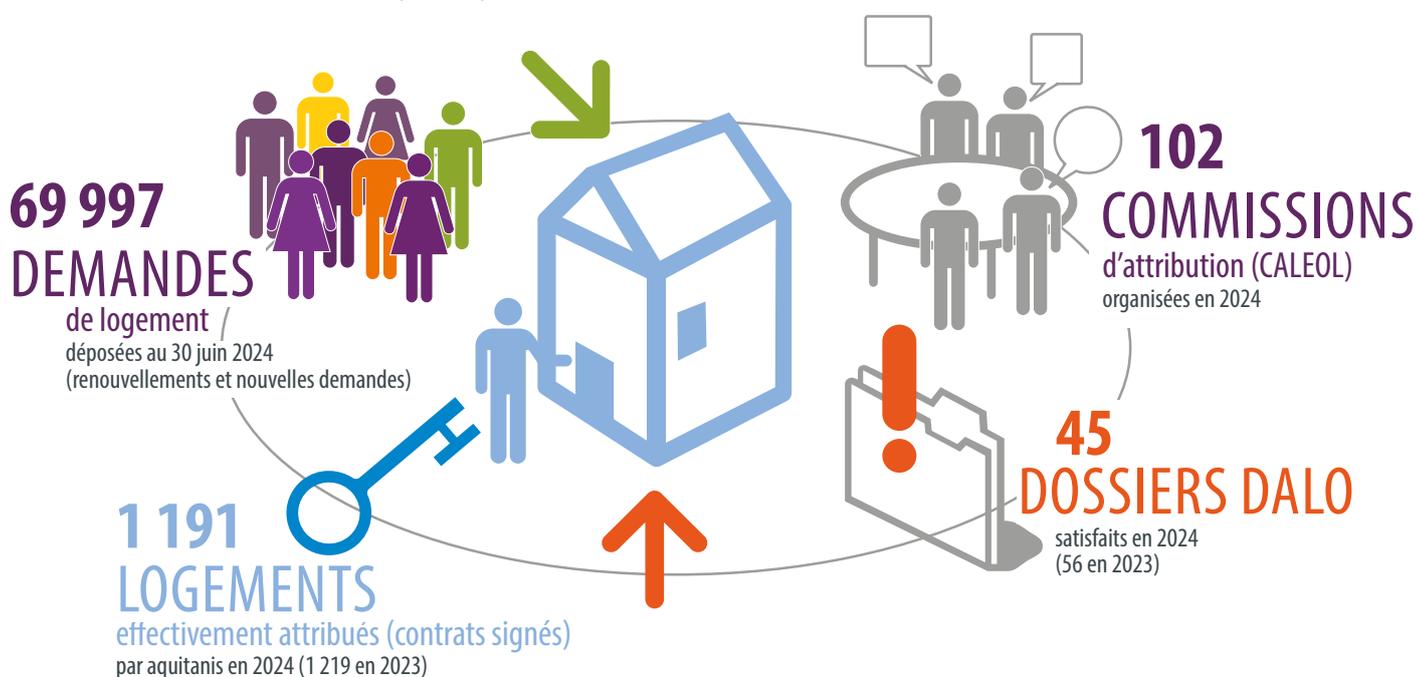
Pourcentage d'attributions hors QPV au profit du premier quartile :

- Bordeaux Métropole : 20 % (16 % en 2023)
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) : 10 % (8 % en 2023)
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) : 17 % (11 % en 2023)
- Communauté des communes de Montesquieu : 40 % (20 % en 2023)
- Communauté des communes Jalle Eau Bourde : 0 % (9 % en 2023)
- Communauté des Grands Lacs (Landes) : 0 % (0 % en 2023)

Il est important de préciser que les chiffres précités englobent l'ensemble des attributions faites à des personnes physiques, y compris celles faites sur du PLS ou qui proviendraient d'un réservataire. Or, certains réservataires suivent, par nature, des ménages dont les revenus sont supérieurs au premier quartile et dès lors, leur contribution à nos attributions vient dégrader le résultat précité.

Si on retire les attributions faites aux candidats provenant d'Action Logement, de Bordeaux Métropole, des ministères et si on retire les PLS on obtient :

- Bordeaux Métropole : 24 %
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) : 12,5 %
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) : 24 %
- Communauté des communes de Montesquieu : 50 %
- Communauté des communes Jalle Eau Bourde : 0 %
- Communauté des Grands Lacs (Landes) : 0 %



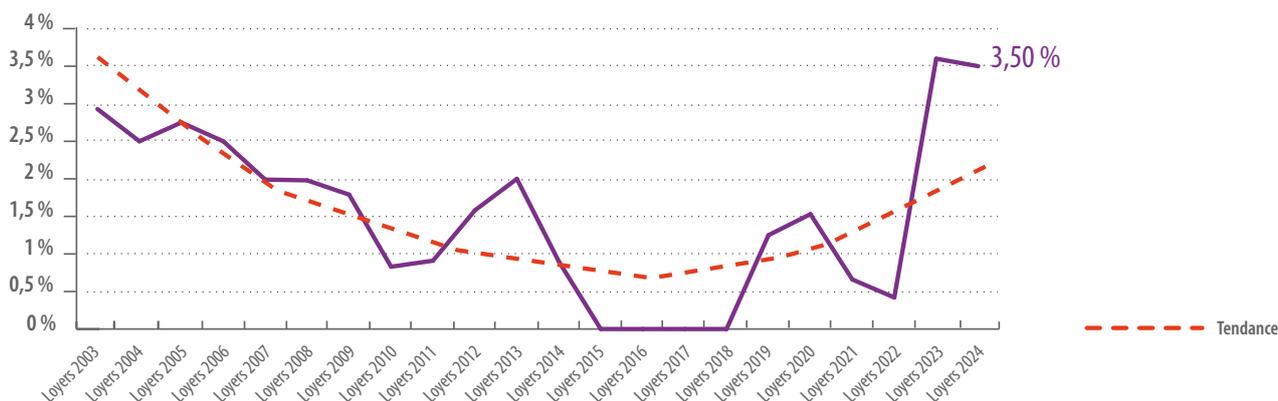
Loyers et charges mensuelles

453 € = loyer moyen hors charges d'un T3 chez aquitanis en 2024

Les loyers des logements familiaux ont été revalorisés de + 3,5 % au 1^{er} janvier 2024, conformément à l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL), ce qui représente une recette supplémentaire théorique de 3,2 M€, pour une augmentation moyenne du loyer mensuel de 15 € pour un logement de type 3.

La courbe de tendance ci-dessous (en rouge) fait apparaître une diminution constante des revalorisations des loyers de 2002 à 2020 suivie d'une augmentation sur les 3 dernières années

Niveaux d'augmentation des loyers

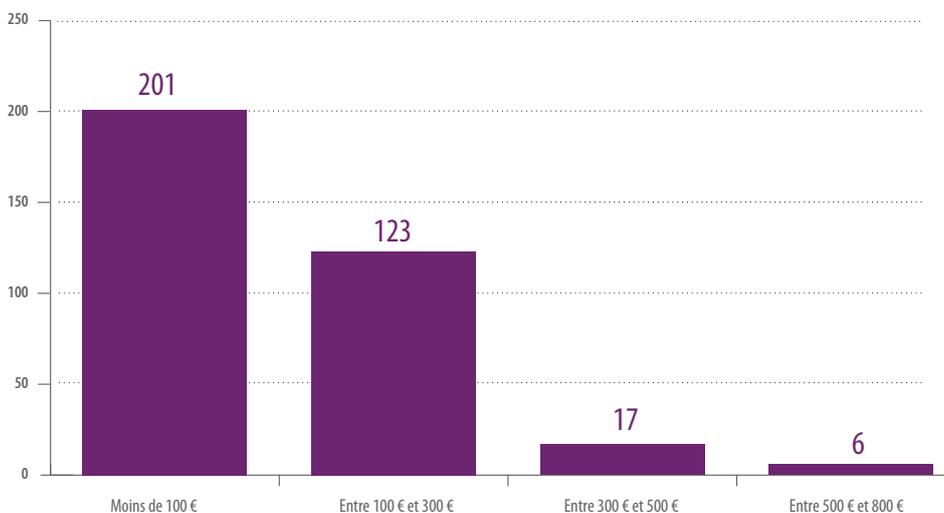


Le Supplément de loyer de solidarité (SLS)

En décembre 2024, 347 locataires sont assujettis au SLS pour un montant moyen de 119 €.

37 locataires ont bénéficié d'une réduction ou annulation du SLS calculé initialement en raison de la baisse de leurs ressources par rapport à l'année de référence.

