

Rapport

2019

en logique éco-responsable





Sommaire

<i>Repères 2019</i>	P. 4
Aquitanis, responsable vis-à-vis de la Société et de son Environnement, entreprise en Transition	P. 9
1 - Prospection foncière	P. 30
2 - Aménagement & Renouvellement urbain	P.31
3 - Développement de l'offre	P. 49
4 - Réhabilitation & Maintenance du patrimoine bâti	P.68
5 - Conception & Gestion du patrimoine nature	P. 84
6 - Habitats & Clientèles	P. 92
7 - Éléments statistiques clientèles	P. 106
8 - Vente	P. 116
9 - Achats responsables, tri sélectif, mobilité	P. 118
10 - Ressources Humaines	P. 123
11 - Éléments financiers	P. 128

► REPÈRES 2019



- **Produits des activités : 122** millions d'euros
- **Chiffre d'affaires : 101** millions d'euros

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

Aquitanis se positionne comme une entreprise en TRANSITION sur un territoire de projets urbains et sociaux durables.

DATE DE CRÉATION : 1920

STATUT : Office public de l'habitat

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :

Bordeaux Métropole

PRÉSIDENTE : Béatrice DE FRANÇOIS,
Maire de Parempuyre, Conseillère déléguée de Bordeaux Métropole

VICE-PRÉSIDENT : Jacques MANGON,
Maire de Saint-Médard-en-Jalles, Vice Président de Bordeaux Métropole

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Jean-Luc GORCE

COORDONNÉES DU SIÈGE

1, avenue André Reinson - CS 30 239
33028 BORDEAUX CEDEX
Tél. 05 56 00 50 50 - Fax. 05 56 39 40 75
www.aquitanis.fr

ACTIVITÉS

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



Exemplaire ★★★
AFNOR CERTIFICATION



Aménagement urbain

- 7 concessions d'aménagement (Zones d'aménagement concerté - ZAC)
- 8 projets de renouvellement urbain dont 3 sites NPNRU
- 3 missions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)



Développement de l'offre

- 354 logements livrés
- 2 786 logements en processus de production, dont 256 logements mis en chantier au cours de l'année
- 268 logements en dépôt de financement
- Recherche & développement « bas carbone »



Gestion résidentielle

- 40 956 habitants en gestion locative
- 20 376 logements et foyers gérés ou propriétés d'Aquitanis décomposées en :
 - 17 433 logements familiaux dont 94 % dans Bordeaux Métropole
 - 1 690 logements étudiants
 - 937 équivalents logements en foyer
 - 206 logements en résidence sociale
- 113 logements gérés pour compte de tiers
(31 pour la Ville de Bordeaux et 82 pour Bordeaux Métropole)
- 1 672 attributions
- 330 locaux commerciaux et professionnels (dont 1 géré pour la Ville de Bordeaux et 29 pour Bordeaux Métropole)
- 8 774 garages et stationnements
- 1 Label Bleu : 55 logements adaptés en 2019 pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et un montant moyen de dépenses de 2 814 € par logement
- 2 labels techniques : logements et parties communes
- 1 Centre de la relation clients téléphonique AquitaniServices partagé avec l'ESH Mésolia dans le cadre de la SAC COO.PAIRS
- 3,44 M€ de Réduction de loyer de solidarité (RLS), 8 341 foyers bénéficiaires et une RLS moyenne appliquée par bénéficiaire de 34 €



Maintenance et requalification du patrimoine

- 1 141 logements réhabilités (livrés)
- 2 561 logements en processus de réhabilitation au 31/12/2019, dont plus de 35 % en phase chantier.
- 26 M€ TTC de travaux de réhabilitation
- 112 opérations, représentant 7 489 logements concernés par des travaux de renouvellement de composants (RC)
- 6 M€ TTC de travaux de renouvellement de composants
- 11 M€ TTC de travaux de gros entretien
- 9 950 logements raccordés au Très Haut Débit (fibre optique) dans le parc ancien



Conception & gestion des espaces extérieurs - patrimoine nature

- 40 ha d'espaces verts (232 sites)
- 8 087 arbres répertoriés font l'objet d'un suivi régulier
- 45 000 arbustes, vivaces et graminées plantés
- 343 arbres d'ornements et fruitiers plantés
- 6 000 m² de jardins partagés



Gestion d'habitats spécifiques

- 2 aires d'accueil permanentes pour les gens du voyage
- 295 habitations adaptées
- 4 résidences sociales gérées



Vente HLM & gestion de syndic

- 43 ventes locatives en 2019 (21 en 2018)
- 13 copropriétés gérées et 6 ASL
- 1 charte d'engagement de syndic responsable



Recherche & développement

- 1 système constructif modulaire à ossature bois : *Sylvania/Sylvané*
- 1 concept de résidences intergénérationnelles : *les résidences solidaires*
- 10 Share Lieux (lieux en partage) - projets en Transition
- Une démarche d'éco-habitat (habitat essentiel)
- Plusieurs démarches de participation habitante (compétence habitante)



Ressources humaines

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



Visite d'un logement à *Locus Solus* (Bordeaux) avec ses futurs habitants





► AQUITANIS, responsable vis-à-vis de la Société et de son Environnement, entreprise en Transition



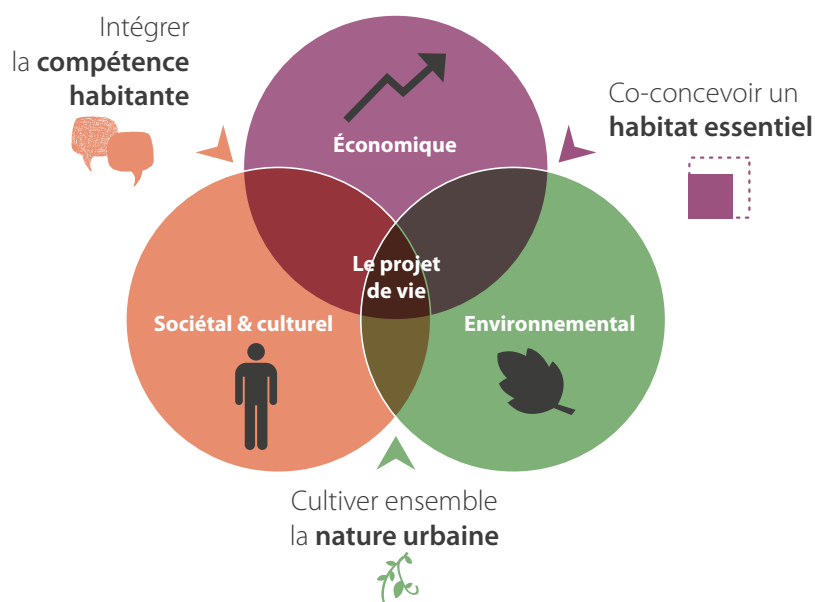
Repères

- 1 démarche stratégique RSE en 4 axes, 15 domaines d'action, 45 plans d'action
- 1 comité de pilotage et 25 pilotes
- niveau « exemplaire » de la norme ISO 26 000
- 10 Share Lieux - projets en Transition
- 1 Collectif Innovation
- 1 démarche participative de co-construction du projet d'entreprises « Se réinventer ensemble » puis « Agir ensemble »
- 1 démarche participative avec l'encadrement
- 1 groupe dédié à la culture d'entreprises
- 1 charte de l'acheteur et un guide de l'achat responsable
- 1 Charte Chantier Propre
- 92 252 heures d'insertion exécutées via nos marchés

Depuis 2008, Aquitanis s'est engagée dans une démarche stratégique 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.

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

La démarche de RSE d'Aquitanis s'appuie sur les 3 piliers de sa stratégie d'entreprise. Il s'agit de la mise en œuvre de la compétence habitante, de la co-construction d'un habitat essentiel et du développement de la nature en ville.



Compétence habitante

Devenue incontournable des projets urbains, la participation citoyenne ou démocratie participative trouve une nouvelle expression dans l'habitat. Concevoir l'habitat avec ceux qui vont y vivre représente une manière de reprendre le contrôle sur sa fabrication au-delà de la contribution des seuls « experts professionnels » : le politique, l'urbaniste, l'architecte, le promoteur, le bailleur, le constructeur. En impliquant les habitants dans les projets, on intègre les « experts du quotidien », ceux qui possèdent une compétence exclusive : celle de la pratique permettant d'être légitime sur ce qui « à l'usage » s'avère le plus judicieux.

Habitat essentiel

Allégé d'équipements fragiles et coûteux, l'habitat essentiel est centré sur les fonctions premières de celui-ci en privilégiant ce qui fait la qualité d'usage : espace, lumière, intimité, lien social, espace extérieur, économie d'énergie... Il intègre des matériaux du territoire et biosourcés et présente un bilan carbone le plus faible possible.

Nature en ville

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. Mais aussi apporter sur les lieux une activité agri-urbaine avec la création de vergers, de potagers voire de fermes urbaines.

Ces 3 piliers tracent une voie exigeante et enthousiasmante au sein de laquelle chacun fait sa part.

Une démarche incarnée dans des lieux

L'engagement d'Aquitanis sur cette voie de la transition s'incarne en imaginant et en mettant en œuvre des réponses 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 ». En 2018, la démarche d'Aquitanis va plus loin avec une évolution au travers de 10 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 le « *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.

Une démarche structurée

La démarche de RSE d'Aquitanis 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 vingtaine de collaborateurs et par une instance dédiée. Plus de 150 collaborateurs contribuent, 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.

Démarche stratégique d'Aquitanis

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



axe 1

Gouvernance et dialogue avec les parties prenantes

- Magazine Questions de transition(s) (page 12), conseils de concertation locale (page 114) **D1 // Dialogue avec les parties prenantes**
> Identifier, comprendre et hiérarchiser les enjeux de nos parties prenantes
> Communiquer et partager notre stratégie RSE
- Séminaire stratégique des administrateurs (page 13) **D2 // Définition et mise en œuvre de la stratégie**
> Définir notre vision et intégrer la RSE dans le système de management : objectifs, moyens mobilisés
> Piloter l'amélioration continue
- Charte Chantier Propre, (page 14), clause d'insertion (page 15) **D3 // Achats responsables**
> Intégrer les critères RSE, l'équité dans le choix et la gestion de nos fournisseurs et sous-traitants

axe 3

Bien-être et considération des habitants



- D8 // Écoute et participation des habitants**
> Déployer des démarches de concertation et d'implication des habitants dans la conception, l'aménagement et la gestion des sites d'habitat
- D9 // Valeur d'usage de l'habitat**
> Proposer des logements confortables, sains, sécurisés, économes dans un habitat de qualité bien situé
- D10 // Lisibilité des règles d'attribution et parcours résidentiels**
> Garantir des pratiques équitables et respectueuses vis-à-vis des demandeurs de logement en s'attachant à satisfaire les projets résidentiels des familles
- D11 // Accompagnement des publics fragiles**
> Mettre en œuvre des approches et des outils répondant aux besoins particuliers des populations les plus fragiles

- Gestion de proximité en mobilité (page 104), AquitaniServices (page 96), Share Lieux : Beutre (page 26), Dravemont (page 28)
- Offre nouvelle en logements (page 49), régénération de GHI (page 25), maintenance du patrimoine bâti (page 76), maintenance résidentielle (page 99)
- Gestion des demandes & des attributions (page 108), gestion locale & syndic, vente (page 116)
- Activités habitats spécifiques et innovations sociales dont résidences sociales (page 93), Maison des Monoparents (page 94)

4 axes

- Gestion de crise (page 18), plan d'action amiante (page 77) **D4 // Conditions de travail**
> Veiller à la santé, la sécurité, aux bonnes conditions de travail pour nos équipes et pour les intervenants sur nos chantiers
- Réunions du CSE, groupes de travail (projet syndic...) (page 131) **D5 // Respect et dialogue social**
> Favoriser l'égalité des chances et promouvoir des relations humaines respectueuses. Favoriser le dialogue entre salariés, encadrement et IRP
- Projet d'entreprises Aquitanis/Axanis « Agir ensemble » (page 19) et groupe « culture d'entreprises » (page 22) **D6 // Implication des salariés**
> Intéresser les salariés au projet d'entreprise. Faire vivre un cadre habilitant pour développer l'initiative RSE
- 5 axes de formation (page 126) **D7 // Développement des compétences**
> Anticiper les besoins, permettre l'évolution des personnes et développer l'acquisition de compétences, en lien avec le projet de l'entreprise

axe 2

Engagement pour et avec les équipes



- D12 // Intensité et diversité urbaine**
> Lutter contre l'étalement urbain et développer l'accessibilité au plus grand nombre d'un habitat urbain alliant diversité, intensité et qualité du cadre de vie
- D13 // Cohésion sociale des territoires**
> Adapter notre offre aux évolutions de la société
- D14 // Contribution au développement du territoire**
> Contribuer au développement de l'économie locale : filières de production, accès à l'emploi, services de proximité
- D15 // Nature en ville, sobriété et biodiversité**
> Développer les éléments de nature, participer à l'équilibre des écosystèmes par un management attentif de nos processus de gestion de sites, d'aménagement et de construction d'habitats

- Concessions d'aménagement (page 32), AMO (page 42), occupation temporaire (page 46), éCOchoppe (page 51)
- Résidences solidaires, résidences seniors (page 101)
- Sylvanéo (page 52), agriculture urbaine (page 28)
- Espaces extérieurs (page 84), démarches zéro phyto et zéro déchets (page 86), jardins partagés et fermes urbaines (page 89)

LÉGENDE

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

Une démarche d'amélioration continue certifiée

En 2013, Aquitanis a fait évaluer pour la première fois le niveau de maturité de sa démarche de RSE. Les évaluateurs d'AFNOR Certification l'ont alors positionné à un très bon niveau de la norme internationale ISO 26000 : celui de « confirmé » avec 614 points. 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, avec un score de 703 points, le niveau « exemplaire », plus haut niveau de la norme. L'évaluation de suivi menée en juin 2018 a confirmé ce niveau « exemplaire ».

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...

Une démarche à nouveau évaluée

La certification ISO 26000 étant valable trois ans, Aquitanis s'est interrogé en 2019 quant au besoin et à l'intérêt d'une nouvelle évaluation, dans un contexte mouvant.

Ainsi, une quarantaine d'entretiens a été réalisée entre octobre et novembre 2019, auprès d'un panel de salariés de tous niveaux hiérarchiques, récemment embauchés ou anciens dans l'entreprise, dans le but de déterminer le niveau de maturité dans la démarche de RSE, les axes d'amélioration, le besoin de se faire évaluer.

Si, exception faite des managers et des personnes directement impliquées dans les plans d'actions, la démarche de RSE d'Aquitanis peut être pour certains un peu complexe, tous louent la volonté de s'y impliquer, tant ils la perçoivent comme un comportement responsable. S'expriment également une certaine fierté d'être salarié d'une entreprise reconnue pour son engagement ainsi que l'envie et/ou le besoin d'être acteur de cette démarche. La volonté de se faire réévaluer est partagée, l'évaluation étant considérée comme un moyen pour Aquitanis de renouveler son engagement et sa différence, vis-à-vis de l'externe notamment, pour contribuer à son développement.

Cette enquête a permis de conforter le besoin de réévaluer la démarche de RSE, de « challenger » les équipes, de conforter le positionnement de l'entreprise par une attestation tierce, de faire un focus sur sa performance et son amélioration continue, de donner du sens à l'action et d'appuyer la démarche de transitions.

Aussi, fort de ces constats, il a été décidé de faire à nouveau appel à l'AFNOR Certification, pour mesurer notre niveau de maturité selon l'ISO 26000, première norme internationale de lignes directrices sur la responsabilité sociétale.



Une démarche partagée

Questions de transition(s) est le nouveau magazine sociétal d'Aquitanis 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.

Ce premier numéro s'interroge sur les deux options qui s'offrent à nos sociétés humaines : la coopération ou la survie ? Pour Aquitanis, la réponse s'inscrit d'évidence. Il a été rédigé de juin à novembre 2019 avec l'appui de journalistes professionnels afin d'assurer un regard objectif.



Découvrez-le en ligne !
sur www.aquitanisphere.com



Une gouvernance participative

Premier axe de la feuille de route qui définit les orientations à suivre et le plan d'actions à mettre en œuvre, la gouvernance est inséparable de la démarche de RSE d'Aquitanis.

La notion de gouvernance désigne l'ensemble des règles, des processus et des organes de décision, d'information et de contrôle qui permettent d'assurer le pilotage et la régulation d'une organisation publique ou privée. Elle s'appuie nécessairement sur l'implication de parties prenantes, individus ou groupes ayant un intérêt dans les décisions ou activités de l'organisation.

Chez Aquitanis, les parties prenantes - élus, locataires, salariés, partenaires, experts en lien avec les problématiques et activités de l'Office - sont représentées au sein de plusieurs instances sur lesquelles repose la notion de gouvernance : le Conseil d'administration (CA), le Bureau, la Commission d'attribution des logements (CAL) et la Commission d'appels d'offres (CAO).

La notion de gouvernance renvoie à la mise en place de nouveaux modes de pilotage de l'entreprise plus souples et plus ouverts. Ainsi, en plus de trois conseils organisés chaque année, les administrateurs d'Aquitanis sont mobilisés lors de séminaires biannuels qui leur permettent de partager et de co-construire autour de thématiques fondamentales pour la vie de l'Office. En novembre 2019, ils ont par exemple participé à une rencontre consacrée aux évolutions possibles des statuts des organismes HLM face au contexte posé par la loi ÉLAN. Ce temps de travail a notamment été animé par Vincent Lourier, Directeur général de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM qui est venu présenter les spécificités du statut de Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM.

Plusieurs fois par an, les administrateurs d'Aquitanis sont également conviés à des visites de patrimoine destinées à leur faire découvrir *in situ* les dernières réalisations en date dont certaines opérations remarquables ou expérimentales. Pendant une ou deux journées, ils suivent ainsi un programme de visites auquel participent les équipes d'Aquitanis, tous métiers confondus (production, aménagement, gestion...). Dialogue, convivialité et plaisir de la découverte sont au cœur de ces rendez-vous qui permettent d'avoir un aperçu de l'étendue de la production d'Aquitanis (programmes neufs, réhabilitations, VEFA, ou projets urbains...).



