

2024



**Coopérons
pour habiter**

Collectons de l'énergie positive !

Salarié(es) d'aquitanis et d'Axanis ont été invités à réaliser une œuvre collective lors de l'Écojournée du personnel 2024 qui s'est déroulée à Lac C, site d'occupation temporaire géré par aquitanis avec Plateau Urbain à Bordeaux-Lac. Chacun a apporté sa contribution graphique à l'élaboration d'une fresque, sous la conduite de l'artiste bordelais Mt qui dispose d'un atelier en ces lieux. Il s'agit là d'un des nombreux défis proposés au cours de cette écojournée et dont la réalisation a permis de récolter des heures de volontariat en faveur d'associations et de causes d'intérêt général au cours de l'année 2025.



NOTRE RAISON D'ÊTRE

adoptée en Conseil d'administration d'aquitanis le 22 juin 2021

« 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. »



Le visuel de ce rapport raison d'être 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.

Coopérons
pour habiter



Sommaire

Pages

5

Édito

6

1

Une mission statutaire d'utilité sociale et de service public

8

▶ Aménager et accompagner les territoires en transition

9

▶ Construire et réhabiliter dans le respect de lieux toujours uniques

10

▶ Gérer des espaces habités comme des lieux de vie singuliers

11

▶ Accompagner le parcours résidentiel des habitants avec la vente HLM

12

2

Un engagement en Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)

14

▶ Une démarche assise sur la stratégie d'une entreprise en transition

15

▶ Une démarche incarnée dans des lieux

16

▶ Une démarche structurée

20

▶ Une démarche pilotée

21

▶ Une démarche d'amélioration continue évaluée

24

▶ Une démarche grand angle

26

▶ Une démarche avec une équivalence européenne

27

▶ Une démarche partagée

27

▶ Une démarche qui se régénère

28

3

Notre raison d'être, le sens de notre action

30

▶ Le résultat d'un processus participatif

30

▶ Un genre commun mais un style singulier

31

▶ Les objectifs de notre raison d'être

31

▶ Écouter et prendre en compte

31

▶ Assumer des partis pris forts et exigeants

32

▶ Un guide et un référentiel

34

▶ Un comité dédié

35

▶ Appréciation de notre raison d'être

40

4

La mise en action de notre raison d'être

46

▶ Habiter le monde en respect des humains

54

▶ Habiter le monde en respect du vivant

62

▶ En coopération avec celles et ceux qui vivent et font vivre les territoires

70

▶ Créer des réponses solidaires et responsables

78

▶ Nous faisons le choix de l'essentiel

86

▶ Nous croyons au pouvoir d'agir collectivement

94

5

Une stratégie d'entreprise étayée et ambitieuse : Agir ici et pour demain

Nos valeurs et notre engagement pour les territoires

Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, exerce une mission de service public pour l'habitat. Nous aménageons, construisons, gérons et requalifions des sites d'habitat considérés comme des lieux de vie. Ce genre professionnel nous l'exerçons avec fierté et conviction depuis plus de 100 ans au bénéfice des territoires et des citoyens, notamment des plus vulnérables.

En 2021, nous avons choisi de lancer une démarche ambitieuse, ouverte et inédite de formalisation de notre raison d'être. Pourquoi ? Pour définir collectivement, avec celles et ceux avec qui nous agissons quotidiennement, ce qui fait qu'aquitanis est aquitanis. Ce qui, au-delà de notre mission statutaire d'utilité sociale et de service public, fait notre style, notre singularité, nos valeurs et notre engagement pour les territoires.*

*Cette raison d'être, tel un manifeste, nous sert de guide et vient encadrer une démarche de Responsabilité Sociétale et Territoriale de l'Entreprise** commencée il y a plus de 15 ans. Nous réinterrogeons en permanence nos activités et nos pratiques au regard des enjeux économiques, sociétaux et environnementaux d'aujourd'hui et de demain.*

Dans ce cadre, les équipes d'aquitanis s'engagent et agissent au quotidien pour apporter des réponses responsables, solidaires et innovantes en coopération avec celles et ceux qui vivent et font vivre les territoires.

Nos trois premiers rapports Raison d'être publiés en 2021, en 2022 et 2023 et les échanges issus de nos trois derniers Comité raison d'être nous invitaient à poursuivre sur cette voie et à la faire vivre et grandir chaque jour. Nous sommes heureux de vous présenter aujourd'hui ce rapport 2024. Il fait écho à notre engagement, met en lumière des initiatives, des indicateurs et des actions. Il met en récit comment au travers de notre démarche RSE, notre raison d'être s'incarne concrètement dans notre stratégie, nos activités et les projets que nous portons.

Bonne lecture à toutes et tous.

Nordine Guendez
Président d'aquitanis,
Maire d'Ambarès-et-Lagrave,
Conseiller métropolitain délégué

Jean-Luc Gorce
Directeur général d'aquitanis
Président d'axanis

* avec nos administrateurs, salariés, représentants du personnel, locataires et leurs représentants, élus, financeurs, fournisseurs...

** une démarche RSE/RTE en lien avec les Objectifs de Développement Durable (ODD) évaluée depuis 2016 « Engagé RSE » niveau exemplaire par Afnor certification selon le modèle international AFAQ 26 000



1

Une mission statutaire d'utilité sociale et de service public



Né en 1920, aquitanis est l'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole. Acteur de référence de la métropole bordelaise, son périmètre géographique d'action s'étend sur la Nouvelle-Aquitaine. Il est un levier de l'action publique en territoire en matière d'habitat, avec une mission d'utilité sociale et de service public conférée par le législateur pour aménager, construire, gérer et réhabiliter.

Aquitanis est un aménageur urbain et participe de la vitalité des quartiers et des communes au sein desquels il intervient. Il contribue à réaliser les projets de vie des habitants, en particulier les plus vulnérables. À ce titre, il développe une offre de logements locatifs à prix modérés diversifiés pour s'adapter aux besoins comme aux évolutions des modes de vie et de la société. Il entretient et réhabilite les résidences existantes pour garantir une performance énergétique et une qualité du cadre de vie des habitants. Il assure une gestion de proximité des sites et concourt au bien vivre ensemble (tranquillité / sécurité / lien social). Il facilite la mixité sociale sur les quartiers et les parcours résidentiels. Il donne également la possibilité de devenir propriétaire par l'achat de logements issus de son patrimoine locatif ou neufs en accession sociale.



Aménager et accompagner les territoires en transition

L'expérience d'aquitanis en matière d'aménagement depuis 20 ans a permis de développer une approche singulière au service de projets en territoires urbains, périurbains ou plus récemment en milieu rural, comme des collectivités qui les portent. Avec l'exemplarité écologique comme finalité et l'innovation comme moyen, sont mis en œuvre sur chacune des opérations d'aménagement des outils et des processus spécifiques au territoire, au projet et aux acteurs concernés.

Que ce soit sur le volet opérationnel, sur celui de la gouvernance et de la coproduction du projet, ou encore en termes de médiation, de communication et d'accompagnement des mutations, les équipes d'aquitanis s'attachent à répondre au plus juste aux problématiques rencontrées par les collectivités dans la mise en œuvre de leur projet.

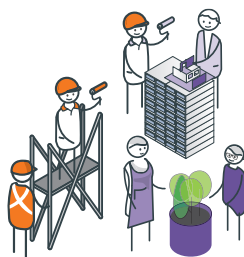
La ville comme les bourgs ont besoin de règles et dans ce cadre, la véritable fonction de l'aménagement est de produire du temps, de la continuité, de la régularité, d'établir la forme des espaces publics et privés et de fournir un contexte à l'architecture. Le projet d'aménagement s'inscrit dans une logique d'action visant à préparer l'acte de construire, ce qui nécessite de plus en plus de configurer ou de reconfigurer les lieux. Ce travail préalable porte sur les aspects techniques et juridiques (viabilité, voirie-desserte, etc.). Il s'agit surtout d'accompagner les communautés d'habitants dans l'appropriation du projet, de la conception à la réalisation, puis de la gestion de leur lieu de vie. Le tout en tenant compte des enjeux d'aujourd'hui et de demain en matière de changement climatique (gestion des risques, îlots de fraîcheur, ressources en eau...).



Accompagner les transitions en Nouvelle-Aquitaine



5 projets urbains écologiques et participatifs en ZAC (Zones d'aménagement concerté)



5 projets de rénovation solidaire et durable de quartiers d'habitations (PNRU ou NPNRU)



Victoire d'or du paysage 2016 pour la ZAC des Sècheries à Bègles

Mention spéciale du Lab CDC accélérateur de Transitions pour la ZAC de Biganos

Trophée de l'innovation Hlm 2020 catégorie "Innovation locale" pour la Cave Agricole de Floirac-Dravemont

Lauréat 3 étoiles des Trophées de la participation et de la concertation 2021 et 2024 pour la ZAC Cœur de ville d'Ambarès-et-Lagrave

Projet remarqué au OFF du Développement Durable 2021 pour Bigre (ZAC de régénération du centre-ville de Biganos)



Mise en valeur d'espaces vacants par des expérimentations d'agriculture urbaine



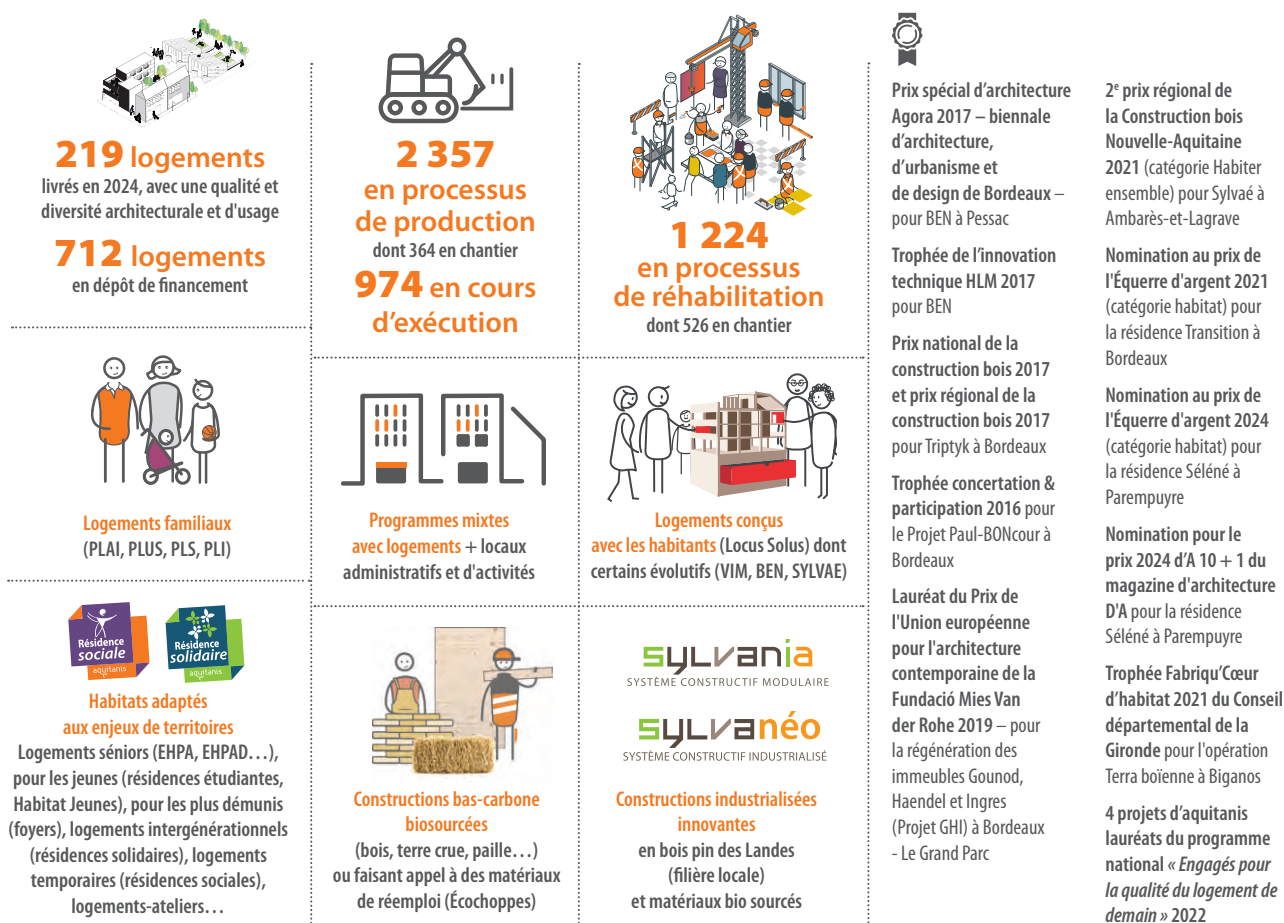
Occupations temporaires de lieux pour un développement d'activités économiques locales et solidaires

Construire et réhabiliter dans le respect de lieux toujours uniques

Le développement de l'offre comme la réhabilitation du patrimoine obéissent à la volonté d'aquitanis d'apporter des réponses novatrices, adaptées aux enjeux des communes et aux contraintes réglementaires et financières, tout en intégrant l'ensemble des nouvelles exigences environnementales et sociales.

Aquitanis développe chaque année une offre importante d'habitats diversifiés en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Aquitanis doit à la fois réaliser des logements lieux de vie des personnes et des bâtiments qui dessinent la forme et l'identité de la ville ou du bourg, tout en impactant le moins possible l'environnement et en proposant des modes de vie en accord avec les enjeux de notre planète. L'exigence du métier de maître d'ouvrage est dans cette tension, cette attention permanente entre ces différents niveaux

d'attendus tout en respectant les règles d'équilibre économique qui sont celles du logement social. Une démarche continue de Recherche & Développement et des partenariats solides avec des acteurs locaux (architectes, entreprises...) permettent à aquitanis de déployer dans la durée, des modes de production innovants et écoresponsables, intégrant de la co-conception voire co-production avec les futurs habitants. Ces nombreuses expérimentations et réalisations (projets d'habitat participatif locatif, logements évolutifs, pièces à vivre en plus pour des usages « à définir », programmes d'auto-réhabilitation...) favorisent la montée en puissance de la « compétence habitante », rendant ainsi l'occupant des lieux – l'habitant – acteur à part entière de son logement.

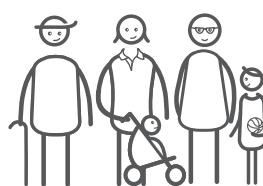


Gérer des espaces habités comme des lieux de vie singuliers

La gestion résidentielle s'entend comme une relation de proximité, au plus près des préoccupations et lieux de résidence des habitants. Au sein de 4 agences décentralisées, les équipes veillent à la qualité des prestations et à la satisfaction des locataires : maintenance du patrimoine, propreté, gestion des réclamations, accueil de nouveaux habitants...

Dans une logique d'amélioration continue, aquitaniServices, agence numérique de la relation client, a été lancée en 2016 avec Coo.pairs, afin d'optimiser le traitement

des demandes. Un extranet locataires et son application sur smartphone ont vu le jour afin de compléter ce dispositif. Aquitanis poursuit par ailleurs l'expérimentation d'outils numériques qui facilitent les interventions des gestionnaires sur sites (mobilité accrue, gain de réactivité, déplacements optimisés). Les métiers de la gestion locative évoluent aussi afin de répondre aux enjeux des démarches de coopération avec les habitants – et les acteurs locaux – et de s'adapter au développement d'une offre résidentielle toujours singulière.



40 710 habitants
en gestion locative



20 645
logements et foyers
gérés ou propriété d'aquitanis



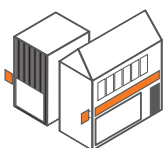
1 191 attributions
en 2023

aquitanisyndic
social
et solidaire

1 472 lots gérés
répartis dans 92 copropriétés
gérés par un service dédié



54 logements adaptés pour permettre
le maintien à domicile des locataires âgés
(Label Bleu)



382 locaux commerciaux
et professionnels



10 208 garages et places
de stationnement



217 collaborateurs
en permanence sur le terrain



4 agences de proximité décentralisées
(Bordeaux Nord, Grand Parc,
Talence et Hauts de Garonne)



1 pôle de gestion des demandes
& des attributions
de logements sociaux



agence numérique de la relation client
partagée avec l'ESH Mésolia
dans le cadre de COO.PAIRS

Plus d'1 million
d'appels reçus en 8 ans



Des démarches participatives
avec les habitants

Accompagner le parcours résidentiel des habitants avec la vente HLM

Aquitanis accompagne le parcours résidentiel de ses habitants en leur permettant d'accéder à la propriété avec la mise en vente de logements sociaux issus de son patrimoine. Ces appartements ou maisons individuelles avec jardin situés dans la métropole bordelaise sont proposés en priorité aux locataires qui y résident déjà puis, dans un deuxième temps, à des familles issues du parc Hlm départemental. Vendus à des conditions très avantageuses, ces logements demeurent dans le quota SRU de la commune dans laquelle ils sont implantés pendant dix ans.

Aquitanis met également en vente des logements de son parc existant en Bail Réel Solidaire (BRS) via son agrément d'Office Foncier Solidaire (OFS).





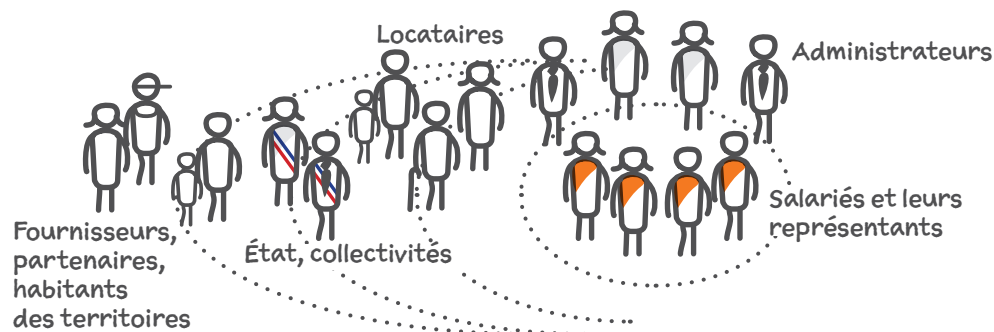
2

Un engagement en Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)

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 (RSE). Elle 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 (habitants, fournisseurs, élus, partenaires, salariés...) de 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. En 2021, aquitanis a souhaité aller encore plus loin avec la mise en œuvre d'un projet participatif de formalisation de sa raison d'être. Adoptée en Conseil d'administration en juin 2021, cette dernière, tel un manifeste, nous guide depuis dans nos décisions et nos actions et nous invite à la faire vivre et grandir.

Notre démarche de RSE se conduit en prenant en compte l'ensemble des parties prenantes, c'est-à-dire les individus ou structures ayant un intérêt dans les décisions ou activités de l'entreprise.

Les grandes catégories de parties prenantes d'aquitanis

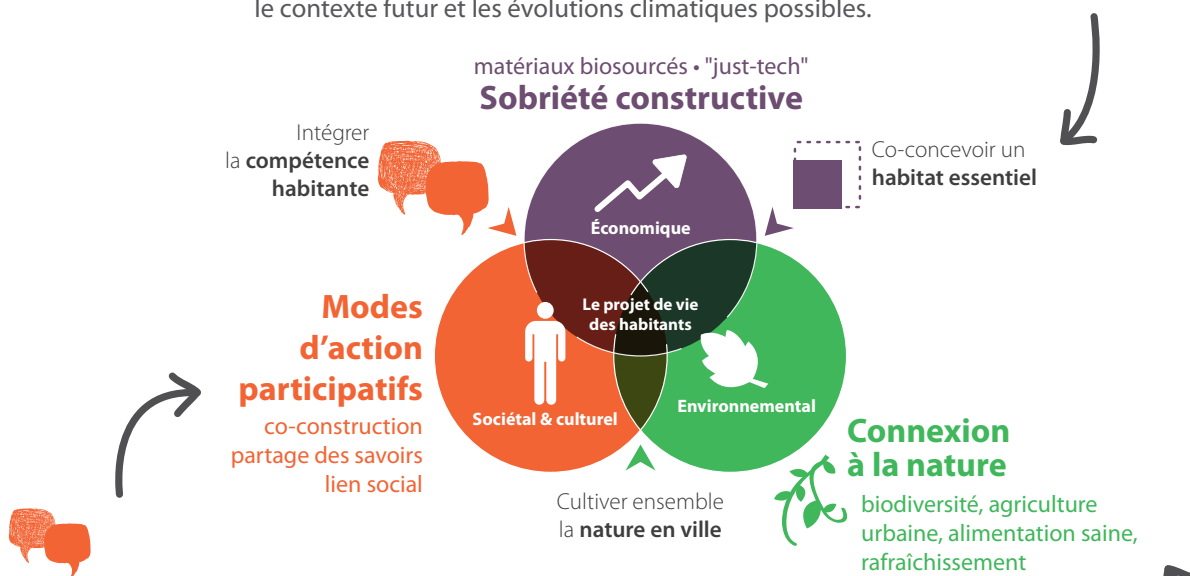


Une démarche assise sur la stratégie d'une entreprise en transition

La démarche de RSE d'aquitanis 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 : permettre, bien sûr, aux projets de vie des habitants de se construire.

Qu'est-ce que l'habitat essentiel ?

Allégé d'équipements fragiles et coûteux, l'habitat essentiel est centré sur les fonctions premières d'un logement : espace, lumière, intimité, lien social, espace extérieur, économie d'énergie... Son intelligence ne réside pas dans la technologie « high tech » embarquée. Il intègre des matériaux biosourcés d'origine locale et présente un bilan carbone le plus faible possible. Enfin, il s'inscrit dans une stratégie d'aménagement durable du territoire et anticipe le contexte futur et les évolutions climatiques possibles.



Qu'est-ce que la compétence habitante ?

Devenue incontournable des projets urbains, la participation citoyenne ou démocratie participative trouve une nouvelle expression dans l'habitat. Co-concevoir des logements avec ceux qui vont y vivre est une manière de reprendre le contrôle sur leur fabrication au-delà de la contribution des seuls « experts professionnels » (politiques, urbanistes, architectes, promoteurs, bailleurs, constructeurs). Et inscrire l'habitant – « expert du quotidien » – au cœur même du projet favorise l'appropriation de son lieu de vie, le développement d'un sentiment d'appartenance, le partage des savoirs et la création de lien social.



Qu'est-ce que la nature en ville ?

C'est prendre en compte les éléments naturels (la terre d'abord, puis l'eau...) comme l'espace et les espèces présentes pour « faire avec » et respecter l'identité des lieux. Outre la connexion à la nature déjà en place, on génère en plus une activité agri-urbaine avec la création de vergers, de potagers voire, de fermes urbaines. La nature en ville nous permet de lutter contre les périodes de chaleurs de plus en plus régulières et longues. C'est celle que l'on cultive ensemble et qui est source d'une alimentation saine et de lien social entre les habitants.

Une démarche incarnée dans des lieux



L'engagement d'aquitannis sur cette voie de la transition s'incarne en imaginant et en mettant en œuvre des réponses solidaires, innovantes et efficaces aux problématiques d'habitat. Ces dernières sont au cœur de nos projets. Elles ont notamment été déclinées depuis 2015 dans une dizaine de « Lieux singuliers ». Dès 2018, aquitanis a décidé d'aller plus loin, avec une évolution au travers de lieux en partage : les « Share Lieux ». Avec ces derniers, aquitanis souhaite développer des offres hybrides qui recherchent l'équilibre entre le désir de modernité, d'intégration des évolutions numériques et celui d'authenticité, de priorité donnée à la simplicité et au respect de l'environnement. Cet engagement pour la « just tech » (juste technologie) s'inspire de la nature qui optimise les ressources, privilégie la coopération, sait s'adapter en permanence et développer des solutions innovantes comme des synergies dans un écosystème. Les « Share Lieux » visent à incarner ce mouvement en proposant de véritables lieux « augmentés », générateurs de biens communs partagés. Dans des territoires vécus, au sein desquels aquitanis détient du patrimoine et possède la maîtrise foncière, il s'agit de régénérer le lieu habité par des interventions multiples en logique d'activation d'usages : réhabilitation, constructions neuves, aménagement d'espaces communs, implantation d'espaces nourriciers, innovation sociale... Le moteur des « Share Lieux » et leur utopie résident dans l'amplification des capacités du lieu par la mise en activité des habitants et des autres parties prenantes.



Le Hameau de Beutre (Mérignac)



Cité Claveau (Bordeaux)

Une démarche structurée

La démarche de RSE d'aquitaniis 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 leurs 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 présentés dans ce rapport, à notre démarche stratégique de RSE.



axe 1

Gouvernance et dialogue avec les parties prenantes

DOMAINE D'ACTION 1 // DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

> Enjeux : Identifier, comprendre et hiérarchiser les enjeux de nos parties prenantes.
Communiquer et partager notre stratégie RSE.

> Plans d'action :

- Dialoguer avec nos parties prenantes, formaliser et faire vivre ensemble notre raison d'être pour fédérer et guider notre action responsable et la garantir durablement.
- Étudier l'évolution du secteur (financier, juridique, organisationnel...) et l'opportunité d'un changement de statut pour conserver un ancrage territorial.
- Créer et cultiver des partenariats, développer des alliances stratégiques et des coopérations pour être intelligents à plusieurs, logique d'entreprise en réseau en territoires.
- Rendre lisible notre démarche responsable et configurer notre communication autour de notre stratégie RSE, élaborer une stratégie RSE et développement durable volontaire et démonstrative de la création de valeur.

DOMAINE D'ACTION 2 // DÉFINITION ET MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE

> Enjeux : Définir notre vision et intégrer la RSE dans le système de management : objectifs, moyens mobilisés.
Mettre en place notre stratégie dans une démarche participative avec les salariés et notre réseau de valeur.