Répartition des SLS calculés



En janvier 2024, 381 SLS forfaitaires sont facturés aux locataires n'ayant pas répondu à l'enquête. En décembre, le nombre de SLS forfaitaires est tombé à 13, pour un montant moyen de 975 €.

A noter que 28 % des locataires interrogés dans le cadre du SLS ont retourné l'enquête par la voie dématérialisée. Ce taux a fortement progressé avec la campagne 2024/25 (progression de 50 %).

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

La Réduction de loyer de solidarité (RLS)

Le montant de la RLS en 2024 a légèrement augmenté : 5 M€ (+ 4 %) et a bénéficié à 7 547 foyers. Contrairement aux années précédentes, l'État n'a pas réajusté les montants de la RLS sur le dernier trimestre (mesure destinée à stabiliser l'économie des versements APL à hauteur de 1,3 M€).

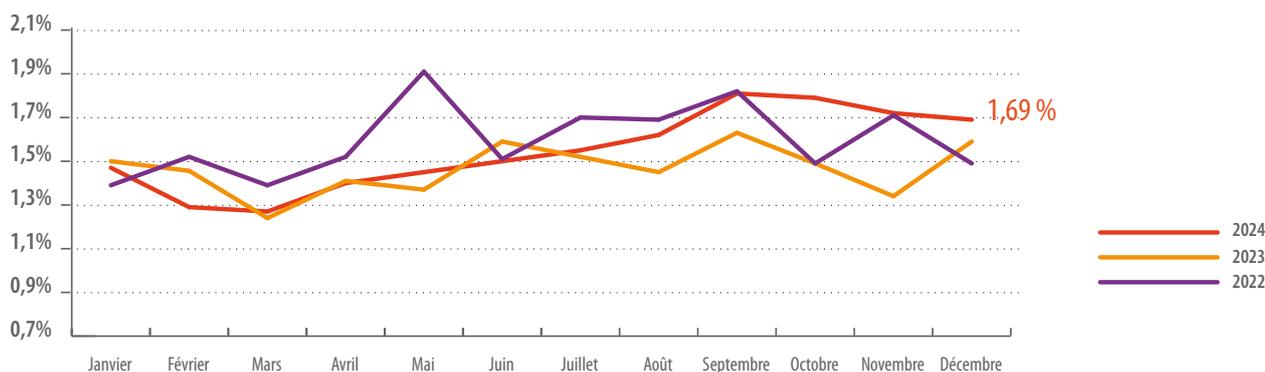
La RLS moyenne par foyer est de 69 €.

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

La vacance

La vacance des logements : parc de 17 725 logements / 1,55 % vacants

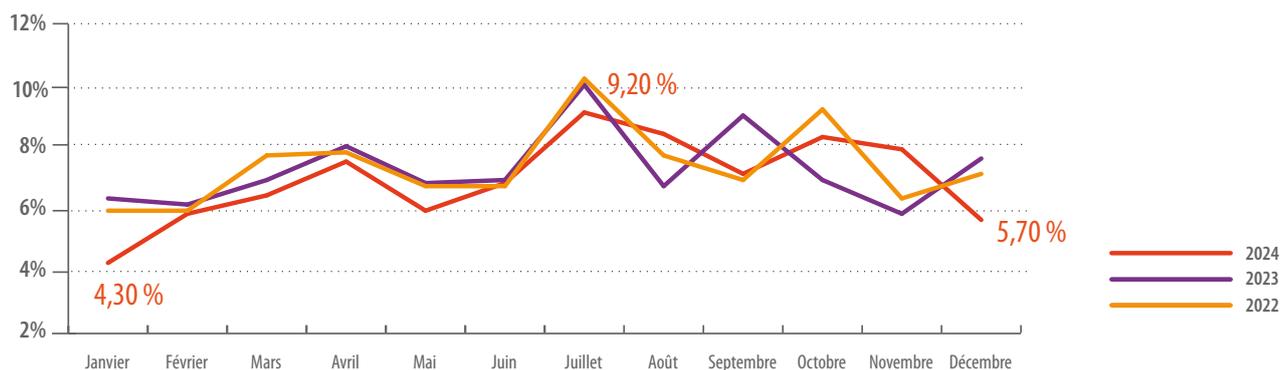
Taux de vacance des logements familiaux constatés en fin de mois (en %)



En 2024, le taux moyen annuel de la vacance des logements familiaux a légèrement augmenté pour atteindre 1,55 % contre 1,47 % en 2023. Il reste toutefois inférieur à 2022 avec un taux de 1,65 %. Le taux de rotation moyen reste identique à 2023 (7 %), ce qui confirme une tendance forte installée depuis plus de dix années. Cela s'explique par la tension maximale sur l'offre de logements et les enjeux de pouvoir d'achat qui sclérosent le marché immobilier. À titre d'exemple, le taux de rotation du mois de janvier 2024 était de 4,3 %.

La vacance courante reste toujours exposée à la masse de logements neutralisés sur de longues périodes diverses (sinistres, Dommage Ouvrage, sinistres locatifs, squats, reprises de possession, travaux techniques lourds...). Les données 2024 restent similaires à 2023 avec au 31 décembre 2024, une durée moyenne d'immobilisation restée stable à 511 jours.

Taux de rotation des logements familiaux (en %)



S'agissant des mutations, nous avons organisé 111 mouvements au cours de l'année contre 100 en 2023. Ce rebond est à souligner mais il reste encore bien en-dessous des tendances précédentes. Pour rappel, nous avons organisé 149 mutations en 2022. Comme l'an passé, ce repli significatif s'explique par le ralentissement de la rotation (moins de logements libérés = moins de possibilités d'organiser des mutations) et le ralentissement des livraisons. Pour compenser cette baisse, nous favorisons le parcours des locataires en valorisant notamment la Bourse d'échange de logements. Ainsi, 18 échanges ont été organisés en 2024.

La vacance des stationnements

Le parc de stationnements à louer continue sa progression. Ainsi, au 31 décembre 2023, le nombre de stationnements à louer atteint 9 666 lots soit une augmentation de 170 places par rapport à 2023, à la faveur des livraisons de nouvelles opérations ou de la requalification de nos espaces extérieurs. Le taux d'occupation se maintient au-dessus de 87 %.

Pour rappel, nous travaillons également avec deux start-ups spécialisées dans l'occupation de stationnements vacants. Elles viennent occuper nos places libres qu'elles proposent à des locataires externes, soit pour du stationnement (Yespark), soit pour du garde-meubles (Jestoke). Ci-dessous le détail par contrat :

Yespark

87 stationnements répartis sur 10 résidences dont :

- 6 box
- 24 parkings extérieurs
- 57 parkings souterrains

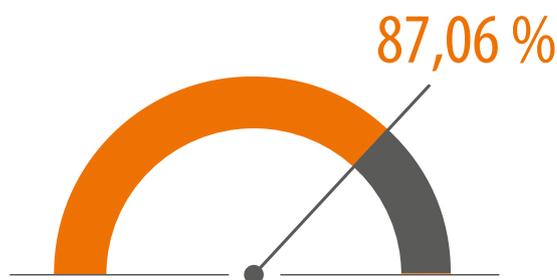
Recette 2023 : 23 027 € HT (16 073 € HT en 2023)

Jestocke

31 box sur 8 résidences (Les Asturies à Eysines / Les Cyprès à Cenon / Édouard Herriot à Lormont / Victor Hugo et Le Péséou au Bouscat / La lisière des étangs à Floirac / Les Lavandières à Saint-Médard-en-Jalles / Québec à Bordeaux)

Recette 2024 : 9 261 € HT (9 261 € HT en 2023)

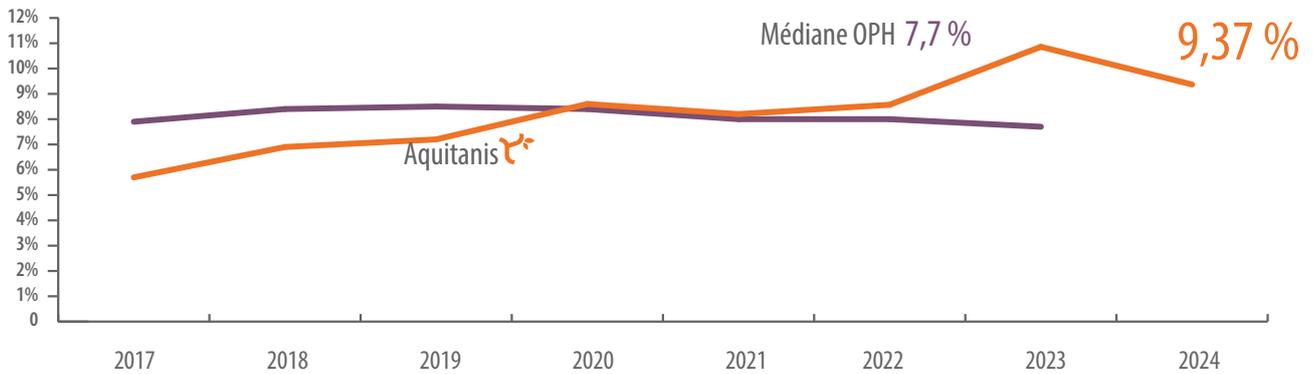
Taux d'occupation des stationnements (en %)