Séminaire des administrateurs en novembre 2019 au siège d'Aquitanis en présence de Vincent Lourier, Directeur général de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM



Les administrateurs découvrent le nouveau visage de la résidence *Gaston Cabannes* à Floirac, opération de réhabilitation inscrite au programme de la visite de patrimoine organisée à leur attention en mai 2019

Le respect de l'environnement sur les chantiers, une démarche encadrée dès la passation des marchés

La Charte Chantier Propre est un des outils mis en place par Aquitanis pour favoriser l'achat responsable. Depuis 2011, elle est intégrée parmi les clauses environnementales des consultations relatives aux opérations de construction de logements neufs, de réhabilitation de logements existants, comme d'aménagement.

L'objectif principal de la *Charte Chantier Propre* est de limiter l'impact de nos projets sur l'environnement pendant la phase de travaux, ce qui est une priorité pour Aquitanis.

Cette charte spécifique contractualise l'engagement de chaque acteur du chantier, le maître d'ouvrage, le coordonnateur sécurité et protection de la santé (CSPS), la maîtrise d'œuvre, les entreprises. Le CSPS a pour mission de s'assurer du respect des prescriptions de cette charte.

Les objectifs sont multiples :

- limiter l'impact environnemental du chantier en privilégiant les matériaux à faible émission de CO₂, le bois notamment ;
- agir sur les nuisances sonores émanant du chantier ;
- éviter la pollution des sols, des nappes, de l'air ;
- définir les conditions d'usage des produits dangereux ;
- protéger la biodiversité ;
- réduire la consommation de la base de vie (eau, électricité...) ;
- réduire la pollution visuelle et olfactive du chantier.

Chaque objectif est rendu spécifique à chaque opération, complété de moyens à mettre en œuvre pour l'atteindre.

La charte prévoit ainsi la mise en place d'un schéma d'organisation et de gestion du chantier et les entreprises se doivent de remettre un bilan final au CSPS. L'organisation du chantier prévoit également plusieurs mesures telles que des réunions spécifiques « chantier propre », un plan d'installation de chantier, des outils d'information et de sensibilisation du personnel, des informations aux riverains et un suivi des réclamations de ces derniers.

Dans une logique d'amélioration continue, un bilan de fin d'opération permet d'enrichir la démarche. Ainsi, la *Charte Chantier Propre* d'Aquitanis évolue : sa 4^e version est aujourd'hui appliquée.

En 2019, 52 marchés de travaux sur les 102 passés, soit 51 %, comprennent la *Charte Chantier Propre*.



Chantier de la résidence *Orizon* à Mérignac, respectueux de la *Charte Chantier Propre*

L'insertion par l'emploi

Aquitanis intègre une clause d'insertion dans la quasi-totalité de ses marchés et est considéré, à ce titre, comme un opérateur incontournable, à la fois pionnier et expert en la matière.

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

Aquitanis maintient son positionnement de bailleur pourvoyeur d'emplois pour les personnes en insertion en Gironde, tout en proposant une palette d'offres d'activités de plus en plus diversifiée.

En prenant en compte l'obligation d'examiner, dès l'expression des besoins, la possibilité de réaliser de l'insertion professionnelle de toutes les personnes éloignées de l'emploi, Aquitanis a donc fait le choix, pour les marchés d'un montant supérieur à 50 000 euros HT, d'imposer une clause d'insertion par laquelle l'entreprise titulaire du marché s'engage à réserver environ 5 % du temps total de travail nécessaire à la production des prestations.

« Clauser » un marché, c'est ainsi réserver des heures de travail à des personnes en insertion dans tous les marchés de travaux significatifs (réhabilitation, constructions neuves, nettoyage de nos résidences ou de nos locaux, entretien d'espaces extérieurs, marchés de fournitures, services, remplacement de personnel en interne). Seule exception à la mise en œuvre de la clause d'insertion : tout lot et toutes résidences concernés par l'amiante.

Qui génère des heures d'insertion ?

Les personnes responsables de l'exécution et du suivi des marchés (PRESM) en accompagnement de la référente insertion Aquitanis et en partenariat avec les Plans Locaux pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) ou le Conseil départemental de la Gironde, selon la commune où se dérouleront les travaux.

Quelles sont les personnes concernées ?

Les bénéficiaires de la clause d'insertion autrement appelés « public en insertion » sont :

- les personnes en recherche d'emploi depuis plus de 12 mois
- les jeunes sans qualification ou sans expérience
- les allocataires du RSA
- les travailleurs handicapés
- les bénéficiaires d'allocations telles que l'ASS, l'AI, l'AAH ou encore l'allocation d'invalidité
- les jeunes de moins de 26 ans en recherche d'emploi depuis plus de 6 mois
- les personnes déjà prises en charge par des structures d'insertion
- les personnes ayant des difficultés particulières et sous avis motivé d'organismes tels que Pôle emploi, PLIE...

Pendant combien de temps peuvent-elle bénéficier de ce dispositif ?

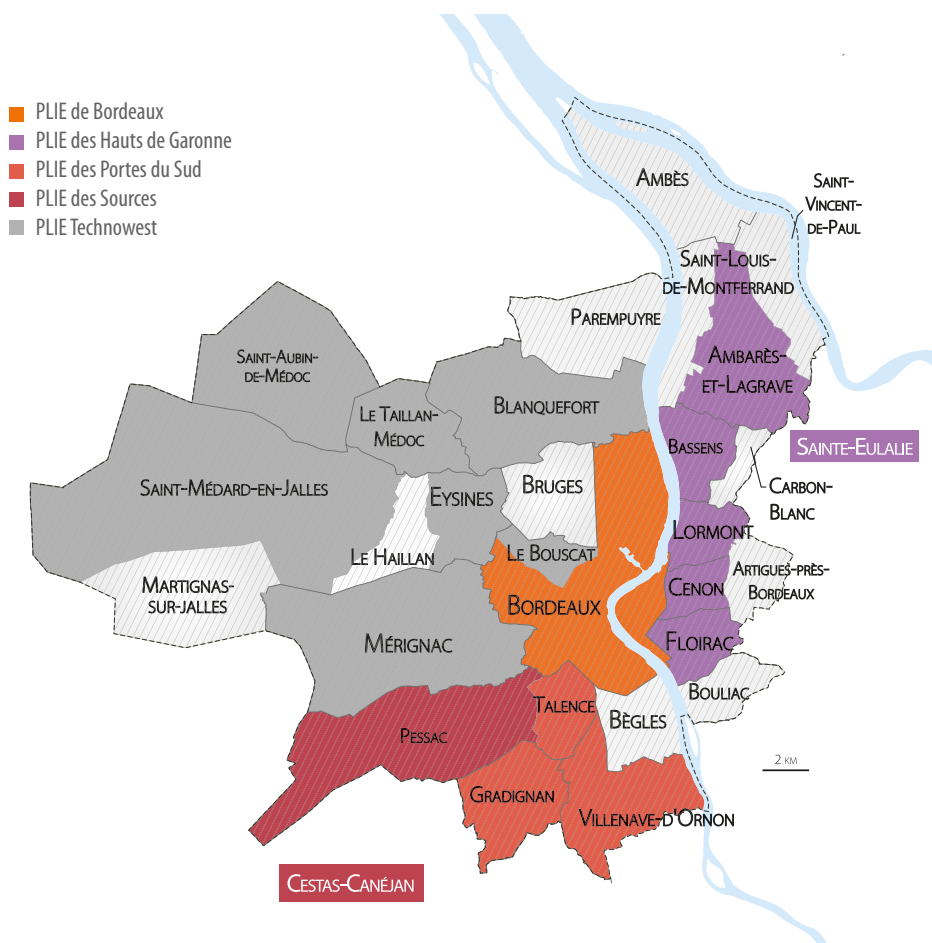
24 mois maximum. Il peut y avoir beaucoup plus de « bénéficiaires » employés sur des parcours courts que de personnes employées sur du long terme. À noter qu'à l'issue de son passage en insertion, une personne sur deux bénéficie d'un emploi durable dans une entreprise ou une formation qualifiante.

Quel est le rôle de nos partenaires ?

Les Plans Locaux pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) et le Conseil départemental de la Gironde, partenaires professionnels d'Aquitanis, proposent des candidatures aux entreprises qui ont des heures d'insertion inscrites dans leurs marchés. Ils sont ainsi l'interface « facilitatrice » entre Aquitanis et l'entreprise qui a des heures à effectuer. Ils sont également les garants à nos côtés de la bonne exécution de ces heures, tant de manière quantitative que qualitative.

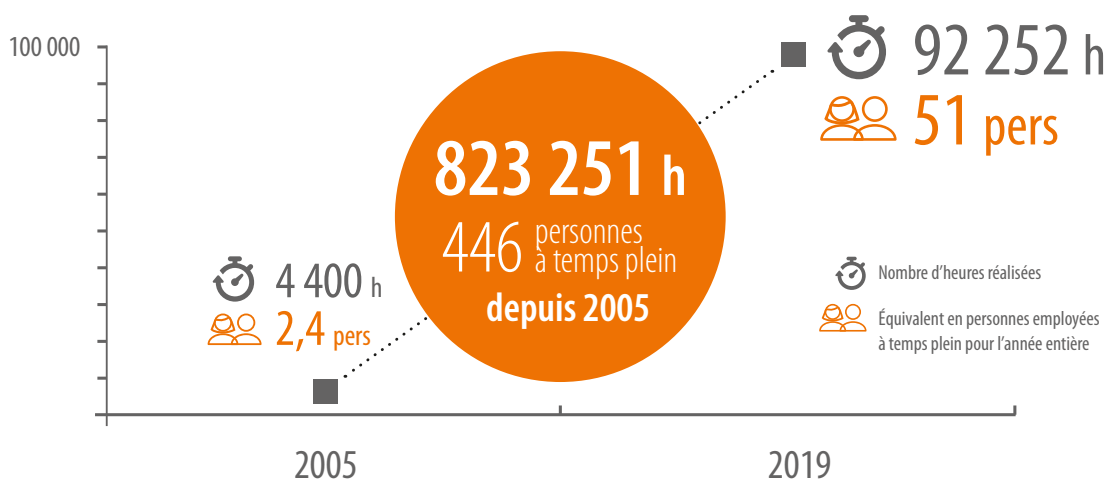
Ces partenaires font appel à nous en cas de difficultés d'exécution des heures et effectuent auprès de nous des comptes-rendus réguliers des états d'avancement des heures attendues, réalisées, ou dépassées.

Les partenaires professionnels d'Aquitanis en Gironde



Le reste du territoire girondin est couvert par le Conseil départemental (Médoc, bassin d'Arcachon, Tresses, Artigues-près-Bordeaux...).

Aquitanis et l'insertion (2005-2019)



Une diversification confirmée

L'année 2019 confirme plusieurs changements très positifs dans la mise en œuvre des heures d'insertion.

D'une part, est constatée une très forte diversification des emplois proposés dans le cadre de nos marchés de réhabilitation (au-delà de 50 000 euros HT), pour comprendre tous les corps de métiers réalisables, hors amiante. Ainsi, ces marchés de réhabilitation ont permis de faire travailler des personnes en insertion sur des façades, des remplacements des chaudières, des réseaux intérieurs de plomberie, de l'isolation thermique, du chauffage, de la menuiserie, de l'étanchéité, de l'électricité, des toitures...

D'autre part, tous les marchés de constructions neuves (toujours pour tous les lots supérieurs à 50 000 euros HT) comportent des heures d'insertion.

Quelques détails :

- Chantiers de réhabilitation : 5 949 heures
- Chantiers de construction : 13 231 heures
- Nettoyage et enlèvement des encombrants : 33 198 heures
- Chantiers d'insertion et entreprises d'insertion : 7 477 heures
- Heures de remplacement de personnel de terrain en interne (agents d'accueil, agents d'entretien, gardien notamment) : 30 626 heures
- Requalification et maintenance des espaces verts : 1 112 heures

À noter un engagement des équipes à faire travailler les entreprises en insertion grâce aux marchés à bons de commandes : EIPF (2 016 heures), Bâti Action pour la réfection des logements et des parties communes (1 726 heures), et Fil de Faire pour les serrurerie et métallerie (138 heures).

Enfin, dans un objectif plus qualitatif, l'intention d'Aquitanis reste toujours d'inscrire dans ses marchés la montée en compétences des personnes employées suivant des contrats d'apprentissage ou de professionnalisation, dès lors que la quantité d'heures générées le permet.



Responsable en cas de crise

Pour répondre rapidement et efficacement à la survenue d'une crise, les équipes d'Aquitanis se mobilisent suivant une procédure de gestion de crise établie, responsable et partagée.

Qu'est-ce que la gestion de crise ?

Un événement imprévu, qui nécessite des décisions urgentes, qui menace l'entreprise et particulièrement sa survie ou qui produit des conséquences internes comme externes à l'entreprises... Les crises peuvent être de divers ordres et présenter différents degrés de gravité.

La gestion de crise est l'ensemble des modes d'organisation, des techniques et des moyens qui permettent à une organisation de se préparer et de faire face à la survenance d'une crise, et d'en tirer les enseignements pour améliorer les procédures et les structures.

Aquitanis applique depuis janvier 2019 une procédure de gestion de crise qui vise à définir les modalités de gestion de crise ainsi que celles du fonctionnement de la cellule de crise.

En cas de déclenchement de la cellule de crise, les modalités organisationnelles de fonctionnement sont remplacées par des modalités exceptionnelles plus adaptées à un traitement en urgence en situation de risque important.

Une gestion différenciée selon les niveaux de crise

Avant d'être en situation de gestion de crise, Aquitanis catégorise plusieurs situations qui mettent l'organisation en état de vigilance. Les modalités organisationnelles traditionnelles continuent à être appliquées mais les équipes se tiennent en alerte, prêtes à basculer en mode gestion de crise.

L'organisation est en situation de gestion de crise quand l'un des événements expressément identifiés et classés selon plusieurs niveaux (4) survient. Chaque niveau appelle des modalités de gestion de crise différentes.

Une responsabilité collective

Tout salarié ayant connaissance d'un fait générateur peut et doit susciter la vigilance de l'organisation. En informant son supérieur hiérarchique et la responsable Gestion des risques et déploiement du plan de prévention (RGRPP), il permet de lancer une procédure adaptée.

Si le niveau de crise le nécessite, une cellule de crise composée du Directeur Général, de la Directrice Générale Adjointe, de la Directrice des Ressources humaines, de la Directrice Juridique, systèmes d'informations & logistique de la donnée, du Directeur Habitats & clientèles et du Directeur Communication, développement durable & accompagnement des transitions, est réunie. Elle est mobilisable également en cas d'urgence, lors des astreintes. La cellule de crise étudie, aux vues des documents remis par la RGRPP, la situation et prend les décisions urgentes nécessaires. Elle valide la communication. En fonction des actions à mener pour gérer la crise, tout salarié peut être mobilisé.

Une logique d'amélioration continue

Outre leur suivi jusqu'à leur clôture (mesures effectives, actions terminées), les crises et leur gestion font l'objet d'un retour d'expériences. Plusieurs indicateurs sont établis : délai de prise en compte, type de crise, délai de retour à la normale. La cartographie des risques est systématiquement mise à jour ainsi que le Document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP).

Le bilan annuel des gestions de crises, présenté par la RGRPP aux membres de la cellule de crise et au Comité de direction, constate dès cette première année d'application une réactivité accrue et une inscription des actions dans la durée grâce à un suivi formalisé.

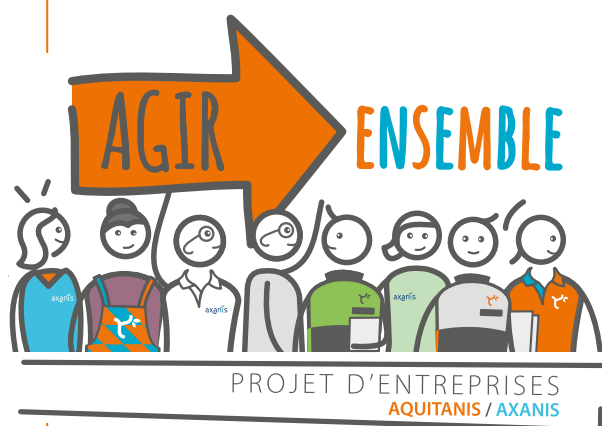
En 2019, 9 crises ont été gérées dont 2 ont nécessité la mise en place de la cellule de crise.

Zoom sur...

Projet « Agir ensemble », mise en place opérationnelle du projet d'entreprises

Le contexte économique, sociétal et légal a conduit Aquitanis avec sa filiale Axanis à réinventer ses activités et son modèle. Pour cela, un projet participatif interne d'ampleur, « *Se réinventer ensemble* », a été mis en œuvre impliquant plus de 130 collaborateurs des 2 entreprises, 34 métiers, sur l'année 2018. Celui-ci a été formalisé et restitué aux équipes et au Conseil d'administration des 2 entreprises fin 2018. À l'issue de celui-ci des orientations stratégiques ont été votées par le Conseil d'administration d'Aquitanis.

À partir de ces orientations, la seconde phase du projet a été lancée sous la dénomination « *Agir ensemble* ». Il s'agit alors de mettre en œuvre avec l'encadrement, de manière opérationnelle, les actions définies dans la première phase.



SES OBJECTIFS :



PARTICIPANTS



50 managers participants (dont CODIR)
des 2 entreprises **Aquitanis** + **Axanis**



OUTILS



10 groupes actions,
chacun piloté par un directeur
et comptant des membres associés



PILOTES



- **Directeur Général,**
- **Directeur Communication, développement durable & accompagnement des transitions**



INSTANCE
DE PILOTAGE



Comité de direction (CODIR)
et Directrice Générale d'Axanis

Les groupes actions pour chaque orientation stratégique

ORIENTATION N°1

Assurer la pérennité économique de l'entreprise

GA 1.1 - Adapter la gestion de proximité

Actions mises en œuvre : intégration de nouveaux métiers « Gardien référent » et « Employé d'immeuble » (descriptif de poste, recrutement, formation).

GA 1.2 - Générer de nouvelles ressources pour reconstituer nos fonds propres

Actions mises en œuvre : définition et mise en œuvre d'un plan de ventes HLM et de vente en bloc ; mise en œuvre d'activités émergentes à potentiel dont le partenariat avec Plateau Urbain pour l'occupation temporaire de locaux vacants (3 sites, à Bordeaux et à Lormont).