> Plans d'action :

- Développer une culture RSE en déployant des outils pour impliquer les équipes.
- Piloter la performance de l'entreprise en logique globale (économique, environnementale, sociale).
- Coconstruire avec l'ensemble des parties prenantes internes une stratégie d'entreprise adaptée aux enjeux.
- Faire vivre l'innovation et irriguer l'ensemble des structures (aquitaniis et axanis).

DOMAINE D'ACTION 3 // ACHATS RESPONSABLES

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

> Plan d'action :

- Piloter la démarche d'achats responsables.



axe 2

Engagement pour et avec les équipes

DOMAINE D'ACTION 4 // CONDITIONS DE TRAVAIL

> Enjeu : Veiller à la santé, la sécurité, aux bonnes conditions de travail pour nos équipes et pour les intervenants sur nos chantiers.

> **Plans d'action :**

- Organiser le télétravail.
- Veiller à la santé, la sécurité, aux bonnes conditions de travail, au respect des droits de l'homme, pour nos équipes et pour les intervenants sur nos chantiers.
- Organiser une politique de gestion des risques et déployer une politique de prévention et une procédure de gestion de crise.
- Piloter la transition numérique des entreprises du groupe pour les salariés et les habitants.
- Piloter le processus d'intégration : accueil des nouveaux collaborateurs et le processus de recrutement.

DOMAINE D'ACTION 5 // RESPECT ET DIALOGUE SOCIAL

> Enjeux : Favoriser l'égalité des chances et promouvoir des relations humaines respectueuses.

Favoriser le dialogue entre salariés, encadrement et Instances représentatives du personnel (IRP).

> **Plans d'action :**

- Favoriser le dialogue social.
- Permettre aux managers de coconstruire et de vivre pleinement leur rôle au sein d'une entreprise en transition.

DOMAINE D'ACTION 6 // IMPLICATION DES SALARIÉS

> Enjeux : Intéresser les salariés au projet d'entreprise.

Faire vivre un cadre habilitant pour développer l'initiative RSE.

> **Plans d'action :**

- Définir et promouvoir une politique du handicap en entreprise.
- Promouvoir les comportements responsables (plans de déplacement, tri sélectif) et développer l'initiative.

DOMAINE D'ACTION 7 // DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

> Enjeux : Anticiper les besoins, permettre l'évolution des personnes et développer l'acquisition de compétences, en lien avec le projet de l'entreprise.

> **Plan d'action :**

- Élaborer une vision stratégique des ressources humaines pour répondre aux besoins de l'entreprise. Déployer des actions en lien avec la GEPP (Gestion des emplois et des parcours professionnels) : plan de formation, mobilité, groupes métiers...



axe 3

Bien-être et considération des habitants

DOMAINE D'ACTION 8 // ÉCOUTE ET PARTICIPATION DES HABITANTS

> Enjeu : Déployer des démarches de concertation et d'implication des habitants dans la conception, l'aménagement et la gestion des sites d'habitat.

> **Plans d'action :**

- Accueillir et informer nos locataires en lien avec leurs représentants (associations de locataires).
- Adapter la gestion de proximité.
- Piloter un accueil téléphonique structuré, agile, adapté, partagé et performant avec notre centre de la relation client aquitaniServices.

DOMAINE D'ACTION 9 // VALEUR D'USAGE DE L'HABITAT

> Enjeu : Proposer des logements confortables, sains, sécurisés, économes dans un habitat de qualité bien situé.

> **Plans d'action :**

- Agir pour l'optimisation des charges de nos locataires en accord avec le Plan Stratégique de Patrimoines (PSP).
- Capitaliser nos savoir-faire pour développer un habitat sain, sécurisé, durable et économe en accord avec le PSP.
- Maîtriser notre empreinte carbone : barème carbone /ADEME en accord avec le PSP.
- Agir pour l'amélioration de la propreté de nos parties communes, plus écologique.
- Développer une politique d'amélioration des impacts sanitaires dans l'habitat, vecteur de bien-être et de santé.

DOMAINE D'ACTION 10 // LISIBILITÉ DES RÈGLES D'ATTRIBUTION ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

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

> **Plans d'action :**

- Gérer de manière responsable et lisible les attributions de logements.
- Assurer une démarche de vente responsable.
- Assurer une démarche de syndic responsable et solidaire.

DOMAINE D'ACTION 11 // ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS FRAGILES

> Enjeu : Mettre en œuvre des approches et des outils répondant aux besoins particuliers des populations les plus fragiles.

> **Plans d'action :**

- Résorber le mal logement et participer à la lutte contre le sans-abrisme.
- Poursuivre le développement de notre offre pour accueillir, héberger et accompagner des publics fragiles en résidence sociale.
- Favoriser l'accès à l'alimentation saine et locale (fermes urbaines, jardins et vergers nourriciers, VRAC).
- Se mobiliser avec nos partenaires pour prévenir les expulsions.



axe 4

Dynamique des territoires et respect de l'environnement

DOMAINE D'ACTION 12 // ACCOMPAGNEMENT DE LA TRANSITION DES TERRITOIRES

> Enjeu : 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.

> **Plans d'action :**

- Proposer sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine des nouvelles manières d'aménager écoresponsables en secteurs péri-urbains et ruraux, et transposer ces modèles de transitions dans les territoires métropolitains tendus (Bordeaux, Bayonne, La Rochelle).
- Préparer l'habitat et les territoires au réchauffement climatique, question de l'adaptation et de la ville fraîche.
- Partager les enjeux écologiques avec les habitants et construire des supports à son expression, appropriation au quotidien.

DOMAINE D'ACTION 13 // COHÉSION SOCIALE DES TERRITOIRES

> Enjeu : Adapter notre offre aux évolutions de la société.

> **Plans d'action :**

- Répondre à l'évolution de la population (séniors, adultes handicapés, personnes déficientes...) en matière d'habitat et de gestion.
- Poursuivre l'exploration vers un modèle d'entreprise écologique au travers de projets-pilotes dits « lieux singuliers » et « Share Lieux ».

DOMAINE D'ACTION 14 // CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

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

> **Plans d'action :**

- Construire des partenariats avec les acteurs locaux pour développer l'insertion par l'emploi.
- Créer un fonds de dotation pour favoriser l'innovation sociale sur le territoire.
- Poursuivre le développement de l'occupation temporaire à destination de nouveaux acteurs économiques et de nouvelles filières écologiques en partenariat avec Plateau Urbain.

DOMAINE D'ACTION 15 // NATURE EN VILLE, SOBRIÉTÉ ET BIODIVERSITÉ

> Enjeu : 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.

> **Plans d'action :**

- Aménager et gérer les espaces paysagers en logique durable.
- Investiguer et objectiver les enjeux environnementaux des sites et développer des solutions raisonnées.
- Mettre en place puis piloter une démarche « Objectif zéro déchet ».

Une démarche pilotée

Structure actuelle de notre démarche RSE

4 axes > **15 domaines d'action** > **45 actions**

Pour chaque action
des volontaires



animent



coordonnent



rendent compte



Comité de direction RSE

pour piloter la stratégie
Développement durable
et RSE d'aquitanis



Comité des pilotes RSE

pour partager
une vision d'ensemble
de la démarche

**Une Direction
Communication,
Développement Durable
& Accompagnement
des Transitions**

avec un responsable Accompagnement
Projets Développement Durable
et RSE



**Séminaires des
administrateurs**

Thème RSE



**Collectif
innovation**

(20 salariés aquitanis/Axanis)
Poursuivre la démarche d'innovation



**Collectif culture
d'entreprises**

(17 salariés aquitanis/Axanis)
Définir et faire vivre une culture
d'entreprises commune

**Une
écojournée
du personnel**

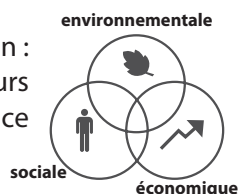


partager les projets de l'entreprise et notre démarche RSE



Tableau de bord du pilotage de la performance RSE

pour chaque action :
des indicateurs
de performance



et des objectifs
de résultats suivis



un plan de **formation**
des collaborateurs



une **communication**
adaptée

- Flash Info salariés *Spécial RSE*
- Site internet partenaires *aquitansphere*
- Réseau social interne
- Magazine *Questions de transition(s)*
- Rapport d'activité en logique RSE
- Rapport Raison d'être
- Webinaire *Notre raison d'être, 30 mn pour savoir*



des **événements**
fédérateurs

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 la 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 de AFNOR Certification ont reconduit le niveau de maturité « exemplaire » de notre stratégie de Responsabilité Sociale de l'Entreprise.

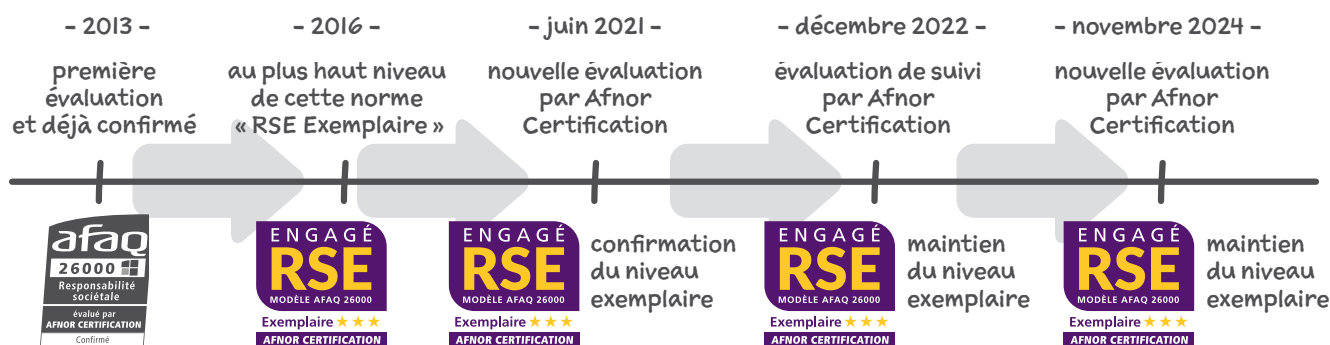
Ce résultat valide une démarche qui prend en compte, de manière globale et complète, les principaux domaines couverts par la responsabilité sociétale et pour lesquels des pratiques pérennes sont constatées en matière de gouvernance, de management ainsi que d'un point de vue opérationnel, avec des résultats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

Les 7 questions centrales de l'ISO 26 000



En 10 ans, nous avons réalisé tous ensemble un beau parcours :



Synthèse du rapport d'évaluation « Engagé RSE » par AFNOR certification (novembre 2024)

« Aquitanis, office public de l'habitat de la métropole bordelaise maintient son activité de logement social et d'aménageur. La stratégie partenariale de mutualisation avec d'autres acteurs continue de progresser. Le modèle économique est très chahuté compte tenu des contraintes législatives et des prévisions de marché, et la montée incessante du nombre de demandeurs.

En matière de gouvernance, le schéma évalué précédemment reste identique avec une évolution vers une analyse de double matérialité, intense et co-construite avec de nombreuses parties prenantes. Leadership assumé sans ambiguïté. La raison d'être sert de boussole dans tous les domaines.

Le déploiement de la politique RSE est maintenu avec un pilotage conforme à l'évaluation précédente. Alignement progressif des processus sur la politique RSE en lien avec l'audit interne.

La politique RH se renforce avec une marque employeur et une charte du manager. Maintien de l'effectif. Baisse de fréquence des accidents du travail (AT), et maintien du taux de gravité (TG) en dessous de la moyenne nationale. Vigilance accrue en matière d'égalité et renforcement des critères RSE dans le plan d'intéressement. Politique de qualité de vie et de conditions de travail (QVCT) existante.

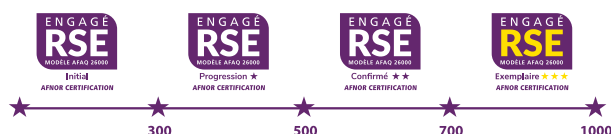
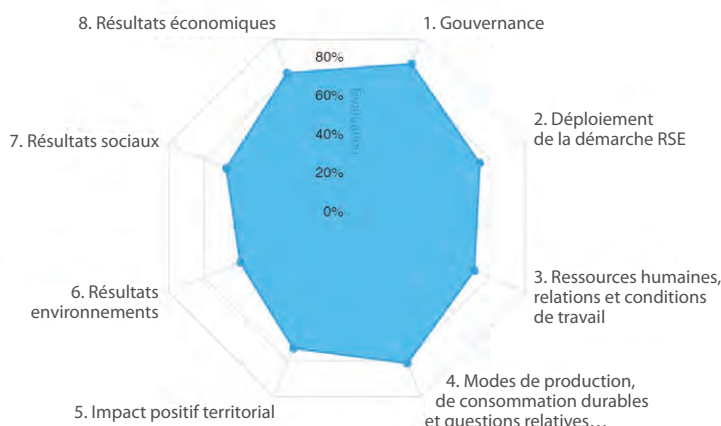
La stratégie d'innovation continue de progresser dans tous les domaines aussi bien dans la relation usagers, le bâti et l'aménagement. La politique environnementale embrasse de manière convenable le dérèglement climatique, la sobriété énergétique et la ressource en eau. Le patrimoine nature est clairement un point fort des pratiques.

En matière de relation aux usagers, le recueil de la satisfaction est toujours de haut niveau.

L'ancrage territorial est naturel du fait des statuts mêmes d'aquitanis, aussi bien sur les volets environnementaux, sociaux et économiques.

Le niveau de maturité atteint est de nouveau le niveau "exemplaire". »

CONCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'ÉVALUATION



CRITÈRES	SCORE
1. Gouvernance	86%
2. Déploiement de la démarche RSE	74%
3. Ressources humaines	71%
4. Modes de production	81%
5. Ancrage territorial	73%
6. Résultats environnementaux	60%
7. Résultats sociaux	68%
8. Résultats économiques	81%
MOYENNE SCORES	74%

Source : rapport d'évaluation 2024 Afnor Certification

Ce niveau « exemplaire » est validé par les points remarquables suivants :

► Gouvernance

Mise à jour du plan stratégique CAP2030 ainsi que le PSP (Plan Stratégiques Patrimoines)
La raison d'être sert véritablement de boussole, et évaluation annuelle avec le Comité raison d'être
Révision des enjeux à l'aune de la double matérialité
Maintien d'un dialogue avec les parties prenantes et cartographie associée
Leadership RSE massivement reconnu par les parties prenantes
Rédaction d'un SPASER (Schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables)

► Mise en œuvre

Maintien des instances de pilotage RSE et des deux clubs innovation et culture d'entreprise
Renforcement de l'audit interne et des cartographies de processus
Maintien d'un très haut niveau de veille technologique
Maintien d'une communication intense, interne et externe

► Ressources humaines

Volonté de développer une marque employeur
Rédaction d'une charte managériale, avec une vaste consultation
Nouveaux accords GEPP (Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels)
et intéressement intégrant des critères RSE
Renforcement de la protection des agents en contact avec le public, en particulier

► Mode de production

Maintien d'un très haut niveau d'innovation avec pilotage des risques associés
Bilan gaz à effet de serre, et expérimentation béton bas carbone
Révision du cahier des charges chantiers propres
Relation client à un très haut niveau : sûreté, propreté, accueil...

► Ancrage territorial

Stratégie achat local + clauses d'insertion + réseau 3AR (Acheteurs Responsables de Nouvelle-Aquitaine)
Fond de dotation Cabestan
Résultats environnementaux
Pilotage efficience énergétique
Renforcement du pilotage de la consommation d'eau

► Résultats sociaux

Pilotage des indicateurs de la BDESE (Base de données économiques, sociales et environnementales)
Suivi du plan de formation
Amélioration de l'indice égalité professionnelle

► Résultats économiques

Pilotage économique nécessairement précis
Amélioration de l'intéressement avec critères RSE
Organisation de la grande consultation avec partage exhaustif des résultats

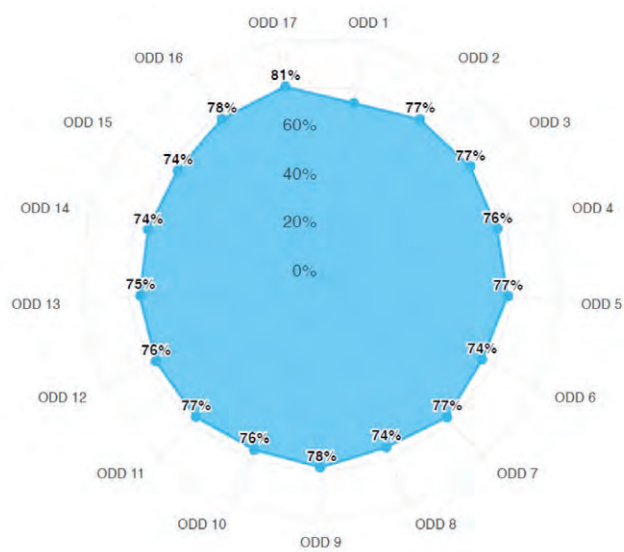
Une démarche **grand angle**

Adoptés en 2015 par l'Organisation des Nations-Unies (ONU) dans le cadre d'un programme appelé Agenda 2030, les 17 Objectifs de Développement Durable (les ODD) représentent un appel à agir au niveau de chaque État. Pour autant, chaque acteur de la société doit y contribuer, y compris les acteurs économiques et les institutions. C'est pourquoi aquitanis a choisi d'articuler les ODD et sa démarche RSE.

	Objectifs de Développement Durable des Nations-Unies	ODD et exemples aquitanis
	Éliminer la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde	Hébergement temporaire de femmes en grande précarité dans un bâtiment vacant du patrimoine / « Maison Lazare » : programme favorisant des colocations entre personnes issues de la rue et jeunes actifs...
	Éliminer la faim, assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir une agriculture durable	9 000 m ² de surfaces cultivables nourricières dans les jardins partagés de 28 résidences / Potagers du siège d'Aquitanis pour une production à l'attention de la Banque alimentaire...
	Donner aux individus les moyens de vivre une vie saine et promouvoir le bien-être à tous les âges	« Au travail, j'y vais autrement » : plan de mobilité durable des salariés avec mise en place d'un forfait « mobilité durable ».
	Veiller à ce que tous puissent suivre une éducation de qualité dans des conditions d'équité et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie	Collaboration avec la Fédération compagnonnique des métiers du bâtiment afin de réaliser un foyer de jeunes travailleurs situé à proximité du lieu de formation.
	Réaliser l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et filles	Engagement pour l'égalité Femme-Homme : publication d'un index de l'égalité annuel (index 2024 99/100) / Accord d'entreprise Qualité de vie au travail.
	Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau	Aménagement des espaces extérieurs : choix de végétaux résilients face au dérèglement climatique et peu consommateurs d'eau / Réutilisation des eaux pluviales (cf. récupérateur d'eau installé au siège).
	Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable	Résidence Écho à Lagord (17), premier programme bas carbone à très haut niveau de performance énergétique (51 logements locatifs sociaux) / Chaufferie biomasse du quartier des Aubiers à Bordeaux.
	Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous	« Être manager chez Aquitanis » : projet participatif sur le rôle du manager avec pour ambition d'établir un référentiel partagé en cohérence avec la raison d'être et d'accompagner la ligne managériale en prévoyant des moyens et actions pour développer les compétences managériales au bénéfice de tous.
	Mettre en place une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation	Mise en œuvre de composants « traditionnels » à portée de main – bois, terre crue, fibres végétales – pour les programmes d'habitat de la Zac Nouvelle R à Biganos.
	Réduire les inégalités entre les pays et en leur sein	Plus de 41 000 personnes logées dans des programmes adaptés à différentes situations : logements familiaux, seniors, intergénérationnels, jeunes, logements pour tous, logements temporaires ou encore logements ateliers...

	Objectifs de Développement Durable des Nations-Unies	ODD et exemples aquitanis
	Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûs, résilients et durables	Résidence solidaire et intergénérationnelle le Hameau des Familles, projet durable, réalisé avec la ville de Castelnau-de-Médoc.
	Établir des modes de consommation et de production durables	Convention de partenariat avec Bordeaux Métropole.
	Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions	Stratégie d'étude de surélévation du patrimoine d'Aquitanis à l'heure de la Zéro artificialisation nette des sols et de la baisse de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers / Renaturation de sites contre les îlots de chaleur.
	Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins du développement durable	Entretien des espaces extérieurs en mode « Zéro phyto » : aucun rejet de produits phytosanitaires dans l'environnement.
	Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres	Transformation d'une parcelle non-constructible comportant une zone humide, en un havre de biodiversité sur les conseils de professionnels du vivant (LPO et l'association <i>Tous aux abris !</i>).
	Promouvoir l'avènement de sociétés pacifiques et ouvertes aux fins du développement durable	Elaboration du premier SPASER (Schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables) à l'issue d'un processus participatif avec les acheteurs internes dans une logique de sécurisation des achats et comportant des éléments à caractère social et environnemental / Charte de déontologie.
	Partenariats pour la réalisation des objectifs	La « Grande Consultation » lancée auprès des locataires et dont les résultats guideront les équipes d'Aquitanis dans la co-construction, d'un nouveau « Contrat social de proximité ».

Contribution de la démarche RSE aux Objectifs de Développement Durable (ODD)



Une démarche avec une équivalence européenne : Responsibility Europe



Responsibility Europe réunit des labels RSE de premier plan, exigeants et pragmatiques, démontrant une vraie valeur ajoutée et contribuant aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU.

Ce label européen vise ainsi à encourager l'engagement sociétal des entreprises et autres organisations pour former une communauté d'acteurs de la transformation de l'économie et de la société dans le respect de l'environnement et d'une bonne gouvernance. Plus que jamais, citoyens, consommateurs, salariés et investisseurs attendent des actes correspondants aux paroles.

Responsibility Europe est ainsi un trait d'union européen entre des labels et certifications RSE de même ADN partageant des valeurs fortes :

- 1. Un socle de référence** liant les exigences réglementaires propres à chaque pays et le large spectre des aspects réunis dans la norme internationale ISO 26 000.
- 2. Un niveau d'exigence élevé** pour apporter toutes les garanties sur le niveau de maturité et de performance caractérisant l'approche globale de la démarche RSE et sa contribution à l'atteinte des Objectifs de Développement Durable des Nations-Unies.
- 3. Une méthodologie d'évaluation transparente** pour mesurer la pertinence des actions et leurs résultats, basée sur une notation solide et incontestable, selon la logique PDCA (Plan-Do-Check-Act) et allant au-delà des minimas légaux ou de la seule mise en œuvre d'un système de gestion, mais déclenchant une véritable amélioration continue.
- 4. Un contrôle de qualité réalisé sur site** par un organisme tiers indépendant, reconnu pour son impartialité, son expertise et son éthique.
- 5. La prise en compte des attentes de la société** ainsi que des intérêts des parties prenantes internes et externes, afin de recueillir les informations objectives et pertinentes pour juger de la performance et de l'impact de la démarche RSE.
- 6. Une communication sincère et crédible.** Être labellisé RSE avec Responsibility Europe, c'est adresser un signal interne et externe clair : celui d'une organisation qui s'engage dans un processus de changement et d'amélioration continue et assume les conséquences de ses décisions.

Responsibility Europe, le label des entreprises et organisations qui se transforment et innovent pour apporter la preuve de leur engagement pour un monde plus responsable et durable.

La dernière évaluation en novembre 2024 de notre démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) a confirmé notre engagement au plus haut niveau de la norme ISO 26 000, référente en la matière, celui de « RSE exemplaire ». Cette reconnaissance nous donne une équivalence avec le tout nouveau label « Responsibility Europe ».



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 trouvait 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 – en préparation

Une démarche **qui se régénère**

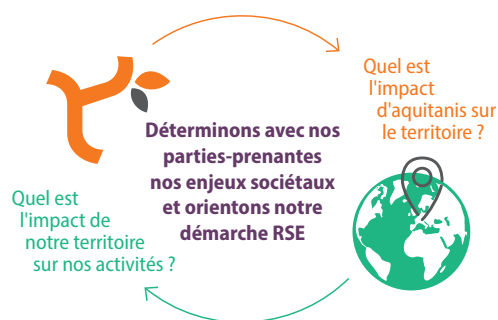
À la suite d'une préconisation essentielle de l'évaluation « Engagé RSE » de 2022, aquitanis a réalisé en 2024 une analyse de double importance dont les résultats ont été rendus en septembre. Piloté par le responsable projet accompagnement RSE et développement durable, ce travail a été accompagné par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

La double importance 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.

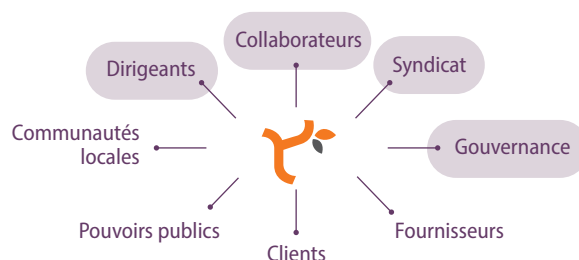
Si aquitanis n'est pas soumis aux exigences d'application de la directive CSRD*, les objectifs et bénéfices de cette analyse sont multiples :

- 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)



3

Notre raison d'être, le sens de notre action



La loi ELAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) et la loi de Finances pour 2018 ont entraîné une certaine fragilisation organisationnelle et financière du secteur du logement social. Un contexte de plus en plus concurrentiel est ressorti, avec l'émergence d'entreprises privées se positionnant sur le créneau de la construction et du service aux publics vulnérables.

D'autres entreprises du secteur marchand se sont également saisis de la Loi Pacte (Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) pour proclamer leurs raisons d'être ou changer leur statut en entreprise « à mission ».

Même si pour aquitanis la démarche RSE était engagée depuis longtemps (2008), il lui est apparu nécessaire d'affirmer ses valeurs et son style. Ainsi, à l'aune de la pandémie, et dans un contexte général d'interrogation sur l'utilité sociale de nombreuses entreprises, cette démarche de formalisation de sa raison d'être est apparue naturelle pour une entreprise œuvrant pour le bien commun depuis plus de 100 ans.