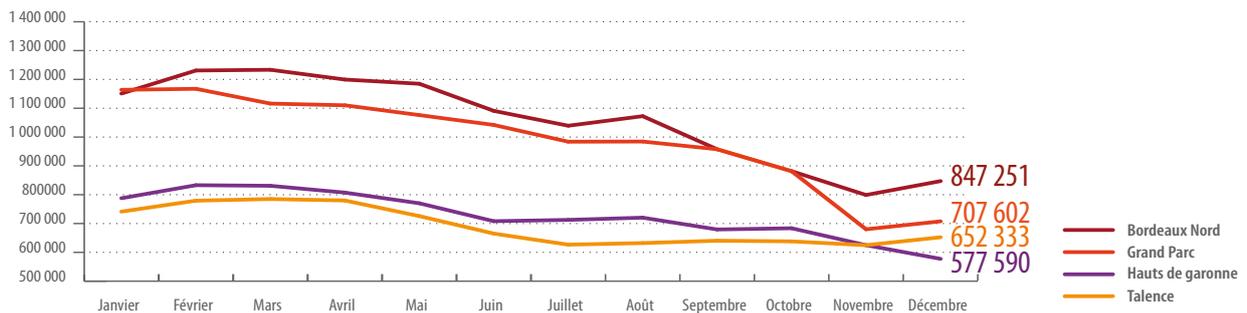
Les impayés

Niveau d'impayés 2024

Évolution du taux global d'impayés



Dettes locatives - Logements familiaux (en €)

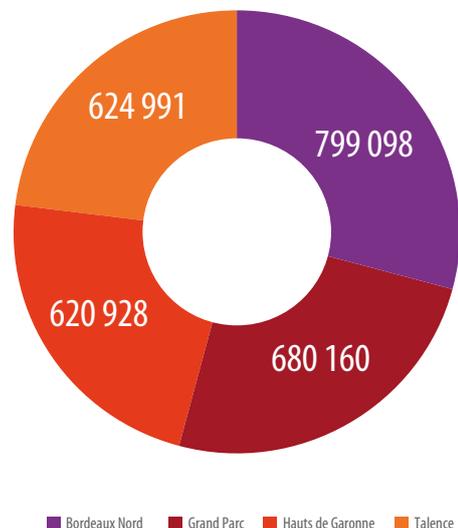


Comme nous l'évoquons depuis plusieurs années, le contexte économique et social impacte significativement le pouvoir d'achat de nos locataires. Les coûts de l'énergie ont baissé mais ils sont loin d'être redescendus à la situation antérieure à la crise sanitaire. L'inflation et les taux d'intérêt ont fléchi en 2024 ce qui devrait améliorer à la marge le pouvoir d'achat, dans un contexte économique international peu favorable.

Fin 2021, au moment de la flambée des tarifs de l'énergie, uniquement pour les résidences équipées de chauffage collectif, nous avons pris la décision en concertation avec les associations représentantes des locataires, de « cumuler » les exercices de charges locatives de 2022 et 2023, l'un étant très défavorable aux locataires et l'autre plus favorable, avec la mise en œuvre des boucliers tarifaires sur l'énergie. Notre objectif était aussi de lisser les efforts des locataires en limitant le double impact des hausses brutales des provisions de charges.

Une fois les compensations des fournisseurs d'énergie associées aux boucliers tarifaires perçues, nous avons été en mesure de procéder à la régularisation. Elles se sont

Répartition des impayés des présents par agence au 31/12/2024 (en €)



concrétisées au cours du dernier trimestre 2024, ce qui explique l'accélération significative de la baisse des impayés présents sur la période.

Fin 2023, nous avons également pris la décision de renforcer les équipes en charge du recouvrement au sein des quatre agences, en dotant chacune d'entre elles, d'un second gestionnaire de recouvrement. L'objectif étant de renforcer l'accompagnement des ménages les plus en difficulté. Ce choix aura été payant au regard des résultats obtenus en fin d'année, car notre taux d'impayé est le plus bas depuis 2015.

Néanmoins, ce résultat doit être mis en perspective au regard de la hausse de la dette des locataires partis. En effet, il est impératif que l'accompagnement des ménages mené en agence, tant d'un point de vue amiable que judiciaire, contribue encore plus massivement à la prévention des expulsions. À cet égard, nous avons entrepris en 2024 de revoir l'ensemble de nos pratiques, outils et processus de gestion afin de construire une réponse moderne qui conçoit globalement le traitement de l'impayé, du 1^{er} euro impayé au solde d'une dette contractée après le départ du logement.

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES



Les conseils de concertation locative

Après deux années consacrées aux élections des représentants des locataires et à l'élaboration du nouveau Plan de concertation locative (PCL) 2023/2026, la concertation locative, riche en échanges, s'est poursuivie dans un climat de confiance réciproque tout au long de l'année 2024.

Les Conseils de concertation locative de Patrimoine (CCLP)

Mars 2024

- Présentation de l'enquête de satisfaction 2023
- Présentation du nouveau marché « désinsectisation et dératisation » 2024/2027
- Bilan 2023 des attributaires de logements d'aquitanis
- Information sur la cotation de la demande de logements et de la gestion en flux

Juin 2024

- Régularisation des charges locatives 2023
- Présentation de la campagne de prévention « risques incendie »
- Point sur la cession d'immeubles
- Point d'étape de la « Grande Consultation - Vers un contrat social de proximité »

Octobre 2024

- Visite du patrimoine nature
- Information sur la mise en route du chauffage collectif
- Bilan 2023 du contrat Multiservices
- Bilan sur l'externalisation des enquêtes SLS/OPS (campagne 2023/2024)
- Point d'étape de la « Grande Consultation - Vers un contrat social de proximité »



Octobre 2024 : les représentants des associations de locataires découvrent les actions menées en faveur de la biodiversité et du cadre de vie dans les espaces extérieurs résidentiels de plusieurs sites d'habitat (Résidences Pleyel et Zola au Grand Parc à Bordeaux et la zone humide préservée située à proximité de la résidence Les Boréales à Pessac).

Les Conseils de concertation locative de Patrimoine (CCLP)

Mars 2024

- Présentation de l'enquête de satisfaction 2023
- Présentation du nouveau marché « désinsectisation et dératisation » 2024/2027
- Bilan 2023 des attributaires de logements d'aquitainis
- Information sur la cotation de la demande de logements et de la gestion en flux

Juin 2024

- Régularisation des charges locatives 2023
- Présentation de la campagne de prévention « risques incendie »
- Point sur la cession d'immeubles
- Point d'étape de la « Grande Consultation - Vers un contrat social de proximité »

Octobre 2024

- Visite du patrimoine nature
- Information sur la mise en route du chauffage collectif
- Bilan 2023 du contrat Multiservices
- Bilan sur l'externalisation des enquêtes SLS/OPS (campagne 2023/2024)
- Point d'étape de la « Grande Consultation - Vers un contrat social de proximité »

Décembre 2024

- Présentation des questionnaires locataires de la « Grande Consultation » en présence de la Société AVISO
- Individualisation des frais de chauffage
- Régularisation des charges locatives 2022/2023 pour les résidences en chauffage collectif
- Prix du m³ d'eau chaude sanitaire

Les Conseils de concertation locative de Territoire (CCLT)

Quatre Conseils de concertation locative de Territoire (CCLT) ont été organisés en 2024.

Ils permettent un partage d'informations au plus près des locataires.