ORIENTATION N°2

Accroître les synergies entre les deux entités Aquitanis & Axanis

GA 2.3 - Mettre en place des synergies coopératives sur la production et la commercialisation

Actions mises en œuvre : élaboration d'une convention de moyens entre Aquitanis et Axanis.

GA 2.5 - Poursuivre le développement de l'innovation entre les deux structures et explorer de nouvelles activités

Actions mises en œuvre : mise en place d'un Collectif Innovation qui, dans un premier temps, analyse et réalise des retours d'expériences des projets innovants des deux entreprises.

ORIENTATION N°3

Conforter notre modèle d'entreprise en réseau

GA 3.2 - Mettre en place une activité de syndic responsable au sein de COO.PAIRS

Actions mises en œuvre : étude des enjeux et des modalités de mise en œuvre ; avis favorable du Comité social et économique (CSE) pour sa mise en œuvre au sein de COO.PAIRS ; recrutement et formation de sa responsable, choix du logiciel métier.

GA 3.4 - Structurer et rendre plus agile le Centre de la relation clients (CRC)

Actions mises en œuvre : étude des capacités d'évolution du CRC ; recherche commerciale de nouveaux clients (Tarn et Garonne Habitat en 2019) pour partager les coûts d'exploitation ; évolution de l'organisation avec le positionnement de deux superviseurs pour répondre aux besoins managériaux ; développement de nouvelles compétences (envoi de SMS aux locataires, appel sortant lors des campagnes de chauffage...).

GA 3.5 - Créer un Organisme de foncier solidaire (OFS) métropolitain

Actions mises en œuvre : étude des enjeux et des modalités de mise en œuvre ; immatriculation de l'OFS (COO.SOL) ; adhésion de la Métropole le 20 décembre 2019 en séance publique pour sa participation au capital de la SCIC COO.SOL.

ORIENTATION N°4

Continuer dans une logique d'apprentissage collectif autour des questions de Transitions (économiques, sociales, environnementales, technologiques, métropolitaines)

GA 4.2 - Mettre en place notre stratégie Share Lieux (lieux en partage) et se positionner comme activateur de lien

Actions mises en œuvre : positionnement de 10 projets de gestion, aménagement et/ou production en logique de Share Lieux ; 3 projets portent déjà complètement ces caractéristiques : *cité Claveau* à Bordeaux, *Beutre* à Mérignac, *Résidence Blaise Pascal - Corneille* à Floirac, d'autres sont en cours d'étude ; retour d'expérience et analyse pour formalisation des ambitions des Share Lieux.

GA 4.4 - Piloter la transition numérique des entreprises du groupe

Actions mises en œuvre : déploiement du travail en mobilité, sur tablette, pour les équipes de gestion (achat et paramétrage du logiciel, acquisition et déploiement du matériel) ; étude avant mise en place d'un extranet locataires (consultation de situation personnelle, règlement du loyer, réclamation, information...).

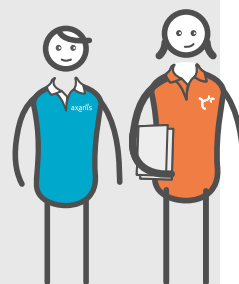
ORIENTATION N°5**Observer la reconfiguration du « monde HLM »****GA 5.1 - Faciliter (promouvoir) l'agilité de l'organisme (ou dans l'entreprise)**

Actions mises en œuvre : mise en place d'un projet de définition du rôle des managers et plus largement de l'encadrement (50 salariés) au sein d'Aquitanis et d'Axanis en mode ateliers d'intelligence collective ; définition d'un plan d'actions et d'un plan de formation à mettre en œuvre.

Le participatif au cœur du projet d'entreprises d'Aquitanis et d'Axanis

Une démarche participative en interne implique les salariés dans la définition des changements à opérer.

42 managers ont participé à la mise en œuvre des groupes actions. D'autres groupes ont découlés de ceux-ci à savoir : un groupe dédié à la refonte de la ligne managériale et des instances pour l'animer (10 participants), un Collectif Innovation regroupant 17 collaborateurs, un groupe « culture d'entreprises » regroupant 13 collaborateurs, et un groupe Share Lieux (lieux en partage) regroupant 41 collaborateurs. Ce sont ainsi plus de 120 collaborateurs, représentant tous les métiers des deux entreprises, qui participent activement à l'élaboration et à la mise en place des actions.



Groupe « *Partageons une culture commune d'entreprises - Aquitanis & Axanis* », définir et faire vivre notre culture d'entreprises

Depuis 2018, des collaborateurs définissent ensemble la culture commune des deux entreprises Aquitanis et Axanis, et imaginent des actions concrètes pour la faire vivre avec tous les salariés.

Dans le cadre du projet « *Se réinventer ensemble* », un groupe de 13 collaborateurs (des deux entreprises, de toutes les directions, avec différents niveaux d'ancienneté, différents métiers...) s'est réuni au cours de l'année 2018 pour définir, grâce à des ateliers d'intelligence collective, ce qui fait la culture commune des deux entreprises, Aquitanis et Axanis. Le fruit de ce travail a été présenté à l'ensemble du personnel en décembre 2018.

► SES OBJECTIFS :



PARTICIPANTS



13 collaborateurs tous métiers et tous niveaux des 2 entreprises



OUTILS



1 démarche participative avec des ateliers d'intelligence collective



PILOTES



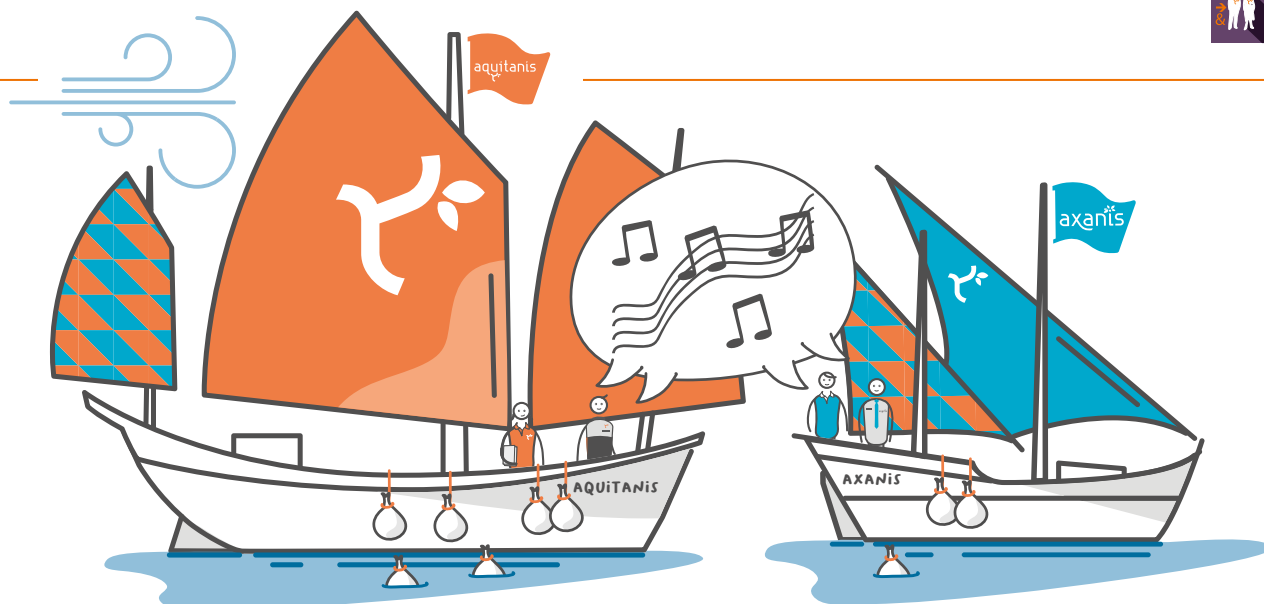
Directeur Communication, développement durable & accompagnement des transitions



INSTANCE DE PILOTAGE



Comité de direction (CODIR) et Directrice Générale d'Axanis



► Nos trésors : nos valeurs, ce que nous voulons protéger

- rôle social / logement pour tous
- entreprise publique œuvrant et innovant pour l'intérêt général
- habitat durable, écologique
- respect de l'humain
- temps informels de convivialité



► Nos vents porteurs : nos atouts, nos différences, ce qui nous fait avancer

- notre rôle/mission
- innovation
- implication
- participatif
- autonomie
- dynamisme
- respect / humain
- transparence
- créativité et audace
- réactivité
- liberté d'expression



► Nos freins : ce qui nous pèse, nous ralentit et dont nous devons nous délester

- lourdeur administrative
- manque de communication (services et entités)
- cloisonnement et mode « silo »
- produire avec de moins en moins de moyens

Les principaux enjeux relevés



► Permettre d'appréhender le positionnement des entreprises (intérêt général, habitat durable pour tous)

► Incarner « *l'humain au cœur du projet* » des entreprises et de leurs actions



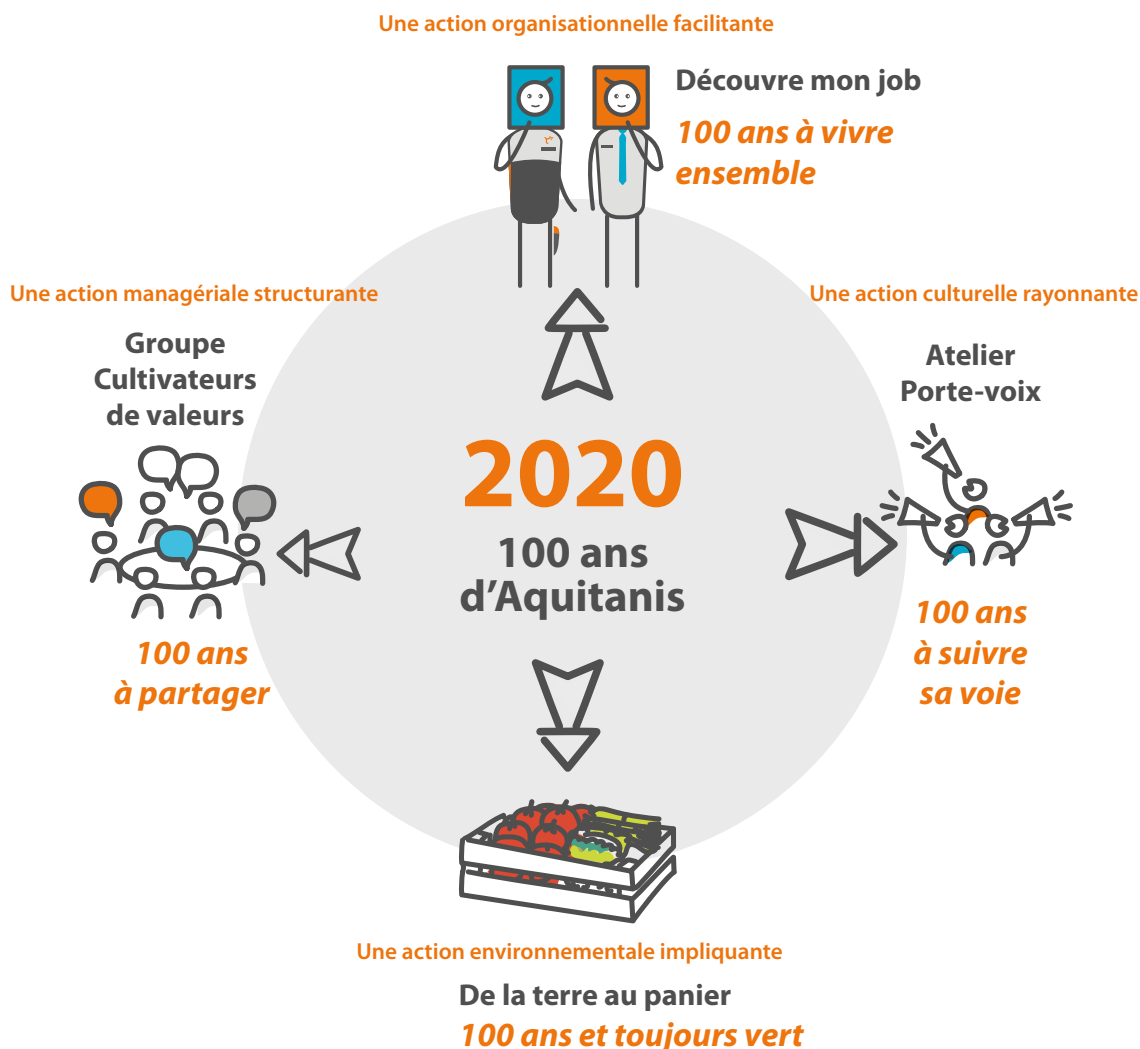
► Favoriser les pratiques de coopération, de participation, d'expression, de créativité



► Se délester du manque de communication, d'un fonctionnement en silo

Zoom sur... Partageons une culture commune d'entreprise (suite)

Pour faire vivre cette culture commune d'entreprises, au cours de l'année 2019, en suivant la même démarche participative, le groupe a co-construit et formalisé 4 actions (parmi les nombreuses actions proposées). Elles s'avèrent complètement en lien avec ce qui avait été défini comme valeurs et en adéquation avec le positionnement d'entreprises en Transition d'Aquitanis et d'Axanis :



Ces actions doivent être mises en œuvre de manière opérationnelle au cours de l'année 2020 dans le cadre du centenaire d'Aquitanis.



Une reconnaissance *internationale* pour le projet GHI

La régénération des immeubles Gounod, Haendel et Ingres (GHI) au Grand Parc à Bordeaux a reçu le Prix de la Commission Européenne et de la Fondation Mies van der Rohe pour l'architecture contemporaine.

De 2014 à 2016, un chantier de réhabilitation hors normes conduit par Aquitanis a entraîné la transformation de ces 530 logements locatifs sociaux répartis entre trois « barres » datant des années 1960. Sur ces bâtiments jugés *a priori* sans qualité et perçus négativement ont été greffées des surfaces supplémentaires en façade - balcons et jardins d'hiver - permettant d'agrandir l'espace d'usage des logements de 25 à 45 m². Par l'adjonction de ces espaces extérieurs privatifs, le projet optimise les dimensions, la lumière, les vues et le confort des appartements, sans en modifier l'organisation structurelle existante. Ces nouvelles surfaces ont depuis été « domestiquées » par les habitants qui les utilisent de différentes façons (jardin d'hiver, salon de lecture), cultivant l'opportunité et le plaisir de vivre « à l'extérieur » tout en étant chez soi.

Organisé par la Commission européenne et la Fondation Mies van der Rohe, le prix Mies van der Rohe distingue le meilleur de la production architecturale contemporaine européenne. Pour son édition 2019, cette prestigieuse récompense a été décernée au projet GHI conduit sous la maîtrise d'œuvre de l'équipe Lacaton & Vassal architectes, Frédéric Druot Architecture et Christophe Hutin Architecture.

Le jury du Prix Mies van der Rohe, présidé par l'architecte danoise Dorte Mandrup, a considéré que la régénération des 530 logements des résidences Gounod, Haendel et Ingres a permis « *d'optimiser les espaces et d'apporter une nouvelle qualité de vie, en répertoriant soigneusement les qualités existantes à conserver et les manques à pourvoir. (...) Cela a amélioré le quotidien des personnes sans pour autant sous-estimer l'existence qu'elles menaient avant, en remplissant le nouvel espace de poésie, puisqu'on part du principe que les personnes comprennent l'espace et l'utilisent ainsi de manière polyvalente. (...) L'ensemble représente une opportunité de choix pour le logement social, basé sur l'optimisme et la modernité, rempli de générosité et donnant un nouveau visage à l'architecture et à ses possibilités.* »

Avec ce projet de rénovation en site occupé (les habitants n'ont pas quitté leur logement au cours du chantier), Aquitanis a montré l'exemple d'une transformation pertinente et économe, qui produit à partir d'un déjà-là, des logements généreux, confortables et énergiquement performants. Le prix Mies van der Rohe 2019 récompense également cette démarche.



- Habitant de l'immeuble *Haendel* dans son jardin d'hiver (en haut)
- Exposition itinérante EU Mies Award 2019 des projets finalistes et lauréats, ici au Palais Victòria Eugènia à Barcelone en mai 2019 (en bas)

Un nouveau lieu de partage, Beutre à Mérignac

La démarche de Share Lieux (lieux en partage) est désormais activée à Beutre. Architectes, urbanistes, paysagistes et équipes d'Aquitanis se sont appliqués à poser avec les habitants des principes d'action sincères et à placer ainsi le projet de requalification du quartier sous des auspices favorables à l'expérimentation de pratiques architecturales, environnementales et culturelles vertueuses.

En substrat, l'attachement à un lieu « à part »

Situé sur la commune de Mérignac, *Le hameau de Beutre* est enclavé entre deux axes routiers importants. Entouré de vastes espaces boisés, il a un caractère arboré qualitatif.

Le quartier de Beutre voit depuis ces cinq dernières années, de nombreux projets immobiliers se concrétiser aux alentours. Ce phénomène accentue d'autant plus les disparités entre l'offre nouvelle d'habitations et celle existante. Le parc de logements locatifs sociaux *in situ* est partagé entre deux organismes du logement social et se compose de 45 maisons pour Aquitanis et de 48 maisons pour Logévie. Ces patrimoines sont similaires tant sur le plan du peuplement que sur l'état global du bâti.

Les habitations sont des maisons groupées construites entre les années 1968 et 1970 pour loger des travailleurs migrants et assurer la dernière phase de relogement liée à l'aménagement de la cité administrative de Mériadeck. D'abord conçu comme provisoire « cité de transit » ou « cité d'urgence », le patrimoine s'est au fil du temps pérennisé sans pour autant faire l'objet d'une programmation de travaux permettant de moderniser ces logements extrêmement rudimentaires. Depuis leur installation, les familles ont réalisé de nombreux et divers travaux qui témoignent aujourd'hui de leur très forte appropriation des lieux.

Il a été envisagé pendant un temps de procéder à une opération de démolition-reconstruction, compte tenu de la vétusté avancée du patrimoine. Mais l'analyse des éléments de contexte, les visites sur site, la rencontre avec les habitants ont amené à pousser les réflexions et à mettre en avant une approche différente. Celle de considérer « Beutre » en tant que patrimoine humain, l'aboutissement d'une collection de vies et d'histoires ayant fortement contribué à la création d'une identité singulière qui ne peut pas être ignorée.