Le résultat d'un processus participatif

Travail engagé fin 2020 et abouti en 2021, l'élaboration de la raison d'être d'aquitanis est le fruit de 6 mois de démarche participative ouverte, qui a impliqué l'ensemble de ses parties prenantes : administrateurs, salariés, locataires, collectivités et partenaires.

Elle a été présentée et adoptée à l'unanimité par le Conseil d'Administration du 22 juin 2021.

Elle pose une ambition commune et sert de cap collectif pour guider l'entreprise (son Conseil d'administration, ses équipes, sa stratégie et ses activités), à court comme à long termes.

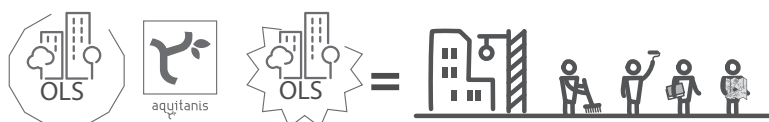
La raison d'être intègre les 3 piliers de notre entreprise en transition :

- Le respect des humains et du vivant autrement dit **la nature urbaine**
- Le choix de l'essentiel autrement dit l'habitat essentiel
- Le pouvoir d'agir collectivement autrement dit **la compétence habitante**

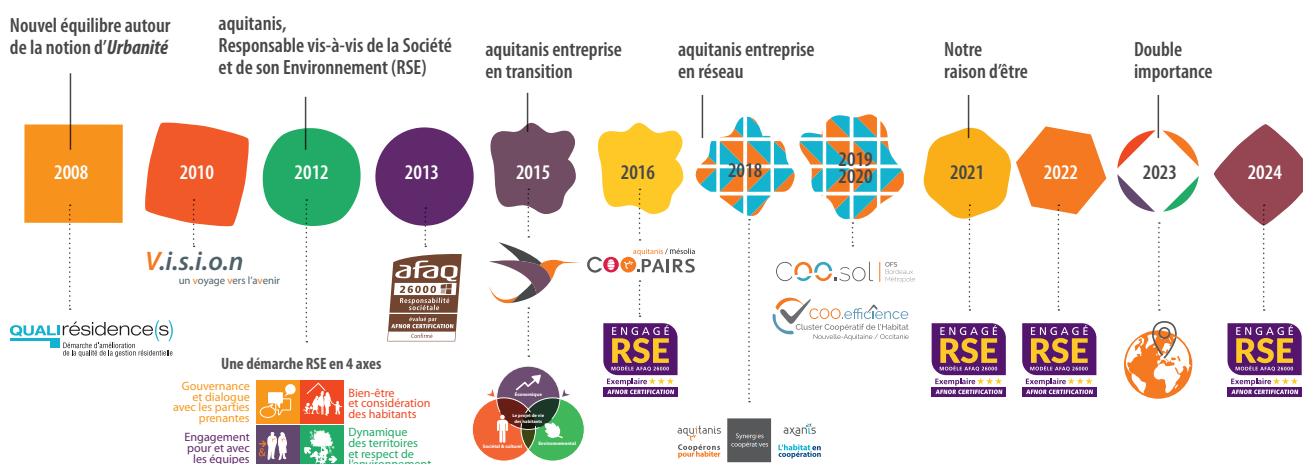
Il s'agit dorénavant de pratiquer notre métier avec notre style pour aller toujours plus loin et mieux dans nos ambitions sociétales.

Un genre commun mais un style singulier

Tous les Offices publics de l'habitat ont le même genre professionnel et l'expriment avec les mêmes mots ou presque : construire, gérer, maintenir des logements sociaux voire aménager. Aquitanis n'y échappe pas et exerce avec fierté et conviction ces activités depuis plus de 100 ans.



Et pourtant aquitanis développe depuis plus de 15 ans son style singulier qui prend appui sur des valeurs, une culture, un territoire, une vision, des ambitions.



Mais comment exprimer ce style en une phrase simple avec quelques mots forts et compréhensibles par tous ?

Les objectifs de notre raison d'être

Il s'agit de mettre en avant ce qui différencie aquitanis d'un autre OPH dans un contexte de réorganisation et de concentration du secteur HLM. Mais aussi, de poser une ambition qui doit servir de cap à ce que l'on fait et à comment on le fait, à court comme à long terme et qui doit installer les nouveaux administrateurs autour d'un socle solide et partagé. Enfin, l'objectif est également de fédérer autour de ce noyau dur les salariés comme nos partenaires extérieurs.

Écouter et prendre en compte

En 2021, nous avons demandé par questionnaires (pré-testés et retravaillés avec le Collectif Culture d'entreprises), diffusés auprès de toutes celles et ceux qui sont concernés par nos activités et avec qui nous interagissons au quotidien : administrateurs, salariés, locataires et à l'ensemble de nos partenaires de nous faire part du regard qu'ils portent sur aquitanis. L'objectif ? Approcher leur vision d'aquitanis aujourd'hui, ce qu'ils en attendent demain et face à quels enjeux.

3 600 personnes ont choisi de prendre part à cette grande consultation, (206 salariés soit 59 % des effectifs, 157 parties prenantes externes (élus, financeurs, maîtres d'œuvre, prestataires, associations...) et 3 237 locataires soit 17,58 % du nombre total de locataires) se sont exprimées.

Après synthèse et analyse des résultats, ces derniers ont été présentés aux représentants des salariés et des locataires ainsi qu'au Comité de Direction et au Collectif culture d'aquitanis et mis à disposition de l'ensemble du personnel.

Assumer des partis pris forts et exigeants

Parmi les mots les plus chargés de sens que l'ensemble de nos parties-prenantes internes et externes ont retenus, citons notamment : « conviction », « respect », « espérance », « engagement », « créativité », « innovation », « solidarité », « responsabilité », « exigence ».

Ces mots sont ensuite venus nourrir notre réflexion et construire, notamment avec les associations représentatives des locataires, du personnel et le Comité de direction, notre raison d'être.

Un guide et un référentiel

Aquitanis affirme au travers de ce texte, voté à l'unanimité en Conseil d'administration du 22 juin 2021, son style, ses engagements, ce qui fait sa spécificité.

DIRECTION



SIGNIFICATION



INCARNATION

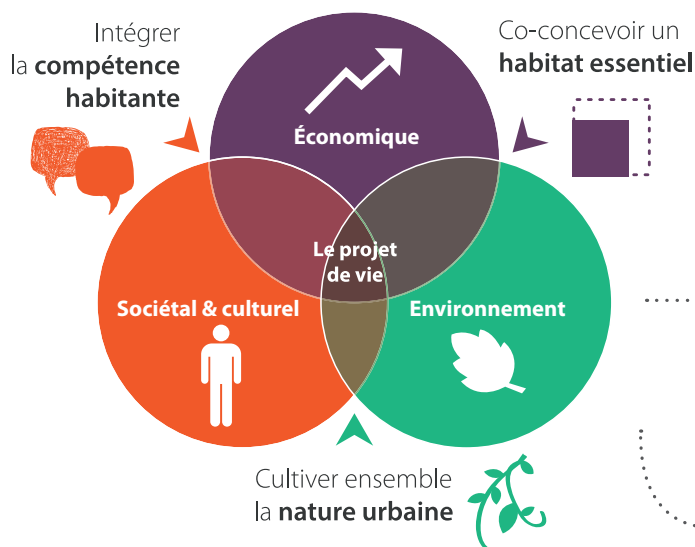


1- recherche d'une vie en société et en relation harmonieuse avec l'environnement dans la conscience des enjeux et de nos impacts.

2- référence à notre champ d'action, l'habitat.



La Raison d'être inscrit la nécessité du faire avec / ensemble dans un même but au plus près des territoires.



*

Les mots les plus chargés de sens pour les locataires, salariés, parties prenantes externes : conviction, respect, espérance, engagement, créativité, innovation, solidarité, responsabilité, exigence.

NOTRE RAISON D'ÊTRE

Raison d'être portée
avec fierté et conviction
par toute la communauté
Aquitanis.



Parce que nous
équipes d'aquitanis
sommes **convaincues***

qu'habiter le monde

en respect des humains

et du vivant



Écho à notre signature

**(Coopérons
pour habiter**

est possible*

nous nous engageons*

en coopération

avec celles et ceux
qui vivent et font
vivre les territoires

à créer* des réponses
solidaires & responsables.*

Nous faisons le choix de l'essentiel

et nous croyons au

au pouvoir d'agir
collectivement.



Un comité dédié

Pour finaliser la formulation de sa raison d'être, aquitanis a choisi de mobiliser un comité dédié composé d'administrateurs, de salariés et d'autres représentants de parties prenantes. À l'issue du processus participatif et au regard des résultats de l'enquête, 9 pré-formulations ont été réalisées. Le Comité de direction d'aquitaniis en a alors retenu 3. Ces dernières ont alors été proposées au Comité raison d'être en mai 2021. Après de longs et riches échanges, les membres ont pu finaliser la formulation en une phrase pertinente et percutante. C'est celle-ci qui a été présentée au Conseil d'administration, puis adoptée.

Le Comité raison d'être a désormais la charge de veiller au fil des années (une réunion annuelle) à ce que l'entreprise, dans son organisation comme dans ses activités, respecte toujours ce pourquoi elle existe. Il lui communique un avis. Il a enfin la possibilité de demander au Conseil d'administration sa révision en fonction de l'évolution des enjeux.

Composition du Comité

3 élus de Bordeaux Métropole :

- Nordine GUENDEZ – *Président d'aquitaniis, Conseiller métropolitain délégué, Maire d'Ambarès-et-Lagrave*
- Stéphane PFEIFFER – *Conseiller métropolitain, Adjoint au Maire de Bordeaux chargé de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire, administrateur d'aquitaniis*
- Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM – *Conseiller métropolitain, Conseiller municipal de Bordeaux, administrateur d'aquitaniis*

2 personnalités qualifiées :

- Jean-Michel ROUX – *Professeur des universités en Urbanisme et Aménagement à l'Institut d'Aménagement, de Tourisme & d'Urbanisme de l'Université Bordeaux Maigne, chercheur à Passages, laboratoire de sciences humaines et sociale*
- Élodie VOUILLON – *Directrice du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Gironde (CAUE), administratrice d'aquitaniis*

1 représentant des locataires :

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

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

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

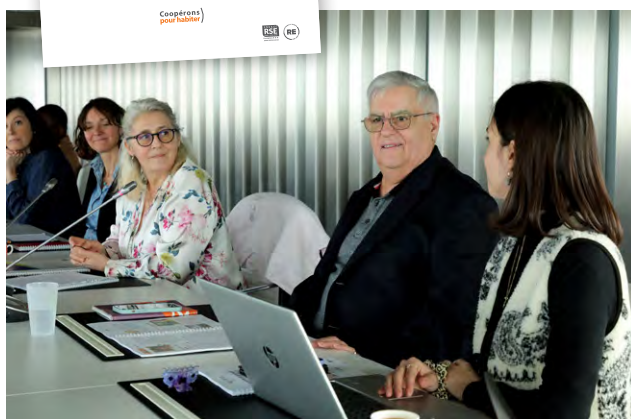
4 partenaires externes (collectivités, ESS, financeurs, associations...) :

- 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*

Appréciation de notre raison d'être



Comme l'an passé, les membres du comité se sont donc réunis le mardi 11 mars 2025 et ont pu à cette occasion apprécier et donner un avis sur le respect de nos engagements. Ils ont pu confirmer que nous faisons vivre et grandir notre raison d'être et que nous faisons évoluer nos pratiques.



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

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.

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

Nous avons souhaité, comme les années précédentes, que des salariés pilotes de plans d'action RSE ou engagés dans des projets en résonance avec notre raison d'être, interviennent pour présenter leurs actions et leurs dimensions sociétales. C'est au regard du Rapport raison d'être 2024 et de cette présentation que les membres du Comité ont pu donner un avis. Ce dernier a été retranscrit dans le rapport d'activité 2024 transmis aux administrateurs en préparation du Conseil d'administration du 17 avril 2025.

Les interventions des salariés-pilotes :

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'aquitanis.

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.



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



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'aquitanis, Conseiller métropolitain délégué, Maire d'Ambarès-et-Lagrave

« Merci aux équipes d'aquitanis 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'aquitanis

« Depuis quatre ans, la raison d'être est la « boussole » d'aquitanis, 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. À 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'aquitanis 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'aquitanis

« Participer au Comité raison d'être du 11 mars 2025 a été une expérience plus qu'intéressante pour le nouveau membre du CA d'aquitanis, 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. »

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

« 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'aquitanis. 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'aquitans. 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. »

Frédéric PETIT - Président d'Actes Elise Atlantique

« Depuis plusieurs années au sein du Comité Raison d'être, j'ai pu mesurer la sincérité et la profondeur de l'engagement d'aquitans. Sa démarche RSE, exemplaire et vivante, irrigue les projets et fait sens pour le territoire comme pour les habitants. Elle conjugue vision de long terme, impact territorial et innovation sociale. »

Franck DESCUBES - 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

« Être l'office public HLM d'une métropole de 860 000 habitants, une des plus attractives de France, c'est occuper un rôle singulier au croisement de l'intérêt général et de nombreuses politiques publiques. Bordeaux Métropole et aquitanis renforcent chaque année l'intensité de cette relation au service des habitants et de la production de logements. Elle se traduit également, et c'est moins connu, dans les coopérations avec les autres opérateurs métropolitains que sont In Cité, Bordeaux Métropole Aménagement et La Fab pour créer ensemble les nouveaux quartiers qui permettront de répondre à la crise du logement et d'adapter le territoire métropolitain au changement climatique. »





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



4

La mise en action de notre raison d'être



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 RSE avec les mots-clés qui structurent notre raison d'être.

Chaque thème est illustré dans les pages suivantes de ce rapport 2024 (témoignages, récits de projets, indicateurs...) remis aux membres du Comité et une présentation par des collaborateurs de l'entreprise est organisée le 11 mars 2025.



Nota : Pour chaque illustration des thèmes, ont été affectés les Axes RSE aquitanis et les Objectifs de Développement Durable correspondants sous la forme de pictogrammes en haut de page.

La mise en action de notre raison d'être

Voici les 6 grands points qui structurent notre raison d'être :



Respect de l'humain

- Organiser le télétravail.
- Veiller à la santé, la sécurité, aux bonnes conditions de travail, au respect des droits de l'homme, pour nos équipes et nos intervenants sur les chantiers.
- Organiser une politique de gestion des risques et déployer une politique de prévention et une procédure de gestion de crise.
- Piloter la transition numérique des entreprises du groupe pour les salariés et les habitants.
- Favoriser le dialogue social.
- Définir et promouvoir une politique du handicap en entreprise.
- Piloter le processus d'intégration : accueil des nouveaux collaborateurs et le processus de recrutement.
- Permettre aux managers de coconstruire et de vivre pleinement leur rôle au sein d'une entreprise en transition.
- Se mobiliser avec nos partenaires pour prévenir les expulsions.
- Déployer des actions en lien avec la GEPP : plan de formation, mobilité, groupe métiers
- Gérer de manière responsable et lisible les attributions de logement.
- Accueillir et informer nos locataires en lien avec leurs représentants (associations de locataires).
- Agir pour l'optimisation des charges de nos locataires en accord avec le PSP.
- Adapter la gestion de proximité.
- Piloter un accueil téléphonique structuré, agile, adapté, partagé et performant avec notre centre de relation client : aquitaniServices.
- Construire des partenariats avec des acteurs locaux pour développer l'insertion par l'emploi.

Respect du vivant

- Investiguer et objectiver les enjeux environnementaux des sites et développer des solutions raisonnées.
- Aménager et gérer les espaces paysagers en logique durable.
- Mettre en place puis piloter une démarche « Objectif zéro déchet ».
- Proposer sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine des nouvelles manières d'aménager écoresponsables en secteurs péri-urbains et ruraux, et transposer ces modèles de transitions dans les territoires métropolitains tendus (Bordeaux, Bayonne, La Rochelle).
- Préparer l'habitat et les territoires au réchauffement climatique, question de l'adaptation et de la ville fraîche.



Nous nous engageons en coopération avec celles et ceux qui vivent et font vivre les territoires

- Dialoguer avec nos parties prenantes, formaliser et faire vivre ensemble notre raison d'être pour fédérer et guider notre action responsable et la garantir durablement.
- Créer et cultiver des partenariats, développer des alliances stratégiques et des coopérations pour être intelligents à plusieurs, logique d'entreprise en réseau en territoires.
- Piloter la performance de l'entreprise en logique globale (économique, environnementale, sociale).
- Co-construire avec l'ensemble des parties prenantes internes une stratégie d'entreprise adaptée aux enjeux.



Créer des réponses solidaires et responsables

- Faire vivre l'innovation et irriguer à l'ensemble des structures (aquitanis et Axanis).
- Répondre à l'évolution de la population en matière d'habitat et de gestion.
- Favoriser l'accès à l'alimentation saine et locale.
- Créer un fonds de dotation pour favoriser l'innovation sociale sur le territoire.
- Poursuivre le développement de notre offre pour accueillir, héberger et accompagner des publics fragiles en résidence sociale.
- Assurer une démarche de vente responsable.
- Résorber le mal logement et participer à la lutte contre le sans-abrisme.
- Assurer une démarche de syndic responsable et solidaire.
- Poursuivre le développement de l'occupation temporaire à destination de nouveaux acteurs économiques et de nouvelles filières écologiques en partenariat avec Plateau Urbain.

Choix de l'essentiel

- Agir pour l'amélioration de la propreté de nos parties communes, plus écologique.
- Capitaliser nos savoir-faire pour développer un habitat sain, sécurisé, durable et économe en accord avec le Plan Stratégique de Patrimoines.
- Maîtriser notre empreinte carbone : barème carbone/ ADEME en accord avec le PSP.
- Promouvoir les comportements responsables (plan de déplacement, tri sélectif) et développer l'initiative.
- Développer une politique d'amélioration des impacts sanitaires dans l'habitat, vecteur de bien-être et de santé.
- Piloter la démarche d'achat responsable.

Pouvoir d'agir collectivement

- Développer une culture RSE en déployant des outils pour impliquer les équipes.
- Rendre lisible notre démarche responsable et configurer notre communication autour de notre stratégie RSE, élaborer une stratégie RSE & développement durable volontaire et démonstrative de la création de valeur.
- Partager les enjeux écologiques avec les habitants et construire des supports à son expression, appropriation au quotidien.
- Poursuivre l'exploration vers un modèle d'entreprises écologiques au travers de projets pilotes dits « Lieux singuliers » et « Share Lieux » (ou lieux en partage).



Près de 70 salariés d'aquitanis ont participé au Challenge du Ruban rose de Bordeaux 2024, épreuve sportive de sensibilisation au dépistage précoce du cancer du sein et au développement d'actions de prévention. Une partie d'entre eux pose ici avec Dominique Rousseau-Lebourg, Présidente du Comité prévention dépistage des cancers et Présidente du Challenge (3^e en partant de la gauche au 1^{er} rang).

Un bel exemple d'engagement solidaire en lien avec la raison d'être d'aquitanis et les actions menées auprès des salariés sur le thème du handicap au travail.

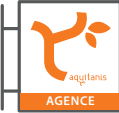
Habiter le monde en respect des humains

Depuis plus de 100 ans, la mission d'aquitanis est fondamentalement au service de l'Humain. Contribuer à l'épanouissement de son bien-être pour lui permettre pleinement de « faire société » en répondant à ce besoin universel qu'est l'habitat.

Produire « seulement » des logements – même les plus écologiques possibles – ou encore, raisonner en termes de mètres carrés réalisés ne suffit pas.

Pour faire prospérer durablement ces « établissements humains » que constituent les résidences de son patrimoine et les inscrire dans le développement respectueux du milieu ambiant, aquitanis s'engage sur des valeurs d'écoute, de considération et de prise en compte des souhaits des habitantes et des habitants, notamment des plus vulnérables. Des valeurs humaines intégrées au management de ses équipes qui président également les relations établies avec l'ensemble de ses partenaires.

Données 2024

 20 645 logements et foyers gérés ou propriété d'aquitanis (20 486 en 2023)	 40 710 habitants en gestion locative (41 024 en 2023)	 1 191 attributions dont 25 % en faveur de demandes de logement très anciennes (25 mois) (1 291 en 2023)	 4 agences de proximité décentralisées (Bordeaux Nord, Grand Parc, Talence et Hauts de Garonne)	 1 label logement
 105 594 appels téléphoniques reçus par aquitaniServices (Qualité de service de 83,41 %) (114 633 en 2023) 197 974 SMS en 1 761 campagnes d'envois (145 409 SMS en 1 249 campagnes en 2023)	 75 habitants ont bénéficié du dispositif Kozy (travaux d'embellissement) (61 en 2023)	 54 habitants ont bénéficié du Label Bleu (travaux d'adaptation du logement dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées) (45 en 2023)	 72 272 heures d'insertion réalisées soit 40 Équivalents temps plein (ETP) (1 186 196 heures / 643 ETP depuis 2005) (69 370 en 2023)	 1 contrôle sécurité/ trimestre

Personnel aquitanis

 369 collaboratrices et collaborateurs (207 femmes/162 hommes) dont 2 sur 3 en travail de proximité (363 en 2023)	 99/100 points index égalité Femme/Homme (90/100 en 2023)	 14 contrats d'alternance (10 en 2023) et 11 stagiaires écoles (24 en 2023)	1 collectif culture d'entreprises de 14 salariés toutes directions Réalisation d'actions internes portant les valeurs de la raison d'être 
 + de 6 % part des salariés d'aquitanis considérés comme travailleurs handicapés (4,74 % en 2023)	 3,52 % contribution de la masse salariale à la formation – 294 salariés bénéficiaires (79 % du personnel) (6,02 % en 2023)	 10 accueils collectifs des nouveaux salariés et 1 séminaire d'accueil des nouveaux arrivants (soit 19 participants)	 10 réunions du Comité Social et Economique et 4 réunions impliquant des représentants du personnel sur des questions de santé et sécurité



À la recherche de l'énergie positive !

360 salariés d'aquitanis et de sa filiale Axanis sont partis "à la recherche de l'énergie positive" en mai 2024, lors d'une très enrichissante "écojournée".

Un événement fédérateur éco-conçu avec le soutien d'un collectif de salariés engagés.

Tous les deux ans, les collaboratrices et collaborateurs d'aquitanis et de sa filiale Axanis se retrouvent lors d'une écojournée faite d'ateliers, de présentations de projets et de rencontres participatives en lien avec l'engagement en responsabilité sociétale d'aquitanis, sa raison d'être et les valeurs coopératives d'Axanis. Cet événement est imaginé, écoconçu et coanimé par un collectif de salariés volontaires, le Collectif culture d'entreprises aquitanis et Axanis*, dans une optique zéro déchet, d'empreinte carbone réduite et d'insertion professionnelle.

En 2024, l'écojournée a eu pour cadre Lac C, un lieu en occupation temporaire ouvert par aquitanis dans d'anciens locaux appartenant à la Caisse des Dépôts et Consignations, quartier du Lac à Bordeaux.

Les 360 salariés présents ont été invités à visiter un village des associations regroupant 20 structures locales dont l'engagement résonne avec les valeurs portées par aquitanis au travers de sa raison d'être : solidarité, insertion, inclusion, recyclage, réemploi... La logistique de l'évènement a été assurée en partie par des prestataires locaux issus de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) comme les traitiers Marie Curry et La Table de Cana qui accordent une place importante à l'insertion professionnelle dans leur activité.

Un challenge collectif solidaire "À la recherche de l'énergie positive" proposait 28 défis créatifs, solidaires, sportifs, ingénieux et culturels à relever en divers lieux du site. Les équipes composées de salariés – tous métiers et niveaux de responsabilité confondus – ont poursuivi un enjeu collectif : faire monter un compteur d'heures de volontariat qui seront mises au bénéfice d'associations et de causes d'intérêt général au cours de l'année suivante. Rappelons qu'un challenge du même type proposé lors de la précédente écojournée avait permis la plantation d'une nouvelle forêt à Sainte-Eulalie par les collaboratrices et collaborateurs d'aquitanis.



L'écojournée aquitanis-axanis en chiffres

Investissement :

35 jours-hommes

Achat de prestations

100 % locales

(alimentation, gardiennage...)

Génération de + de 140 heures d'insertion

(Atelier Textile notamment)

Avis des salariés :



96 % de satisfaction

95 % des participants considèrent que l'évènement est en cohérence avec la raison d'être

ADERE adore !

ADERE, l'Auto-Diagnostic Environnemental pour les Responsables d'Evènements, est un outil développé par l'ADEME afin de connaître et évaluer l'impact d'une démarche événementielle sur l'environnement.

Moyenne des 6 critères **85%** (+ 5 points par rapport à l'écojournée 2022)

90% Alimentation (+1 point)

95% Communication imprimée (+ 5 points)

78% Lieu, technique, scénographie (+ 4 points)

75% Déplacement (+ 14 points)

86% Mobilisation (similaire à 2022)

85% Solidarité (+ 5 points)

* 13 salariés toutes directions confondues et des deux entreprises



Dialogue au jardin

À l'initiative d'aquitanis, les associations de locataires sont invitées à découvrir in situ les actions menées en faveur du cadre de vie et du bien-être des habitants. En 2024, leurs représentants ont participé à une visite sur le thème de l'amélioration de la qualité d'usage et écologique des espaces extérieurs résidentiels.

Dans le secteur du logement locatif social, les associations de locataires font entendre les demandes des habitants et défendent leurs intérêts auprès des bailleurs. Pour aquitanis, elles constituent une partie prenante essentielle de la gouvernance : leurs représentants siègent au Conseil d'administration et participent à des instances de concertation sur les différents aspects de la gestion des immeubles et sur les mesures relatives aux conditions d'habitat et du cadre de vie. C'est dans le cadre de cette coopération soutenue, qu'aquitanis favorise des temps d'information et d'échange.