CCLT Direction Habitats solidaires (DHS) - Mai 2024

- Projet de sédentarisation des Gens du voyage
- Livraison de la résidence sociale Terra Boïenne à Biganos
- Sinistralité multirisques habitation (MRH) et Responsabilité civile (RC)
- Présentation du projet d'occupation temporaire « Meste Verdié »

CCLT Agence Hauts de Garonne - Octobre 2024

- Présentation des éléments de gestion de l'année 2023
- Présentation de l'utilisation de l'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des habitants des Quartiers Politique de la Ville (QPV) de la rive droite
- Gestion des encombrants sur la rive droite
- Point d'avancement du projet de renouvellement urbain de Floirac Dravemont

CCLT Agence de Talence - Novembre 2024

- Présentation de l'agence et de son activité
- Avancement du projet urbain et de réhabilitation de la résidence Le Hameau de Beutre (avant/après)
- Présentation du Projet de réhabilitation de Château Raba
- Présentation des actions de lien social 2024

CCLT Agence Grand-Parc - Décembre 2024

- Présentation de l'agence et de son activité
- Présentation des travaux 2024
- Présentation du projet urbain du Grand Parc
- Présentation du projet de renouvellement urbain Juliot Curie
- Présentation de l'utilisation de l'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et des actions de lien social 2024

Un groupe de travail

- Le Réseau câblé : 2 réunions se sont rajoutées à celle tenue en octobre 2023.

Un accord concernant le lancement d'un appel d'offre pour la fourniture de la réception de la TNT a été trouvé.



Projet singulier qui s'attache au "déjà-là" et à l'expertise habitante, la réhabilitation de la Cité de Beutre à Mérignac est entrée dans sa phase active en 2024.

Repères

- 50 logements vendus en 2024
- Chiffre d'affaires généré : 8,540 M€
- Stock de logements issus du parc hlm lancés en commercialisation et restant à vendre au 31/12/2024 : 678 dont 157 en Bail réel solidaire (BRS)

Les ventes en 2024

50 logements

Le chiffre d'affaire généré par l'activité est de 8 539 972 € pour 50 ventes.



Les difficultés rencontrées pour atteindre l'objectif de 100 ventes sur l'année 2024 ont mis en évidence la nécessité de revoir l'activité « vente patrimoine » avec :

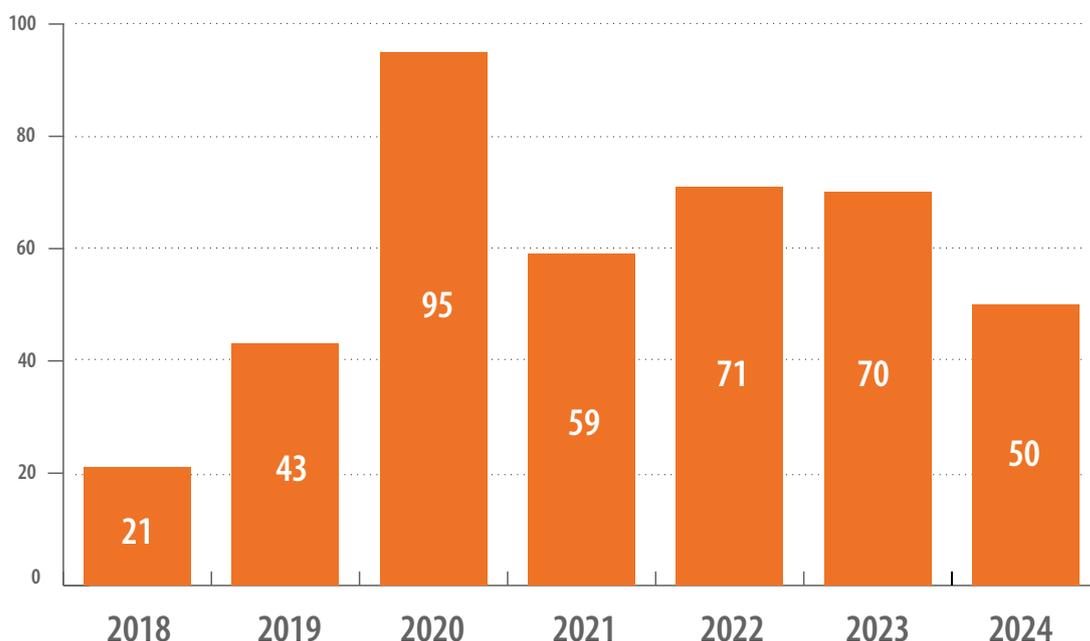
- le renforcement de ses ressources,
- la mise en place d'outils numériques « métiers »,
- le développement d'un marketing stratégique pour

accompagner la commercialisation (plateforme Internet repensée, actions de mise en valeur de nos biens : homestaging, travaux avant mise en vente, adaptation affinée de nos prix de vente),

- le développement d'un marketing digital propre à nous faire connaître sous l'égide de la marque « aquitanisvente ».

Ce résultat en matière de ventes pour l'année 2024 s'explique aussi par un contexte économique (pouvoir d'achat) et bancaire peu favorable, avec des difficultés de financement des acquéreurs issus du parc Hlm, public aux ressources modestes.

Évolution des ventes 2018-2024 (Nombre de logements vendus)



Mise en commercialisation

Durant l'année 2024, deux nouvelles résidences ont été mises en commercialisation, ce qui représente un potentiel de ventes en BRS de 72 logements individuels :

- le Hameau à Eysines (janvier 2024) - 32 pavillons individuels avec garage et jardin,
- la Pépinière à Cestas (février 2024) - 40 pavillons individuels avec garage et jardin.

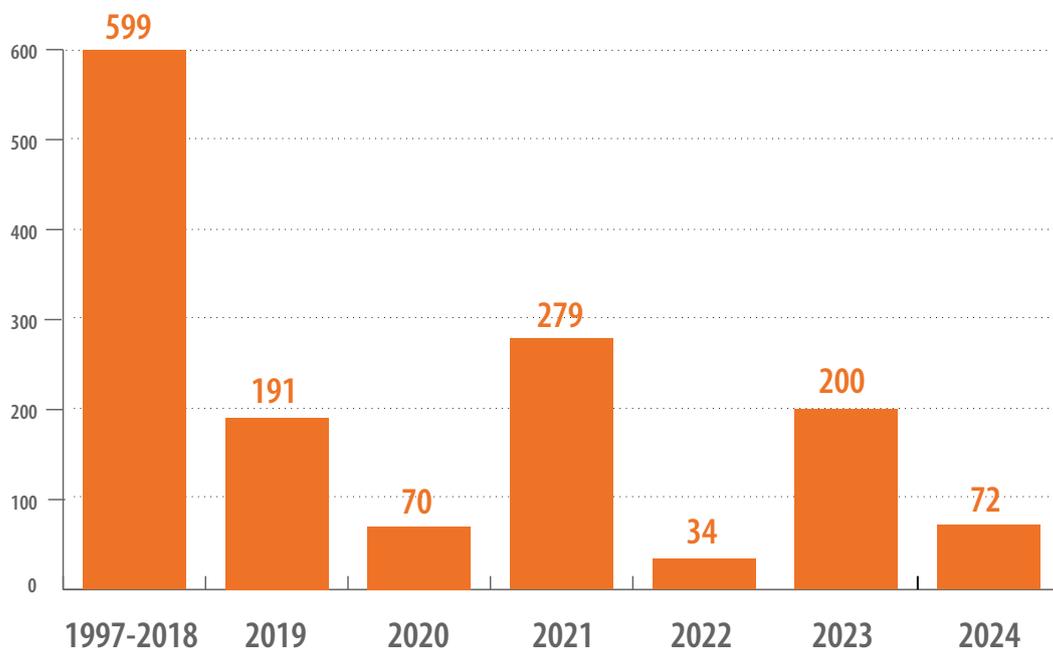
Cette « mise sur le marché » n'a pas eu d'effet levier significatif sur les ventes.

C'est donc 165 BRS qui sont en commercialisation en 2024.

8 actes BRS étaient signés au 31/12/2024 (5 % des ventes 2024).

Au total, 1 445 logements ont été autorisés à la vente et mis en vente au 31/12/2024 dans le cadre de la commercialisation de nos logements (vente HLM et BRS).

Mises en vente 1997-2024 : 1 445 logements locatifs sociaux (Nombre de logements)



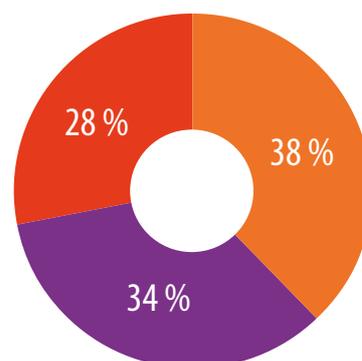
Les acquéreurs

62 % des acquéreurs sont logés dans le parc social (+16 % en comparaison avec 2023).