Une première opération de sécurisation électrique a été réalisée courant 2019 : réfection des tableaux électriques et installation de radiateurs (certains logements ne disposant d'aucun système de chauffage). Ces travaux indispensables à la sécurité et au confort minimal des habitants a permis, au cours de la phase d'étude notamment, de rouvrir le dialogue et de recréer du lien avec les habitants. En parallèle, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale, paysagère et sociale a été désignée pour mener un projet de réhabilitation du patrimoine bâti et des espaces extérieurs de plus grande envergure.

Considération et échange au service d'un processus d'acculturation réciproque

Ainsi, l'équipe composée de Christophe Hutin Architecture (mandataire), Cyrille Marlin paysagiste et O+ Urbanistes a été retenue et présentée en réunion publique aux habitants le 22 mai 2019. Sa méthodologie privilégie l'immersion afin de favoriser les échanges et de permettre une compréhension fine des situations de chacun d'entre eux. Elle s'est donc installée dans une maison vacante et a commencé sa mission en établissant un relevé exhaustif et réel des modes de vie, des travaux déjà réalisés, des besoins et des attentes.

Afin de les éclairer sur les possibilités qu'ouvre ce projet de réhabilitation, des habitants, accompagnés par Alain Anziani, maire de Mérignac et des représentants de la ville, sont venus le 2 juillet 2019 visiter la *cité Claveau* (Bordeaux) en cours de requalification. Ils ont découvert la Base vie de Claveau (lieu ressource pour les chantiers d'autoréhabilitation et la vie du quartier), visité une maison témoin, ainsi que l'extension réalisée par une locataire dans laquelle elle expose ses œuvres. Ce « voyage d'étude » les a également amenés à PLATAU (Pôle local d'animations et de transitions par l'agriculture urbaine) où ils ont rencontré des porteurs de projets (Les Chais du Port de la Lune, Clav'O Champignons, Tous aux abris! et Place aux jardins) et dégusté leur production. Ce temps d'échanges et de partage d'expériences entre les habitants de ces deux résidences a eu un fort succès. Il a permis à chacun de mieux comprendre les intentions d'Aquitanis et de mettre au cœur des conversations la thématique de la nature en ville.



De haut en bas et de gauche à droite :

- Découverte de la Base vie et de la maison-témoign de la réhabilitation de la cité Claveau par les habitants du Hameau de Beutre
- Échanges entre Jean-Marie Lespinasse, chercheur à l'INRA en retraite, les habitants de Beutre et les équipes chargées du projet
- Jardinières aménagées par les habitants avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et des étudiants de l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux
- Étude du sol de Beutre avec Emmanuel Bourguignon, éminent spécialiste en pédologie, les habitants, les équipes de la maîtrise d'œuvre et d'Aquitanis, notamment du service Patrimoine Nature

Des premières rencontres fertiles

L'agriculture urbaine s'affirme aussi comme un axe de projet à Beutre, et par là la régénération d'un lien nourricier, notamment, avec l'environnement naturel. Courant juillet 2019, l'équipe de maîtrise d'œuvre a convié Jean-Marie Lespinasse (ancien chercheur à l'INRA - Institut national de la recherche agronomique) pour présenter aux habitants ses techniques culturales sans engrais chimique et sans pesticide. Puis, elle a proposé aux habitants de mettre en pratique ses enseignements en aménageant un ensemble de jardinières sur le devant des maisons. L'expert a également animé un débat public *in situ* courant septembre pour exposer plus largement sa méthode.

Dans la continuité de cette approche, en novembre 2019, une exploration des sols a été engagée avec la venue d'Emmanuel Bourguignon (spécialiste en pédologie). Il a pu partager avec les équipes mobilisées par ce projet et les habitants, une première analyse en se basant sur l'observation de plusieurs sites de prélèvements. Des analyses plus approfondies ont ensuite été réalisées. Les conclusions de cette étude agronomique et pédologique des sols de Beutre sont intégrées à la définition des orientations du projet en matière d'aménagement du site, de végétalisation des espaces, des usages à développer, et surtout, à la mise en valeur de ce sol de manière durable et respectueuse de l'environnement.

L'année 2019 a été riche à Beutre, qui voit son projet s'étendre au territoire des maisons de Logévie. En effet, l'hypothèse de rachat du patrimoine de cet organisme du logement social s'est officiellement concrétisée à la fin de l'année 2019. Aquitanis assure depuis le 1^{er} janvier 2020 la gestion de ce patrimoine et élargit sa démarche de requalification aux 93 pavillons.

Le travail qu'il mène avec son équipe à Beutre compte parmi les projets que Christophe Hutin présentera au Pavillon français dans le cadre de son exposition « Les communautés à l'œuvre » à l'occasion de la Biennale d'architecture de Venise en 2020.

À Dravemont, *les transitions se cultivent*

Quartier en devenir et tête de pont d'un ensemble plus vaste, le quartier Dravemont à Floirac bénéficie d'une situation en entrée de ville, de la desserte du tramway, d'une offre commerciale de proximité, d'équipements scolaires et d'un auditorium. Cette polarité urbaine du Haut-Floirac noue une relation intime avec la nature en raison de sa proximité avec de nombreux parcs (Rectorat, La Burthe, Palmer) et le grand paysage (vue imprenable sur Bordeaux depuis les logements). Autant d'atouts sur lesquels s'appuient la régénération de la résidence *Blaise Pascal - Corneille* et par là l'activation d'un autre Share Lieu (lieu en partage).

Un quartier en renouvellement

Un investissement important sur le quartier est porté par les collectivités (Bordeaux Métropole et la Ville de Floirac) et par Aquitanis, unique bailleur social du quartier dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il concerne les équipements et les espaces publics ainsi que la galerie commerciale, les espaces verts et les logements sociaux existants.

Changement d'image

Aquitanis avait obtenu l'accord des partenaires de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour le démarrage anticipé de la réhabilitation de la résidence *Blaise Pascal - Corneille* (345 logements). Celle-ci s'inscrivait dans la suite de travaux réalisées dans les logements en 2016 et 2017. Les travaux engagés dans cette deuxième phase de réhabilitation sous la conduite de DSH Architecture et Regaud, concernaient les installations électriques (réfection complète) notamment à l'intérieur des logements, ainsi que les paliers et les façades. Des lignes contrastées viennent de nouveau soulignées la complexité des volumes. À la fois en clin d'œil à son aspect d'origine et en phase avec les tendances actuelles, l'image architecturale de ces bâtiments a profondément changé.

Place à la nature...

Pour parfaire cette transformation, lui donner une touche naturelle et personnelle à la façade, les habitants ont été encouragés à végétaliser les jardinières préexistantes. En septembre 2019, des plantes ont été distribuées aux locataires et des conseils leur ont été apportés à l'occasion de plusieurs journées d'ateliers. Cet événement organisé avec, notamment, le collectif Entraides et solidarités, le Conseil citoyen de Dravemont, les équipes d'Aquitanis de l'agence Hauts de Garonne et de la Régie Espaces verts, faisait également l'objet d'un chantier-jeunes mis en place avec l'Association Jeunesse des Hauts de Garonne (AJHaG).

... et à l'agriculture !

Aquitanis innove dans le champ de l'agriculture urbaine en installant dans les caves (condamnées) de la résidence une exploitation agricole biologique, La Cave Agricole. Forte de premières expérimentations d'agriculture souterraine et d'un modèle économique déjà éprouvé en région parisienne, l'entreprise Cycloponics a été choisie.

Ainsi, depuis l'automne 2019, différentes variétés de champignons (shiitakes, pleurotes et champignons de Paris), endives et graines germées sont cultivées dans La Cave Agricole. Ces produits sont ensuite commercialisés auprès de grossistes ou semi-grossistes (enseignes de grande distribution, Marché d'intérêt national, restaurants) de Bordeaux et des alentours. L'entreprise exploite une première tranche de 1 500 m² dans les caves de la résidence avec déjà plusieurs embauches salariées sur le quartier et en perspective le développement de l'activité sur 100 % des caves, soit 3 000 m². Outre l'activité économique sur le quartier, Aquitanis souhaite développer avec Cycloponics et l'association VRAC, un écosystème agricole circulaire de production et de commercialisation impliquant les habitants de Dravemont.



De haut en bas et de gauche à droite :

- La réhabilitation de la résidence *Blaise Pascal - Corneille* (Floirac) donne le ton du projet de renouvellement urbain : « habiter un quartier métropolitain »
- La Cave Agricole, 1 500 m² d'agriculture biologique souterraine
- La nature s'invite aux balcons, à chaque habitat de faire sa composition.

1 PROSPECTION FONCIÈRE

L'activité de prospection foncière intègre la SAC COO.PAIRS : COO.PAIRS Foncier



Avril 2019 : Aquitanis et Mésolia mutualisent leurs forces de prospection foncière au sein de COO.PAIRS.

Sous la bannière **COO.PAIRS Foncier**, les deux équipes de développement foncier ne font plus qu'une et partagent les mêmes locaux. Cette étape vient renforcer la coopération entre les 2 organismes de logement social (initiée dès le démarrage en 2017) pour assurer une présence en territoire et maîtriser en amont, la chaîne de production d'habitat. Ainsi, la représentation soutenue auprès des collectivités en matière de prospection et de projet d'habitat passe à une étape supérieure dans la mise en place effective de la synergie coopérative avec Mésolia au travers de l'outil COO.PAIRS.

Sur les territoires emblématiques que sont Bordeaux Métropole, le Bassin d'Arcachon et le Libournais, aujourd'hui élargis aux bassins de vie de la Nouvelle-Aquitaine, cette nouvelle cellule de développement foncier a la charge de pourvoir aux objectifs de production de logements en locatif social pour Mésolia et Aquitanis ainsi qu'en accession sociale pour Axanis et le Toit Girondin. COO.PAIRS Foncier embarque une diversité d'offres et de produits qui répond favorablement aux attentes des territoires, tant sur la métropole que sur les zones périurbaines.

Les missions de COO.PAIRS Foncier :

- > Affirmer le rôle de porte d'entrée sur tous les types de projets : maîtrise d'ouvrage directe, Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), appel à projets.
- > Rencontrer les collectivités et les partenaires opérateurs privés afin d'établir un club de promoteurs, lotisseurs et aménageurs avec qui nous souhaitons travailler.
- > Promouvoir le savoir-faire COO.PAIRS avec tous les acteurs de la construction : architectes, géomètres, notaires...
- > Participer au rayonnement de COO.PAIRS à travers l'ensemble de notre territoire d'intervention en rencontrant d'autres opérateurs de logement social présents.
- > Nouer des partenariats avec des grands comptes et associations œuvrant dans le domaine médico-social (IRSA, APA-JH), Fédération Compagnonique, CAF, ADAPEI, ministère des Armées, UIMM, Lazare, Université.
- > Appuyer le déploiement de l'OFS (Organisme de foncier solidaire) afin d'œuvrer pour le développement de l'accession sociale.
- > Participer activement aux bilans SRU (Solidarité et renouvellement urbains) au contact des collectivités.
- > Mettre en place un partenariat efficace avec l'EPF (Établissement public foncier) Nouvelle-Aquitaine.
- > Travailler en lien avec la Direction de l'Aménagement urbain d'Aquitanis sur l'analyse des marchés immobiliers, les contacts pour de futures concessions.
- > Développer le « mieux construire » avec notamment le mode constructif Sylvanéo® (20 logements en construction, 30 à l'étude).

Repères

L'activité de prospection foncière et de développement a connu un rythme soutenu en 2019 :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 30 dossiers étudiés, 20 en maîtrise d'ouvrage directe pour 539 logements, 10 en VEFA pour 235 logements ainsi que 6 appels à projets pour 228 logements. • 13 dossiers acceptés en Comité d'engagement financier Aquitanis représentant 232 logements. | <ul style="list-style-type: none"> • 8 dossiers en abandon. • 3 dossiers de vente en cours dont un finalisé pour un chiffre d'affaires approximatif de 3 200 K euros. |
|---|---|

2 AMÉNAGEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

Forte de ses références sur les opérations en cours ou achevées, la Direction de l'Aménagement urbain d'Aquitanis a poursuivi son développement et élargi son spectre d'activités sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine (Aytré en Charente-Maritime, Montagrier en Dordogne, Targon et Castelnau-de-Médoc en Gironde). Le positionnement d'accompagnateur de la transition des territoires, toujours au service des collectivités, continue de séduire les élus qui projettent une transformation raisonnée et participative de leur commune.

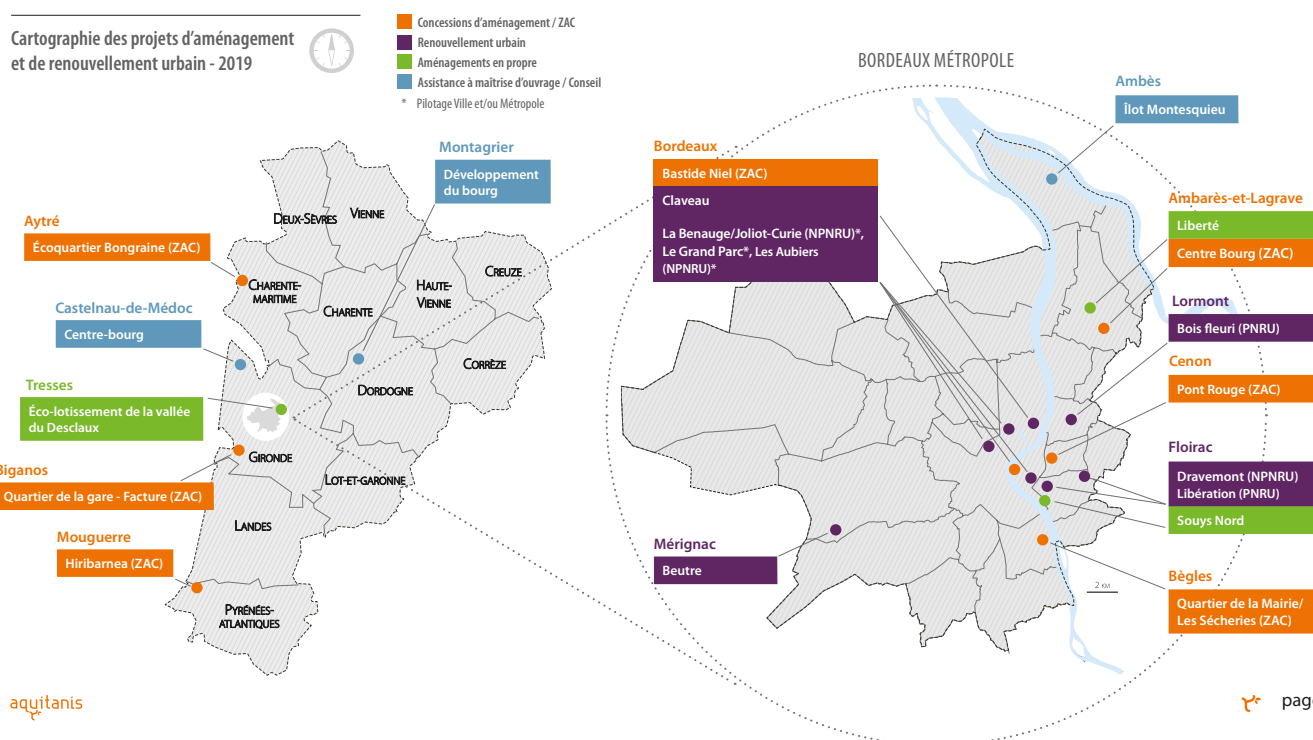
Repères

- 7 concessions d'aménagement principalement en ZAC
- 8 projets de renouvellement urbain dont certains inscrits au Programme national de rénovation urbaine (PNRU) ou au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Des projets d'aménagements en propre (portage du permis d'aménager)
- 3 missions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou de conseil

Vigoureusement inscrite dans le projet d'entreprise en Transition, la Direction de l'Aménagement urbain d'Aquitanis intervient selon la feuille de route suivante :

- > concrétiser une approche responsable et singulière en matière d'aménagement urbain,
- > enrichir le portefeuille d'opérations d'aménagement en concession,
- > diffuser la valeur ajoutée des métiers de l'aménagement au sein de l'entreprise,
- > accompagner, encourager l'innovation et l'intelligence territoriale.

Les nouveaux marchés signés en 2019 (Assistance à maîtrise d'ouvrage à Montagrier et à Castelnau-de-Médoc, les réponses à consultation (Écoquartier Bongraine à Aytré, bourg de Saint-Jean d'Illac, mandats de travaux d'espaces publics pour Bordeaux Métropole), l'engagement des équipes d'Aquitanis pour développer des projets singuliers (premier bâtiment en terre crue à Biganos, expérience d'agriculture urbaine à Floirac, démarches participatives) ou encore, la concrétisation du partenariat avec Plateau Urbain sont autant de marqueurs positifs de la contribution d'Aquitanis au développement et la transition des territoires sur lesquels il intervient.



Les concessions d'aménagement

Aménager, renouveler, concevoir la ville durablement

Ambarès-et-Lagrange – Centre Bourg (ZAC)

Cette Zone d'aménagement concerté est réalisée à 60 %. L'année 2019 a vu la livraison des espaces publics du centre-ville et de la résidence *Confluence* d'Aquitanis. Au rez-de-chaussée de cette opération, une brasserie devrait venir animer le cœur de ville et compléter l'offre en matière de restauration. Suite à la consultation menée en 2018, Immobilière Sud Atlantique a déposé le permis de construire de son projet immobilier de « Cabanes dans les arbres » élaboré par l'agence Dauphins Architecture, maître d'œuvre de cette opération. Le projet répond à l'appel d'offres de la Région « Bâtiment du futur » pour ses matériaux biosourcés et son haut niveau de performance environnementale.

40 % du programme de la ZAC, c'est-à-dire 160 logements dont 50 logements locatifs sociaux, reste à réaliser dans le secteur A, entre l'espace naturel de l'Estey du Gua et le cœur de ville. Aquitanis a organisé un dialogue compétitif auquel ont participé 3 équipes, chacune composée d'un promoteur et d'une équipe de maîtrise d'œuvre. Le projet lauréat sera connu en 2020.