En octobre 2024, les représentants des associations de locataires ont ainsi visité plusieurs sites résidentiels afin de découvrir comment aquitanis entretient et améliore son patrimoine nature. Rappelons que la « nature en ville » – un des trois piliers de la stratégie globale d'aquitanis intégrée dans sa raison d'être – est une composante essentielle du bien-être des habitants, de l'amélioration de leur cadre de vie, mais aussi, de leur santé et de leur lien aux autres. Chaque site sélectionné pour cette visite a permis d'offrir un panorama complet des missions poursuivies par les équipes du service Patrimoine Nature et de la régie Patrimoine Nature d'aquitanis en faveur du vivant et de l'humain, un tandem indissociable. D'autres moments d'échanges sur ce sujet ainsi que sur d'autres thématiques en lien avec la gestion locative ou la vie de l'office sont prévus pour 2025.



Les habitants au cœur de la gouvernance d'aquitanis

Orientations stratégiques, programmes de travaux et de développement, budget de l'organisme... sur tous ces sujets, les 4 représentants des locataires d'aquitanis prennent part aux échanges que ce soit au sein du Conseil d'administration, où ils disposent d'un droit de vote, qu'au travers de plusieurs instances dont le Bureau, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ou la Commission d'appels d'offres (CAO).

Chez aquitanis, ils siègent également au Comité Raison d'être. Enfin, dans le cadre de leur participation aux Conseils de concertation locatives (CCL), ils collaborent à l'échelle du patrimoine à travers à minima quatre conseils annuels (CCLP), et à un conseil de territoire annuel organisé par les quatre agences de gestion (CCLT).

Régulièrement, selon l'actualité, nous mettons en œuvre des groupes de travail tant à l'initiative d'aquitanis que des associations.





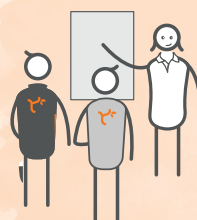
La formation au plus près des salariés



En avril 2024, le certificat Voltaire a été remis à six salariés d'aquitannis, marquant l'aboutissement de plusieurs mois d'apprentissage. Agents d'entretien ou employé(e)s d'immeuble, ils se sont engagé(e)s à suivre un parcours de formation afin de renforcer leur maîtrise écrite et orale de la langue française.

La mise en place de ce parcours de formation est née notamment de l'observation d'un changement des pratiques de communication au sein d'aquitannis. En effet, à l'ère du numérique, la place de l'écrit dans les milieux professionnels est devenue prépondérante, faisant d'elle un enjeu important de communication et ce à différents niveaux. Suite à l'évaluation des attentes et des besoins des salariés volontaires, la cellule "emploi formation" a travaillé avec l'organisme d'apprentissage retenu pour proposer un parcours d'enseignement. L'objectif ? Leur permettre d'améliorer la rédaction de rapports et de mails, de mieux communiquer avec les locataires, les collaborateurs et la hiérarchie et de valoriser des compétences, favorisant, à terme, des opportunités professionnelles. La maîtrise écrite et orale de la langue française est indispensable pour occuper des postes qui nécessitent des capacités relationnelles et/ou rédactionnelles.

Des sessions de formations ont donc été réalisées en présentiel sur six mois, chacune d'entre elles étant entrecoupées de sessions en e-learning. Composées d'exercices pratiques adaptés au niveau des apprenants, l'objectif était de consolider les connaissances acquises pendant le présentiel



**La formation
en quelques
chiffres**

803
jours de formation

294
bénéficiaires

Budget
3,52 %

lors des temps intersessions. La mobilisation des gestionnaires de sites a encouragé les apprenants à pratiquer continuellement.

Au-delà des objectifs d'acquisition des fondamentaux largement atteints par les salariés, le certificat Voltaire a permis à ces derniers de prendre confiance en eux, de s'affirmer au sein de leur équipe et auprès de leur manager. La formation les a également incités à s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue de leur maîtrise de la langue française, à la fois au niveau professionnel et personnel.

La fierté des salariés d'avoir obtenu leur certificat et les bénéfices associés à l'acquisition ou au développement de ces compétences, conduisent la cellule "emploi formation" à relancer l'action de formation en 2025.

Humains avant tout

La gestion résidentielle chez aquitanis s'incarne au travers de sa relation de proximité : il s'agit d'être au plus près des lieux de vie et préoccupations des 40 710 habitants qui occupent près de 21 000 logements dans la métropole bordelaise et au-delà. Afin de simplifier leurs démarches et d'améliorer le traitement des demandes, aquitanisServices – la « marque » relation locataires d'aquitani – a développé un panel d'outils numériques pratiques, dont le tout dernier en date, Mael, assistant d'information virtuel aux locataires et aux demandeurs de logement.

Mais nos locataires n'ayant pas tous les mêmes besoins, ni surtout les mêmes facilités avec le numérique, aquitanis compte sur ses « métiers de la proximité » : des femmes et des hommes qui, sur le terrain et tout au long de l'année, cultivent une présence et une relation privilégiée avec les habitants.



disponible

auprès de



40 710
habitants
en gestion locative

soit



20 645
logements
et foyers
gérés ou propriété
d'aquitani

joignable

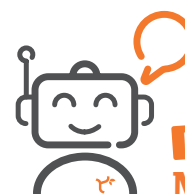


par téléphone
05 56 00 50 50



en ligne

- **aquitaniServices.fr**
Rubrique « Mon agence en ligne »
- **appli aquitanisServices**
smartphone android ou Iphone



NOUVEAU
Mael

Assistant virtuel
d'aquitaniServices toujours
disponible et bien informé.
Prêt à renseigner les locataires
et les demandeurs de logement
sur aquitaniServices.fr

et avant tout,
proche des
habitants



**4 agences
de gestion**

**Implantées au cœur
ou à proximité des
quartiers d'habitat**
- Hauts-de-Garonne
- Bordeaux Nord
- Grand Parc
- Talence

Des métiers de proximité

**217 collaborateurs
en permanence
sur le terrain**



- | | |
|----------------------------------|--|
| Employés d'immeuble | Gestionnaires relations
réhabilitations |
| Agents d'entretien | Chargés de développement
social et urbain |
| Gestionnaires de sites | Gardiens |
| Gestionnaires de clientèle | Gardiens référent |
| Gestionnaires
de recouvrement | Ouvriers polyvalent |
| Chargés d'accueil | Coordinateurs de proximité |
| Techniciens d'agence | Responsables de secteur |
| Gestionnaire de location | Responsables d'agence |
| Jardiniers | |

locataires // proximité // contact // information



Sophie Ardouin

**Responsable Service Charges
et Quittancement chez aquitanis**

Quel est le rôle du service charges locatives et quittancement ?

Notre service est responsable de la gestion des charges locatives qui concernent tous les logements d'aquitaniens. Nous évaluons le montant des charges des locataires et l'évolution à venir de ces dernières. Le cœur de notre métier est donc plutôt financier.

Notre mission s'articule autour de 3 axes : l'expertise, l'analyse et l'accompagnement à la décision. Nous réalisons des analyses financières pour les services de proximité afin d'évaluer l'impact d'une décision spécifique sur la quittance des loyers. En revanche, nous ne sommes pas décisionnaires de l'augmentation ou non des charges. Nous sommes un appui pour la prise de décision.

Notre mission est transversale puisque nous travaillons avec la quasi-totalité des directions. Le service charges locatives et quittancement est un service support et socle. Cette transversalité se manifeste notamment avec le pôle patrimoine, au sein des comités de présentation des nouveaux projets en construction (qu'ils soient en Maîtrise d'ouvrage aquitanis ou en Vente en état futur achèvement (VEFA)). Lors de ces comités, le service charges locatives est partie prenante, une sorte de garde-fou, pour rappeler les impacts financiers d'un équipement sur la facture des charges des locataires. Nous intervenons donc en amont du projet, dès sa conception.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation, nous sommes partie prenante uniquement si les travaux ont un impact sur les quittances des loyers.

C'est l'usage qui fait la charge

Comment s'exprime notre raison d'être dans votre métier ?

La coopération avec les services de proximité et les représentants des locataires est essentielle pour mener à bien notre mission. Ces échanges riches et concrets nous fournissent des retours terrain pertinents, ayant du poids dans la décision.

Ainsi, dans le cadre de la crise énergétique, nous avons réalisé plusieurs simulations afin de mesurer l'impact de mesures de sobriété. Ces simulations ont été présentées en comité ainsi qu'aux représentants des locataires pour prendre collégialement la décision d'un plan sobriété. Ce dernier a permis de réduire de 32 % la consommation en gaz sur l'année.

Aussi, si les robinets de nos logements sont en quasi-totalité équipés de mousseurs hydro-économes, un important travail reste à faire concernant la gestion de l'eau et plus particulièrement celle des fuites. C'est notamment le cheval de bataille de notre Gestionnaire de Fluides. L'année passée, le volume d'eau perdu représentait l'équivalent de plusieurs bassins olympiques. Un important travail de pédagogie et de sensibilisation doit être mis en place, avec un plan d'actions concret, allant de la recherche de l'origine de la fuite jusqu'à sa résolution.

Toutefois les propositions durables ne peuvent pas être mises en place au détriment des locataires. Le juste équilibre est à trouver entre la plus-value de l'action et son impact financier. Pour nous tenir informés des innovations dans le secteur et avoir une réflexion globale, nous menons une veille active sur les nouvelles technologies et les innovations pour nous permettre d'y parvenir.

Quels sont vos objectifs pour les années à venir ?

Je souhaite aller plus loin dans la recherche du bâtiment frugal, en coopération avec ceux qui l'habitent. Offrir un lieu de vie agréable à tous, moins consommateur d'énergie, en respect du vivant, de l'humain et à l'écoute de ses contraintes. De manière concrète, le sujet des encombrants aux pieds de nos résidences est selon moi un impératif à gérer. La solution de la recyclerie pourrait être une idée, c'est à creuser.

Enfin, il est indispensable d'aller plus loin dans la sensibilisation et la compréhension des habitants de ce qui compose leurs charges. Des actions pédagogiques sont à mettre en place, je pense que notre extranet locataires est notamment un bon outil avec, par exemple, la projection de bordereaux de régularisation de charges incluant des bulles explicatives.

Nos gardiens à l'honneur



Deux gardiens d'aquitanis ont reçu la Médaille de la Ville de Bordeaux des mains de Pierre Hurmic, Maire de Bordeaux et de Stéphane Pfeiffer, son adjoint en charge de l'urbanisme résilient,

à l'occasion de la première *Fête des gardiens et des gardiennes* organisée fin décembre 2024 par la ville. Une belle reconnaissance pour eux et pour la profession mais surtout, l'occasion de souligner l'importance de leur mission essentielle auprès des habitants.

De l'utilité sociale de nos métiers



Aquitanis a pour la première fois participé cette année à *Entreprise, séduis-moi si tu peux*, « rencontre professionnelle durable sans CV », coorganisée par le Club des entreprises

de Mérignac et Bordeaux Métropole. Cette participation s'inscrit dans le cadre de la « marque employeur d'aquitanis », démarche de présentation de l'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, de ses activités d'utilité sociale et du « sens » de ses nombreux métiers, auprès de personnes en recherche d'emploi.

Une démarche citoyenne primée



aquitanis, en partenariat avec Bordeaux Métropole, la Ville et le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine piloté par l'agence Comm1Possible, a reçu une distinction « trois étoiles » attribuée par le jury des Prix de la participation 2024. Celle-ci fait suite à une première dynamique participative initiée en 2020 et récompensée par l'édition 2021 des Trophées de la participation et de la concertation.

La démarche citoyenne et participative « *Dessignons ensemble notre cœur de ville* » mise en œuvre dans le cadre de la ZAC centre-ville d'Ambarès et-Lagrave par



Un projet d'habitat inclusif

À Saint-Médard-en-Jalles, une coopération entre aquitanis, l'association Siel Bleu et la Ville de Saint-Médard-en-Jalles va donner le jour à la résidence Marguerite Yourcenar, projet d'habitat inclusif destiné spécifiquement à un public sénior et en situation de handicap. Au cœur de cette future opération, une salle commune permettra de créer un véritable espace de vie partagé pour les résidents.

À la rencontre de nos aînés



Aquitanis soutient le projet intergénérationnel « Vieilles branches » porté par le Centre d'animation Saint-Michel à Bordeaux. De septembre 2024 à juin 2025, ce projet permet de manière ludique, créative et philosophique d'aborder avec les enfants du centre de loisirs, la thématique du temps qui passe. Dans ce cadre, les enfants sont venus rencontrer les séniors de la résidence sociale Mohamed Mechti d'aquitanis qui leur ont raconté leurs souvenirs, des anecdotes sur leur passé... Et à l'occasion d'une seconde rencontre ces derniers sont venus au centre d'animation pour discuter avec les enfants. D'autres temps d'échanges sont prévus au cours de l'année 2025.



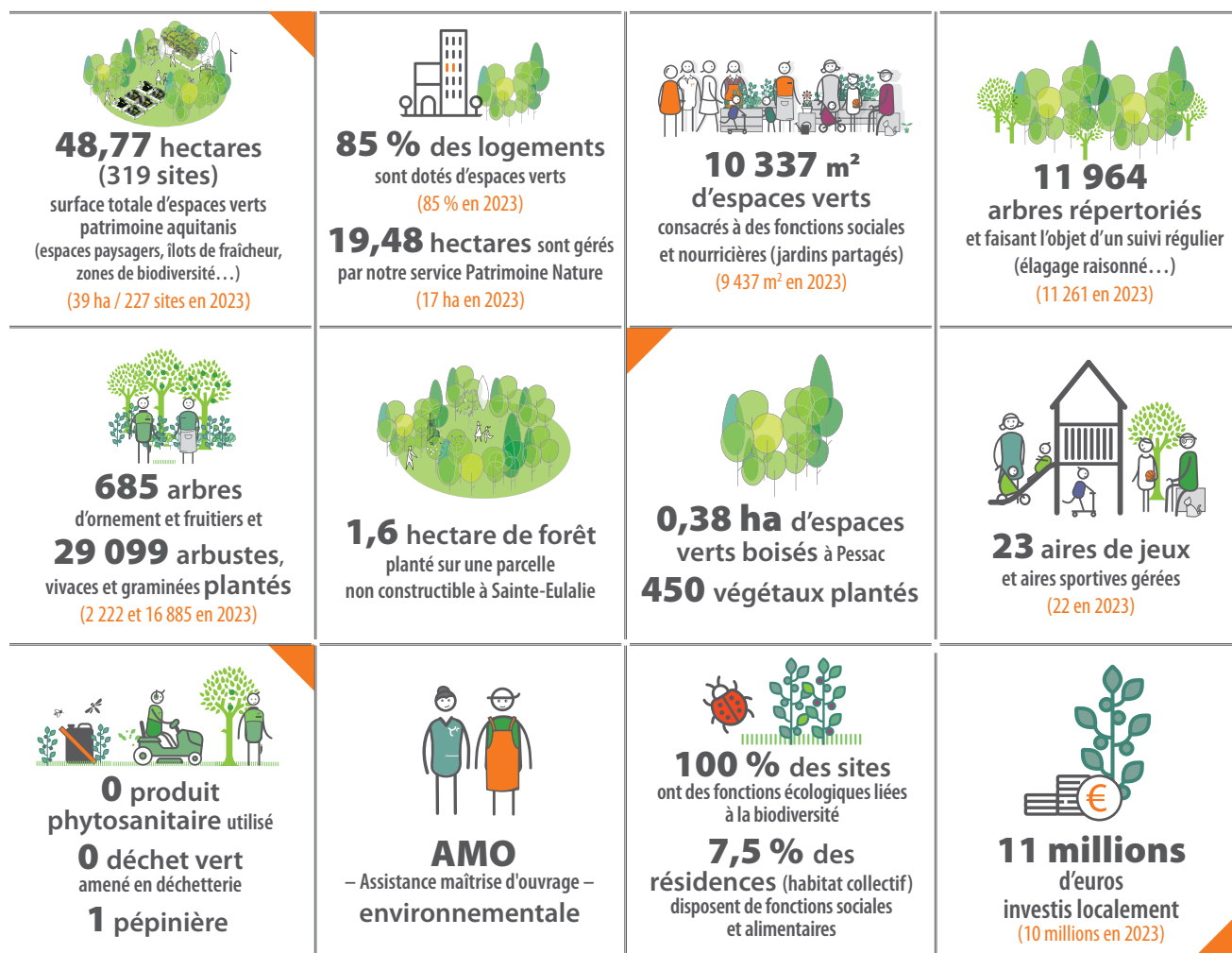
Répondant à l'invitation d'aquitanis, les habitants des Boréales à Pessac ont visité à l'automne 2024, un espace naturel remarquable - dont une zone humide préservée - situé en bordure de leur résidence. Ils ont pu ainsi découvrir le potentiel écologique de ce site de 3 783 m² et prendre conscience de l'intérêt de sa conservation.

La mise en valeur et le boisement raisonné de la parcelle ont été réalisés par les équipes du service Patrimoine Nature d'aquitanis sur les conseils de professionnels du vivant dont la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et l'association Tous aux Abris !. Les plantations réalisées (450 nouvelles pousses labellisées « végétal local ») s'inscrivent dans le cadre du programme « Plantons 1 million d'arbres » de Bordeaux Métropole.

Habiter le monde en respect du vivant

Une notion universelle en matière de préservation de l'environnement se retrouve dans la fameuse citation, que l'on attribue souvent à Antoine de Saint-Exupéry : « *Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, mais nous l'empruntons à nos enfants* ». Face à la crise actuelle de la biodiversité – phénomène sans précédent dans l'histoire de l'humanité – restera-t-il vraiment quelque chose à « emprunter » dans un avenir proche ? Qu'une espèce s'éteigne pour cause de pollution ou d'habitat naturel dégradé et c'est tout un écosystème qui se trouve déséquilibré voire, susceptible de s'effondrer. Afin de préserver ce qu'il nous reste, encore, de cette richesse fondamentale, aquitanis a depuis longtemps pris le parti de réduire sensiblement l'impact de ses activités sur les territoires dans lesquels il intervient. Il s'agit notamment de prendre en considération le « déjà-là », l'identité des écosystèmes, avant toute intervention. Mais également de mettre en œuvre des processus et des modes de gestion qui garantissent durablement protection et épanouissement du vivant dans toute sa diversité biologique.

Données 2024





L'arbre en ville, un allié de taille



Sensibilisation à la nature et plantation d'arbustes et couvre-sol par les enfants de l'école Oscar Aurillac à la Cité de Beutre à Mérignac, dans le cadre de la renaturation du site par aquitanis

Porté par Bordeaux Métropole et débuté en 2020, aquitanis est partenaire du programme "Plantons 1 million d'arbres" dont l'objectif est de renforcer la place de la nature dans l'espace urbain.

Afin d'inciter à "l'investissement vert", un soutien financier à la végétalisation des espaces résidentiels collectifs a été mis en place par Bordeaux Métropole à l'attention de tous les acteurs du territoire. Par sa politique « nature en ville », au cœur de sa raison d'être et de ses actions en matière d'espaces verts, aquitanis s'inscrit naturellement comme un partenaire efficace dans l'atteinte de cet objectif.

Plus qu'une ambition chiffrée, le projet « Plantons 1 million d'arbres » renforce le potentiel naturel d'une zone à horizon 2030.

Le partenariat a été formalisé dans la Convention de coopération établie avec Bordeaux Métropole sous l'axe 10 "déploiement du projet métropolitain 1 million d'arbres et des démarches pour la biodiversité". Aquitanis identifie les fonciers pouvant devenir des puits de stockage de carbone, des îlots de fraîcheur, des espaces résidentiels collectifs permettant la plantation d'arbres et arbustes.

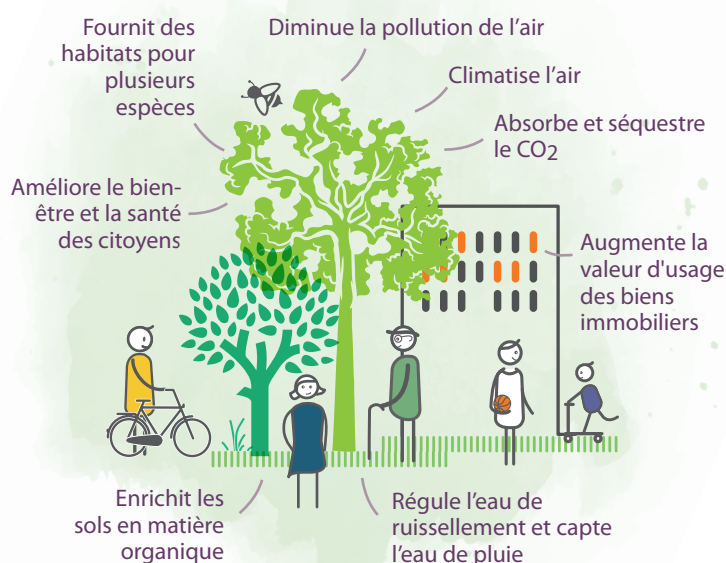
Pour ce faire, des travaux de désimperméabilisation et des plantations par saison sont réalisés. Le choix des essences s'effectue sur la base de critères d'esthétisme, de robustesse face aux agressions extérieures liées à l'environnement urbain et aussi en leur qualité d'abris pour les animaux. À titre d'exemple, la journée du 9 décembre 2024 a marqué un moment symbolique avec l'ouverture de « l'arbre en fête 2024 », à l'initiative de Bordeaux Métropole, et la plantation d'arbres et arbustes, dont des fruitiers, ainsi que des vivaces et couvre-sol sur le site de la Cité de Beutre à Mérignac.

Combien d'arbres plantés ?

- 504 760 arbres plantés au 17 juin 2024 (source Bordeaux Métropole)
- Chez aquitanis :
 - sur la saison 2023/2024, 627 arbres et 6 500 arbustes ont été plantés
 - au total, depuis 2020, ce sont donc 34 284 arbres et arbustes confondus qui ont pris racine sur le territoire métropolitain.

Quels services nous rendent les arbres en ville ?

Face au dérèglement climatique et à l'apparition de phénomène d'îlots de chaleur urbain, redonner la place à l'arbre en ville devient primordial, d'autant que ses services rendus sont multiples...





De l'enrobé au végétal



Pour un retour massif du végétal dans la métropole, aquitanis a engagé une démarche de « renaturation » de son patrimoine et plus particulièrement, des espaces extérieurs de ses sites d'habitat.

Entre béton et bitume, nos villes ont bien du mal à faire face aux températures en hausse, à la violence des intempéries, comme à la raréfaction des ressources en eau. Pour aquitanis, le « *retour de la nature en ville* » est depuis de nombreuses années une évidence. Compte tenu des enjeux bioclimatiques et des menaces qui pèsent sur la biodiversité, aquitanis a repensé la façon d'aménager et de construire de nouveaux logements en accordant une place primordiale au vivant.

En lien avec le programme « Plantons 1 million d'arbres » de la métropole bordelaise, il s'agit à présent de pousser cette logique un peu plus loin en « renaturant », c'est-à-dire en requalifiant de manière durable, les zones à faible potentiel écologique du patrimoine. Un « déjà-là » constitué de places de stationnement, de zones paysagères peu valorisées ou de parcelles inconstructibles. Lors de chaque intervention majeure de requalification d'espaces extérieurs, aquitanis s'engage ainsi à réduire les surfaces minérales au strict nécessaire en les remplaçant exclusivement par des espaces verts.

Ce travail de réappropriation des espaces au profit du végétal permet de rétablir un équilibre entre les surfaces infiltrantes (pleine terre et surfaces perméables) et les surfaces imperméables, tout en contribuant directement à l'augmentation des espaces favorables à la biodiversité. Il offre également l'opportunité de repenser et d'enrichir les espaces paysagers existants, en y intégrant les trois strates végétales caractéristiques des écosystèmes naturels à savoir, la strate arborée, la strate arbustive et la strate herbacée et/ou couvre-sol.

La réhabilitation du Hameau de Beutre à Mérignac constitue une illustration parfaite de cette démarche. Ici, les stationnements en pas de porte ont été redimensionnés puis recouverts de dalles végétalisées, les surfaces dégagées laissant alors place à de généreuses plates-bandes composées d'arbres, d'arbustes et de couvre-sol. À terme, 123 nouveaux arbres et 8 784 nouveaux arbustes viendront agrémenter le quotidien des habitants. Une contribution d'aquitannis au retour du végétal dans la métropole et de ses vertus bénéfiques pour notre avenir commun.



Renaturations 2022-2024

- ▼ Résidence Léon Blum (Bordeaux) : 2 100 m² d'espaces verts modernisés
- ▼ Résidence Pleyel (Bordeaux) : 782 m² d'espaces verts créés et modernisés.
- ▼ Résidence Zola (Bordeaux) : 2 064 m² d'espaces verts créés et modernisés.
- ▼ Résidence Blaise Pascal Corneille (Floirac) : 2 710 m² d'espaces verts créés et modernisés.
- ▼ Cité de Beutre (Mérignac) : 2 564 m² d'espaces verts créés et modernisés.
- ▼ Réserve foncière « Paul-Émile Victor » (résidence Les Boréales à Pessac) : 3 800 m² valorisés, caractérisés et protégés.



Donner de la valeur à la nature



Travaux d'amélioration des espaces verts de la résidence Général de Gaulle à Ambarès-et-Lagrave : désimperméabilisation, revégétalisation massive et renforcement de la gestion écologique.

Aquitanis procède au calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS) pour chaque site d'habitat de son patrimoine. Il s'agit d'un indicateur-clé qui permet de mieux lutter contre l'imperméabilisation des sols et de renforcer la présence de la nature en ville.

Défini par l'ADEME* et introduit par la loi ALUR** en 2014, le Coefficient de biotope par surface (CBS) évalue « la proportion des surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales par rapport à la surface d'une parcelle ». Il permet ainsi, de définir sur une échelle de 0 à 1, la qualité environnementale d'un territoire donné, quelle que soit sa taille. Cette mesure constitue aujourd'hui un indicateur-clé du pilotage des actions d'aquitanis dans les espaces extérieurs de ses sites d'habitat. Elle permet également de donner plus de visibilité aux actions menées en faveur de la biodiversité.