Parmi ces 62 % de locataires issus du parc social :

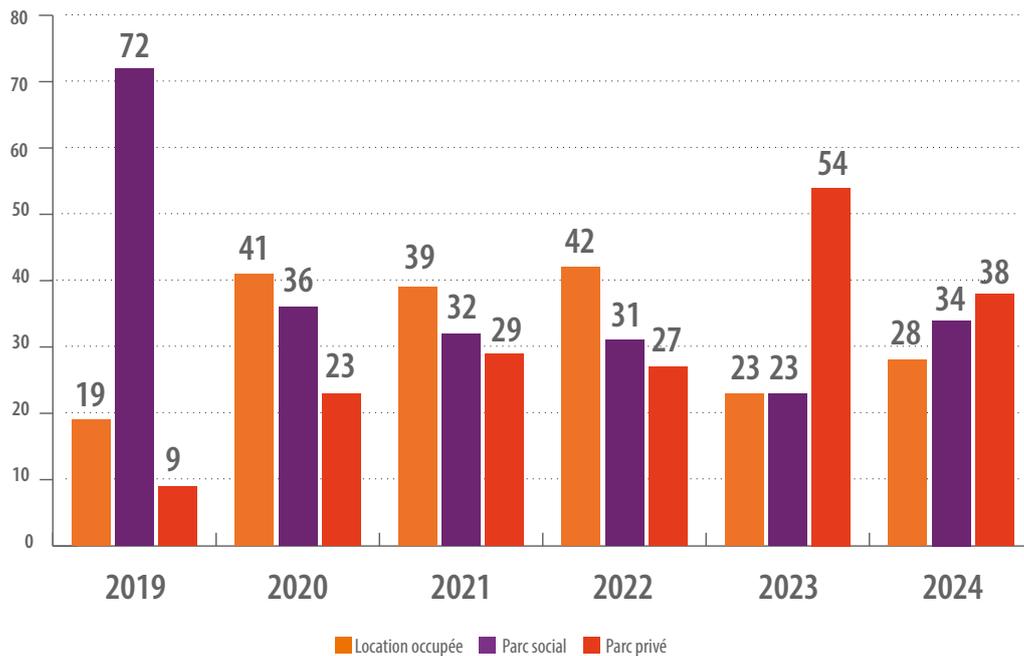
- 28 % sont des locataires occupants, soit + 5 % entre 2023 et 2024
- 34 % sont du parc social girondin, soit + 11 % entre 2023 et 2024

Répartition des acquéreurs personnes physiques en 2024 (en %)



- Personnes issues du parc privé
- Locataires Parc social Gironde
- Locataires occupants

Évolution de la part des acquéreurs locataires occupants (en %)

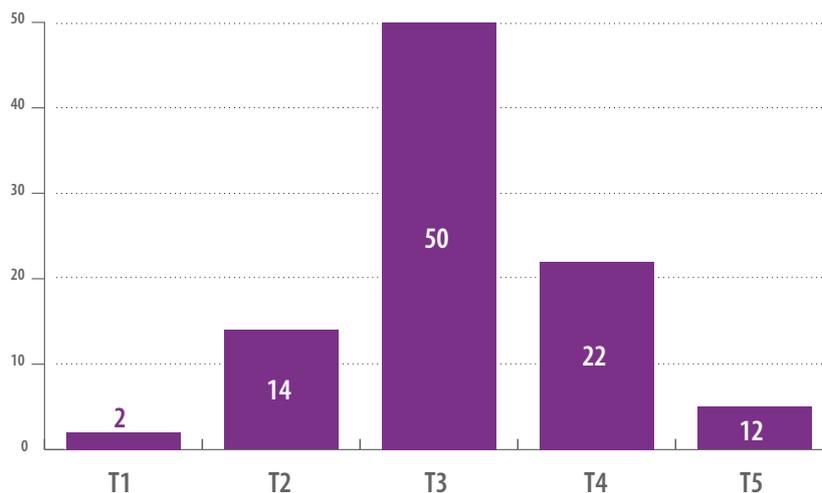


Nature et typologie des logements vendus

La proportion des ventes entre les logements individuels et les logements collectifs reste relativement stable : 62 % de logements collectifs (31 logements) et 38 % de logements individuels (19 logements).

Le type 3 s'impose toujours comme la typologie majoritairement souhaitée quelle que soit la nature du logement. 50 % des logements vendus sont ainsi des T3 (58 % des logements individuels vendus et 45 % des logements vendus en collectif).

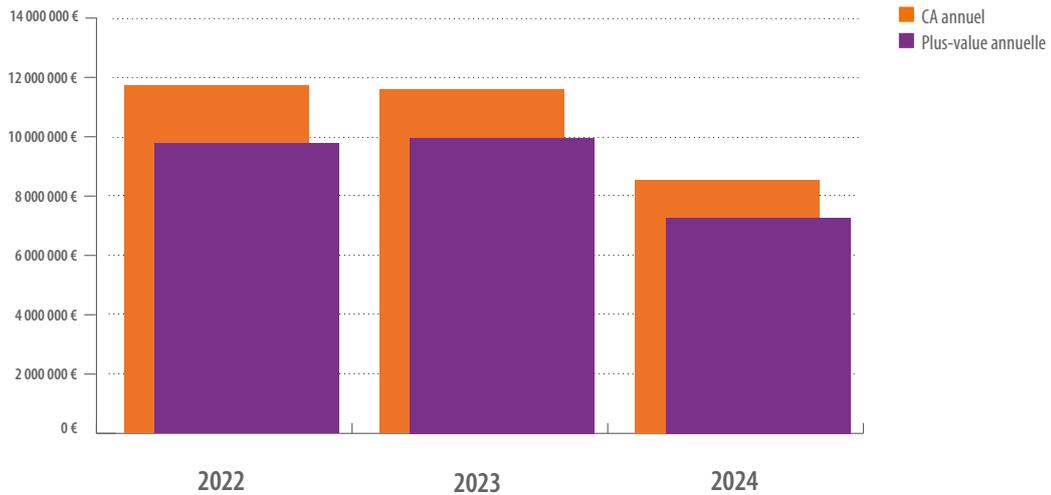
Typologies des logements vendus en 2024 (en %)



Éléments chiffrés

Le chiffre d'affaires 2024 est de 8 539 972 € pour 50 logements (99 % du CA) et 8 emplacements de stationnement vendus avec le logement (1 %).

La plus-value sur les ventes 2024 s'élève à 7 271 526 € soit 85 % du chiffre d'affaires 2024.



Le plan de ventes - Stock au 31/12/2024

La Convention d'utilité sociale (CUS) a été validée le 24 novembre 2020 et avec elle, son plan de vente 2019-2024 qui représente 618 ventes autorisées sur la période 2019-2024 dont, 179 au titre du Bail réel solidaire (BRS).

Le plan de ventes 2019-2024 a été mis en œuvre à 94 %. Au 31/12/2024, le stock de logements en commercialisation est de 678 dont 157 en BRS.

Le Bail réel solidaire (BRS)



En 2024, aquitanis réalise ses premières ventes en BRS. Elles sont au nombre de 8. La commercialisation en BRS nécessite un accompagnement important pour une parfaite compréhension de la part de l'acquéreur. Le BRS semble favoriser l'achat au bénéfice des locataires occupants (50 % en BRS et 28 % en vente Hlm classique). L'attractivité du BRS devrait progresser sur l'année 2025.

Journée Portes ouvertes organisée en décembre 2024 dans le cadre de la commercialisation en BRS de plusieurs logements à la résidence Le Parc de Psychotte : visites d'un appartement-témoignage et de logements en vente, rencontre avec les équipes...

9 FONCTIONS SUPPORTS

Repères

• 195 marchés signés dont 44 % comportant une clause d'insertion par l'emploi

• 72 272 heures d'insertion par l'emploi réalisées sur nos projets (chantiers, nettoyage, espaces extérieurs...)

→ FONCTIONS SUPPORTS

Achats responsables, tri sélectif, mobilité & insertion



Achats responsables

En quelques chiffres : Délai de paiement moyen des fournisseurs : 31 jours



Insertion :

- 44 % de nos marchés intègrent une clause sociale d'insertion
- 72 272 heures d'insertion réalisées en 2024
- 1 181 196 heures au total réalisées depuis 2005

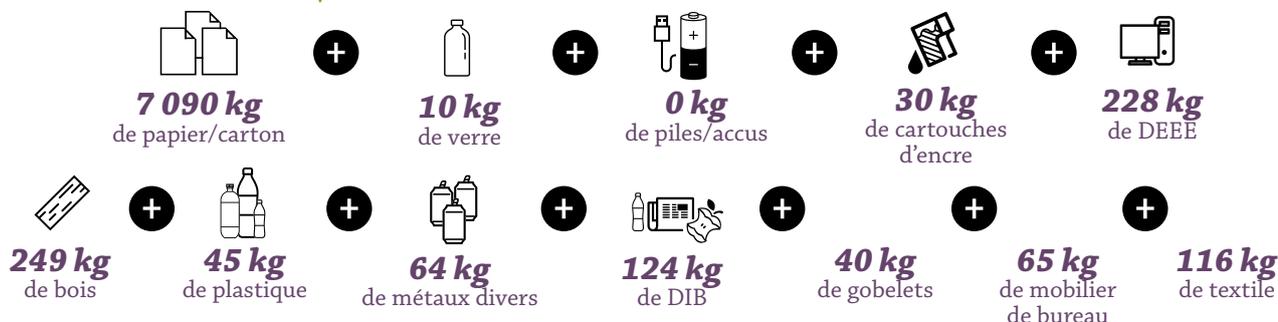
Le tri sélectif des déchets de bureau



Pour le tri sélectif de ses déchets de bureaux, aquitanis fait appel à ELISE Atlantique qui est une entreprise adaptée ayant un concept de tri innovant. La culture du tri est désormais bien partagée au sein d'aquitanis.