En chiffres

- 329 logements neufs
- 27 161 m² de surface plancher (SP) dont 26 561 m² de logements et 600 m² de commerces



Résidence Aquitanis *Confluence* et nouvelle place de la Presqu'île



Projet de « Cabanes dans les arbres », résidence en accession libre (maîtrise d'ouvrage : Immobilière Sud Atlantique)

Bègles – Quartier de la Mairie/Les Sécheries (ZAC) (ZAC)

En 2019, les programmes de Pichet (Sécheries - îlot P) et de Seixo (Chevalier de la Barre - îlot B) étaient en phase chantier. Sur l'îlot B, le chantier de Seixo s'est poursuivi conformément au planning (livraison prévue en juin 2020). Cet opérateur innove ici à deux titres : association des futurs propriétaires à la conception du logement et usage de matériaux écologiques pour plusieurs lots (briques de chanvre et enduit à la chaux).

En fin d'année 2019, l'opération d'habitat participatif portée par Axanis a débuté (îlot J2) et les dernières opérations ont vu leur planification des phases chantier se préciser : démarrage au 1^{er} trimestre 2020 de l'îlot I (Aquitanis) et au 2^{ème} trimestre 2020 pour la 2^{ème} phase de Kallistos (Mésolia).

Enfin, la Ville de Bègles a désigné Aquitanis pour l'acquisition de la Morue Noire, dernière sécherie conservée sur site, sur la base d'un projet caractérisé par son ambition écologique, sa dimension participative et sa mixité de produits. Quatre logements sociaux en duplex, treize logements libres et 350 m² de locaux d'activité seront créés.



LES VICTOIRES
DU PAYSAGE 2016



En chiffres

- 676 logements neufs
- 54 559 m² de surface plancher (SP) dont 52 377 m² de logements et 2 180 m² de commerces et d'activités



Projet de résidence en accession libre (maîtrise d'ouvrage : Seixo) dans le secteur Chevalier de la Barre à Bègles



Biganos – Facture (ZAC « Nouvelle R »)

Tout le travail participatif réalisé avec les habitants autour de l'aménagement du nouveau parc du centre-ville de Biganos s'est concrétisé en juillet 2019, avec son inauguration et son ouverture au public. Le parc du Pin comporte sur plus de 5 000 m², de nombreux jeux d'enfants construits en bois ainsi qu'un espace potager dont le mode de gestion est en cours d'étude avec les services de la Ville.

L'année 2019 a donné lieu aux premiers dépôts de permis de construire sur la ZAC, pour un total d'environ 237 logements :

- > sur l'îlot D3, Aquitanis porte un projet de 93 logements intégrant une résidence sociale de 14 appartements et 79 logements locatifs sociaux, dont 69 en collectif et 10 maisons individuelles. Ce programme revêt une ambition forte en matière d'utilisation de matériaux biosourcés avec la réalisation - pour la résidence sociale et les maisons - de bâtiments à ossature bois et à remplissage de terre crue,
- > le groupe Quartus a déposé les permis de construire sur trois îlots (D1, D5 et A8a-A9) pour 125 logements collectifs intégrant des façades à ossature bois et utilisant la terre crue soit pour les murs de refend soit pour les cloisons intérieures,
- > CDC Habitat a déposé un permis sur l'îlot A8b, afin d'y réaliser 19 logements destinés à la Gendarmerie de Biganos. Le bâtiment sera entièrement à ossature bois avec des cloisons intérieures en brique de terre crue.

Les travaux de viabilisation primaire (passage des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, infrastructures électriques, gaz et fibre) réalisés en 2019 sur les secteurs A et D couvrent désormais près de la moitié du périmètre opérationnel de la ZAC. Le processus d'acquisition foncière s'est poursuivi avec l'obtention de trois nouveaux fonciers et une demande d'enquête parcellaire qui a été adressée à la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) afin de mettre en œuvre, si besoin, le droit d'expropriation pour finaliser la maîtrise foncière de la ZAC.

En chiffres

- Environ 800 logements neufs
- 72 640 m² de surface plancher (SP)
- dont 61 405 m² de logements et 11 235 m² de commerces/services/équipements



Inauguration du parc du Pin

Cenon – Pont Rouge (ZAC)



Résidence Aquitanis *Tempo*, livrée en avril 2019

En 2019, la place publique du pôle multimodal, sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, a été livrée ainsi que le programme *Tempo* (maîtrise d'ouvrage Aquitanis), marquant la finalisation de cette grande opération d'aménagement autour de la gare et de la mairie de Cenon, qui sera clôturée en 2020.

En chiffres

688 logements neufs, 52 035 m² de surface plancher (SP) dont 44 527 m² de logements et 7 508 m² de commerces/activités

hiribarnea

BOURG DE MOUGUERRE



Échanges autour de la maquette et de l'exposition sur le projet de futur quartier d'Hiribarnea



EN SAVOIR +

Zoom sur...
P.38

En chiffres

- 386 logements
- 47 279 m² de surface plancher (SP) dont 28 869 m² de logements, 1 910 m² de commerces et le reste en équipements publics (groupe scolaire, gymnase, centre de loisirs, etc.)

Mouguerre (64) – Hiribarnea (ZAC)

À Mouguerre dans les Pyrénées-Atlantiques, le projet d'aménagement du futur quartier d'Hiribarnea est conçu par le biais d'une démarche collaborative ouverte aux experts locaux et aux habitants. En 2018, le diagnostic en marchant puis la restitution de ses conclusions en étaient les premières étapes.

Le dialogue avec les Mouguerrens s'est poursuivi, en 2019, avec une exposition pédagogique consacrée au projet, désormais au stade du plan-guide. À cette occasion, ont été présentés les engagements fondateurs, qui précisent la forte ambition écologique du projet. Les images, textes et maquette leur ont permis de se projeter dans ce nouveau quartier et de réagir aux propositions représentées. Les équipes d'Aquitanis, de la maîtrise d'œuvre urbaine (Atelier Philippe Madec / Let's grow / Tribu / Ingérop) et de la médiation (Deux degrés) à l'écoute de toutes remarques, questions ou propositions, présenteront en 2020 le projet concerté.



Commercialisation en faveur de projets à la fois respectueux des traces du passé et conformes aux ambitions environnementales de la ZAC Bastide Niel : résidence en accession sociale d'Axanis (en haut), nouveau campus pour l'École supérieure des sciences commerciales d'Angers - ESSCA (à gauche) et bureaux pour Ubisoft (à droite).

2019 a été la quatrième année d'exercice pour la SAS (Société par actions simplifiée) d'aménagement Bastide Niel dévolue au pilotage opérationnel de la ZAC et dont Aquitanis est membre aux côtés de Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) et de Domofrance.

Lors de cette année 2019, Aquitanis s'est investi dans le suivi de la concession d'aménagement à plusieurs titres :

- > En accompagnant le promoteur Marignan, lauréat de la consultation sur l'îlot B031, dans les formalités de dépôt de son permis de construire (119 logements dont 40 en VEFA pour Aquitanis). Cet accompagnement s'est traduit par la tenue de nombreuses réunions afin de coordonner les réponses juridiques de la SAS au recours gracieux, puis contentieux, déposés par les associations de l'écosystème Darwin opposées à cette autorisation d'urbanisme.
- > En s'associant au travail de commercialisation des prospects tertiaires d'envergure (Clinique Thiers, Studio Ubisoft) ayant choisi de s'implanter sur la ZAC et en participant à des ateliers thématiques permettant le déploiement du label HS2®, Haute Sécurité Santé, au niveau de la ZAC. Ce label porté par l'APAVE, vient certifier les opérations favorisant le maintien des personnes âgées à leur domicile.
- > En menant une réflexion approfondie sur la dynamique commerciale à insuffler dans la ZAC afin d'anticiper le lancement opérationnel des îlots situés à proximité de l'accroche de l'avenue Thiers.
- > En poursuivant le travail en ateliers itératifs pour les projets d'accession sociale portés par Axanis (îlots B054/064/035). Le PC des deux premiers îlots (28 logements) a été obtenu et purgé en 2019 et la commercialisation auprès des potentiels accédants a été extrêmement positive.

En chiffres

- 3 400 logements
- 27 000 m² de bureaux
- 22 500 m² de commerces et services
- 13 500 m² de locaux d'activité
- près de 54 000 m² d'équipements dont 2 groupes scolaires, un nouveau gymnase et un gymnase réhabilité

hiribarnea

BOURG DE MOUGUERRE

S'engager collectivement pour concevoir un projet urbain écoresponsable

Un projet urbain cherche à répondre à des enjeux complexes – démographiques, sociaux, économiques, paysagers, environnementaux –, parfois même a priori contradictoires. Pour y parvenir, pour chacun des projets urbains dont elle assure le pilotage, la Direction de l'Aménagement urbain d'Aquitanis propose à ses parties prenantes de définir collectivement les ambitions et les engagements à tenir. Ces fondations sont désormais posées pour la ZAC Hiribarnea à Mouguerre.



Le paysage d'Hiribarnea, squelette vivant autour duquel est composé le projet

Un nouveau quartier format paysage

La Ville de Mouguerre, commune de 5 000 habitants environ et située à proximité de Bayonne, cherche à répondre aux difficultés rencontrées par ses concitoyens, en particulier les jeunes générations, d'accéder à un logement et, dans ce but, a choisi de maîtriser son développement urbain. Sur le site d'Hiribarnea, a ainsi été créée une Zone d'aménagement concerté (ZAC), s'étendant sur 18 hectares.

Hiribarnea s'inscrit dans l'élargissement du bourg. Tout en renforçant ce dernier, l'aménagement de ce site est l'opportunité pour Mouguerre de connecter et de tisser des liens entre les quartiers, d'offrir des espaces et des équipements fédérateurs ainsi que des logements de qualité et accessibles à tous.

Le site Hiribarnea présente une trame paysagère singulière. Il est marqué par un relief ondulé, entaillé de talwegs où cheminent les eaux pour rejoindre l'Adour. Cette caractéristique topographique a organisé le territoire et l'installation des activités humaines, comme le développement d'écosystèmes divers et riches.

À faire germer ensemble

Penser un projet urbain sur un site tel qu'Hiribarnea impose une analyse fine et partagée du territoire : une lecture transversale et croisée entre spécialistes, acteurs locaux et habitants pour comprendre le lieu, son histoire, ses pratiques.

Le porter dans la durée et le mettre en œuvre exige une volonté commune et sûre.

Les engagements fondateurs d'Hiribarnea précisent l'ambition du projet, ce à quoi ses parties prenantes croient et ce sur quoi il n'y aura pas de compromis. Ils ont été formulés, discutés et validés par les élus de Mouguerre, l'aménageur Aquitanis, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et les experts locaux, à partir de cette compréhension du site et de la prise en compte des enjeux écologiques actuels. Ces engagements, écrits, guident tous ceux qui interviennent à Hiribarnea, de la conception à la réalisation des différents volets du projet.

Les engagements fondateurs d'Hiribarnea

Habiter au coeur d'un paysage préservé

- Place à la terre cultivée, à la forêt et aux nouvelles plantations sur 80% du site, les constructions et les aménagements occupent une minime partie de l'espace.
- La végétation comme la faune ont des droits. L'écosystème est non seulement protégé mais aussi favorisé pour mieux se développer.
- Accessibles depuis des espaces publics et collectifs, les points de vue remarquables sur le paysage sont la propriété de tous.
- Circuler à Hiribarnea comme s'y rendre ou en partir se fait prioritairement à pied ou en vélo, sans risque et avec plaisir.
- La beauté du site n'est pas gâchée par des installations inesthétiques ; transformateur, gaines techniques, sorties toiture... sont dissimulés au regard.

Penser un projet pour demain et pour longtemps

- La bonne équation pour les constructions associe une architecture bioclimatique, l'utilisation de matériaux locaux et le respect des codes traditionnels basques.
- Le risque d'inondation en aval du site lié au ruissellement des eaux de pluie est réduit au maximum.
- Chacun trouve à Hiribarnea un logement pour aujourd'hui comme pour l'avenir, grâce à des habitations évolutives, accessibles à tous, laissant la place à des pratiques participatives et coopératives.
- Une vraie vie de village basque anime Hiribarnea, avec tout ce qui en fait la recette : un fronton, un café, une épicerie...
- Des produits d'alimentation locaux y sont proposés dans des espaces attractifs de distribution.

Agir et avancer ensemble tout au long du projet

- Parce que la transition c'est l'affaire de tous, Hiribarnea est dès la phase projet, un lieu éco-citoyen ouvert à l'initiative des habitants.
- Les Mouguertars sont à la manœuvre pour concevoir le projet, programmer les équipements publics en concertation et réaliser les premiers aménagements.
- Les plus jeunes sont impliqués : Hiribarnea est un support du projet pédagogique des deux écoles.
- L'expérimentation y est partagée avec les experts du territoire également.
- Un éco-quartier ? Pourquoi pas ! L'application de ce référentiel sera expérimentée à Hiribarnea.



Exposition pédagogique autour du plan-guide du futur quartier d'Hiribarnea

Éco-lotissements et aménagements en propre

Aménager, renouveler, concevoir la ville durablement

Ambarès-et-Lagrave – Lotissement avenue de la Liberté

L'unité foncière de 2,2 hectares est composée de parcelles issues de plusieurs acquisitions et se situe entre l'avenue de la Liberté et la rue de Lalande. Ce lotissement permet d'aménager le maillage d'un quartier par la création d'une voie métropolitaine où sera implanté de part et d'autre, un programme mixte de constructions. Le projet prévoit de conserver les différentes zones humides et de rétablir un corridor écologique détérioré.

Le permis d'aménager a été obtenu en décembre 2016 et les travaux primaires de voirie et de viabilisation ont été réalisés en 2017 permettant ainsi dans un premier temps, la construction des 30 maisons individuelles en locatif social qui seront livrées en avril 2020. Également en 2020, les 8 derniers lots à bâtir seront commercialisés en mandat par Axanis. La construction des 30 logements en semi-collectif devrait démarrer fin 2020.

L'ensemble des aménagements seront terminés avant l'été 2020 permettant de lancer la rétrocession des espaces publics.

En chiffres

- 60 logements locatifs neufs et 10 lots à bâtir

Bouliac – Éco-lotissement avenue de la Belle Étoile

Le projet se développe sur 3,53 hectares en limite nord-est de la commune de Bouliac. Le site se caractérise par son ossature paysagère de boisements et de zones humides. L'équipe de maîtrise d'œuvre (BKM, Suez Consulting et l'architecte J.-P. Gras) a été désignée à l'été 2017 avec les objectifs suivants :

- valoriser les espaces collectifs et la ressource végétale actuelle (zones humides, zones écologiques, patrimoine végétal),
- réinventer le lotissement en proposant une organisation spatiale vertueuse au service d'un projet coopératif avec ses futurs habitants et préservant les qualités naturelles du site.

Un plan masse d'ensemble a été établi et proposé à la collectivité et les études environnementales se sont poursuivies. Néanmoins, les ambitions d'Aquitanis pour réinventer le modèle du lotissement n'ont malheureusement pas séduit les élus bouliacais. En conséquence, une cession de ce foncier sans condition suspensive d'obtention de permis d'aménager à un opérateur privé sera finalisée dans le courant de l'année 2020. Aquitanis y gardera une emprise d'environ 3 000 m² afin d'y réaliser les 20 logements sociaux initialement prévus.

En chiffres

- 30 lots à bâtir et 20 logements locatifs sociaux

Tresses – Éco-lotissement de la vallée du Desclaux

Les travaux sur la voirie et les espaces verts sont en cours d'achèvement (1^{ère} phase). Les premières maisons sont mises en œuvre par le constructeur Trécobat selon un principe constructif de préfabrication. Elles sont livrées et assemblées en cinq jours à l'issue desquels le clos et le couvert sont réalisés ; les travaux de second œuvre démarrent en suivant.

Une visite de l'éco-lotissement a eu lieu en présence des membres du conseil municipal et du maire de Tresses. Au-delà de l'aspect démonstratif de ce mode constructif (plusieurs maisons étaient en cours d'assemblage le jour de la visite), les élus ont particulièrement apprécié la qualité paysagère du site et du parc qui sera prochainement rétrocédé à la collectivité.



De gauche à droite : Chantier d'assemblage d'une maison à ossature bois. Parc public paysager aménagé à proximité du ruisseau du Desclaux

En chiffres

- 26 logements locatifs sociaux (maîtrise d'ouvrage Aquitanis) et 23 lots à bâtir sur la première phase

Renouvellement urbain

Recomposer les quartiers pour plus de qualité de vie

Bordeaux – Claveau (Convention locale pilotée par Aquitanis)



Visite de la roseraie, espace de convivialité aménagé avec des étudiants en architecture bruxellois, des lycéens en horticulture à Blanquefort et des habitants de la cité Claveau

réinventons ensemble



la Cité
Claveau
Bordeaux

Le projet de redéveloppement de la *cité Claveau* est formalisé dans une convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, la Métropole et Aquitanis pour une durée allant de 2015 à 2021. Des évolutions programmatiques ayant eu lieu depuis le démarrage du projet, un avenant à la convention initiale a été signé en juin 2019 prévoyant notamment l'augmentation du budget général de l'opération (de 18,8 M€ HT à 23,47 M€ HT) au regard de l'augmentation du nombre de démolitions (39 logements contre 13 initialement) et de reconstructions (42 logements contre 13 initialement).

Une visite du quartier a eu lieu en décembre en présence du maire de Bordeaux et des services de la Ville, ce qui a permis aux acteurs politiques de mesurer la régénération en cours du quartier et d'échanger lors d'un moment convivial avec des habitants et l'ensemble des acteurs.

Floirac – Libération (ANRU)

2018 avait vu la mise en route d'un projet partenarial entre Aquitanis en tant qu'aménageur et Quartus, consacré à de l'habitat collectif coopératif à ossature bois conçu par l'architecte Pascal Gontier sur la base du concept « Home » (Habitat Ouvert et sur-Mesure). Le permis de construire a été obtenu en 2019 et le foncier cédé par Aquitanis à Quartus.