Le calcul du CBS est assuré par le service Patrimoine nature d'aquitanis pour chaque résidence et prend en compte toutes les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables : sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures ou façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc... En « agglomérant » les différentes dimensions d'un site, ce mode de calcul permet d'obtenir un état des lieux nuancé et le plus proche possible de la réalité.

Véritable outil stratégique, le CBS permet d'adapter le patrimoine aux enjeux bio-climatiques et d'anticiper les futures réglementations en faveur de l'environnement. Il démontre également tout l'intérêt d'investir dans des matériaux à plus haute valeur environnementale. Cette dernière devient ainsi perceptible grâce aux avantages écologiques et services éco-systémiques qui en découlent, bénéfiques à tous.



Un patrimoine sous l'angle du CBS

À titre d'exemple, le CBS de la Cité de Beutre à Mérignac, a évolué positivement de 0.47 à 0.51 après les travaux de requalification

du site. Le revêtement actuel des sols est considéré comme perméable ce qui permet l'infiltration des eaux pluviales et le renforcement de la présence du végétal.



De grands services écosystémiques

Ce sont les avantages rendus gratuitement par la nature aux humains afin qu'ils puissent vivre et se développer. Par exemple : la pollinisation, la régulation du cycle de l'eau... Et de façon plus abstraite, ils nourrissent notre patrimoine culturel : n'est-ce pas la nature qui, entre autres, a inspiré à Claude Monet ses « Nymphéas » ?

*ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

** Loi ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, promulguée en mars 2014



La biodiversité intégrée

La préservation et la valorisation de la biodiversité chez aquitanis tient une place primordiale dans la gestion des projets et ce à différentes étapes. Qu'elle concerne des lieux déjà en gestion, comme un projet de renouvellement urbain et paysager ou des lieux qui vont être investis, telles les zones d'aménagement concertées, une gestion durable des espaces est appliquée. Pour ce faire, les actions d'aquitaniens vont de la réalisation du diagnostic et la définition d'objectifs de biodiversité à long terme jusqu'à la préservation et la gestion des espaces nature.





Sylvie Gautier et Annick Pauzat

Équipe régie patrimoine nature chez aquitanis

Quel est le rôle du service patrimoine nature ?

Le rôle du service patrimoine nature repose sur deux missions principales. La première est l'entretien de nos espaces existants. Classiquement, nous améliorons nos espaces verts en continu, au fil de nos interventions sur site, sur lesquels nous intervenons environ une fois par mois. Nous remplaçons les végétaux inadaptés à l'espace qu'ils occupent (trop de tailles) ou plus simplement inadaptés au changement climatique par des plantes plus résilientes, adaptées au sol et à l'exposition.

Nous travaillons en ce moment à ce sujet sur les résidences du secteur de Bacalan et de Mérignac. Notre seconde mission est la création, c'est-à-dire la mise en œuvre des espaces verts. Nous sommes intervenues par exemple sur le chantier des Venelles sur Parempuyre pour lequel le service patrimoine nature a conçu et réalisé tous les espaces verts (aménagement en bois, jardin partagé, verger, plantations ornementales et arrosage intégré).

Une journée type aux espaces verts commence à 7h30 à l'atelier aux Aubiers à Bordeaux, puis les trois équipes, composées de deux à trois collègues chacune, se répartissent sur leur secteur : Pessac, Bacalan, Blanquefort, Parempuyre. Le chef d'atelier est là pour coordonner l'ensemble. Chaque équipe part sur les sites listés par ce dernier et de manière autonome nous effectuons les entretiens nécessaires en un ou plusieurs jours en fonction des sites.

Chaque arbre planté a son histoire et ses protagonistes

Comment votre métier résonne-t-il avec la raison d'être d'aquitain ?

Notre métier résonne avec plusieurs aspects de la raison d'être. Le premier concerne évidemment le respect du vivant. On ne peut pas travailler aux espaces verts chez aquitanis sans être sensible au vivant et au respect de la nature. Nous n'utilisons aucun produit phytosanitaire et travaillons en mode "zéro déchet". Aussi, l'entretien de nos espaces verts peut impliquer la fabrication d'abris pour animaux, de nichoirs à oiseaux ou la construction de parcours pédagogiques avec les enfants, si l'on va sur le volet respect des humains de la raison d'être.

Enfin, il y a eu une évolution en termes d'équipements, ce qui se ressent dans la qualité de vie et les conditions de travail. Car même si les mutations du secteur ont impacté notre quotidien, avec un ralentissement de la construction laissant une place plus importante au travail de désherbage manuel, notre travail n'en est pas plus difficile.

Quels sont les enjeux de votre métier et ce qui vous anime au quotidien ?

Les échanges avec les habitants et notamment la gestion des potagers dans les nouvelles résidences est un enjeu intéressant puisque cela challenge le vivre ensemble. Les potagers partagés peuvent être sources de conflits. C'est donc important d'être sur place pour observer et comprendre la façon dont les habitants s'approprient les lieux et les équipements. Le temps de création d'un potager partagé est long, c'est un travail minutieux et on s'aperçoit qu'il est parfois plus judicieux d'intégrer un autre projet à la place. Cette proximité habitante nous permet de nous adapter à leurs besoins.

Enfin, le plus beau dans notre métier c'est le lien que nous avons avec les arbres que nous plantons, les plantes que

nous jardinons. Chaque arbre a son histoire et ses protagonistes. Après plusieurs années dans l'entreprise, cela permet de se souvenir de beaux moments partagés avec d'anciens collègues. Cet attachement que nous portons à certaines créations, arbres ou plantes, est compris par notre responsable et peut être pris en compte dans les projets de travaux d'entretien. Nous sommes écoutées et avons beaucoup de liberté.

Une nature solidaire

À l'initiative des salariés du collectif Culture d'entreprises, aquitanis a aménagé plusieurs bacs potagers sur la terrasse de son siège social. Ces espaces de culture maraîchère plantés et entretenus en mode bio par des salariés volontaires - avec la coopération de *Les Nouveaux Potagers* - ont produit cette année 24 kilos de légumes variés. Une action en faveur du retour de la nature en ville qui revêt également une dimension solidaire puisque l'intégralité de la récolte a été offerte à la Banque Alimentaire de Bordeaux et de la Gironde.



Des échos de la forêt

Début 2023, aquitanis lançait la création d'un « poumon vert » de 1,6 hectare sur sa propriété foncière du Bois-Montet à Sainte-Eulalie (33), avec la plantation de 2 000 jeunes arbres par ses salariés. Cette nouvelle forêt dont l'ambition est de lutter contre les effets du réchauffement climatique (îlot de fraîcheur et séquestration de carbone) tout en favorisant la biodiversité, fait l'objet d'une surveillance et d'un entretien régulier de la part des jardiniers du Service Patrimoine nature d'aquitanis. Il s'agit notamment de remplacer les pousses qui auraient du mal à prendre racine. En 2024, il a fallu ainsi procéder à la plantation de 135 nouveaux sujets, soit 6 % de l'effectif originel. Le taux d'échec est en général de 10 % au cours des deux années qui suivent la plantation.



Un habitat naturel reconstitué



En 2019, la réhabilitation de la résidence La Closerie de Lansac à Ambès (33) a nécessité la reconstruction de nids occupés chaque printemps par les hirondelles fréquentant le site. Après plusieurs saisons d'observation par la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO) et la mise en place de dispositifs pour attirer les spécimens, cette installation – réalisée lors d'ateliers avec les habitants, sous la conduite des associations *Tous aux abris !* et *Gaïa* – constitue aujourd'hui une réussite. Selon l'expertise de la LPO, la pose de nichoirs de substitution a en effet largement contribué à la pérennisation de la colonie d'hirondelles dans la résidence.

Aménager en ménageant le vivant



À Aytré (17), le programme d'aménagement de l'écoquartier de Bongraine, comporte des mesures de conservation d'une espèce de papillon protégée : l'Azuré du Serpolet. Son cycle de vie étant intimement lié à la présence d'Origan commun et surtout, de fourmis du genre *Myrmica*, aquitanis a expérimenté le déplacement de 1810 m² de plaques de sol afin de transférer les chenilles et leurs hôtes vers des secteurs non-impactés par les travaux. Si les fourmilières de *Myrmica* semblent avoir été déplacées avec succès, les conclusions des premières évaluations de cette démarche montrent qu'une augmentation de la ressource florale s'avère désormais nécessaire pour amorcer le cycle biologique du papillon dans les zones d'habitat reconstituées.

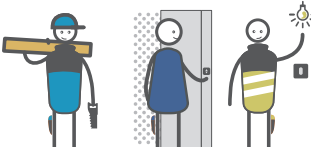


Au Grand Parc à Bordeaux, une cinquantaine de portraits de jeunes du quartier travaillant dans les vignobles prestigieux du bordelais sont exposés à travers les rues et sur certains bâtiments. Aquitanis apporte sa contribution à ce projet artistique dans l'espace public avec la pose de photos de très grand format (9,5 m x 13 m) sur les pignons de ses résidences. C'est le cas ici avec les résidences Strauss et Stendhal actuellement en cours de réhabilitation. L'exposition a été réalisée par l'artiste allemande Henrike Stahl dont le travail vise notamment à « sortir des clichés sur les cités » et qui a souhaité que les photos soient visibles sur les lieux d'habitation de ses modèles.

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

Coopérons pour habiter ! Bien plus qu'une simple signature, il s'agit là d'un signe de ralliement lancé par aquitanis à l'attention de toutes ses parties prenantes actuelles – et futures – qui partagent son regard sur le monde. Car il y a urgence à coopérer, à transformer nos comportements individuels. Face aux crises qui émaillent l'actualité, que peut-on attendre si l'on persiste à opter pour l'individualisme ? L'histoire de l'humanité et de façon plus générale, celle des êtres vivants, enseignent une certitude : ce sont toujours les groupes les plus coopératifs qui ont survécu. Coopérer c'est aussi contribuer à faire bouger un système dans toutes ses composantes, y compris dans ses logiques économiques. Et dans ce vaste mouvement, tous les acteurs du territoire – entreprises, collectivités, instances publiques et parapubliques, associations et bien sûr, les habitantes et les habitants – sont amenés « à faire leur part ».

Données 2024

 • 1 filiale coopérative d'accession sociale : axanis Coopérative immobilière depuis 1982 • En coopération avec Mésolia, membre fondateur d'une Société anonyme de coordination : Mésolia aquitans / mésolia • Coo.pairs et de deux Sociétés coopératives d'intérêt collectif : • Coo.efficience Cluster Coopératif de l'Habitat Nouvelle-Aquitaine / Occitanie • Coo.sol OFS Bordeaux Métropole • Sociétaire d'une entreprise de l'économie sociale et solidaire : PLATEAU URBAIN • Membre fondateur de l'association Vrac Bordeaux Métropole Vers un réseau d'achat en commun • 3 prises de parts dans des sociétés partenaires : SAS Bastide Niel, GIE Les Aubiers-Le Lac, GIE Rez-Alliance	 7 groupements de commande  3 réunions du Conseil d'administration (3 en 2023) 10 réunions du bureau (8 en 2023)  1 Société Civile de Construction Vente (SCCV)  2 GIE (Groupements d'Intérêt Economique) créés avec Domofrance : Chaufferie biomasse Les Aubiers-Le Lac et Rez-Alliance	 382 locaux de proximité loués aux professionnels et commerçants du territoire (356 en 2023)  Investissement auprès des partenaires économiques locaux 50 millions d'euros d'investissement immobilier (35 millions d'euros en 2023) 15 millions d'euros investis dans l'entretien courant et le gros entretien (17 millions d'euros en 2023)
--	---	---



Se fédérer contre les vulnérabilités

Fonds de dotation

Cabestan

Faire société en territoire

À l'initiative d'aquitanis

Face à un contexte économique incertain, aquitanis lance Cabestan, un fonds de dotation pour soutenir des acteurs associatifs non-lucratifs locaux et fédérer celles et ceux qui veulent contribuer au dynamisme du territoire.

Quand les fractures sociales sont à vif, que « *notre maison brûle* » et que les réponses institutionnelles ne suffisent plus, n'y a-t-il pas une mission à assumer à l'échelle locale ?

Acteur de proximité engagé aux côtés de ses habitants et partenaire économique du dynamisme des territoires, aquitanis propose une réponse à cette question avec le fonds de dotation Cabestan actuellement en cours de création. À l'image du treuil de marine dont la démultiplication des forces permet de déplacer de lourdes charges, Cabestan a pour ambition d'agir ensemble sur les vulnérabilités sociales et environnementales en fédérant un réseau de donateurs qui veulent agir pour permettre à d'autres de le faire. En lien avec la raison d'être d'aquitanis et les urgences actuelles, ses champs d'intervention sont organisés autour du triptyque citoyenneté-inclusion-transition écologique.

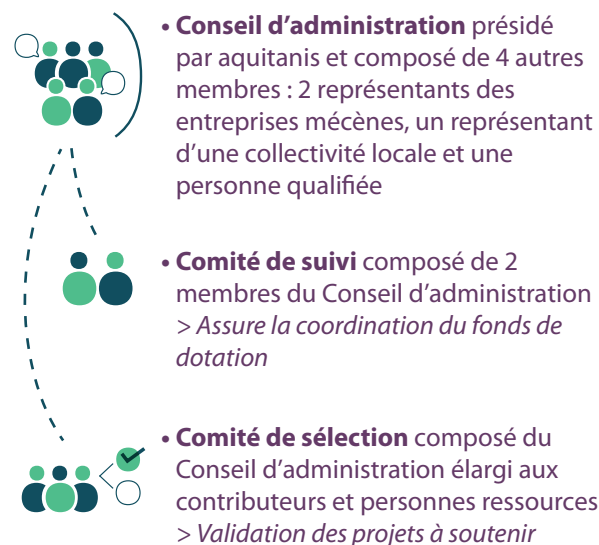


Concrètement, Cabestan redistribue les dons de membres partenaires en finançant des acteurs associatifs non lucratifs choisis pour la pertinence de leur action sur le territoire métropolitain* et plus particulièrement, dans les quartiers prioritaires. Il financera ainsi 5 à 6 projets par an qui seront sélectionnés selon les besoins et le capital du fonds de dotation. Les financements sur plusieurs années seront étudiés en fonction de l'ambition et de la nécessité du projet soutenu afin de contribuer à pérenniser l'action. Cabestan obéira à des règles déontologiques visant à garantir l'indépendance et l'intégrité de ses actions, de ses choix et de ses réalisations. Sa gestion sera par ailleurs statutairement encadrée par un Commissaire aux comptes.

Qu'est-ce qu'un fonds de dotation ?

Cet outil mis en place par le législateur en 2008 facilite le développement d'initiatives philanthropiques. Son format juridique est plus « facilitant » qu'un statut associatif en matière de perception des dons. Il est également plus souple que celui d'une fondation en ce qui concerne la gestion de ces fonds.

Les instances de Cabestan



* Il pourra éventuellement soutenir à terme des actions ailleurs en Région Nouvelle-Aquitaine.



Cohabiter pour se relever



En partenariat avec l'association Lazare, aquitanis entreprend la réalisation d'un projet solidaire – et atypique – de logements sociaux en colocation pour lutter contre le sans-abrisme.

Le lancement du chantier de la Maison Lazare Pont de Pierre en 2024, dans le secteur de La Bastide à Bordeaux, est la nouvelle étape d'une coopération entamée il y a quatre ans entre aquitanis et l'association Lazare qui met en œuvre des solutions contre l'exclusion et le sans-abrisme. À l'image de la démarche solidaire portée par Lazare, ce programme va permettre à des personnes sans domicile fixe de vivre en colocation avec des jeunes actifs. L'objectif est bien entendu d'offrir un toit à ces personnes issues de la rue tout en leur permettant de se reconstruire au travers d'une vie en collectivité, prélude à leur insertion sociale et économique. Le projet s'inscrit dans le cadre du « Logement d'abord », plan quinquennal mis en place par l'État pour diminuer le nombre de personnes sans domicile fixe, en privilégiant des solutions pérennes de retour au logement, plutôt que la multiplication de réponses d'hébergement à court terme. La Maison Lazare Pont de Pierre voit le jour sur une parcelle bâtie appartenant à aquitanis, dans un tissu urbain très contraint. En raison notamment de l'intérêt architectural d'un immeuble existant, les architectes de l'opération, Daniel Berguedieu et Nadia Villattes, proposent – conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France – de restructurer le bâti en profondeur avec la création de nouveaux logements.

Un immeuble neuf, qui accueillera également des logements ainsi qu'une salle commune destinée aux échanges entre résidents, sera édifié en cœur d'îlot. L'ensemble offrira courant 2026, 5 studios « d'envol » de type 1 pour des locataires prêts à vivre seuls, mais pas encore totalement autonomes. 3 T9 et 1 T5 sont destinés aux colocations entre jeunes actifs et personnes issues de la rue. Enfin, un T5 sera mis à la disposition d'une famille volontaire qui aura pour mission d'organiser la vie en collectivité (animations, accueil des nouveaux colocataires...) et d'assurer un climat de rencontre, d'amitié et de bienveillance propice à la reconstruction.

Le montage de l'opération et son financement ont été réalisés selon le dispositif de Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS). Elle bénéficie du soutien financier de l'État, de la Caisse des Dépôts, du Conseil départemental de la Gironde, de Bordeaux Métropole, de la Ville de Bordeaux et de l'association Lazare.

La colocation solidaire avec Lazare

Lazare
www.lazare.eu

Depuis sa création en 2010, Lazare permet chaque année à plus de 200 personnes issues de la rue de se reconstruire grâce à des colocations solidaires avec des jeunes actifs. C'est ainsi le cas dans 10 villes en France ainsi qu'à Madrid, Bruxelles, Mexico et Genève. La Fondation Lazare soutient, en France et à l'étranger, l'intégration sociale et économique des personnes qui souffrent d'exclusion.



Partenaires de Cœur de Ville



Pose symbolique de la première pierre de l'opération en février 2024

Les partenaires du projet

D'un coût total de 8,6 millions d'euros, le renouveau de cet ensemble bénéficie du soutien financier de la Banque des Territoires, d'Action Logement, de l'État (subvention via le Conseil départemental de la Gironde, son délégataire), du Conseil départemental de la Gironde et de la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI). Des fonds propres d'aquitannis complètent le montage financier de l'opération.



À Libourne, la future résidence Léonie Chaptal traduit l'engagement sociétal et environnemental partagé par aquitanis, la municipalité et les partenaires de ce projet d'habitat social de 37 logements inscrit au dispositif « Action Cœur de Ville ».

Fruit d'un dialogue constructif entre la Ville de Libourne et les équipes d'aquitannis, la résidence Léonie Chaptal est un projet de requalification d'une infirmerie militaire désaffectée située dans un ancien quartier de garnison en cours de reconversion. Ses 37 logements locatifs viendront renforcer courant 2025, le parc d'habitat social de la ville. Conformément à la convention signée entre aquitanis et Action Logement dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville », 16 logements à loyers plafonnés sont destinés à des salariés d'entreprises locales dans un objectif de redynamisation économique de la Ville de Libourne et permettant également de répondre à l'attractivité économique du territoire en consolidant le lien emploi-logement.

Dans une logique de sobriété énergétique (obtention du label Bâtiment énergie environnement – BEE – neuf), l'objectif est de créer ici un programme frugal et noble, respectueux de l'existant architectural et végétal, qui anticipe les réglementations et les évolutions climatiques à venir. Le programme réalisé à l'échelle du quartier (maîtrise d'œuvre : W Architectures) comporte deux bâtiments disposés autour d'un cœur d'îlot végétalisé : l'ancienne infirmerie mise en valeur sur ses trois niveaux et un bâtiment neuf de deux étages*. Cette configuration a été définie avec l'expertise de l'architecte des Bâtiments de France afin de garantir une cohérence des



volumétries dans le tissu urbain historique environnant. La volonté partagée par la Ville de Libourne et aquitanis étant de conserver au maximum la richesse paysagère du site et notamment, un cèdre remarquable, un expert de l'Office national des forêts (ONF) est intervenu sur la parcelle pour accompagner la démarche de préservation de la trame végétale existante. Une fois remis en valeur, l'espace vert central de la résidence jouera le rôle d'îlot de fraîcheur. Autre volonté partagée : ouvrir le site au quartier. À ce titre, des cheminements doux permettront une traversée arborée de la résidence pendant la journée, créant ainsi un lien entre la place de l'Armistice et la rue Grelot. Des espaces communs ouverts à tous sont prévus en cœur d'îlot pour favoriser les échanges entre les habitants du quartier.

Précurseur et engagée

La Ville de Libourne et aquitanis rendent ici hommage à Léonie Chaptal (1873 - 1937) dont l'engagement a notamment permis une professionnalisation des soins infirmiers et la reconnaissance du métier d'infirmière. Elle est également considérée comme précurseur dans la création de logements sociaux.

* Ce bâtiment verra le jour à l'emplacement d'anciens locaux du GRETA. Ce groupement d'établissements publics de l'Éducation Nationale spécialisé dans la formation pour adultes sera transféré dans de nouveaux locaux au rez-de-chaussée de l'infirmerie réhabilitée.

Une Grande consultation pour un contrat social de proximité

Notre monde change et se fragmente, traversé par des courants contraires. Pour s'orienter dans cet environnement difficile à saisir, il est plus que jamais essentiel de remettre sur le métier sa manière d'être et de faire.

Comme en 2021 pour la formulation de sa Raison d'être, cette voie, aquitanis l'a de nouveau empruntée en menant en 2024 sa « Grande Consultation ». Il s'agit d'une enquête multi partie-prenantes à grande échelle qui, au regard de ses résultats, va lui permettre de réinterroger ses modes de gestion et d'élaborer un nouveau Contrat social de proximité pour redéfinir « le bon service au bon endroit ».



= **Opportunité de renforcer la place de l'habitant au cœur de l'activité d'aquitanis** **+** **Rappeler que la proximité est l'affaire de tous** (personnels dédiés mais aussi autres salariés, partenaires de terrain, locataires...).

Large dispositif d'écoute multi partie-prenantes

(entretiens, questionnaires, podcasts)

Une très bonne participation des locataires



3 000 locataires

questionnés par téléphone (échantillon représentatif)
+ interviews sous forme de podcast sur 4 sites d'habitat

Une forte participation des salariés d'aquitanis



268 réponses

aux questionnaires salariés (77,5% de participation)
+ 1 focus groupe avec du personnel de terrain

Un éclairage de nos partenaires



20 entretiens

individuels avec des partenaires (élus, prestataires, associations...)

2025 : poursuite de la démarche



constats
en fonction
des publics
interrogés



diagnostic
croisement des attentes
locataires/salariés/
partenaires
+ mise en perspective
avec notre raison d'être



**cadre de
référence**
principes de la
relation avec les
usagers

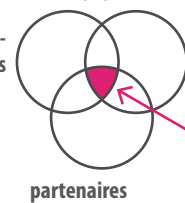


À partir de cet
état des lieux,
refondation d'un
**Contrat social
de proximité
légitimé et
partagé**



**locataires -
habitants**

co-engagement



**salariés
d'aquitanis**

redéfinir
le bon service
au bon endroit

partenaires

(prestataires, acteurs du quartier,
institutions, services sociaux, collectivités)

habitants // participation // vulnérabilités // proximité // coopération



Marion Garandeau

architecte urbaniste

Qui êtes-vous et quelle est votre activité ?

Je suis architecte urbaniste et j'accompagne la transformation des espaces publics – en particulier les délaissés urbains – en impliquant les usagers dans la conception, la construction ou la gestion de ces espaces. Cela peut passer par la création de mobiliers urbains, de micro-équipements, d'actions de végétalisation ou l'intervention d'artistes. Chaque proposition est pensée dans une logique d'éducation populaire et a pour ambition de recréer les conditions du mieux vivre ensemble. Pour fédérer, je joue le rôle de lien ou médiateur entre les différentes parties prenantes et fais appel à la sensibilisation et la pédagogie auprès de chacun pour construire un projet commun.

Quelles sont les valeurs communes que vous portez avec aquitanis et comment votre collaboration prend-elle forme ?

La solidarité est sûrement la première valeur que nous partageons. En tant qu'acteur de la fabrique de la ville, nous avons la responsabilité d'agir en direction des plus vulnérables. Il ne s'agit pas de « faire à la place de » mais plutôt de réunir les conditions de l'émancipation, autrement dit du pouvoir d'agir des citoyens. Et pour cela la force du collectif est particulièrement importante car non seulement elle permet de trouver des solutions innovantes mais elle redonne aussi de la confiance en chacun des individus.

Nous ne pouvons imaginer faire société sans la confiance vis-à-vis de l'autre

Confiance personnelle donc mais aussi confiance vis-à-vis de l'autre, sans laquelle nous ne pouvons imaginer faire société. Ensuite *l'écologie* est évidemment une des autres valeurs que nous partageons. Prendre soin des autres mais aussi de notre planète car nous sommes tous interdépendants. Enfin la *notion d'expérimentation* est sans aucun doute une valeur qui nous rapproche également. Mes interlocuteurs chez aquitanis se sont toujours montrés très à l'écoute de mes retours du terrain et ouverts à toutes mes propositions. Le mot d'ordre a toujours été : on fait un test/ on observe/ on ajuste ensuite. Une méthode basée sur le retour d'expérience que je trouve forcément stimulante en tant que concepteur.

Quels sont les enjeux futurs de votre métier au regard des défis sociétaux et de transition ?