En 2024 avec  **ELISE** Atlantique

 nous avons recyclé **8 061 kg**



ce qui a permis

d'éviter la consommation de :  **184 734 litres d'eau** +  **43 750 KWh**

de réduire les gaz à effet de serre de :  **2 662 kg** +  **116 litres de pétrole**

Plan de mobilité



Chiffres 2024

- Nombre de bénéficiaires du pass tram ou abonnement train : 69
- Nombre de bénéficiaires de l'indemnité kilométrique vélo : 42
- Nombre de kilomètres déclarés dans le cadre de l'indemnité kilométrique vélo : 69 930 km
- Nombre de trajets réalisés en covoiturage : 958

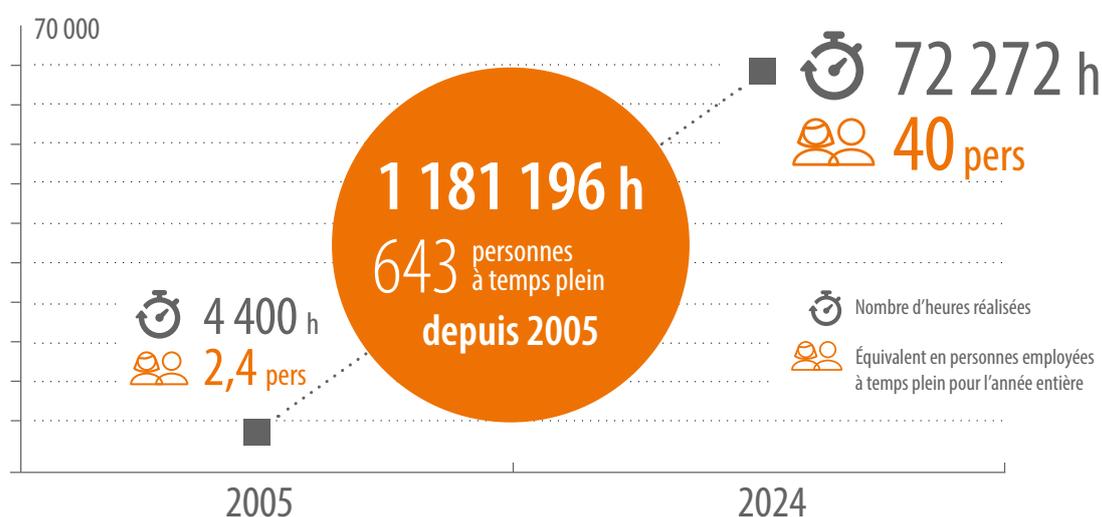
L'insertion par l'emploi



Qu'est-ce que la clause d'insertion dans nos marchés ?

Inclure une clause d'insertion dans un marché, c'est réserver des heures de travail à des personnes éloignées de l'emploi dans tous nos marchés de travaux significatifs : réhabilitation, construction neuve, nettoyage de nos résidences ou de nos locaux, entretien d'espaces extérieurs résidentiels, marchés de fournitures et de services, remplacement de personnel en interne, marchés à bons de commande. Seule exception à la mise en œuvre de la clause d'insertion : tout lot et toutes résidences concernés par la présence d'amiante

Aquitanis et l'insertion (2005-2024)



L'année 2024

Cette année apporte un nouveau souffle à l'insertion et ce, sous le signe de la diversification. En préambule, il est bon de rappeler que l'insertion prend part à l'accord d'intéressement sur la performance globale d'aquitanis de 2024 à 2026 et est un des 4 critères additionnels de la performance RSE de l'entreprise. Ainsi malgré un contexte économique toujours difficile, notamment en termes de bassin d'emploi et de main d'œuvre, aquitanis réussit à sortir son épingle du jeu et se distingue tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Quantitativement, les heures générées sont en hausse par rapport à 2023. Qualitativement, ces heures sont générées par des marchés nouveaux et très diversifiés.

Parmi les nouveautés remarquables

- Les marchés de maintenance à bons de commande : 10 840 heures dont près de 2 490 heures en heures de formation
- Les bornes de recyclage des textiles le relais placées sur nos résidences : 222 heures de travail en insertion
- La collaboration au travail dans le local archives d'aquitanis : 3 546 heures
- La remise en peinture des logements en marché réservé : 2 200 heures
- Le nettoyage des résidences avec les équipes de TAPAJ (Travail alternatif payé à la journée) : 2 076 heures
- La déconstruction des matériaux : 1 120 heures
- La préparation des repas à l'Écojournée du personnel d'aquitanis en 2024 : 140 heures
- La confection de bandanas et de tee-shirts avec l'Espace textile : 150 heures
- Les visites de sites avec l'Alternative urbaine : 15 heures

Marchés de travaux incontournables

- Chantiers de réhabilitation : près de 5 100 heures
- Chantiers de constructions neuves : 17 730 heures
- Nettoyage : 13 200 heures

▶ 10 RESSOURCES HUMAINES

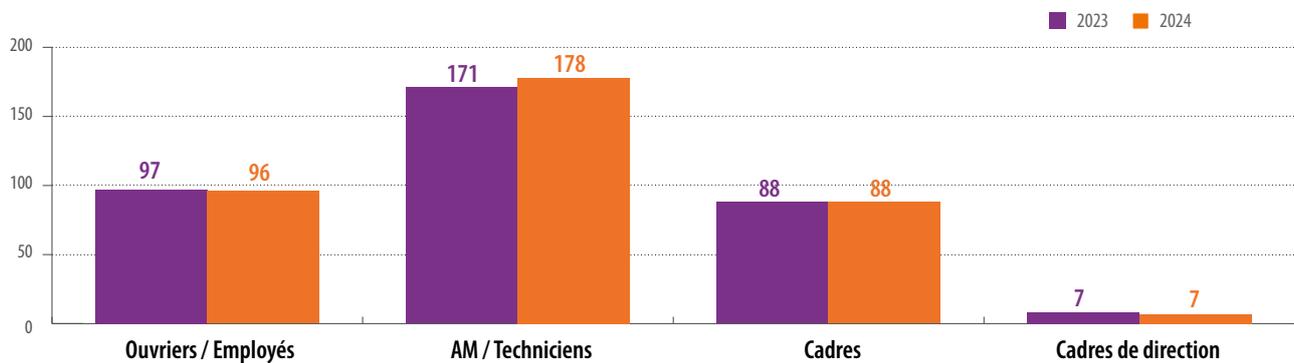
Effectifs par catégories professionnelles 2024

- Au 31/12/2024, l'effectif global est en augmentation (+ 6 salariés par rapport au 31/12/2023 correspondant à + 12 CDI, + 4 contrats d'apprentissage et - 10 CDD).

Catégories pro.	CDD		CDI		Autres*		Total	
	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES
Ouvriers / Employés	1	0	71	11	3	10	75	21
Agents de maîtrise / Techniciens	2	1	45	129	0	1	47	131
Cadres	0	0	37	51	0	0	37	51
Cadres de direction	0	0	3	4	0	0	3	4
Total	3	1	156	195	3	11	162	207
	4		351		14		369	

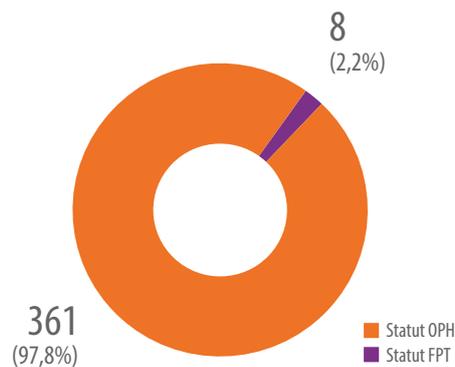
* Aquitanis comptabilise 14 contrats d'apprentissage (+4 par rapport à 2023).