Aménageur de Floirac-Libération, Aquitanis a obtenu en 2019 le permis d'aménager relatif au dernier secteur de cette opération. Une venelle piétonne connectant le mail de l'avenue de la Libération à l'esplanade des Libertés a été réalisée dans ce cadre.

Les digues étant à présent confortées, les derniers lots seront cédés à Exterra, filiale accession sociale de Domofrance, et à Foncière Logement. La dépollution des sols sera engagée et réalisée par Aquitanis en 2020.



Projet d'habitat coopératif en accession libre (maîtrise d'ouvrage : Quartus)

Mérignac – Beutre

Suite à la consultation sur la base d'un contrat-cadre pluridisciplinaire permettant de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre capable d'intervenir à la fois sur le projet urbain travaillé en 2017 et 2018 avec la Métropole (périmètre de 27 hectares comprenant des terrains actuellement propriété du ministère de l'Intérieur) et le projet de réhabilitation du patrimoine d'Aquitanis (45 maisons), le groupement Christophe Hutin, Cyrille Marlin, O+ urbanistes a été sélectionné. Une première mission est confiée à cette maîtrise d'œuvre pour les études préalables à la réhabilitation de notre patrimoine. L'agence Christophe Hutin s'est alors installée sur site et a engagé un dialogue et une étude approfondie du patrimoine, des attentes des habitants, des potentiels de mutation afin d'offrir un habitat renouvelé et des espaces extérieurs, supports de nouveaux usages autour de l'agriculture urbaine. Les négociations avec Logévie aboutissent et l'acquisition des 48 maisons de notre confrère est actée en fin d'année 2019. Un processus de réhabilitation de ces logements sera lancé début 2020.

EN SAVOIR +
Zoom sur...
P.26



Bordeaux – Le Grand Parc (Convention locale pilotée par la Ville)



Atelier participatif avec les habitants des résidences Pleyel et Zola

Le projet de reconstruction sur le site de l'ex-résidence *Offenbach* d'Aquitanis piloté par Pitch Promotion - et désormais dénommé *Urbain* - a obtenu son permis de construire. Ce projet qui prévoit, sur un total de 84 logements, 29 logements en PSLA (Prêt social location-accession) confiés à Axanis rencontre un franc succès commercial. Initialement prévue en décembre 2019, la signature de l'acte authentique est reportée à 2020 pour permettre à Pitch Promotion de finaliser sa négociation avec les entreprises.

La programmation des réhabilitations des bâtiments d'Aquitanis se précise avec l'aboutissement des études concernant les résidences *Pleyel* et *Zola* et le dépôt des PC du programme de réhabilitation de ces ensembles. Celui-ci a fait l'objet d'une démarche participative très satisfaisante avec une maîtrise d'œuvre (agence Jacques Boucheton Architectes) comprenant une équipe de sociologues (Agence Radar). Plus de 10 rencontres avec un groupe d'habitants volontaires ont été organisées afin de travailler ensemble sur le contenu du programme de travaux et l'image architecturale.

La conduite de la consultation qui devrait permettre de désigner un concessionnaire pour la commercialisation et la gestion des places de stationnement des bailleurs au Grand Parc (Aquitanis - InCité - CDC Habitat) reprend en fin d'année après plusieurs mois d'arrêt liés à un manque de visibilité sur le déploiement du stationnement payant sur voirie par la Ville de Bordeaux.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Aquitanis est engagé dans les trois nouveaux projets de rénovation urbaine de Bordeaux Métropole : Joliot-Curie et les Aubiers à Bordeaux ainsi que Dravemont à Floirac. Ces sites engagent l'entreprise à des degrés différents selon que le patrimoine a déjà fait l'objet de réhabilitations ou que les enjeux de transformation du quartier ont des impacts forts sur le patrimoine.

2019 était l'année des mises au point des plans-guides des projets urbains et de la programmation des opérations. L'engagement d'Aquitanis est à la fois financier (56 M€ TTC d'investissement) et humain avec un travail de ses équipes au sein des instances de pilotage mais aussi sur le terrain pour accompagner les habitants dans la transformation de leur habitat et de leur environnement. La contractualisation avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), financeur de ce dispositif, sera effective en 2020.

Bordeaux / Cenon / Floirac – La Benaugue / Joliot Curie (NPNRU / national)



Chantier de construction de la résidence solidaire intergénérationnelle Aldéa

Sur le site de la Benaugue à Bordeaux, des démolitions ont été engagées dans le cadre du premier plan-guide de 2012 afin de développer une résidence solidaire en locatif social (*Aldéa*) et des logements coopératifs en accession sociale. À noter la livraison en 2018 par Aquitanis de la résidence *Soyooz* à proximité des tours de la Benaugue (26 logements locatifs sociaux intermédiaires).

Aquitanis a achevé en 2019 les travaux de réaménagement des espaces extérieurs des immeubles « pierre » en gardant l'esprit « cité-jardin » du plan d'ensemble de l'architecte-urbaniste de l'époque, Jean Royer. D'autres opérations comme la réhabilitation des immeubles « béton » (dont le bâtiment H) s'inscriront dans le plan-guide du projet urbain conçu par l'Agence AUC.

Bordeaux – Les Aubiers (NPNRU / régional)

Aux Aubiers, Aquitanis a réalisé deux opérations financées par anticipation par le biais de la convention avec l'ANRU : la démolition de son ancien siège social et la requalification complète de la salle de sport.



Démolition de l'ancien siège d'Aquitanis, cours des Aubiers

Floirac – Dravemont (NPNRU / régional)

Enfin, sur le site de Dravemont à Floirac, Aquitanis a choisi la société Cycloponics pour occuper les caves désaffectées de la résidence *Blaise Pascal-Corneille* (réhabilitation en 2018-2019). Cette entreprise spécialisée cultive champignons, endives et graines germées en milieux souterrains en vue de leur commercialisation par des grossistes ou semi-grossistes (enseignes de grande distribution, Marché d'intérêt national, restaurants). Cycloponics qui exploite ici une première tranche de 1 500 m² de caves au sous-sol de la résidence a généré plusieurs embauches salariées sur le quartier. L'entreprise souhaite désormais développer son activité sur l'intégralité des caves existantes soient 3 000 m². En complément du développement économique du quartier, Aquitanis et Cycloponics souhaitent innover avec l'expérimentation d'un écosystème agricole circulaire impliquant les habitants de Dravemont.

EN SAVOIR +
Zoom sur...
P.28



Culture de champignons dans les caves en sous-sol de la résidence *Blaise Pascal-Corneille*, par Cycloponics

→ AMÉNAGEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

Les missions de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)



Ambès – Requalification de l'îlot Montesquieu



Îlot Montesquieu à Ambès



Projet de réhabilitation (maîtrise d'ouvrage : Lehena Promotion)

Aquitanis a poursuivi en 2019 son travail d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès de Bordeaux Métropole pour conseiller les collectivités (Bordeaux Métropole et Ville d'Ambès) sur le montage juridique et financier de l'opération de réhabilitation de l'îlot Montesquieu, projet inscrit dans la dynamique de requalification du cœur de bourg ambésien. Un opérateur privé avait été sélectionné fin 2018 pour réaliser le programme impulsé par les collectivités.

Aquitanis a mis son expérience au service du projet pour accompagner collectivités et promoteur dans le dépôt des autorisations d'urbanisme. Aquitanis a veillé au respect des engagements de l'opérateur privé tout en participant activement au travail de concertation auprès des riverains du projet. L'obtention du permis sur le bâtiment réhabilité (logements sociaux, commerces et services) interviendra début 2020. En parallèle, Aquitanis a participé à des réunions avec l'opérateur pour tenir les ambitions qualitatives des logements acquis en VEFA.

Castelnau-de-Médoc – Stratégie sur les biens communs

Aquitanis travaille conjointement avec la Ville de Castelnau-de-Médoc sur un projet locatif social intergénérationnel. Parallèlement, la collectivité a accepté la proposition d'Aquitanis « d'élargir la focale » en portant un regard d'aménageur sur l'ensemble du centre-bourg. La commune connaît, en effet, un fort dynamisme démographique et se questionne quant à sa capacité à programmer les équipements publics inhérents à cet accroissement de population.

Dans sa mission d'AMO, Aquitanis s'est attaché à introduire une dynamique participative. Le diagnostic en marchant et la réunion publique organisée en suivant ont permis aux Castelnaudais de porter un regard neuf sur le patrimoine municipal de cœur de bourg. La deuxième partie de la mission se traduira par des propositions de scénarios d'aménagement avec un important volet de pré-programmation d'équipements publics, avant d'accompagner la collectivité dans un troisième temps dédié à la mise en œuvre des scénarios retenus.



Diagnostic en marchant dans le centre-bourg avec les habitants de Castelnau-de-Médoc



EN SAVOIR +

Zoom sur...

P.44

Montagrier (24) – Développement durable du village



Diagnostic en marchant avec les habitants de Montagrier



L'année 2019 a permis à Aquitanis d'exporter sa compétence d'AMO en-dehors du département en contractualisant une nouvelle mission avec la commune de Montagrier en Dordogne (24). Cette localité située sur un éperon rocheux au cœur de la vallée de la Dronne a engagé d'importants investissements publics afin de requalifier son centre-bourg. Elle souhaite désormais accueillir de nouvelles populations à la recherche d'un habitat individuel écoresponsable et qui tire parti de l'ensemble des aménités qu'elle propose.

Le groupement Aquitanis / Atelier Philippe Madec profite de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) pour mener un travail de diagnostic à l'échelle du village avant de proposer différents scénarios d'aménagement pour les futurs nouveaux hameaux. Cette démarche a été conduite en association pleine et entière avec les habitants qui ont massivement pris part au diagnostic en marchant sur le site. Des ateliers thématiques visant à matérialiser dans les faits les ambitions écoresponsables des participants vont se tenir tout au long de l'année 2020.



EN SAVOIR +

Zoom sur...

P.44

Les invariants de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : *une approche singulière et citoyenne*

Outre les projets pilotés en direct, Aquitanis met son expérience en matière d'aménagement au service d'autres maîtres d'ouvrages, pour des projets en territoires urbains, périurbains comme en milieu rural. Pour ces missions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage également, la Direction de l'Aménagement urbain s'attache à répondre aux plus justes aux problématiques rencontrées en mettant en œuvre des processus et des outils spécifiques, voire innovants, et en visant l'exemplarité.

Si la méthodologie est ajustée à chaque projet, des principes d'intervention constants se dégagent : reconnaître et connaître le territoire avec ses experts comme ses occupants.



Diagnostics en marchant dans le centre-bourg de Castelnau-de-Médoc (à gauche) et dans celui de Montagrier (à droite)

Marcher, écouter, explorer ensemble le territoire

Le diagnostic en marchant est une étape initiale incontournable de ce partage de connaissances. Qu'il s'agisse de penser l'évolution de zones à urbaniser (localisation et définition des Orientations d'aménagement et de programmation - OAP) tel qu'à Montagrier ou de définir un plan guide de développement des équipements publics tel qu'à Castelnau-de-Médoc, arpenter les lieux avec les élus, les professionnels et les habitants permet d'ouvrir le dialogue, de confronter les expériences et les expertises et de partager les ambitions.

Se donner le temps de comprendre ensemble les lieux nourrit la réflexion, assure de partir de ses diverses ressources, de considérer ses limites et permet de tendre ainsi vers un projet toujours plus qualitatif.

Le développement de l'activité

Les concessions de Cenon - Pont Rouge et Bègles - Quartier de la Mairie/Les Sécheries touchant à leur fin d'ici 3 ans, Aquitanis poursuit la prospection et la recherche de nouveaux projets d'aménagement porteurs de singularité et de valeurs communes avec le projet d'entreprise, dans l'ensemble du territoire de la Nouvelle-Aquitaine et dans la métropole bordelaise.

Aytré / Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) – ZAC Bongraine

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA) en Charente-Maritime a souhaité concéder à un aménageur la réalisation de la ZAC Bongraine à Aytré, écoquartier de 800 logements qui a déjà fait l'objet d'une concertation approfondie avec les riverains. Celle-ci a permis d'éditer un plan-guide qui programme des espaces publics généreux faisant la part belle à la nature et des constructions à implantation bioclimatique, première étape vers la production d'ouvrages « décarbonés » et producteurs d'énergies renouvelables.

Retenu comme candidat en 2018, Aquitanis a soumis une offre en 2019 afin d'accompagner le déploiement plein et entier de l'ambition écologique et citoyenne portée par la CDA pour Bongraine. Le projet devra proposer, à sa façon et avec audace, un mode de développement humain, en bonne harmonie avec le milieu naturel et l'histoire dont il se nourrit.

La qualité du travail produit dans le cadre de cette consultation et l'expérience d'Aquitanis comme aménageur et opérateur de la Transition en territoire ont fortement retenu l'attention des équipes de la CDA. Les auditions qui ont rythmé cette consultation ont permis à Aquitanis de préciser son offre et de partager les conditions requises pour atteindre le plus haut niveau d'ambition écologique et sociale attendu pour ce projet. Aquitanis sera officiellement désigné en 2020.

En chiffres

- 800 logements, 65 000 m² de surface plancher (SP) de logements, 1 000 m² de commerces

Loupiac – Centre-bourg

Sur la base des études réalisées avec l'architecte-urbaniste Philippe Madec, la commune lance une consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'ensemble. Aquitanis déposera son offre en février 2020.

En chiffres

- 100 logements, une halle, un espace d'activités

Targon – Cartier Campagnard

La commune de Targon a relancé une consultation en vue de la désignation d'un opérateur pour la réalisation de son « Cartier Campagnard ». Ce projet porté depuis près de 10 ans par la commune vise à la réalisation d'une quarantaine de logements en matériaux biosourcés avec une offre mixte comprenant de l'accession privée, de l'accession sociale et du locatif social.

Aquitanis ayant été seul à concourir, il a été conjointement décidé de prolonger le processus de consultation jusqu'en 2020 afin de stabiliser un projet partagé.

Occupations temporaires avec Plateau Urbain



Événement de clôture du B.O.C.A.L., lieu d'occupation temporaire pour des porteurs de projets associatifs, culturels et des entrepreneurs sociaux, mis à disposition par la filiale Patrimoine et Valorisation Programmes du Groupe Nexity et mis en exploitation par Aquitanis en partenariat avec Plateau Urbain

Le partenariat avec Plateau Urbain se consolide en 2019. Trois lieux « temporaires » (à Bordeaux, les *Bureaux occupés du cours Alsace-Lorraine* ou *B.O.C.A.L.* et des locaux d'activités dans le quartier des Aubiers - à Lormont, le RDC de la résidence Ikebana) ont accueilli 35 structures aux profils très divers, tant par la nature des activités que par leur maturité économique.

En novembre 2019, Aquitanis a restitué à la filiale Patrimoine et Valorisation Programmes du Groupe Nexity, l'immeuble mis à disposition cours Alsace-Lorraine en plein centre-ville de Bordeaux (B.O.C.A.L.). Le bilan est extrêmement positif de par la dynamique collective générée dans le lieu - grâce notamment aux deux boutiques du rez-de-chaussée - et la tenue des engagements contractuels des preneurs (paiement régulier du loyer, respect des lieux et libération dans les délais).

L'année 2019 confirme la pertinence de cette offre et l'intérêt pour Aquitanis de rechercher de nouveaux lieux d'occupation auprès de partenaires publics et privés. Le Conseil d'administration d'Aquitanis a validé une délibération qui acte l'entrée au capital de la SCIC Plateau Urbain pour un montant de 30 000 €.



JKLDYA, créateur de mode occupant temporaire du B.O.C.A.L. à Bordeaux



Résidence Confluence à Ambarès-et-Lagrange

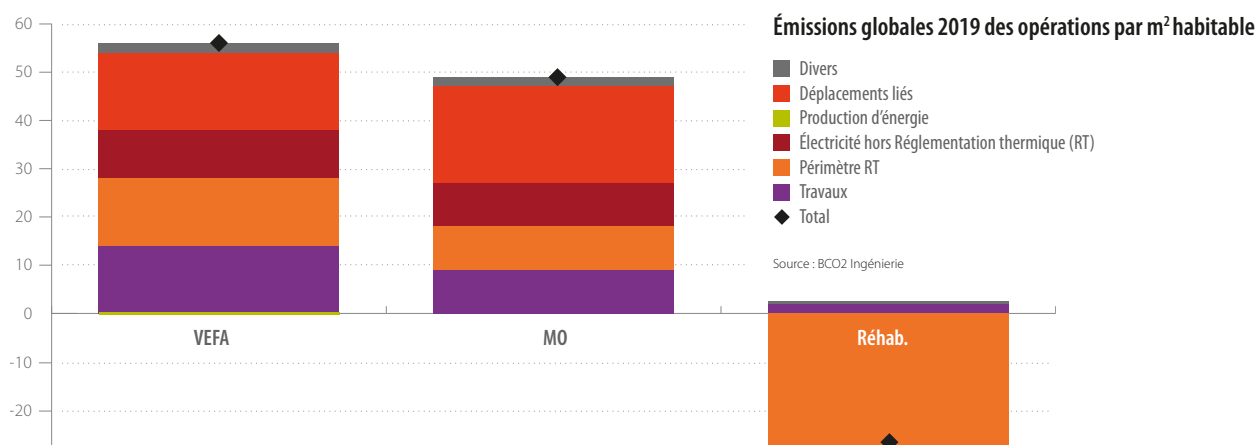
- 354 logements livrés
- 2 786 logements en processus de production (de la faisabilité à la garantie de parfait achèvement), dont 256 logements mis en chantier au cours de l'année
- 268 logements en dépôt de financement

→ DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

2019 : une année en creux post loi ELAN et loi de finances 2018

L'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoines (voté par le Conseil d'administration d'Aquitanis en avril 2019) a permis de donner une visibilité opérationnelle à notre feuille de route.

La maîtrise de l'empreinte écologique patrimoniale, en lien avec chaque territoire, reste un invariant de la stratégie d'Aquitanis. Son développement notamment en termes de consommation des ressources naturelles (foncier, énergie, eau), de pollution de l'air, d'émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux risques est évalué annuellement.