Dans une société de plus en plus fracturée et digitalisée où la tentation du repli sur soi est de plus en plus grande, un des enjeux majeurs sera sûrement de réussir à fédérer les usagers autour de projets d'intérêt collectif. La désinformation et la défiance grandissante vis-à-vis des institutions constitueront aussi des freins à ce type de projets. Pour lutter contre ces maux, seul à mon sens un travail minutieux de proximité avec les riverains pourra inverser la tendance en diffusant au compte-gouttes sensibilisation et pédagogie autour des enjeux de société auxquels devra faire face la fabrique urbaine. L'autre enjeu majeur sera lié aux réductions drastiques des finances publiques qui nous contraindra à penser la durabilité de ces nouveaux espaces en intégrant dès le début de la conception le réemploi. Cette réduction des finances publiques aura forcément aussi des répercussions sur les acteurs de la vie associative qui donnent vie au quotidien à ces espaces que nous – concepteurs – imaginons. Or tous ces opérateurs socio-culturels qui constituent les piliers indispensables du lien social de notre société et qui rendent ces lieux attractifs, auront toujours besoin de financements pour remplir cette mission.

Partager notre engagement



En janvier 2024, nous avons le plaisir d'accueillir une vingtaine d'étudiants pour une journée de formation au sein de LAC C, un lieu d'occupation temporaire porté par aquitanis et Plateau Urbain, à l'ancien siège de la Caisse des Dépôts et Consignations de Bordeaux. Venus d'horizons professionnels différents et de toute la Nouvelle-Aquitaine, ces étudiants se forment aux grands enjeux du développement durable et aux pratiques de la Responsabilité Sociétale des entreprises (RSE) afin de les mettre en œuvre au sein de leur organisation et sur leur territoire. Les enseignants ont sollicité aquitanis pour une présentation de notre démarche RSE ainsi que de notre Raison d'être.

Coopérons et innovons ensemble

Début décembre 2024, la 5^e Rencontre aquitanis & entreprises – Coopérons & innovons ensemble – a rassemblé plus de 80 participants autour des équipes de maîtrise d'ouvrage et juridiques d'aquitanis.

Chaque année, entreprises, artisans et prestataires sont invités à ce temps d'information et d'échange convivial consacré à nos activités en cours et à venir. C'est aussi l'occasion pour certains, de découvrir nos métiers, nos modes de faire, notre politique d'achat responsable (SPASER) ou tout simplement, de faire connaissance avec nos équipes.



Membre du conseil des parties prenantes Enedis



Dans le cadre de sa démarche RSE, Enedis réunit des acteurs externes locaux de différents horizons (associations, entreprises, collectifs...) afin de partager leurs visions sur des problématiques sociétales actuelles et enrichir la réflexion sur sa stratégie. Aquitanis est membre de ce conseil des parties prenantes depuis 2024 et participe trimestriellement à ses échanges extrêmement intéressants, entre codéveloppement et enrichissement sur des sujets sociétaux.

Ensemble, pour une ville frugale



Aquitanis et Axanis font partie de la quarantaine d'acteurs majeurs de la construction signataires du Manifeste pour un urbanisme de projets frugaux de la Ville de Bordeaux.

Dans la droite ligne du label « Bâtiment frugal bordelais » lancé

en 2021, ce manifeste traduit la volonté partagée par la Ville de Bordeaux « de ne plus bétonner, mais réhabiliter et construire de manière raisonnée, avec des matériaux biosourcés et géosourcés ». Un engagement qui entre en parfaite résonance avec la raison d'être d'aquitanis et les valeurs coopératives d'Axanis.



Installé depuis 2024 au pied de la résidence sociale d'aquitanis La Cité des Métiers à Pessac, Épi'cez tout est un restaurant solidaire dont l'objectif est de favoriser l'accès à une alimentation de qualité à prix abordable. Il s'agit là d'une initiative de l'association Épi'sol dont l'épicerie de proximité installée à Pessac offre des produits frais, des fruits et des légumes de saison provenant de producteurs locaux.

Partenaire d'aquitanis, Épi'sol fait de la cuisine un véritable outil de lien social : agréée Espace de Vie Sociale (EVS) par la Caisse d'allocations familiales de la Gironde, l'association propose ainsi de nombreux ateliers et activités autour de l'alimentation.



Créer des réponses solidaires et responsables

Pour mener durablement sa mission d'utilité sociale et de service public, aquitanis doit être à l'écoute permanente des évolutions de la société, ces dernières étant elles-mêmes à l'origine de nouveaux besoins en matière de logements.

Afin de répondre à une demande toujours croissante et s'adapter aux nouveaux enjeux sociétaux (place des aînés dans la ville, monoparentalité, sans-abrisme...), aquitanis expérimente depuis plusieurs années, des formes d'habitat « spécifiques » ou fondées sur les valeurs du bien-vivre ensemble : la solidarité, le partage et l'entraide entre les résidentes et les résidents.

Pour permettre à la vie de s'épanouir sereinement dans un habitat adapté aux défis de notre temps, il s'agit aussi de trouver, avec des parties prenantes engagées, les solutions responsables vis-à-vis de la société et de l'environnement, qui offrent bien plus qu'un logement : accès à une alimentation de qualité pour tous, agriculture urbaine de proximité, développement économique...

Données 2024

 94 attributions en résidence sociale (72 en 2023)	 18 contrats signés dans le cadre de la BEL (Bourse d'Echange de Logements) (24 en 2023)	 219 logements locatifs sociaux livrés (181 en 2023)	
712 logements en dépôt de financement (programmation) (501 en 2023) 	974 logements en cours d'exécution (859 en 2023)	2 357 logements en processus de production (de la faisabilité à la garantie de parfait achèvement) (2 345 en 2023)	340 logements jeunes
 1 472 lots de copropriété gérés par aquitanisyndic social et solidaire (1 281 en 2023)	 50 logements vendus en accession sociale (70 en 2023)	 7 lieux d'occupation temporaire ouverts (7 en 2023)	 110 structures hébergées dans ces lieux (122 en 2023)
 9 sites de distribution VRAC sur la métropole bordelaise (9 en 2023)			

La résidence sociale, un enjeu de démocratie



L'équipe du service Logement Accompagné, gestionnaire des résidences sociales chez aquitanis.

Face à la crise du logement et aux inégalités d'accès croissantes, aquitanis dispose de cinq résidences sociales, soit plus de 200 logements, à destination des plus démunis. Véritable outil à forte dimension sociale et solidaire, ce type d'habitat constitue la première étape de leur parcours résidentiel.

Apporter une réponse solidaire en matière d'habitat, c'est proposer au travers des « résidences sociales », un hébergement adapté à différents profils : jeunes actifs, personnes âgées et anciens combattants à Mohamed Mechti (Bordeaux), jeunes et familles monoparentales à Lionel Lhomme (Saint-Médard-en-Jalles) et depuis 2024, un public en parcours d'insertion ou avec un statut de réfugié dans les 14 logements de la résidence Terra Boïenne (Biganos). Les logements, en grande majorité des T1 et quelques T2, sont tous meublés avec l'essentiel pour vivre bien. Les résidents occupent le logement pour une durée maximale théorique de deux ans et versent une redevance qui inclut le loyer et les charges. Apporter une réponse solidaire, c'est aussi favoriser la création d'un lien entre les habitants, lutter contre leur isolement afin de vivre bien ensemble. Grâce au soutien financier d'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) de l'État, le gestionnaire de chaque résidence sociale met en place des activités et des animations allant de l'art thérapie jusqu'à des cours de lecture, en passant par du jardinage.

Les résidences sociales en 2024

- **5** résidences : Mohamed Mechti (Bordeaux), Lionel Lhomme (Saint-Médard-en-Jalles), Terra Boïenne (Biganos), la Cité des Métiers et Sequoia (Pessac)
- **220** logements
- Taux de rotation moyen : **38 %**
- Taux de vacance : **5,67 %**

La Cité des Métiers : une connexion contre l'exclusion

La Cité des Métiers à Pessac (95 logements) est destinée à un public de jeunes travailleurs, de personnes très vulnérables disposant d'un statut de réfugié ou de mineurs non accompagnés. Une attention particulière est portée à la lutte contre la précarité et l'exclusion numérique pour laquelle un partenariat a été conclu avec Emmaüs Connect. L'objectif : permettre aux résidents d'accéder aux outils en ligne et d'acquérir les compétences numériques essentielles. Dans le cadre d'un accompagnement mensuel de proximité, une Conseillère en économie sociale et familiale du Diaconat de Bordeaux accompagne également les résidents dans leur suivi budgétaire, leur accès et leur maintien des droits et les oriente vers les bons services sociaux en fonction de leurs besoins.

Tisser des liens en luttant contre la précarité alimentaire

► C'est le projet de l'association Epi'sol et de son restaurant solidaire "Épi'cez tout" qui a ouvert en 2024 au pied de la Cité des Métiers. La surface du local loué par aquitanis permet aussi d'y organiser des

ateliers thématiques et notamment, de cuisine. Ainsi, à raison d'une fois par mois, gestionnaire et locataires de la résidence partagent un moment convivial autour de plats réalisés par les résidents eux-mêmes. Des recettes simples à base de produits du quotidien qu'ils peuvent reproduire facilement chez eux.



Le bien-être par l'inclusion

Engagé dans le développement d'un habitat inclusif, aquitanis poursuit ses coopérations avec plusieurs structures spécialisées.

Le logement inclusif, facteur d'innovation sociale ou comment offrir un « chez soi » à des habitants qui nécessitent une aide adaptée. Pour des personnes en situation de handicap, qu'il soit physique ou psychologique, un habitat inclusif en logement social, de type petit collectif par exemple, est une alternative à l'hébergement en établissement médico-social ou à un retour au domicile familial. Il offre la possibilité de partager des espaces communs et un projet de vie sociale.

Parce qu'une réponse solidaire se construit en collaboration, aquitanis développe des partenariats avec plusieurs structures spécialisées dont le Groupement pour l'insertion des handicapés physiques Aquitaine (GIHP). Ainsi, dans le cadre d'une production de logements inclusifs neufs, un important travail d'adaptabilité au handicap est effectué en amont des projets d'habitat. Un groupe de travail spécifique composé d'un ergothérapeute de l'association, de l'architecte et du responsable de projet d'aquitanis intervient, dès la phase de chantier jusqu'à l'entrée de la personne dans les lieux.

Le partenariat avec le GIHP a ainsi permis la réalisation de logements adaptés dans plusieurs résidences d'aquitanis : BEN à Pessac (2016) ou Arboréa à Bègles (2017), et plus récemment les Venelles et le hameau de Sé-léné (2023) à Parempuyre. Une collaboration fructueuse qui se poursuit en 2025 avec un logement dans la résidence la Roselière à Audenge et un logement dans la résidence Val de l'Eyre à Mios.

Un autre partenariat, avec l'association Alter'insertion, a été marqué par la livraison en septembre 2024 de logements inclusifs à l'attention de personnes vieillissantes et de personnes cérébrolésées, au sein de la résidence Sylva Boïenne à Biganos. Le projet propose des activités de jour permettant l'évaluation et la cooptation entre les bénéficiaires pour former les futurs collectifs de vie et les aider à concevoir un projet de vie sur mesure, sécurisé, en milieu ouvert.

L'ensemble de ce travail collaboratif ainsi que les retours d'expérience vont désormais permettre aux équipes d'aquitanis de définir des préconisations spécifiques pour la création de logements inclusifs neufs, et notamment leur usage. Une veille est maintenue afin d'apporter des réponses solidaires pertinentes et de saisir de futures opportunités de développement pour le bien-être des habitants.

Gihip
Unis pour l'autonomie





Place aux jeunes !

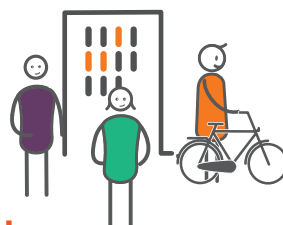


Aquitanis s'affirme comme un acteur de l'habitat pour les jeunes dans la métropole bordelaise avec la restructuration d'une offre spécifique sous la marque « Logements jeunes ».

Pour les moins de 30 ans, accéder à un logement s'apparente à une véritable gageure. Menacés par une réalité immobilière peu encourageante (pénurie de logements, hausse des prix, vétusté des habitations abordables...), les jeunes doivent également faire face à des difficultés d'accès à l'emploi ou à des situations de précarité. Rappelons que le logement, facteur-clé d'autonomie et d'insertion dans la société, est une condition à l'emploi pour 8 jeunes français sur 10. Dans un tel contexte, aquitanis a souhaité renforcer son offre d'habitat spécifique – essentiellement « étudiante » – tout en identifiant des programmes de logements existants susceptibles d'être proposés exclusivement à des jeunes de moins de 30 ans (salariés précaires, jeunes en apprentissage...). Et pour donner une véritable visibilité à cette offre locative, la regrouper sous la marque « Logements jeunes ».

En coopération avec la DDTM* de la Gironde et Bordeaux Métropole, aquitanis étudie ainsi la possibilité de faire évoluer le statut de deux résidences de son parc social qui, à l'heure actuelle, sont occupées en grande majorité par des étudiants (*voir encadré*). L'intention est de « réserver » ces deux programmes pour des jeunes de moins de 30 ans, avec la mise en œuvre d'un bail adapté.

Par ailleurs, aquitanis souhaite convertir certains programmes de type PLS étudiants de son patrimoine en de véritables résidences universitaires, moyennant certains aménagements, dont la réalisation de salles communes. Accompagnant cette démarche, la marque « Logements jeunes » prévoit l'élaboration d'une charte graphique dédiée et d'outils de communication, dont un site Internet qui permettra, entre autres, d'informer le public concerné au sujet des offres disponibles dans la métropole.



État des lieux 2024

Aquitanis gère à l'heure actuelle 4 résidences destinées essentiellement à des étudiants (PLS étudiant) :

Le Patio de la Fontaine à Pessac, Le 102 à Bordeaux, Campus ISNAB à Villenave-d'Ornon et ENSAM à Talence (ces deux dernières pouvant faire l'objet d'une transformation en résidences universitaires).

À Talence, les résidences Baudelaire et Jean Monnet bénéficient de typologies et d'une situation privilégiées (proximité avec les campus universitaires) qui expliquent la présence en leurs murs de nombreux étudiants. Il s'agit cependant de logements sociaux familiaux de type PLUS qu'aquitanis envisage de mettre en location à l'attention exclusive de jeunes de moins de 30 ans.

Outre ce patrimoine en gestion directe, à noter l'existence de 11 résidences étudiantes propriété d'aquitanis dont la gestion est assurée par le CROUS Bordeaux Aquitaine.

* Direction Départementale des Territoires et de la Mer



Prendre soin de nos aînés

Dans la métropole bordelaise, les 75 ans et plus représentent 14,9 % de la population. Une proportion qui ne cesse d'augmenter. Face au vieillissement de nos concitoyens, aquitanis reste à l'écoute de son environnement et met en place une « stratégie sénior » qui, à côté d'une offre en logements adaptés, prévoit le renforcement d'actions d'accompagnement en faveur du maintien des aînés à leur domicile.

Rappelons à ce sujet qu'un quart du parc locatif familial d'aquitans est à l'heure actuelle occupé par des personnes de + de 65 ans et que 52 % d'entre elles (2 462 personnes) sont des séniors isolés (34 % au niveau national).

Une offre variée

Des logements spécifiques

6 Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - EHPAD

1 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées - EHPA

1 résidence pour personnes handicapées vieillissantes

Des programmes favorisant l'échange et le partage

8 résidences intergénérationnelles et solidaires (familles/séniors)

2 « Villages d'Or »

2 « Villages séniors »

Vers de nouvelles manières d'habiter

(études en cours avec le Collectif innovation d'aquitans et d'Axanis)

Cohébergement/Habitat partagé/
Habitat inclusif dans le patrimoine existant/Habitat participatif séniors...



L'accompagnement de nos aînés



Le label bleu

Adaptation de l'existant au vieillissement

(Installation d'un bac à douche, volets électriques...)

678 logements traités
190 000 € de travaux par an environ

Des partenariats

Pour identifier et mieux accompagner les vulnérabilités

Partenariats avec les Centres communaux d'action sociale (CCAS), les Maisons du Département des Solidarités (MDS)...

+
Mise en place de nouveaux partenariats avec Les Petits Frères des Pauvres, Siel Bleu, Faits de Cœur's...

Renforcement de la gestion de proximité

Formation du personnel de proximité (sensibilisation, dispositifs d'accompagnement existants...)

Gestion adaptée pour les locataires « grand âge » (campagnes d'appel, visites à domicile...)



Marie-Leonor Darne

Responsable d'Opérations
- Pôle Patrimoine Bâti chez aquitanis

Quel est le rôle d'un responsable d'opérations au sein du patrimoine bâti ?

Le responsable d'opérations est en quelque sorte le chef d'orchestre du projet. Il coordonne les différentes parties prenantes de celui-ci : les architectes, les bureaux d'étude, les institutions, la ville et les locataires, en coopération avec les équipes de notre agence de gestion, le tout, avec une ligne directrice qui est celle du respect du budget et du planning. Un projet de réhabilitation fonctionne par phases. La première est celle de l'étude de faisabilité qui permet de donner le feu vert, ou non, au démarrage du projet. S'en suit la rédaction du programme de maîtrise d'œuvre. Elle constitue une phase clé. C'est à travers ce document que le responsable d'opérations communique à l'équipe de maîtrise d'œuvre les principaux enjeux du projet auxquels ils devront répondre. La seconde phase est celle du diagnostic. Le responsable d'opérations peut orienter l'étude de la maîtrise d'œuvre vers un diagnostic purement technique, ou l'élargir à une dimension sociale, en demandant un travail fin d'observation des usages des lieux associé à des rencontres avec les habitants. C'est à partir des conclusions du diagnostic que le projet commence à se dessiner. Démarre alors le travail d'études de conception avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'esquisse jusqu'à l'appel d'offre des entreprises. Ce travail collaboratif se poursuit en phase chantier jusqu'à la livraison. Tout au long du projet, le responsable d'opérations conçoit et organise avec l'équipe de maîtrise d'œuvre la concertation auprès des locataires. Selon le contexte, et selon l'orientation que l'on veut donner au projet, elle peut se limiter au cadre réglementaire ou constituer une démarche de projet à part entière où les habitants sont au cœur du projet.

La relation locataire est un rappel à l'essentiel

De mon point de vue, réhabiliter est une démarche engagée pour faire avec le déjà-là, avec l'existant. Mais cet existant ne se limite pas aux éléments techniques, architecturaux ou urbains. L'existant ce sont également les habitants, leurs usages des lieux, leurs besoins. C'est en tenant compte de l'ensemble de ces éléments que le responsable d'opérations associé à l'équipe de maîtrise d'œuvre apportera la réponse la plus adaptée au lieu.

Comment s'exprime notre raison d'être dans votre métier ?

Dans notre métier le volet social est majeur. La raison d'être d'aquitanis s'exprime à travers cette place que tient la composante habitante dans les projets de réhabilitation. La compétence de concertation est selon moi indispensable dans l'équipe de maîtrise d'œuvre qui accompagne nos projets. Les entreprises peuvent elles aussi porter cette dimension en intégrant dans leurs équipes un poste spécifique dédié à la relation locataires. Cette démarche peut à ce titre constituer un critère de sélection lors de l'appel d'offre. La coopération est également une pierre angulaire de notre activité. La coopération ainsi que la communication avec les acteurs présents sur les lieux des projets telles que les associations est primordiale puisqu'ils peuvent être le relais de messages auprès des habitants.

Quels sont les enjeux de votre métier et ce qui vous anime au quotidien ?

La relation locataire, induite par le métier de responsable d'opérations chez aquitanis, permet d'avoir une connaissance réelle de leurs besoins. C'est un rappel à l'essentiel et c'est enrichissant. Cette composante habitante, qui fait partie de l'ADN d'aquitanis, est aussi un enjeu de réussite du projet. Un format de concertation n'est pas forcément duplicable d'un projet à un autre : l'échelle (nombre d'habitants, nombre de logements), l'histoire du lieu et de ses habitants sont des éléments différenciant qui rendent chaque projet unique et avec un fort enjeu social. À titre d'exemple, concernant les projets de réhabilitation des Aubiers et celui de Raba, on passe de 700 logements à 400 logements. La stratégie d'intégration de la composante habitante est de ce fait adaptée. Ainsi, un petit noyau d'habitants peut devenir les représentants et les porte-paroles des habitants. La relation que nous entretenons avec eux permet aussi d'avoir un retour d'expérience, de se questionner et de s'améliorer. Aussi, mon métier en lui-même me motive au quotidien, que ce soit le fait de mener un projet de A à Z et de voir la concrétisation d'un travail de plusieurs années ou d'un point de vue urbanistique, de faire avec le déjà-là. C'est en complète adéquation avec mes valeurs, ce qui est également un vecteur de motivation au quotidien. D'un point de vue plus personnel, je m'intéresse beaucoup à l'enjeu de la place des femmes dans l'espace public. C'est une réflexion que j'aimerais mener dans les prochains projets que j'accompagnerai.

Une initiative solidaire récompensée



L'Association pour l'Accueil des Femmes en Difficulté (APAFED), DomoFrance et aquitanis, ont reçu le prix coup de cœur des "Prix Bordeaux Terre de solidarités 2024", qui récompense 28 initiatives locales combattant les inégalités sous toutes leurs formes.

Depuis 2019, aquitanis est engagé dans une collaboration avec l'association APAFED afin de loger des femmes victimes de violences conjugales en mettant à disposition de l'association plusieurs appartements. L'APAFED se charge ensuite d'y loger des femmes seules

ou avec enfants. L'association est également active sur le Bassin d'Arcachon où des intervenants de tous bords se réunissent pour discuter du sujet des personnes victimes de violences conjugales : les bailleurs, les Centres communaux d'action sociale, la police et la gendarmerie, les directeurs d'hôpitaux, les associations œuvrant pour le bien-être et la reprise de confiance en soi des femmes.

La possibilité d'une ville circulaire

Bordeaux Métropole et ses partenaires aménageurs (l'EPA Bordeaux Euratlantique, le GPV Rive Droite, la FAB, l'a'urba et aquitanis), sont lauréats de l'édition 2024 des Défis Urbains dans la catégorie « Ville circulaire », pour leur candidature commune : « Une approche systémique de la ville circulaire sur le territoire de Bordeaux Métropole ». Chaque année, les Défis Urbains récompensent les réalisations en faveur d'une ville durable, inclusive, accessible, partagée, innovante, connectée, équilibrée, confortable et économe. C'est dans ce cadre que le jury a salué cette année, la dynamique territoriale et les actions mises en œuvre dans la métropole bordelaise.



Étudiants recherchent appartement



Dans le cadre de la Semaine du Logement organisée du 8 au 12 juillet 2024 par l'Université de Bordeaux, aquitanis est allé à la rencontre d'étudiants en recherche de logements au lendemain des résultats du baccalauréat. Une occasion pour leur expliquer comment faire une demande de logement social et leur présenter l'offre en matière de logements étudiants gérés par aquitanis sur le territoire métropolitain.

Cette offre bénéficiera prochainement d'une appellation propre et d'un site internet dédié.

De l'essentiel « à proximité » pour un habitat durable, sain et agréable à vivre. À Biganos, le projet de recomposition du centre-ville a pour ambition de valoriser les singularités du territoire et de limiter l'impact carbone de la construction. Matériau employé traditionnellement dans la région, la terre crue prend la forme de briques dont se parent certains des murs des résidences Terra et Sylva Boïennes. Participant à la mise en place d'une économie circulaire locale, l'usage de la brique de terre crue constitue un atout en matière de confort, de santé dans le logement (régulation naturelle de l'humidité, pas d'émission de composés organiques volatils) et de maîtrise des charges.



Nous faisons le choix de l'essentiel

O bsolence programmée, surconsommation, gaspillage... le compte à rebours avant plus de dommages irréversibles pour le vivant est malheureusement bien engagé. Plutôt que de céder aux sirènes du tout numérique, mirage peuplé de « bâtiments connectés » ou d'« applis » en tous genres censées améliorer l'habitat, plutôt que de multiplier les instruments techniques et coûteux, il est – encore – temps de faire simple. Très simple. Donner par exemple un vrai élan à des méthodes et à des ressources renouvelables qui ont offert à l'humanité matière à s'abriter durant des siècles.

La recherche d'une « juste technologie » – ni « high », ni « low » – mais tout autant fonctionnelle, économique et durable, est bien souvent une affaire de proximité : matériaux de construction enfouis sous nos pieds comme la terre, communautés locales d'acteurs engagées par exemple dans le réemploi... Proximité également avec la nature à qui il est possible de confier de nouvelles missions en réinventant notre façon de construire, de penser la ville.

Données 2024

 41 % du patrimoine d'aquitains sur production de chauffage et d'eau chaude collective 8 386 logements (8 386 en 2023 soit 41 %)	 71 % des logements chauffés collectivement raccordés à un réseau de chaleur énergie renouvelable et de récupération (EnR&R) (71 % en 2023)	Collecte et valorisation des déchets de bureau avec Elise Atlantique  8,06 tonnes de déchets de bureaux collectés (9,97 tonnes en 2023)  398,4 heures de travail pour personnes en situation de handicap (207 heures en 2023)	Consommation énergie de nos locaux Baisse de consommation suite au lancement d'un plan d'actions interne énergie climat  - 11,3 % de consommation électrique mensuelle pour le siège depuis octobre 2022 Consommation annuelle électricité pour le siège : 221 000 kWh en 2024 (249 171 kWh en 2023)  - 19 % de consommation de chauffage (moyenne des trois dernières années) Consommation annuelle de chauffage pour le siège : 191 680 kWh en 2024 (227 607 kWh pour la moyenne des trois dernières années)
 69 pass transports en commun salariés (46 en 2023)	 69 930 km réalisés à vélo (déplacement des salariés domicile/travail) (76 780 km en 2023)	Gains environnementaux  CO₂ 2 662 kg (6 980 kg en 2023)  Pétrole 116 l (300 l en 2023)  Électricité 43 750 kWh (70 441 kWh en 2023)	Émission de gaz à effet de serre pour les scopes 1 (émissions directes) et 2 (émissions indirectes ne se produisant pas sur le site de l'entreprise) 9 363 tonnes équivalent CO₂ (bilan GES - données 2021) 33,9 T CO₂ (scope 1 2 3)
 958 trajets réalisés en covoiturage (déplacement domicile/travail) (907 en 2023)			



Une parcelle d'essentiel



Le barbecue, lieu de convivialité, activé pour la première fois lors de l'inauguration de la résidence avec les habitants en juin 2024.