- L'effectif de la catégorie socio-professionnelle (CSP) Ouvriers/Employés diminue d'une personne par rapport à 2023.
- L'effectif de la CSP Agents de maîtrise/Techniciens augmente de 7 collaborateurs par rapport à 2023.
- Les effectifs des CSP Cadres et Cadres de direction sont stables.



Effectifs par statut

La part des agents de la fonction publique territoriale (FPT) diminue de 0,3 point par rapport à l'année précédente.

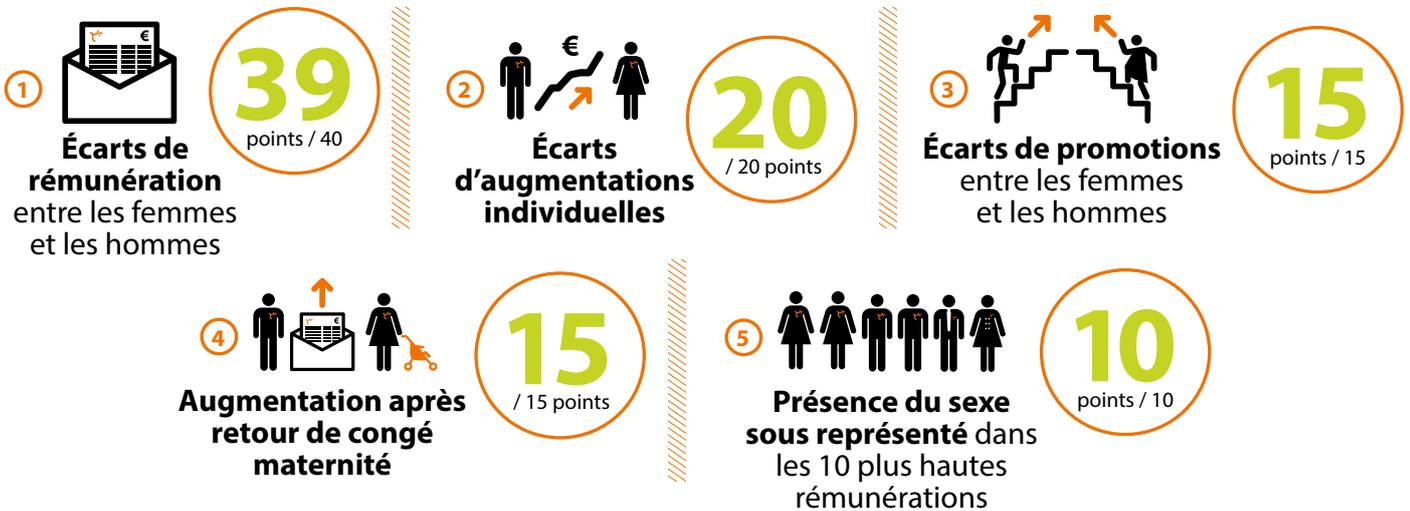


Index de l'égalité Femmes-Hommes

Conformément à la loi du 5 septembre 2018 dite « Loi avenir professionnel », aquitanis calcule avant le 1^{er} mars de chaque année, l'index relatif à l'égalité Femmes-Hommes au titre de l'année. Cet index est une note sur 100 points comprenant 5 indicateurs. S'agissant de l'index calculé cette année au titre de 2024 (du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024), la note globale ainsi que le détail des notes par indicateurs sont les suivants :

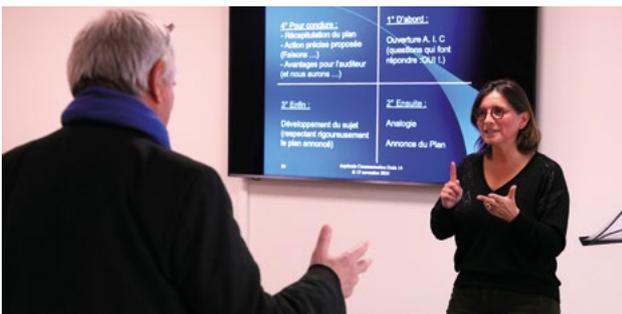
AXE 2
D5

TOTAL **99** points / 100



AXE 2
D7

Formation en 2024



Formation prise de parole



Formation Sauveteur secouriste du travail (SST)

La contribution d'aquitannis représente en 2024 :

- 3,52 % de la masse salariale
- 294 bénéficiaires (79 % du personnel) dont 169 femmes et 125 hommes
- 803 jours de formation dont 49 jours de formation interne
- 11 stagiaires école ont été accueillis en 2024
- 14 contrats en alternance étaient en cours au 31 décembre 2024

Trois axes de formation :

1. Management et accompagnement des évolutions des métiers
2. Accompagnement des changements réglementaires, techniques et technologiques
3. Actions concernant la sécurité et la prévention des risques



Ateliers proposés aux salarié(e)s d'aquitanis et d'Axanis lors de l'écojournée du personnel à Lac C en mai 2024.

11 ÉLÉMENTS FINANCIERS

Repères

- Produits des activités : 132 M€
- Investissements immobiliers locatifs : 49,6 M€
- Résultat net : -8,7 M€
- Autofinancement net HLM : 4,6 M€ (4,3 % des loyers)
- Fonds propres et assimilés : 430 M€

L'année 2024 a été marquée par une instabilité politique majeure, aussi bien dans le contexte international que national. Les changements successifs de gouvernement et une absence de majorité à l'Assemblée nationale ont conduit les organismes HLM à devoir faire face à des défis financiers importants et à naviguer avec des perspectives floues concernant les subventions et les soutiens financiers.

L'économie française a été caractérisée par un recul de l'inflation qui se stabilise autour des 2 % en fin d'année et par des taux d'intérêt d'emprunt qui se sont maintenus, avec notamment un taux de livret A à 3 %, mais qui restent élevés par rapport aux années 2021-2022.

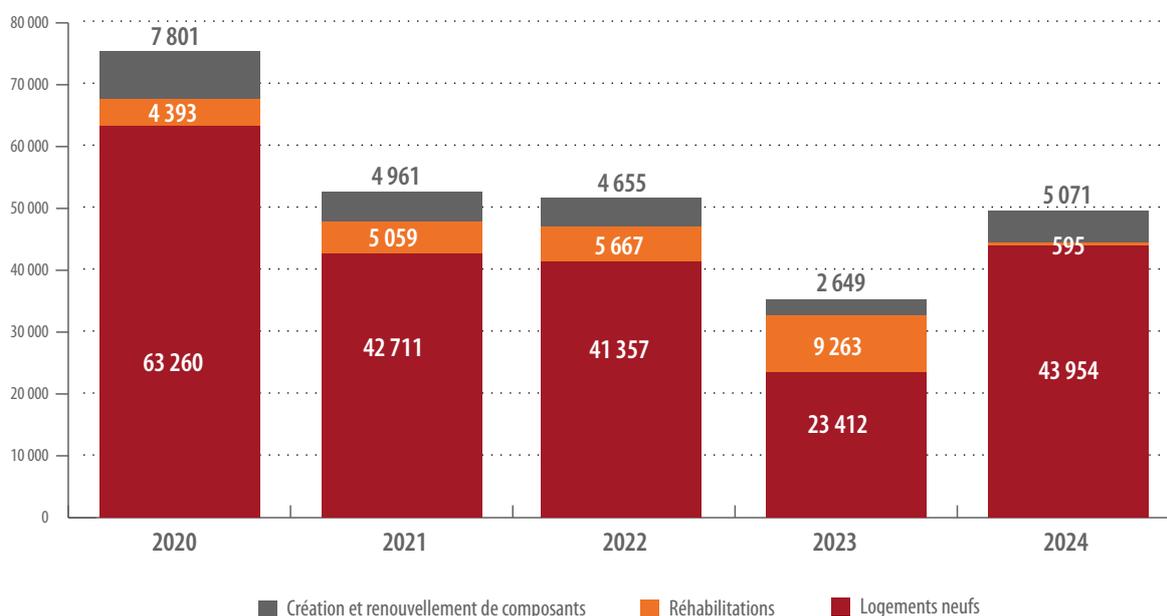
Dans ce contexte, notre office a dû faire preuve de résilience et d'adaptabilité pour maintenir la qualité de ses services tout en maîtrisant ses coûts. Les efforts se sont concentrés sur l'optimisation des dépenses et la recherche de financements innovants afin de répondre aux enjeux économiques et environnementaux.