Malgré une année 2019 en creux qui marque une baisse générale des indicateurs de production (financement, ordres de service et livraisons), Aquitanis maintient un nombre important de logements en processus de production (2 786). Contrairement à l'année 2018 qui marquait une réduction volontaire du nombre de dossiers de financement (incertitude post loi de finances 2017), l'année 2019 est la résultante d'un effet de report tant sur les dossiers de financement que sur les mises en chantier. C'est la raison pour laquelle Aquitanis devra maîtriser cet effet report en 2020 en préservant son potentiel financier.

Dès 2019, en cohérence avec la mise en place de COO.PAIRS Foncier, Aquitanis infléchit le rapport maîtrise d'ouvrage directe / Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) au profit de la première de manière à préserver sa capacité d'innovation.

Le portefeuille actuel de VEFA donne toutefois une visibilité au plan de charge jusqu'en 2022.

Sur les territoires dans lesquels le marché de l'immobilier est tendu, la VEFA reste encore un outil privilégié d'accès au foncier et donc de présence ; dans Bordeaux Métropole et sur le bassin d'Arcachon notamment.

Études / financement

Le nombre de logements en dépôt de financement en 2019 a été de 268 logements (15 opérations) :

- 124 logements en maîtrise d'ouvrage directe (9 opérations)
- 144 logements en VEFA (6 opérations).

Une exigence de qualité et de responsabilité sociétale

Plusieurs opérations financées en 2019 présentent moins de 15 logements ce qui n'enlève en rien à la mobilisation des équipes pour préserver notre ambition écologique et participative.

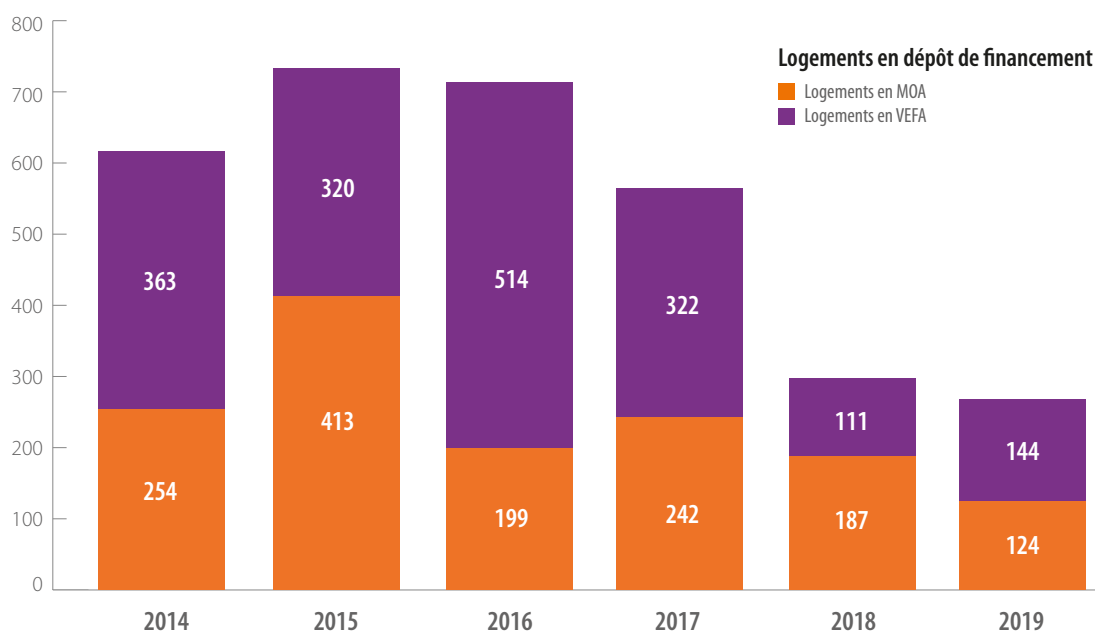
2 opérations seront réalisées selon le mode constructif Sylvanéo® (51 logements).

3 opérations seront en mode expérimental éCOchoppe (6 logements).

1 résidence solidaire réalisée selon le cahier des charges développé par Aquitanis se situera sur la commune de Cagnac (38 logements).

1 résidence sociale de 14 logements sera construite dans la ZAC de Facture à Biganos.

2 opérations en VEFA (61 logements) se situent sur la commune de Mios (ZAC Terres vives).



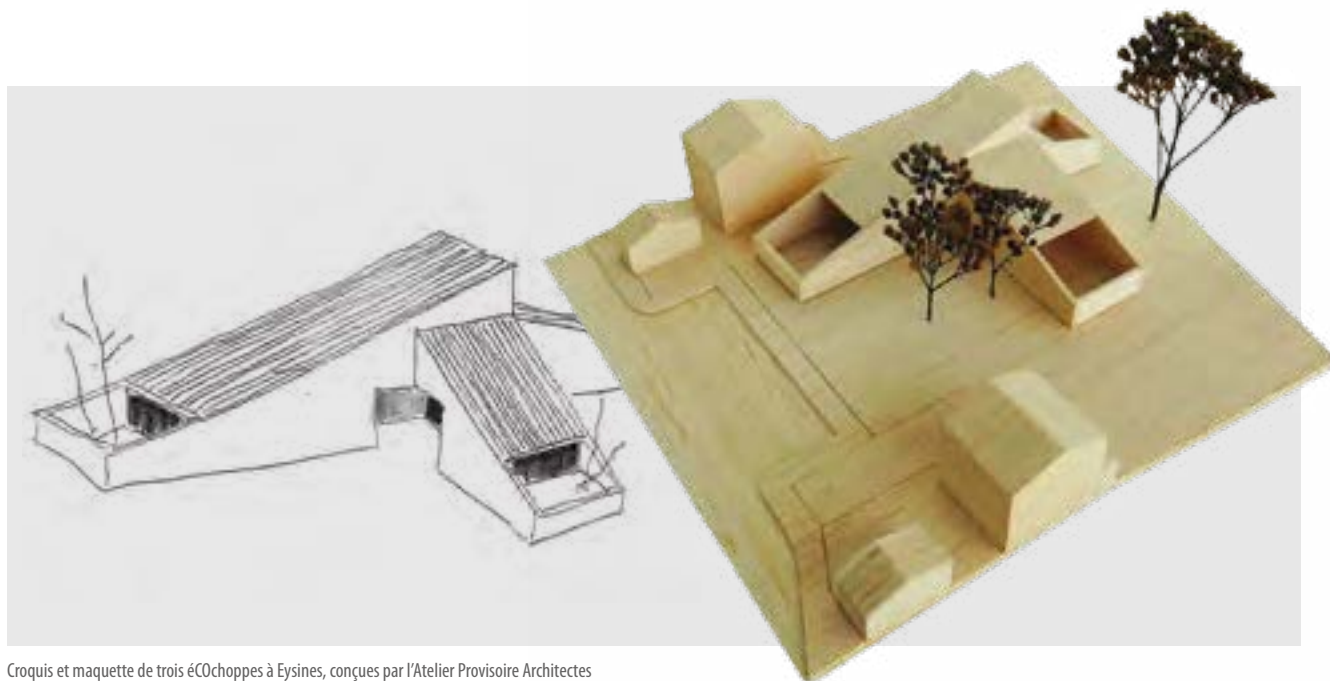
Programmation en nombre de logements en dépôt de financement répartis entre la maîtrise d'ouvrage directe (MOA) et la VEFA

Exemples d'opérations significatives financées

Bordeaux / Eysines / Saint-Médard-en-Jalles – éCOchoppes (Maîtrise d'ouvrage directe)



Nous y sommes ! Les trois projets sélectionnés pour préfigurer les premières éCOchoppes ont été déposés dans le cadre des demandes de financement auprès de Bordeaux Métropole.



Croquis et maquette de trois éCOchoppes à Eysines, conçues par l'Atelier Provisoire Architectes

Rappel des 4 piliers d'éCOchoppe

L'enclos minimum

Constitue l'espace intime à habiter pour une famille. Il détermine la juste mesure entre l'espace intime intérieur (fermé et chauffé) et l'espace intime extérieur (clos, partiellement couvert mais ouvert).

La mitoyenneté habitée

Interroge sur le rapport à son voisin. Elle est au minimum utile et technique (réseaux, chauffage, eau...), mais peut devenir un lieu de voisinage (palier, entrée, préau...).

Le terrain commun

C'est un terrain extérieur accessible aux occupants des deux maisons (à la fois privé mais aussi ouvert à tous) sur lequel se développent des fonctions décidées par les habitants (jardins partagés, activités de groupe...).

Les matériaux restants

Employés pour la construction, ils sont autant que possible biosourcés et communs aux différents projets (par exemple : paille pour les parois extérieures). Il s'agit également de matériaux et composants de récupération. À noter l'intervention sur les chantiers d'artisans locaux et la place accordée à l'habitant qui pourra être acteur de certains travaux de finition.

Les 3 premiers sites d'éCOchoppes

(financement 2019-2020)

• Cité Claveau à Bordeaux :

2 maisons

Maîtrise d'œuvre : 2PM A,
Atelier Pacal Gontier

Financement : 1 PLUS et 1 PLAI

• Rue Jean-Paul Sartre à Eysines :

3 maisons

Maîtrise d'œuvre : Atelier
Provisoire Architectes

Financement : 2 PLUS et 1 PLAI

• Avenue Voltaire à Saint-Médard-en-Jalles (Axanis) :

2 maisons en accession sociale

Maîtrise d'œuvre : Aldebert
Verdier Architectes

Financement : 2 PSLA

Biganos – ZAC Factice Nouvelle R – Îlot D3 (Maîtrise d'ouvrage directe)

Aquitanis, dans une logique d'aménageur responsable, s'appuie sur une recherche systématique de valorisation de la singularité du territoire sur lequel il intervient. Il a ainsi fait émerger la volonté de développer un vrai savoir-faire en matière de techniques de matériaux de construction durables et locaux, tels que la terre crue et les fibres végétales, présents à Biganos et dans la région.

Il s'agit ici de bâtir un projet innovant et exemplaire au cœur d'une opération ambitieuse sur un territoire situé à la charnière entre la mer et la terre des Landes, à mi-chemin entre l'océan et l'agglomération bordelaise, dont la principale richesse se trouve dans les matières premières qui composent son paysage.

Dans le cadre d'une démarche expérimentale, Aquitanis réalise une résidence sociale comprenant 14 logements et 10 maisons individuelles, construits à partir de ces matériaux locaux biosourcés décrits précédemment et 69 logements familiaux de facture plus traditionnelle (ossature bois).

Repères

- **Conception** : Dumont Legrand Architectes
- **Réalisation** : Pyrénées Charpente
- **Démarrage prévisionnel des travaux** : 2^{ème} semestre 2020
- **Livraison prévisionnelle de la résidence sociale** : fin du 2^{ème} semestre 2021

En chiffres

- 14 logements collectifs (T1' et T2)
- 1 salle de réunion partagée avec des associations
- 1 place de stationnement en RDC par logement
- Label BEE PRESTATERRE et RT 2012 -20 %
- Financement : 14 PLAI adaptés
- L'instruction du permis de construire, déposé le 30/09/2019, pour l'ensemble du projet est en cours.



Le concept Sylvanéo® décliné dans 3 opérations financées en 2019



EN SAVOIR +
Zoom sur...
P.52

En chiffres

- **Résidence intergénérationnelle**
- **38 logements individuels** (typologie : 18 T2, 16 T3 et 4 T4) dont 11 logements adaptés à la perte d'autonomie et 14 logements fléchés « logements locatifs sociaux autonomie »
- **Une salle commune d'environ 50 m², potager et boulodrome**
- **Chaque logement est traversant et bénéficie d'une terrasse couverte et clôturée ainsi que d'une place de stationnement**
- **Financement** : 24 PLUS et 14 PLAI

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Berguedieu, Brochet & Villattes / BET : CETAB / paysagiste : Sabine Haristoy
- **Dépôt PC prévisionnel** : février 2020
- **Démarrage prévisionnel des travaux** : octobre 2020
- **Livraison prévisionnelle** : mai 2022

Cavignac - Résidence intergénérationnelle *Le Hameau du stade* (Maîtrise d'ouvrage directe)

Cavignac est le cœur d'une communauté de communes regroupant une dizaine de localités. Elle constitue le centre d'attractivité offrant toutes les aménités : centre commercial, commerces de bouche et cabinets médicaux, services publics.

Au cœur du centre-bourg, à proximité directe de tous ces services et commerces, l'opération s'érigera en lieu et place de l'ancien stade municipal, à côté du récent city-parc, qui insufflé déjà une mixité intergénérationnelle. Très impliquée dans le projet, la Ville souhaite un projet intergénérationnel destiné à apporter une réponse aux seniors de la commune et des alentours.

27 maisons « seniors » et 11 maisons « familles » sont attendues sur le site avec une salle commune, des espaces extérieurs qui seront aménagés comme des jardins potagers et un boulodrome afin de favoriser les rencontres et la convivialité. Cet en-commun est travaillé de façon partenariale tout au long des phases de maturation du projet et en relation notamment avec l'équipe municipale et les futurs attributaires, le cas échéant.

Arès – Lieu-dit La Montagne (Maîtrise d'ouvrage directe)



Aquitanis, en partenariat avec la famille propriétaire du terrain, étudie un projet global, avenue de Bordeaux à Arès, où une opération comprenant 54 logements locatifs sociaux et locatifs privés est envisagée.

La partie privée, au nord du terrain, serait conservée en patrimoine par la propriétaire et la partie sud serait quant à elle réservée à Aquitanis qui prévoit la réalisation d'environ 21 logements individuels et semi-collectifs en mode constructif Sylvanéo® - financés en PLUS et PLAI - soit une surface plancher d'environ 1 370 m².

Une parcelle attenante permettrait la mise en œuvre d'un parking mutualisé dont environ 21 places seraient réservées à Aquitanis.

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Agence LDSM / BET : CETAB / paysagiste : Atelier Paysage Tournier
- **Dépôt PC** : novembre 2019
- **Démarrage prévisionnel des travaux** : novembre 2020
- **Livraison prévisionnelle** : début 2022

En chiffres

Le projet financé en 2019 se compose de 18 logements semi-collectifs et de trois maisons individuelles (SHAB totale d'environ 1 400 m²), répartis comme suit :

- 18 logements semi-collectifs (typologie : 6 T2, 10 T3 et 2 T4), avec jardin pour les logements en RDC
- 3 maisons individuelles (typologie : 1 T4 et 2 T5) avec jardin
- Chaque logement est traversant et bénéficie d'une loggia et d'une place de stationnement
- **Financement** : 12 PLUS (2 logements individuels et 10 collectifs dont 1 PLUS majoré) et 9 PLAI (1 logement individuel et 9 collectifs - 40 %)

Ambarès-et-Lagrave – Résidence *Libéo* (Maîtrise d'ouvrage directe)



Aquitanis a procédé à l'acquisition foncière de différents terrains situés avenue de la Liberté et avenue Lalande à Ambarès-et-Lagrave.

Ces acquisitions ont permis la réalisation d'un projet d'aménagement qui désenclavera le quartier Lalande, secteur d'extension urbaine, par la réalisation de nouveaux maillages viaires et de cheminements doux. Un lotissement a été réalisé et est actuellement en cours de finition.

Il est constitué de 8 lots libres et 4 macro-lots dont trois affectés au logement locatif social :

- deux lots (tranche 1) pour la réalisation de 29 logements individuels Sylvanéo® (actuellement en chantier) et,
- un lot (tranche 2) pour un ensemble semi-collectif en R+3.

La résidence *Libéo* (tranche 2), sera située 32 avenue du Colonel Beltrame et proposera ainsi la réalisation de 30 logements semi-collectifs en R+2 et R+3, ainsi que 55 places de stationnement.

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Aldebert Verdier Architectes / BET : Kephren, Alto, CCVM, VPEAS
- **Dépôt PC** : septembre 2019
- **Démarrage prévisionnel des travaux** : septembre 2020
- **Livraison prévisionnelle** : début 2022

En chiffres

Le projet se compose d'une Surface habitable (SHAB) d'environ 2 004 m², répartis comme suit :

- 30 logements semi-collectifs (typologie : 10 T2, 13 T3 et 7 T4)
- Chaque logement est traversant et bénéficie d'une loggia ainsi que de deux places de stationnement (sauf 1,5 place pour les T2)
- **Financement** : 18 PLUS et 12 PLAI

Sylvanéo, le processus R&D en phase opérationnelle

Une opération en chantier, 3 autres financées, le système constructif industrialisé Sylvanéo® se déploie. Quelques explications sur ce procédé innovant au service d'un habitat durable.

En 2017, accompagné de maîtres d'œuvre concepteurs - l'Atelier Provisoire architectes - et d'un industriel - IBS - retenu à l'issu d'un dialogue compétitif, Aquitanis a mis en place Sylvanéo®, une démarche de conception et de production préfabriquée intégrant les enjeux liés au développement durable. Cette approche industrielle intègre une enveloppe à ossature bois (filrière locale) et se décline aussi bien dans la conception d'un habitat individuel que collectif.

Cet « outil performant de production industrielle » qui s'inscrit dans la démarche de développement durable d'Aquitanis répond aux ambitions suivantes :

- L'habitat produit doit être parfaitement intégré à son environnement en s'inscrivant dans divers contextes urbains, en offrant de la souplesse de conception et de la qualité architecturale.
- Il doit offrir et anticiper des performances environnementales (construction bois, éléments préfabriqués et matériaux biosourcés) et sanitaires (chantier à faibles nuisances, bois écocertifié et local, vigilance sur la nocivité des traitements du bois, limitation des matières nocives) exemplaires, au regard des produits et filières de matériaux utilisés.
- Il sera garant de la prise en compte des ressources des habitants, par ses hautes performances énergétiques (RT 2012 -20 % : enveloppe thermique performante, isolant biosourcé) et la limitation globale des charges de l'occupant.
- Cet habitat devra également être viable économiquement, offrant des coûts de construction très performants et stables (coûts de construction cibles hors VRD = 1 350 euros HT/m² de surface plancher).

Pour chaque opération, l'équipe de maîtrise d'œuvre réalisera sa mission complète - au sens de la loi relative à la Maîtrise d'ouvrage publique (dite loi MOP) - et disposera donc de l'outil Sylvanéo® qui pourrait être décliné comme suit :

- une structure-support déclinée en quatre matrices incluant circulations verticales et gaines techniques,
- des éléments de façades et de cloisonnements aux multiples possibilités d'assemblages, dans le respect des niveaux de performance réglementaires.