À Parempuyre (33), Le Hameau de Séléné démontre qu'une architecture « à la juste mesure » permet de densifier de manière raisonnée des espaces vacants en milieu urbain. Une alternative intelligente à la prolifération de lotissements pavillonnaires.

Située au nord de la métropole bordelaise, la commune de Parempuyre présente un tissu urbain fragmenté dans lequel des groupes de maisons avec jardin alternent avec des terrains vacants dont la configuration se prête – a priori – difficilement, à des opérations de densification. Ainsi, cette « lanière » en impasse longue de 140 mètres et large de 20 mètres seulement – sur laquelle les 22 logements locatifs sociaux de la résidence le Hameau de Séléné ont pourtant vu le jour sous l'impulsion d'aquitais, avec le concours des architectes de GRAU et d'UR. Afin d'adapter le projet à l'é étroitesse du site, l'équipe de maîtrise d'œuvre a regroupé tous les logements, maisons et appartements, dans un unique bâtiment linéaire en fond de parcelle. Depuis la rue, la densité inhabituelle de cette bande construite de 100 mètres de long ne se perçoit pratiquement pas. Par son architecture basique, aux détails simples (toiture à deux pentes, auvents...) et à sa faible hauteur (R+1), le bâti s'intègre au paysage horizontal de la commune, générant une continuité avec l'environnement urbain*. Sur la frange Est de la parcelle s'étire une allée desservant les entrées des maisons ou les cages d'escaliers menant aux appartements. Pensée comme une promenade résidentielle commune, cette « venelle de convivialité » sert de prolongement aux logements et favorise les relations de voisinage. Tous les lieux partagés sont regroupés à l'entrée du site afin de susciter les rencontres : parkings végétalisés, boîtes aux lettres et surtout, une grande halle ouverte qui abrite un grand barbecue circulaire. Cet équipement collectif, peu commun, traduit la volonté de créer ici une communauté d'habitants et d'éviter des situations d'isolement.

Pour autant, le projet accorde une large place à l'intimité : les logements, tous traversants, disposent d'un jardin privatif à l'arrière du bâtiment. Et les espaces plantés entre les accès aux logements et la promenade forment un filtre abritant autant du soleil que des vis-à-vis.

Par sa configuration et les valeurs qu'il porte, Le Hameau Séléné constitue ainsi une réponse souhaitable en matière de densification du territoire. Une alternative simple à la tentation – facile – de reléguer l'habitat à du « tout pavillonnaire » en entrée de ville.

* Le projet se distingue également pour sa frugalité : structure béton, charpente et toiture en bois et des matériaux laissés bruts à chaque fois que cela était possible.

Une singularité reconnue

Alternative à l'étalement urbain et créateur de continuités dans un urbanisme « diffus », le Hameau de Séléné illustre également la démarche d'urbanisation dite de « métropole jardin » portée par l'agence GRAU. En raison de sa singularité et de son innovation, il été nommé en 2024 pour deux prix d'architecture : le **D'A 10+1**, du magazine d'architecture D'A et l'**Équerre d'Argent**, des magazines Le Moniteur et AMC Architecture.

Repères

22 logements dont 13 PLUS et 9 PLAI

Typologie : 9 T2, 7 T3 6 T4

Maîtrise d'œuvre : GRAU (mandataire) / UR (architectes-urbanistes) / Trouillot & Hermel (paysagistes)

Montant des travaux :

Prix de revient de l'opération : 4 405 k€

Fonds propres : 680 k€

Emprunts : 3 280 k€

Subventions : 485 k€



Habiter un parc engagé



L'été 2024 est venu marquer la clôture du Projet urbain des Sècheries à Bègles. Un programme d'aménagement écoresponsable et participatif où la notion d'essentiel trouve toute sa place : des logements plus grands, moins chers et flexibles, dans un espace paysager riche et sans voitures.

Acteurs majeurs de la transformation des Sècheries, aquitanis, Bordeaux Métropole et la Ville de Bègles ont souhaité marquer la fin de l'opération d'aménagement de ce quartier vertueux, par une visite à l'attention de tous les partenaires du projet. Cette balade guidée a permis de rappeler les enjeux de ce programme innovant tout en faisant le bilan des aménagements paysagers, espaces publics et ensembles d'habitat réalisés dans ce qui est devenu aujourd'hui le « Parc habité des Sècheries ».

Inscrit dans la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Quartier de la Mairie concédée en 2003 à aquitanis par Bordeaux Métropole, le Projet urbain des Sècheries a été profondément remanié en 2011 à l'aune des nouveaux enjeux environnementaux de la métropole. Il s'agissait alors de prendre en compte des questions environnementales et d'accorder une plus grande attention aux usages et à la co-construction.

Aquitanis a alors engagé avec l'aide d'Arc en rêve centre d'architecture Bordeaux, une démarche originale en ateliers avec l'ensemble des acteurs (collectivités, opérateurs, maîtres d'œuvre). Ils ont, ensemble, défini et tenu dans le temps un socle d'intentions fondatrices, inspirées de références urbaines et sociales, de témoignages, de débats critiques ou de jeux de rôles. Le projet s'est ainsi construit « chemin faisant », sans image, sans plan masse, sans prescriptions urbaines et architecturales, mais uniquement autour d'une volonté commune à laquelle chaque groupement d'opérateur immobilier ou architecte est venu répondre à sa manière.

Le Projet urbain des Sècheries en objectifs et en chiffres

Des immeubles de maisons (évolutivité, pièce en plus, espace extérieur, accès individuel...)

451 logements dont 274 en accession libre maîtrisée, 84 en accession sociale et 93 en locatif social

L'effacement de la voiture en cœur d'îlot résidentiel

1 parc public de stationnement de 415 places

Un vaste espace consacré à la biodiversité, au jeu, au jardinage ou à la détente

9 ha de parc paysager

Le Parc habité des Sècheries constitue aujourd'hui une expérience exemplaire d'aménagement écoresponsable, essentiel et participatif qui a remis la qualité d'usage et la compétence habitante au cœur du processus de création. Il s'est construit autour d'une structure paysagère forte qui a d'ailleurs été pensée puis plantée bien avant l'arrivée des premiers ensembles de logements. Ces derniers sont ainsi venus s'immiscer dans un espace paysager riche, sans clôtures ni voitures. Conçu comme un lieu de vie inachevé, à investir avec ses futurs habitantes et habitants, ce parc est désormais le lieu de l'engagement pour son quartier, du partage et de la co-construction.

Les acteurs du projet

Collectivités : Bordeaux Métropole et Ville de Bègles

Concessionnaire-aménageur : aquitanis

- Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole

Maîtrise d'œuvre urbaine : Alain Charrier (architecte-urbaniste), Trouillot et Hermel paysagistes, Ingérop (BET)

Médiation culturelle (cahier fondateur) :

Arc en rêve centre d'architecture Bordeaux

Médiation (habitants) : Deux degrés

et les futurs accédants devenus habitants



Pour en savoir plus



La transition dans l'existant



En 2024, les travaux de réhabilitation des 93 logements de la Cité de Beutre à Mérignac sont entrés en phase active. Projet singulier d'aquitannis qui s'attache au « déjà-là » et à l'expertise habitante, la « transition » de cet ensemble devrait s'achever fin 2025.

La Cité de Beutre a été construite à la fin des années 1960 afin d'accueillir des familles bordelaises impactées par les chantiers de rénovation urbaine. La requalification des 93 logements de cet ensemble aux allures de hameau engagée par le cabinet Christophe Hutin architecture et aquitanis, constitue une « transition » à la fois sociale, architecturale, urbaine, paysagère et nourricière qui prend en compte le « déjà-là », la compétence et l'expertise habitantes.

Le choix sociétal fort de conserver l'existant rend ce projet de réhabilitation singulier. En effet la question de l'identité des logements, de l'histoire des habitants et de la manière dont ils se sont saisis de leur lieu de vie était primordiale pour comprendre les enjeux sociétaux. Car l'histoire de Beutre s'est écrite sur trois générations d'habitants avec une appropriation importante des lieux et une adaptation à leur projet de vie.

La plupart ont ainsi réalisé au fil du temps des aménagements de leur maison de plain-pied comme des extensions ou des jardins. Afin de s'immerger dans le quotidien de ces habitants, de prendre en compte leurs attentes et de s'adapter aux nombreux cas particuliers, les architectes ont installé pendant plusieurs mois leurs bureaux dans un logement vacant au cœur de la résidence pour y réaliser des entretiens personnalisés.

Le projet de régénération se base ainsi sur la reconnaissance de la valeur humaine et technique des auto-constructions, via un inventaire précis des travaux accomplis par chacune des familles. L'objectif visé est d'agrandir les espaces de vie, d'y apporter de la lumière et de la fluidité en créant une extension à l'avant des maisons dans laquelle sont intégrés une entrée et une salle de bains accessible aux personnes à mobilité réduite et dotée d'équipements de confort. Des aménagements complémentaires tels que la modulation des pièces et la création d'un jardin d'hiver, traduisent la dimension « sur-mesure » du projet. Des améliorations ont également été réalisées au niveau des extérieurs en matière d'accès aux personnes à mobilité réduite, par la création de rampes d'accès et l'aménagement de cheminements piétons. Illustration de la prise en compte de l'avis de la communauté habitante : le refus de créer un parking sur ce qu'ils considèrent comme étant la « place du village », espace central devenu aujourd'hui un lieu de vie, de rencontres et de résolutions de conflits.

Une réhabilitation en site occupé

L'attachement des locataires pour leur lieu de vie est tel qu'il a été décidé de réaliser les travaux de réhabilitation « en site occupé ». Pour éviter les désagréments (bruit, poussière...), 9 logements relais ont été dédiés à l'accueil des habitants en journée durant le temps des travaux.

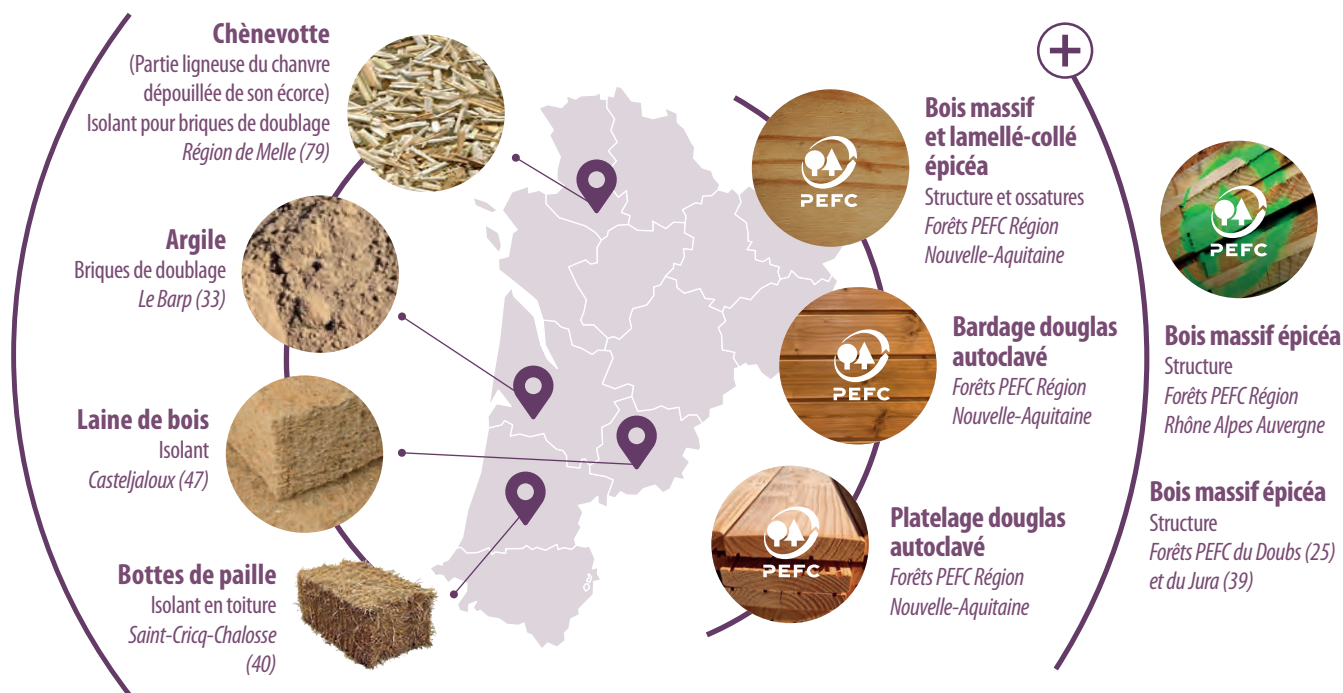




Origine Nouvelle-Aquitaine

Terra et Sylva boïennes, les deux premiers programmes d'habitat social du projet de recomposition du centre-ville de Biganos (ZAC Nouvelle R), traduisent fidèlement les ambitions architecturales et environnementales de cette opération d'aménagement urbain portée par aquitanis et ses partenaires : respect du « déjà-là », insertion dans le paysage, alternative en matière de densification...

Elles constituent également un bel exemple de mise en œuvre d'une approche frugale et bioclimatique du bâti et d'utilisation de matériaux durables et locaux – dont la terre crue – majoritairement d'origine locale et régionale.



Repères

Terra boïenne : résidence sociale de 14 logements meublés + salle et espaces communs

Sylva boïenne : ensemble résidentiel de 79 logements locatifs sociaux (dont 10 maisons individuelles)

Livraison : octobre 2024

Maîtrise d'ouvrage : aquitanis - Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole

Entreprise générale : Pyrénées Charpentes

Maîtrise d'œuvre : Dumont Legrand Architectes

Financement

Montant total de l'opération : 16 282 972 € TTC

Emprunts d'aquitanis auprès de la Banque des Territoires (12 180 497 €) et d'Action Logement (340 000 €), Fonds propres aquitanis (2 538 135 €), Subventions État (via Département de la Gironde, 470 840 €), Département de la Gironde et son dispositif FabriquerCœur (687 500 €) et Région Nouvelle-Aquitaine (66 000€)



Julien Cœurdevey

**Ingénieur cofondateur
- 180 degrés Ingénierie**

Qui êtes-vous et quelle est votre activité ?

Mes débuts professionnels en tant qu'ingénieur dans le BTP conventionnel, aux impacts colossaux, m'ont incité à me spécialiser en qualité environnementale du bâti et de l'urbanisme. Les expériences en France et à l'étranger dans des agences d'architecture, bureaux d'étude en génie civil, entreprises de construction, ont façonné mon profil, par des mises en situations d'une diversité totale, mais aussi par la rencontre de personnes ressources, de celles qui vous marquent durablement. C'est une fois mes bagages posés à Bordeaux que le projet catalyseur de ce parcours est né : un atelier d'ingénierie environnementale. De la matière grise explorant avec rigueur les pistes d'atténuation des impacts sur l'environnement et sur la santé, dans les projets d'architecture et d'urbanisme. J'ai alors constitué une équipe dès 2013, étoffée au fil des ans, construisant un socle de connaissances nécessaires à la réussite de la mission. Il s'est agi d'abord de notions de physique du bâtiment et de science des matériaux, dont les fondations furent extraites de l'étude des architectures vernaculaires. Aujourd'hui, 180 degrés Ingénierie est une équipe de sept passionnés, ingénieurs et architectes ingénieurs, partageant des valeurs fortes et une envie d'agir au plus vite.



L'objectif : essayer les bonnes pratiques pour créer les conditions de la résilience et réenchanter nos métiers !

Quelles sont les valeurs communes que vous portez avec aquitanis et comment votre collaboration prend-elle forme ?

Le soin porté à la qualité de vie pour tous et au « commun » qui fait lien, est probablement la première valeur forte partagée avec aquitanis. Gravitant autour de ces valeurs socles, et sans jamais sacrifier l'un ou l'autre des axes, il y a la réflexion menée sur la préservation du patrimoine vivant, l'atténuation de la contribution au dérèglement climatique, la lutte contre la précarité énergétique, la réduction de la dépendance énergétique, la gestion alternative de l'eau, l'atténuation de la production de déchets de chantier, l'intégration des notions de santé dans la conception de l'habitat. Sans oublier la volonté de contribuer à la structuration et consolidation de filières locales, garantes d'emploi non délocalisable et de décarbonation de l'économie. Cela passe aussi par le réemploi, les matériaux locaux bio et géosourcés. Aquitanis nous fait régulièrement confiance pour explorer ces sujets et la façon de les appliquer concrètement dans les opérations de logements collectifs, dans un dialogue constant entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage, souvent même avec les futurs habitants. Les arbitrages sont multicritères et partagés.

Quels sont les enjeux futurs de votre métier au regard des défis climatiques et de préservation de la biodiversité ?

Notre métier est appelé à prendre à bras le corps la mesure de sa responsabilité dans la réponse aux colossaux enjeux auxquels nous faisons face. C'est par une compréhension de la complexité des interactions, une appétence au décroisement des compétences, à l'intelligence collective, au processus itératif, mobilisé dès la genèse de la conception, que l'on façonne la réponse offrant le meilleur compromis. L'objectif : essayer les bonnes pratiques pour créer les conditions de la résilience, penser adaptation autant qu'atténuation, et toujours, c'est parfaitement compatible et recommandé, réenchanter nos métiers qui sont en réalité, absolument passionnants ! C'est à présent au sein du mouvement pour une Frugalité Heureuse et Créative que je trouve le plus de sens pour agir en complément des activités de 180°. J'invite tout un chacun à s'intéresser à la formidable dynamique qu'il soulève !

Sous le soleil exactement

Aquitanis fait partie des signataires de l'« Alliance de Bordeaux pour l'énergie solaire ». Cette initiative de la Ville de Bordeaux a pour ambition d'associer de nombreux acteurs institutionnels (collectivités, institutions publiques...) et privés, afin de promouvoir et développer l'énergie solaire sur le territoire.

Un engagement en faveur du développement des énergies renouvelables et de la décarbonation que porte aquitanis au travers de nombreuses réalisations.



La frugalité désormais



Aux côtés de la Ville de Bordeaux, aquitanis et Axanis figurent parmi la quarantaine d'acteurs locaux de la construction engagés pour un urbanisme résilient dans le cadre du Manifeste de la Frugalité « Bâtiment frugal bordelais ». Une vision tournée vers un urbanisme qui respecte le territoire, réduit l'impact carbone de la construction et préserve les espaces naturels. Lancé en 2021, le label « Bâtiment frugal bordelais » vise la construction de logements écoresponsables et de qualité, répondant aux défis environnementaux et sociaux de notre époque.

Pour une finance responsable



Dans le cadre du prêt à impact contracté auprès d'Arkéa Banque, Aquitanis - Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole - obtient le score de 89/100 du référentiel d'évaluation extra-financière ESG (Environnement - Social - Gouvernance) sur son année 2023.

Ce score est marqué par une tendance positive de + 13 points, principalement liée aux sous-thématiques : égalité des chances, santé, sécurité, eau, air, sols et déchets.

Réemploi : l'expertise d'aquitanis



Comment adapter le logement aux usages et aux défis climatiques et sociaux tout en tenant compte des spécificités des territoires ? C'est tout l'enjeu de l'ouvrage collectif *Réhabiter : engagés pour le logement de demain* publié chez Flammarion, dans lequel Jean-Luc Gorce, Directeur général d'aquitanis

évoque la contribution de l'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole à la mise en place d'une filière de réemploi de matériaux issus de chantiers de déconstruction ou de réhabilitation. Avec en exemple, deux opérations lauréates de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) Engagés pour le logement de demain en 2022 : Les Chemins d'Alice au Haillan et le programme éCOchoppes.



Les Visites constructives forment un projet pédagogique imaginé et conçu par le 308 - Maison de l'Architecture en Nouvelle-Aquitaine, avec le soutien de la DRAC Nouvelle-Aquitaine et le concours du CAUE de la Gironde, du Rectorat de Bordeaux.

Au travers de visites de chantiers et de rencontres avec des architectes, ce cycle éducatif permet de comprendre l'acte de construire, de s'intéresser aux métiers qu'il implique...

En 2024, 29 élèves de CM2 de l'école de la Jalle à Castelnau-de-Médoc ont ainsi découvert un chantier piloté par aquitanais dans leur commune - celui de la résidence intergénérationnelle Le Hameau des Familles - sous la conduite des équipes de Dauphins Architecture et de Vanessa Leydier, paysagiste du projet.

Nous croyons au pouvoir d'agir collectivement

« Dans un monde de plus en plus complexe, il n'est plus intéressant de savoir qui a l'autorité mais ce qui fait autorité. Or c'est le projet partagé » écrivait la philosophe allemande Hannah Arendt.

Face aux défis que nous connaissons, l'engagement collectif est la clé pour faire émerger des attitudes responsables et mettre en œuvre de véritables actions en faveur de l'environnement.

Par la collaboration autour d'un projet, il s'agit pour aquitanis, de produire une écologie du « faire ensemble » qui fasse autorité. Agir collectivement permet en effet de cultiver le sens de l'action commune et celui de la responsabilité vis-à-vis d'un bien à la fois local et universel. Partager un projet d'habitat ou de ville, c'est avoir la certitude qu'il sera bien compris et bien utilisé par la suite. C'est aussi une source d'enrichissement permanente pour tous et à chaque étape. Un puissant antidote contre la méfiance de l'autre, le repli sur soi et la tentation d'un nihilisme passif. Nous sommes tous tellement riches d'expériences, de savoirs, de différences... Il est encore temps de se mettre ensemble à l'ouvrage !

Données 2024

 5 Share Lieux ou lieux en partage (5 en 2023)	 9 lieux singuliers en transition (9 en 2023)	 2 lieux singuliers à potentiel Share Lieux (2 en 2023)	 7 125 habitants concernés par des projets participatifs (7 125 en 2023)
 5 actions menées par le Collectif culture d'entreprises (5 en 2023)	 5 actions mises en œuvre par le Collectif innovation (7 en 2023)	 215 741€ investis par aquitanis pour soutenir le milieu associatif, essentiel au vivre ensemble	



Apporter sa pierre à l'édifice



Pour faciliter la participation des habitants, les ateliers ont eu lieu au plus près de chez eux, dans les halls des immeubles. Ici, dans la tour Apollinaire, architectes, habitantes et équipes d'aquitanis échangent autour de maquettes sur la reconfiguration des rez-de-chaussée des tours.



Résidence Château Raba à Talence, on Repense et Améliore pour Bâtir l'Avenir (RABA) avec les habitants. Un projet de réhabilitation collaboratif de cet ensemble d'habitat social conduit par aquitanis avec la Ville de Talence et soutenu par Bordeaux Métropole.

Portant à la fois sur la réhabilitation de l'ensemble de la résidence Château Raba et sur la requalification des espaces paysagers qui l'environnent, les travaux du projet collaboratif RABA (Repenser et Améliorer pour Bâtir l'Avenir) devraient débuter à la fin de l'année 2025 et se dérouleront sur 24 mois en deux volets. Le premier concerne la rénovation de 411 logements afin de renforcer la sûreté des résidences, d'améliorer leur confort thermique et de réduire les consommations énergétiques ainsi que les charges des locataires. Il vise également à apporter une nouvelle qualité d'usage aux parties communes et à repenser la gestion des déchets pour améliorer la propreté du site. Le second volet des travaux porte sur la valorisation des espaces extérieurs (végétalisation, cheminements doux) et le réaménagement des espaces de stationnement, notamment la création de locaux deux roues/vélo pour accompagner la mobilité des habitants. L'agence d'architecture Atelier provisoire et les bureaux d'études BORTEQ, BETEQ et ELITHIS, ainsi que les paysagistes de l'agence Trouillot & Hermel accompagnent le personnel d'aquitanis et les habitants dans ce projet.

Mettre au cœur du projet les habitants du quartier

L'implication des habitants et des associations installées sur site constitue la pierre angulaire du projet de réhabilitation. Pour organiser et mettre à profit ce pouvoir du collectif, plusieurs étapes de concertation ont été planifiées autour de différentes thématiques telles que les parties communes, la gestion des déchets ou le développement d'activités et de services en rez-de-chaussée. Un questionnaire a été envoyé aux habitantes et habitants pour en savoir plus sur leurs habitudes et connaître leurs avis sur les actions qui pourraient être mises en place. À la suite de cela, des ateliers participatifs et une balade ont été planifiés tout au long du premier semestre 2024. L'objectif : collecter les impressions des résidentes et résidents ainsi que leurs attentes et leurs envies pour améliorer la qualité de vie dans la résidence.

En chiffres

135 ménages répondant au questionnaire

200 logements visités par l'équipe de maîtrise d'œuvre en phase de diagnostic

12 réunions de participation auprès des habitants et des associations présentes

Prix de revient de l'opération : **28 millions d'euros**

Subventions de Bordeaux Métropole : **10,5 millions d'euros**

Repenser avec et pour tous

Plusieurs jeunes en situation de handicap moteur accueillis au sein de l'Institut d'Éducation Motrice (IEM) Château Raba situé de l'autre côté de la rue François Rabelais, ont fait le tour du quartier afin de repérer les obstacles à la circulation des personnes à mobilité réduite.



Cette contribution est importante car l'accessibilité aux espaces extérieurs privés comme publics doit être garantie à tous. Un des objectifs de la réhabilitation consiste également à ouvrir Raba sur son environnement, au premier rang desquels les usagers des nombreuses institutions alentours.