→ ÉLÉMENTS FINANCIERS

Investissements 2024 : 50 M€

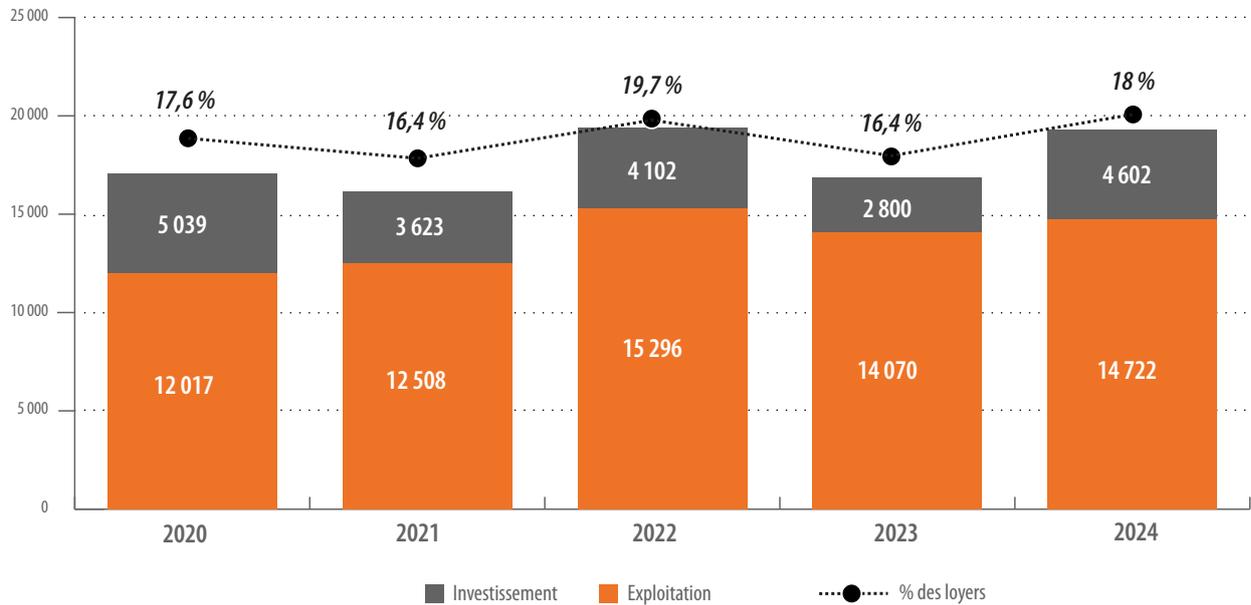
Investissements immobiliers en milliers d'euros

Après une baisse des investissements de développement en 2023, aquitanis a pu lancer 303 ordres de services supplémentaires (+ 20 M€ par rapport à 2023) permettant de rattraper le niveau de 2021. L'accélération de la production se poursuivra en 2025 pour atteindre les objectifs de notre convention partenariale avec Bordeaux Métropole.

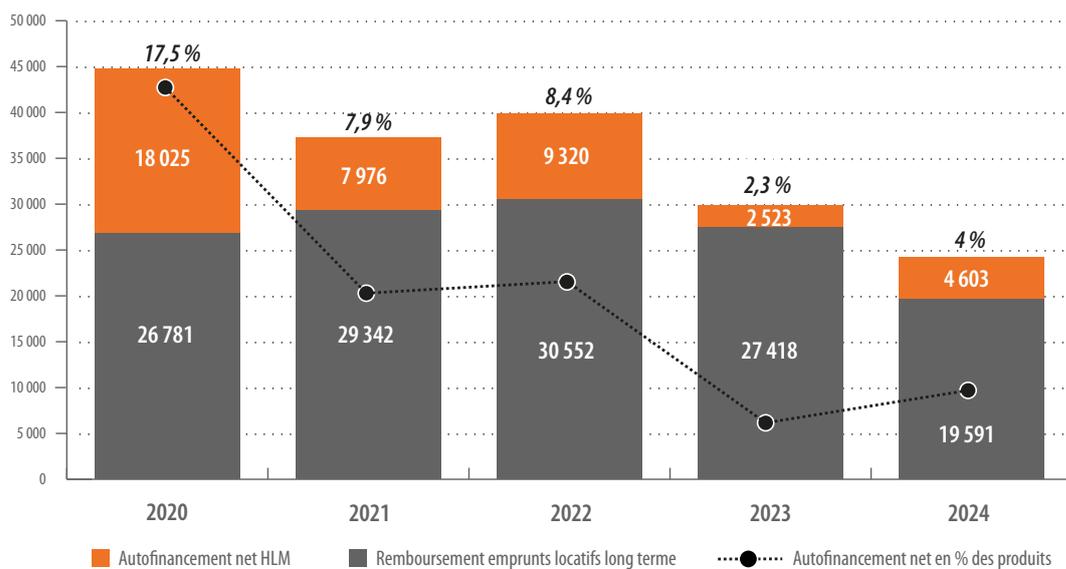


Maintenance globale en milliers d'euros

Aquitanis poursuit ses efforts de dépenses de maintien du parc immobilier afin de répondre aux attentes de ses locataires. Nous restons conformes au Plan stratégique de patrimoines (PSP).



Capacité d'autofinancement en milliers d'euros



L'autofinancement net HLM de l'exercice atteint 4,6 M€. Le graphique ci-dessus n'inclut pas le remboursement anticipé de 7,3 M€ de capital effectué.



Réalisation d'une fresque dans le Jardin du Projet d'écoquartier de Bongraine piloté par aquitanis lors de la "Bonne Semaine" en juin 2024.

Septembre 2025

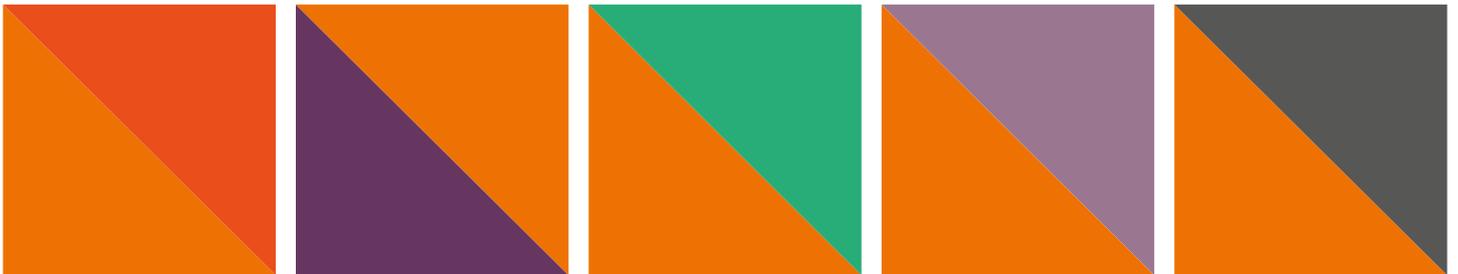
Édité par aquitanis, Direction Communication, développement durable & accompagnement des transitions,
1, avenue André Reinson - CS 30239 - 33028 Bordeaux Cedex
serv.communication@aquitanis.fr - 05 56 00 50 50

Photos : © Agate architecte : 40 - Agence Tricaud-Esperluete-Chapellière paysagistes : 30 (illustration) - Agnès Clotis : 78 gauche
Alban Gilbert photographe : 2/7/12/24/28/31/32/33/37/54/76haut/77/94/116/119 - Alexandre Lacaze architecte : 50
aquitanis : 8/9/17/18/20/23/27/30/35/38/49 bas/52 droite/55/56/60/61/63/68/69/70/72/73/74/105/111/115 - Atelier Positif
- Didier Bonrepaux : 76 milieu et bas/78 droite - Atelier Provisoire : 46 - Bruno Rollet architecte : 42 - BUPA : 52 gauche
Christian Larroque architectes associés : 51 - Fabre de Marien architectes : 43 - Groupe A architectes : 44
Leibar-Seigneurin Architectes : 47 - Marion Garandeau : 34 - Philippe Ruault : 107 - Schurdi-Levraud Architecture / Maxime
Parin : 49 haut

Conception : 0 tempora 05 56 81 01 11 - www.otempora.com

NOTRE RAISON D'ÊTRE

Parce que nous, **équipes d'aquitanis**,
sommes convaincues qu'habiter le monde
en respect des humains et du vivant est possible,
nous nous engageons en coopération
avec celles et ceux qui vivent et font vivre les territoires
à créer des **réponses solidaires et responsables**.
Nous faisons le choix de l'essentiel
et nous croyons au pouvoir d'agir collectivement.



Aquitanis - Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole
1 avenue André Reinson
CS 30239 - 33028 Bordeaux cedex
T. 05 56 00 50 50
aquitanis.fr



AMÉNAGER
CONSTRUIRE
GÉRER
RÉHABILITER
COOPÉRER
ACCOMPAGNER
INNOVER

Suivez-nous



aquitanisphere.com