Ensemble à l'ouvrage



Une démarche récompensée à deux reprises

« Dessinons ensemble notre cœur de ville » a reçu « 3 étoiles » aux Prix de la Participation 2024 (évolution des Trophées de la Participation et de la Concertation). Une reconnaissance renouvelée puisque la première étape de cette démarche de participation citoyenne était déjà lauréate « trois étoiles » en 2021. Ces distinctions soulignent, au regard des enjeux sociaux actuels, l'importance de renouveler les modes de gouvernance des projets urbains.

Le projet en chiffres

32 967 m² de surface plancher dont **29 917 m²** de logements et **3 050 m²** de commerces

387 logements neufs

2023 : Coécriture du récit fondateur ou plan-guide

2024 : Atelier d'urbanisme tactique sur l'entrepôt Albert

En 2023 et 2024 : 7 temps de concertation et **94** personnes impliquées régulièrement

Initiés en 2020, des ateliers participatifs se poursuivent avec les habitantes et habitants d'Ambarès-et-Lagrave en vue de la recomposition du cœur de ville, sous la conduite d'aquitanis.

En partenariat avec Bordeaux Métropole, la ville d'Ambarès-et-Lagrave, et une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire* le projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de ville porté par aquitanis, vise à « recomposer » un secteur situé entre le bourg historique et l'espace naturel du ruisseau du Guâ. Une démarche de co-construction du projet avec les habitantes et habitants – « Dessinons ensemble notre cœur de ville » – a été lancée dans le but de renforcer la cohérence urbaine et l'attractivité du site. La vision à long terme du futur centre-ville est structurée à partir de 4 grands enjeux définis avec les Ambarésiens et Ambarésiennes lors de temps de concertation : la biodiversité, la convivialité, les spécificités du territoire et l'accessibilité.

La dynamique citoyenne, marqueur fort de la ZAC

Cette dynamique citoyenne s'est matérialisée en 2022 dans la Charte de la Participation et de la Gouvernance puis en 2023 dans le plan-guide du cœur de ville co-construit. Une nouvelle étape a été franchie dans le courant de l'année 2024. En effet, un plan d'action en urbanisme tactique a été élaboré autour de trois lieux d'expérimentations du projet urbain : l'entrepôt Albert, le Parc Charron et les portes d'entrée du parc environnemental du Guâ et enfin le maillage piéton. Ce plan d'action est articulé autour de nouveaux ateliers de concertation afin d'imaginer des espaces de vie à partager entre le centre-ville et la vallée du Guâ.

Urbanisme tactique : des idées pour Albert ?

En octobre 2024, habitantes, habitants, techniciens et architectes ont été invités à imaginer comment l'entrepôt Albert aujourd'hui inoccupé, pouvait être réactivé. Les réflexions ont porté sur l'accueil d'événements festifs, culturels, citoyens ou pédagogiques, l'installation d'activités commerciales, la relation à la nature, l'intensité des usages et leurs temporalités.

* Composée de Comm1 possible, l'Atelier des Possibles, Tricaud & Chapelière paysagistes, Pierre Lascabettes architecte-urbaniste, Eliomys.



La fabrique du bien commun



BONGRAINE
ÉCOQUARTIER
AYTRÉ • LA ROCHELLE

À Bongraine, les « communs » constituent des espaces de vie partagés et gérés ensemble dont la Maison Bongraine, ses « satellites », c'est-à-dire les espaces communs situés au sein des futurs programmes d'habitat mais aussi des infrastructures techniques, tels que les parkings et les services de mobilité complémentaires ainsi que le réseau de chaleur urbain.



L'écoquartier de Bongraine à Aytré (17) se construit de A à Z avec la participation active des futurs habitants. En 2024, de nouveaux ateliers citoyens ont permis de définir les contours d'un équipement commun, convivial et ouvert, en cœur de quartier : la Maison Bongraine.

Coopératif et écologique sont les deux ambitions du projet de transformation de la friche de Bongraine à Aytré (17) porté par la Communauté d'agglomération de La Rochelle et piloté par aquitanis, aménageur du site, en association avec la Ville d'Aytré. Sur les 35 hectares de ce lieu, un écoquartier comprenant 800 logements, un parc urbain, des locaux d'activité et des lieux partagés – dont certains « communs » de Bongraine – commence à prendre forme. Une conviction guide cette opération depuis son démarrage en 2020 : la participation des futurs habitants et des usagers est le moyen d'atteindre à la fois une écologie du quotidien et de leur permettre d'adapter le quartier aux futurs besoins. Une nouvelle étape du processus de concertation a été franchie au cours de l'année 2024, avec la mise en place d'ateliers citoyens dédiés à la coconception d'un lieu partagé emblématique de l'écoquartier : la Maison Bongraine. Les premières rencontres ont permis de définir la philosophie de ce projet à savoir, « un lieu le plus ouvert possible aux habitants du quartier et aux personnes qui ne l'habitent pas », puis d'imaginer les espaces adaptés pour y répondre. Il prendra la forme d'un ensemble modulaire pouvant accueillir de multiples usages générateurs de lien social. Du point de vue de sa conception architecturale, cet espace a été voulu par les participants comme un démonstrateur de la construction

Les acteurs de la Maison Bongraine

Maîtrise d'ouvrage : aquitanis

Assistance à maîtrise d'usage : Médiation & Environnement

Maîtrise d'usage : l'association Les Communs de Bongraine, des riveraines et riverains, des futurs habitantes et habitants, des acteurs locaux

Maîtrise d'œuvre : Sathy (architectes), Intersections (BET structure), IN-EX (BET fluides), VPEAS (BET économie)

Innovation sociale et environnementale : Atelier Formidable (écologie territoriale), En réemploi (réemploi et chantier participatif)

durable, en faisant appel au maximum au réemploi et à des matériaux locaux et biosourcés. La Maison Bongraine sera dans ce cadre un projet citoyen, support d'apprentissage et de coopération dès le lancement de sa construction. Un lieu de rencontre vivant, y compris avec les professionnels tout au long du chantier d'aménagement de l'écoquartier. De nouveaux ateliers programmés en 2025 vont permettre de définir sa structure juridique ainsi que son mode de gestion par les habitants.

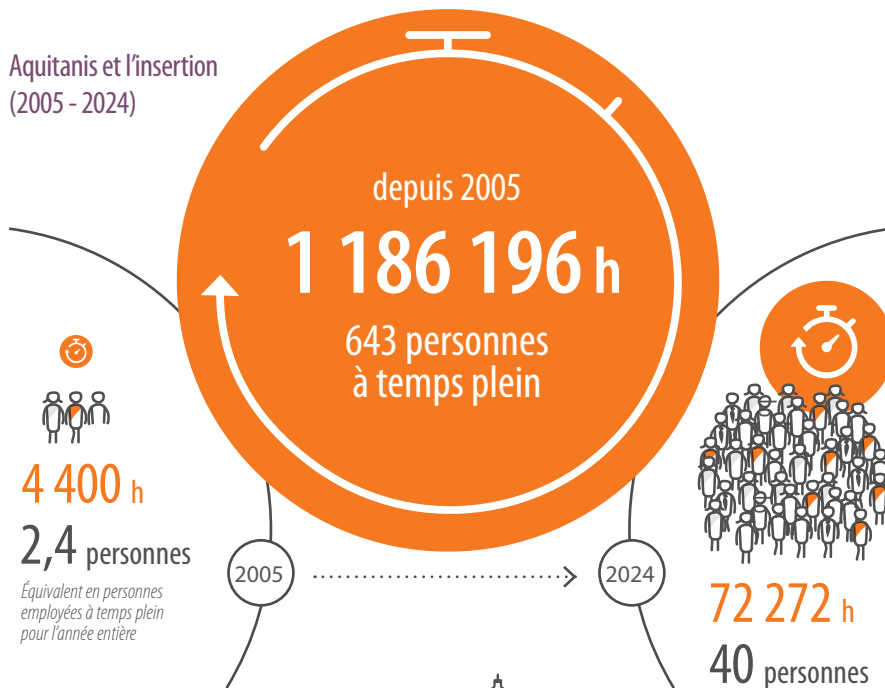
Une réflexion sur son modèle économique avec la Coopérative Tiers-Lieux sera poursuivie, ce qui permettra de garantir le fonctionnement et la pérennité du lieu. Dépôt d'une demande de permis de construire en début d'année 2025.



Un million d'heures d'insertion

Acteur historique du territoire, aquitanis favorise l'insertion par l'emploi au profit des personnes qui en sont le plus éloignées. Pour cela, il intègre la Clause d'insertion dans la quasi-totalité de ses marchés. Avec la coopération de nombreuses parties prenantes – entreprises, professionnels de l'insertion, collectivités, associations spécialisées... – cette initiative a permis de générer plus d'1 million d'heures d'activité depuis son lancement en 2005.

Aquitanis et l'insertion
(2005 - 2024)



Les facilitateurs de l'insertion

Les Plans locaux pour l'insertion et l'emploi (PLIE) ou le Conseil Départemental sont les partenaires professionnels d'aquitanis en matière d'insertion. Ils constituent l'interface « facilitatrice » entre l'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole et l'entreprise qui propose des heures de travail dans le cadre d'un marché. Ils sont également les garants, aux côtés d'aquitanis, de la bonne exécution de ces heures, tant de manière quantitative que qualitative.

L'insertion en 2024

L'année 2024 apporte un nouveau souffle à l'insertion et ce, sous le signe de la diversification. 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 (nombre d'heures générées en hausse par rapport à 2023). Grâce à l'engagement de toutes et tous, les objectifs sont cette année, atteints et dépassés. Rappelons que l'insertion prend part à l'accord d'intéressement sur la performance globale d'aquitanis 2024-2026 et qu'elle constitue l'un des 4 critères additionnels de la performance RSE de l'entreprise.



De nouveaux marchés très diversifiés

- **Marchés de maintenance à bons de commande :** 10 840 heures dont près de 2 490 en heures de formation
- **Bornes de recyclage des textiles** Le Relais placées sur nos résidences : 222 heures de travail en insertion
- **Remise en peinture des logements** en marché réservé : 2 200 heures
- **Heures de travail en insertion dans le local archives d'aquitanis :** 3 546 heures
- **Nettoyage des résidences** avec les équipes de TAPAJ (Travail alternatif payé à la journée) : 2 076 heures
- **Déconstruction des matériaux :** 1 120 heures
- **Préparation des repas** à l'écojournée 2024 : 140 heures
- **Confection de bandanas et de t-shirts** avec L'Espace textile : 150 heures
- **Visites de sites** avec L'Alternative Urbaine de Bordeaux : 14 heures

Les chantiers « incontournables »

- **Constructions neuves :** 17 730 heures
- **Réhabilitations :** près de 5 100 heures
- **Nettoyage :** 13 200 heures



Laurent Caritey

Président de la Fédération compagnonnique des métiers du bâtiment, FCR 33

Pouvez-vous présenter la Fédération compagnonnique des métiers du bâtiment, sa mission et son périmètre d'action ?

La Fédération compagnonnique régionale de Bordeaux/Floirac (FCR 33) appartient au réseau de la Fédération des Compagnons du Tour de France (CDTDF), qui fédère 7 Sociétés Compagnonniques, essentiellement dans les métiers du bâtiment, et réunit 16 centres de formations et/ou CFA ainsi qu'un Institut Européen de Formation sur l'ensemble du territoire national.

La FCR est présente à Bordeaux, rue Malbec, depuis 1956 et son action première a été d'accueillir les jeunes faisant leur Tour de France ; puis, à partir des années 70, de proposer des formations professionnelles et continues.

Dans cette continuité, la FCR 33 s'engage dans un nouveau projet ambitieux : la construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) sur le futur Campus des CDTDF à Floirac. Avec lui, il s'agit d'améliorer l'accueil et l'intégration des jeunes itinérants sur le Tour de France, tout en répondant aux besoins croissants en hébergement des jeunes adultes de tout le territoire qui choisissent l'apprentissage d'un métier, en leur proposant une formation et un logement.

Les liens entre les Compagnons et aquitanis sont fondés sur des valeurs essentielles telles que l'engagement, le respect et la conscience de leur responsabilité.

Comment s'est concrétisée la coopération avec aquitanis ?

La coopération avec aquitanis a débuté dès l'émergence de l'idée du projet en 2017, lorsque les Compagnons ont ressenti le besoin de se rapprocher d'un bailleur social du territoire métropolitain. Sollicité parmi d'autres Offices publics de l'habitat régionaux, aquitanis a immédiatement répondu et proposé de s'investir dans les comités de pilotage de faisabilité du projet. L'implication forte de ses équipes a permis de construire une réelle visibilité du

projet vis-à-vis des partenaires institutionnels et politiques. En 2019, les Compagnons ont décidé de contractualiser cette histoire commune en leur déléguant la Maîtrise d'Ouvrage de la construction du Foyer de jeunes travailleurs. La construction doit s'achever fin 2025, et nous savons pouvoir compter sur les équipes d'aquitanis afin de bénéficier de leur expertise pendant les nombreuses années d'exploitation du nouveau site.

Quels sont les liens et valeurs qui vous unissent à aquitanis ?

Les liens entre les Compagnons et aquitanis sont fondés sur des valeurs essentielles telles que l'engagement, le respect et la conscience de leur responsabilité. Ces valeurs se manifestent dans la transmission des savoirs pour les Compagnons et dans l'acte de construire l'habitat de demain pour aquitanis. Depuis 2017, malgré les nombreuses difficultés rencontrées, les deux parties ont toujours pu compter sur leur détermination commune et indéfectible à mener le projet à son terme. Ce partenariat est basé sur un fort lien de confiance et de respect mutuels pour le travail accompli depuis plus de huit ans.

L'expérience en partage



C'est avec générosité et enthousiasme, que deux habitantes de la résidence Locus Solus d'aquitanis, au cœur du quartier Grand Parc à Bordeaux ont partagé avec les étudiants de l'Ecole nationale supérieure de l'architecture de Strasbourg leur expérience dans ce projet d'habitat participatif locatif. Au fil de l'échange, les étudiants ont appréhendé les enjeux d'usage de l'habitat social et de ses espaces communs. Locus Solus avec sa ferme urbaine, sa serre et ses composteurs, en est l'illustration parfaite, plaçant au centre de la réflexion la compétence habitante et la nature en ville.

Brazza à bras ouverts



En janvier 2024 l'association à Brazza'Ouverts a été lancée par plusieurs habitantes et habitants du nouveau quartier du quai de Brazza. L'objectif est simple : favoriser la création de lien et de partage entre les résidentes et résidents afin de maintenir un quartier apaisé, à l'écoute de ces derniers. Pour ce faire, diverses animations ont été mises en place. L'association installée dans les locaux de la résidence aquitanis *Le jardin suspendu* a vu 70 adhésions financées par aquitanis, ce qui concerne près de 125 résidentes et résidents.

Collectif culture d'entreprises



Collectif culture d'entreprises

En 2024, poursuite des actions de partage des valeurs et de la raison d'être avec les salariés :

- Une **écojournée** au Lac C
- **3 visites de projet in situ** aquitanis/axanis - présentation de projets et de réalisations animée par les salariés pour les salariés.
- **24 kg de légumes** récoltés, cultivés au siège social, avec notre partenaire "Les Nouveaux Potagers", profitant à 38 bénéficiaires de la Banque Alimentaire

Collectif innovation



Collectif innovation

5 thèmes de travail :

- **Vieillesse** : définir une stratégie pour accompagner le vieillissement de nos locataires.
- **Sous-occupation** : identifier et déployer les leviers pour résorber les situations de sous-occupation au sein de notre parc.
- **Vacances et occupation transitoire** : rendre un usage ou une utilisation temporaire ou pérenne à des espaces vacants.
- **Gestion de l'eau** : préservation, optimisation, protection : explorer des moyens d'améliorer notre gestion de l'eau.
- **Sépartement** : quelle offre d'habitat peut-on offrir à des couples séparés ?

Un projet participatif au quartier Bois Fleuri

Bois fleuri LORMONT

Aquitanis participe au financement du projet participatif à caractère

éducatif destinée aux jeunes filles du quartier Bois Fleuri en partenariat avec l'association la Cité Compagnie (habitante d'aquitanis) et les médiatrices de la Ville de Lormont. Afin de poursuivre son soutien dans le projet, la salle commune de notre résidence Ikébana a été mise à disposition afin d'y développer la création collective d'un spectacle théâtral abordant les thématiques de la jeunesse, du vivre-ensemble, des relations filles-garçons et de la parentalité.

La représentation officielle a eu lieu le vendredi 31 janvier 2025 à la médiathèque du Bois Fleuri à Lormont.



5

**Une stratégie
d'entreprise étayée
et ambitieuse :
Agir ici
et pour demain**



Une entreprise doit être en lien avec son époque.

Notre engagement en Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE), à nouveau évalué en 2024 pour la troisième fois consécutive « *Engagé RSE* » niveau exemplaire par Afnor certification, nous y conduit.

Elle doit également anticiper et se projeter vers l'avenir. En 2021, nous avons collectivement défini et formulé ce qui fait notre engagement, notre raison d'être qui est depuis intégrée au cœur de notre stratégie d'entreprise. Elle se décline en 4 orientations stratégiques pour l'année 2025 afin de s'adapter à l'évolution de notre contexte. Ces dernières ont été adoptées à l'unanimité lors du Conseil d'administration du 12 décembre 2024 puis présentées à l'ensemble des cadres et des salariés de l'entreprise.



Agir ici et pour demain

Aquitanis s'appuie sur un socle solide et durable. Il s'agit de son genre professionnel, celui de tous les bailleurs sociaux en France, fondé sur sa mission statutaire d'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole. Nous portons quatre grandes missions d'utilité sociale et de service public : aménager, construire, gérer et réhabiliter. Nous sommes un acteur de référence de la métropole bordelaise depuis 1920 et notre territoire d'intervention est celui de la Nouvelle-Aquitaine.

Ce genre professionnel est celui de tous les organismes HLM en France. Cependant, le style s'applique à chacun. Aquitanis en possède un bien particulier que nous déployons et cultivons depuis une quinzaine d'années. Nous avons résumé celui-ci dans notre raison d'être. Nous l'avons co-écrite en collaboration avec nos partenaires, salariés, élus, locataires et elle a été adoptée en Conseil d'administration en juin 2021.

Pour la mettre en action, nous tirons notre énergie de la logique RSE pour produire un habitat social durable qui associe co-conception avec les habitants, habitat essentiel et frugal et connexion à la nature.

Pour écrire nos orientations stratégiques, nous avons besoin de définir notre intention stratégique au regard du contexte économique et social.

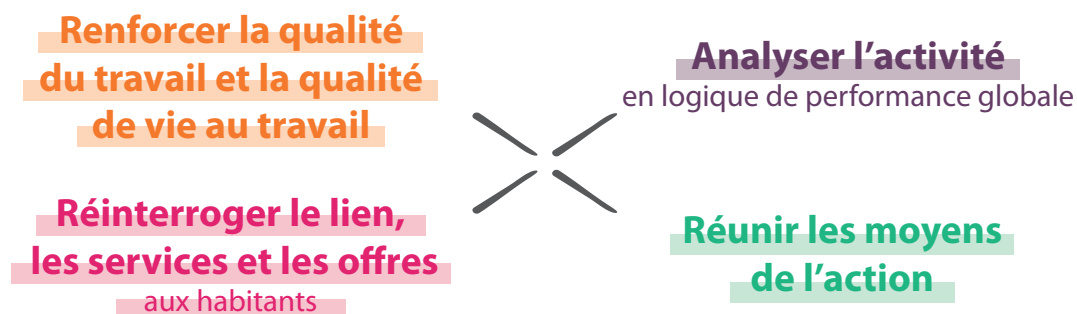
Elle s'exprime ainsi :

◀◀ **Prévenir et agir sur les vulnérabilités sociales, environnementales et organisationnelles, pour ensemble, faire face et faire mieux.** ▶▶

Pour porter cette intention, nous avons choisi d'adopter une **posture de principe** :

◀◀ **Oser des partis pris forts et lisibles traduisant nos valeurs et nos engagements en impliquant toutes celles et ceux qui sont concernés.** ▶▶

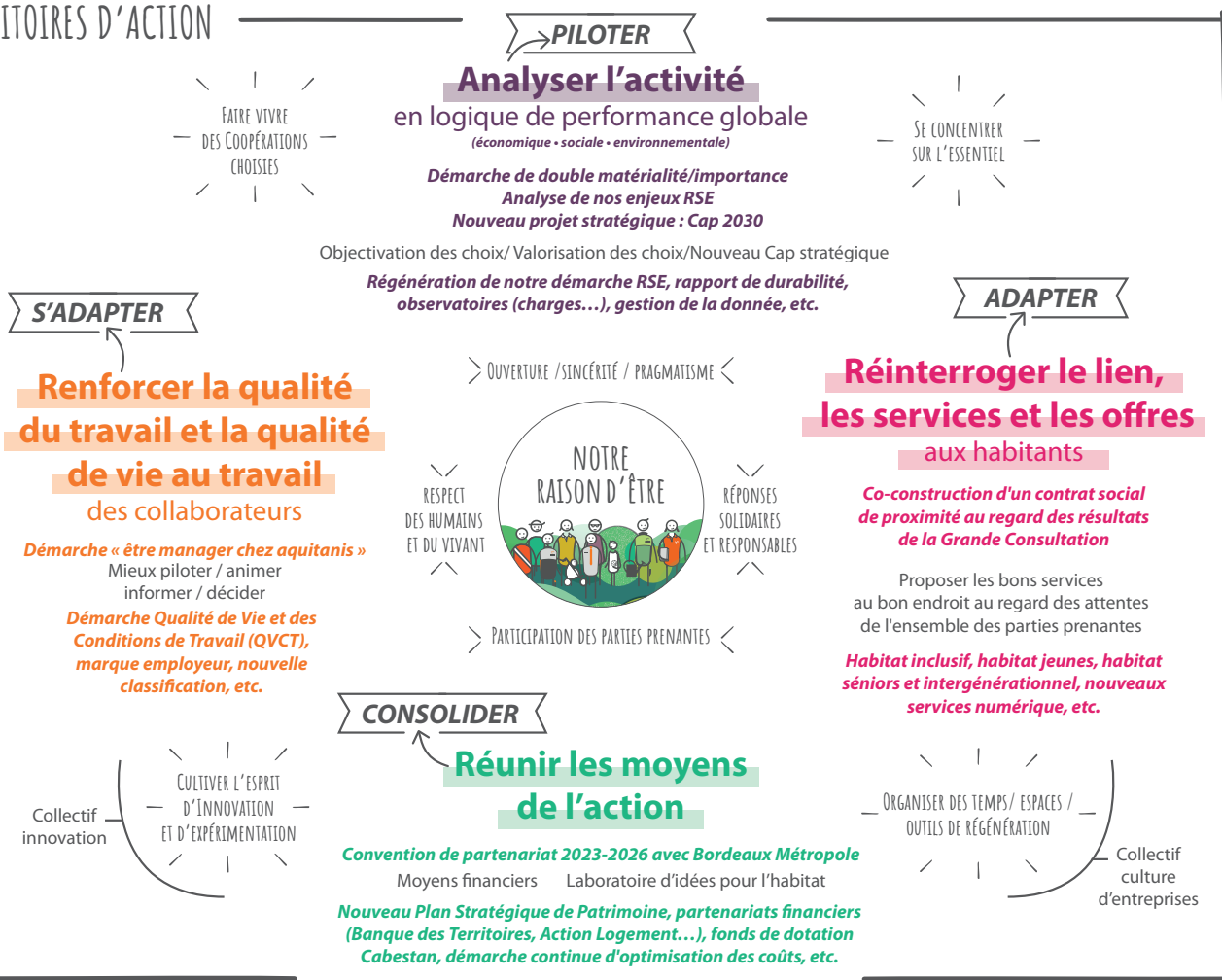
Nos **4 orientations stratégiques** pour 2025 sont les suivantes :



Nous savons pouvoir compter sur les équipes d'aquitanis en coopération avec celles et ceux qui agissent avec nous pour porter cette stratégie enthousiasmante et ambitieuse.

► NOTRE STRATÉGIE D'UN SEUL COUP D'ŒIL

TERRITOIRES D'ACTION







À Aytré (17), le Kiosque de Bongraine est un équipement public collectif réalisé « en coopération » avec l'ensemble des acteurs du projet d'écoquartier piloté par aquitanis. Conçu par les architectes des programmes d'habitat de la première phase du projet, il a été assemblé avec les futurs habitants du quartier puis inauguré lors de la « Bonne Semaine de Bongraine » en juin 2024. Coopérative et écologique, cette première réalisation de l'écoquartier Bongraine incarne parfaitement les valeurs portées par les partenaires du projet.

Mars 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

Maquette - mise en page :
O tempora

Crédits photos :
Alban Gilbert photographe :
2/48/61 gauche bas/78/83/98-99
Aquitanis : 27/35/46/49/50/52/53/54/5
6/57/58/60/61 sauf gauche bas/62/66
gauche/69 gauche bas 72/76/77
droite/80/81/85 droite bas/93 haut
gauche
Christophe Hutin architecture :
15 gauche
Daniel Berguedieu / Nadia Villattes : 65
Mairie de Bordeaux/Thomas Sanson :
85 droite haut
W architectures : 66 droite

DR :
15 droite/68/73/74/77
gauche/82/84/85 gauche
haut/86/88/89/90/92/93 gauche bas

Imprimeur :
Laplante
3 impasse Jules Hetzel
33700 Mérignac

Rapport imprimé sur papier recyclé



Une attention particulière a été
portée quant à l'économie d'encre :

- Réduction du nombre d'aplats
de couleurs et utilisation
préférentielle de trames ;
- Utilisation de typographies
moins gourmandes en encre ;
- Veille à la taille optimisée
des photos ;
- Conversion du profil
colorimétrique des photos
pour éviter la surimpression
(superposition d'une trop
grande quantité d'encre).



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.**



AMÉNAGER
CONSTRUIRE
GÉRER
RÉHABILITER
COOPÉRER
ACCOMPAGNER
INNOVER

Suivez-nous



aquitanisphere.com

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