Sylvanéo
SYSTÈME CONSTRUCTIF INDUSTRIALISÉ



La résidence *Sylvaé*, à Ambarès-et-Lagrave, est la première opération réalisée selon le concept Sylvanéo®. Elle comprend 7 logements individuels en duplex et 18 logements semi-collectifs. En chantier, la livraison est prévue en juin 2020.



Chantier (en haut) et logement-témoïn (en bas) de la résidence *Sylvaé*



Isolant biosourcé sur le chantier de la résidence *Sylvaé*

Bordeaux-Bastide (ZAC Bastide Niel) – Résidence *Home* (VEFA)

Issue du partenariat avec le promoteur Marignan, lauréat de l'îlot B031, *Home* est la première réalisation de logements locatifs sociaux sur la ZAC Bastide Niel.

Autour des logements - 119 appartements dont 40 à vocation locative sociale - ce projet développe une mixité de fonctions d'accompagnement au travers de locaux d'activités, de commerces, de locaux associatifs, ainsi que d'une ferme urbaine. Par sa volumétrie combinant des facettes biseautées, ce bâtiment apparaît comme une sculpture ou un bijou habité. Son vocabulaire architectural évoque la mémoire industrielle de l'îlot en dessinant la trace des fermes métalliques d'antan. Le cœur d'îlot est traité en jardin-patio d'agrément permettant également la desserte de certains logements via une « rue » intérieure. Cette configuration permet également d'offrir une majorité de logements traversants pour un réel confort de vie.

Repères

- **Maîtrise d'ouvrage :** Marignan
- **Maîtrise d'œuvre :** Atelier d'architecture King Kong
- **Démarrage prévisionnel des travaux :** 4^{ème} trimestre 2020
- **Livraison prévisionnelle :** 2^{ème} trimestre 2022

En chiffres

- **40 logements collectifs :** 2 T1, 8 T2, 16 T3, 11 T4 & 3 T5
- **20 places de stationnement dans un parking silo**
- **Label NF Habitat HQE et RT 2012 -10%**
- **Les logements bénéficient d'un prolongement extérieur**
- **Financement :** 24 PLUS, 12 PLAI et 4 PLS



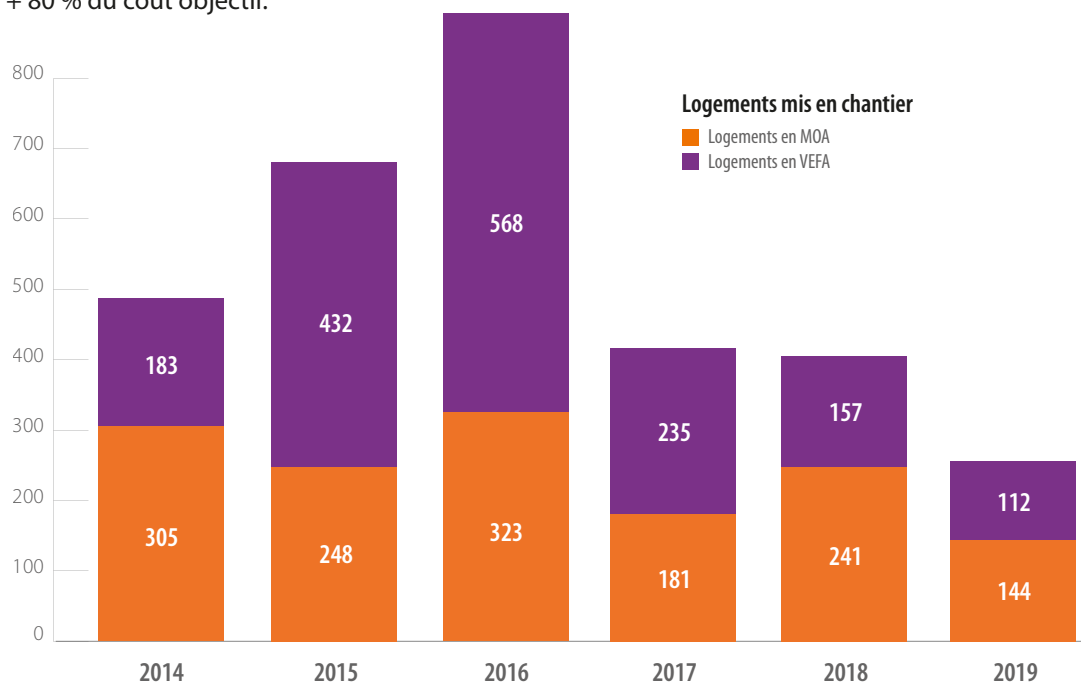
Mises en chantier (y compris VEFA)

Le nombre de logements mis en chantier en 2019 s'établit à 256.

La première des causes de l'effet report est l'infirmité des consultations, qu'elles soient en procédure adaptée ou formalisée. La situation est extrêmement tendue sur le territoire métropolitain avec des offres pouvant atteindre + 80 % du coût objectif.

Plusieurs opérations de taille importante ont été décalées à 2020 :

- *Paul-Boncour* à Bordeaux (41 logements),
- *Chromatik* à Talence (50 logements),
- *Home* à Bordeaux dans la ZAC Bastide Niel (VEFA de 40 logements).



Nombre de logements mis en chantier répartis entre la maîtrise d'ouvrage directe (MOA) et la VEFA

Exemples d'opérations significatives mises en chantier

Bordeaux – Quartier Saint-Michel – 13, 30 & 32 rue Nérigean (Maîtrise d'ouvrage directe)

Avec InCité et Bordeaux Métropole, Aquitanis participe au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Dans ce cadre, Aquitanis s'est porté acquéreur de 2 immeubles ayant fait l'objet d'arrêtés de péril et d'insalubrité dans la même rue. Fort d'un savoir-faire reconnu sur ce segment de patrimoine ancien situé en centre historique, Aquitanis a engagé en 2019 la rénovation totale de ces 3 immeubles selon les programmations ci-dessous.

En chiffres

13 rue Nérigean :

- **3 logements** (typologie : 1 T2 et 2 T3)

- **Financement** : 2 PLUS et 1 PLAI

30-32 rue Nérigean :

- **4 logements** (typologie : 1 T1, 1 T2, 1 T3 et 1 T4)

- **Financement** : 3 PLUS et 1 PLAI

Plusieurs espaces extérieurs sont prévus :

- un local poubelle en RDC de chaque immeuble ; un local vélo et un local entretien au n° 32 ; des cours privatives (15 m² environ) pour les T2 et T3 en RDC de chaque immeuble ; une terrasse en toiture (8 m²) pour le T1 au n° 32

- **Performance énergétique RT 2012, sans autre label**

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Brachet de la Valette

- **Démarrage des travaux** : février 2019

- **Livraison prévisionnelle** : juillet 2020

Bègles – ZAC Quartier de la Mairie / Les Sécheries – Îlot I

(Maîtrise d'ouvrage directe)

Le Parc habité des Sécheries est situé à la lisière du delta vert, à 700 mètres d'une station de tram, entre le parc de la Mairie et la plage de Bègles. Le projet compte 450 logements neufs dont 100 en locatif social, 90 en accession sociale et 260 en accession libre maîtrisée, 1 parc public de stationnement de 405 places et 9 hectares de parc.



Aux Sécheries, Aquitanis a tenté l'expérience de remettre la qualité d'usage et la compétence habitante au cœur du processus de projet pour donner un lieu inachevé, rendant possible une infinité d'histoires de vie, d'appropriation de son logement et de partage du parc. Le quartier n'est pas livré clé en main, il est donné à finir et à vivre à ses futurs occupants.

Inscrit dans la ZAC Quartier de la Mairie, concédée en 2003 à Aquitanis par Bordeaux Métropole, le projet urbain des Sécheries a été profondément remanié dans ce sens en 2010, à l'aune des nouveaux enjeux d'agglomération millionnaire, d'une meilleure intégration des

questions environnementales et d'une plus grande ambition portée par les élus béglaïs.

Aujourd'hui, la ZAC est en phase d'achèvement. Sur les 693 logements réalisés, 100 % sont commercialisés auprès des opérateurs et 182 vont être réalisés en 2019/2020. La ZAC sera achevée en 2021.

L'îlot I fait partie des dernières réalisations portées par Aquitanis. Le programme de 26 logements répartis sur 5 niveaux (R+4 + attique) propose également aux futurs habitants une laverie commune. Chaque logement bénéficie d'une loggia et à partir du T3, les logements sont traversants.

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Leibar & Seigneurin Architectes
- **Démarrage des travaux** : décembre 2019
- **Livraison prévisionnelle** : juillet 2021

En chiffres

- **26 logements** (typologie : 6 T3, 14 T4 et 6 T5)
- **17 places de stationnement** sont mises à disposition dans le parking-silo par PARCUB dans le cadre de conventions d'amodiation
- **1 local vélo par bâtiment**, soit 4 au total
- **Certification NF Habitat HQE + RT 2012 CEP 50**
- **Financement** : 9 PLAI, 9 PLUS et 8 PLS

Bordeaux-Bacalan – Résidence *Transition*

(Maîtrise d'ouvrage directe)

Au cœur du projet urbain de Claveau et dans le cadre du développement de son offre en logements, Aquitanis réalise une opération de construction neuve de 14 logements collectifs financés en PLUS et PLAI.

La typologie développée est de 7 T2 et 7 T3 en duplex, dans un bâtiment allant du rez-de-chaussée au R+2. L'ensemble des logements intègre un espace extérieur (balcon et/ou loggia). Une grande terrasse partagée offre un espace convivial et d'échange aux locataires.

Les logements sont conçus de manière évolutive dans l'organisation des pièces et permettent à l'occupant de participer à la conception de son lieu de vie dans une trame habitable inchangée. Les locataires participent à l'aménagement du logement par la modularité des cloisonnements, leur pose et la décoration (peinture des cloisons).

Le projet propose une partition usuelle du logement qui pourra évoluer au gré des attributions sans modifications des surfaces conventionnées (choix coin jour/coin nuit pour les T2 / organisation de l'étage pour les T3 duplex).

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Fabre/de Marien Architectes
- **Démarrage des travaux** : avril 2019
- **Livraison prévisionnelle** : octobre 2020

En chiffres

- **14 logements collectifs** (typologie : 7 T2 et 7 T3)
- **8 places de stationnement**
- **Performance énergétique RT 2012, sans autre label**
- **Chaque logement est traversant et bénéficie d'un prolongement extérieur**
- **Financement** : 9 PLUS et 5 PLAI



Bordeaux-Brazza – Résidence *Innlove* G25 et G26 (VEFA)



Repères

- **Conception** : Philippon-Kalt Architectes
- **Réalisation** : Eiffage Construction
- **Démarrage des travaux** : juillet 2019
- **Livraison prévisionnelle** : 4^{ème} trimestre 2020

En chiffres

- **20 logements collectifs** (typologie : 7 T2, 9 T3 et 4 T4)
- **10 places de stationnement dans le parking silo de l'îlot**
- **Label NF Habitat & RT 2012 -10%**
- **Logements double ou triple orientation tous équipés d'un prolongement extérieur**
- **Financement** : 13 PLUS et 7 PLAI

Suite à un appel à projets, dans le cadre de l'aménagement du quartier Brazza à Bordeaux, Eiffage Immobilier et Aquitanis ont répondu ensemble et ont été désignés pour mener un projet sur l'îlot A7-D1, en bord de Garonne. Le COL s'est associé au projet pour la réalisation de logements en accession sociale à la propriété (habitat participatif). L'îlot comportera 191 logements environ et 195 places de stationnement. Le COL réalise les 195 places de parking ainsi que les 20 logements participatifs en accession sociale, avec les architectes de Lemérou Architecture. Aquitanis porte en maîtrise d'ouvrage 35 logements locatifs sociaux avec l'équipe de Leibar & Seigneurin Architectes. Eiffage Immobilier réalise la résidence *Innlove* qui compte 116 logements répartis sur 3 bâtiments (G24, G25 et G26) destinés à l'accession libre et au locatif social via la vente en état futur d'achèvement à Aquitanis. Cette résidence donne directement sur le quai de Brazza.

Concernant cette résidence *Innlove* plus précisément, l'équipe de Leibar & Seigneurin est chargée de la maîtrise d'œuvre du bâtiment G24 (51 logements). L'agence Philippon-Kalt Architectes réalise les bâtiments G25 et G26, soient au total 65 logements dont les 20 logements locatifs sociaux pour Aquitanis. Les rez-de-chaussée des bâtiments offrent une surface de bureaux, un grand local vélos et différents locaux techniques (tri...). Un local associatif (95 m² environ), dont Aquitanis se porte également acquéreur, occupe une partie du premier niveau du G26.

Pour faire écho aux teintes des immeubles du centre-ville situées le long de la Garonne (« une ville blonde »), les façades en béton clair des bâtiments G25 et G26 intègrent des granulats aux teintes chaudes, sable et grège, et se caractérisent par une résille aux trames identiques qui assurent leur appartenance à une même famille.

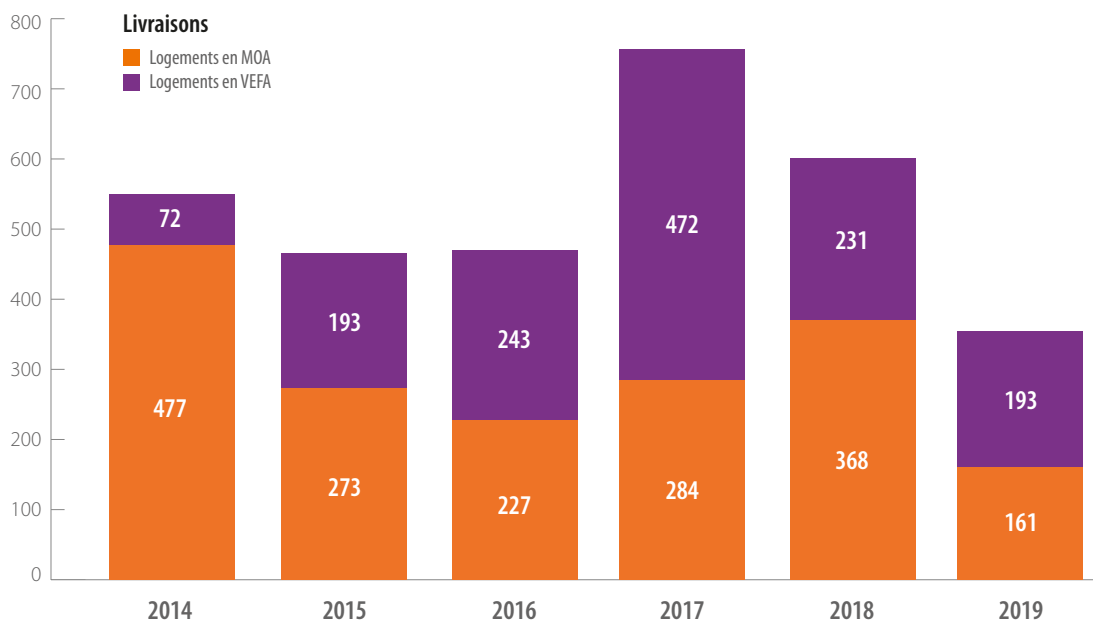
Chaque logement possède une loggia exposée soit sur le jardin du cœur d'îlot, soit sur la Garonne. Tous les logements sont en double ou triple orientation ce qui favorise le confort d'été notamment. Ils se veulent flexibles pour s'adapter aux évolutions de la structure familiale. On peut ainsi imaginer que les loggias soient ultérieurement fermées pour créer un jardin d'hiver et agrandir le séjour. À partir du 3 pièces, les cuisines peuvent se clore pour constituer une pièce à vivre et les séjours peuvent intégrer une pièce-alcôve pour créer une chambre d'appoint ou un bureau.

Livraisons

En 2019, le nombre de livraisons fut de 354 logements (20 opérations) :

- 161 logements en maîtrise d'ouvrage directe,
- 193 logements en VEFA.

L'année 2019 a connu de nombreuses intempéries qui ont impacté la durée des chantiers en exécution (intempéries contractuelles). De plus, les livraisons prévisionnelles des VEFA situées sur l'écoquartier Ginko ont été reportées au deuxième trimestre 2020. Cela représente plus de 150 logements.



Nombre de logements livrés répartis entre la maîtrise d'ouvrage directe (MOA) et la VEFA

Exemples d'opérations significatives livrées

Mérignac – Résidence *Orizon* (Maîtrise d'ouvrage directe)

Dans le cadre du transfert des activités de la Résidence pour personnes âgées (RPA) *Plein Ciel* à *Nova Parc* dans le quartier du Grand Parc à Bordeaux (transfert destiné à recentrer les activités du CCAS de la Ville de Bordeaux sur son territoire), la Ville de Mérignac et Aquitanis se sont rapprochés afin d'étudier la reconversion du site d'implantation de cet établissement, patrimoine d'Aquitanis depuis les années 1960, qui présentait une capacité constructible potentielle au regard du PLU pour accueillir des constructions neuves.

L'immeuble de la RPA, composé principalement d'une barre en R+7 a ainsi été transformé, réutilisé et agrandi en logements familiaux (PLUS, PLAI) : la résidence *Orizon*.

La mairie de Mérignac, via son CCAS, souhaitant par ailleurs le maintien d'une activité sénior sur le site, il a été convenu de réaliser un Établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) neuf de 41 logements financés en PLS, l'EHPA *Plein Ciel*. Aquitanis est le maître d'ouvrage-bailleur de ce programme et le CCAS de Mérignac, le gestionnaire via une délégation de service public (DSP).

L'idée générale de cette opération de transformation/densification est de proposer des produits logements permettant à chaque âge de trouver sa place et de créer du lien social et intergénérationnel au travers de l'aménagement du site.



Résidence pour personnes âgées avant



Logements familiaux de la résidence *Orizon* aujourd'hui

En chiffres

- **59 logements collectifs** (typologie : 44 T3 et 15 T4)
- **Chaque logement est traversant et bénéficie d'un généreux balcon ainsi que d'une place de stationnement privatisée dont 24 couvertes.**
- **Certification H&E profil A pour la partie neuve (12 logements) et patrimoine pour la partie reconverte (47 logements)**
- **En-commun intergénérationnel** : jardin potager/boulodrome
- **Financement** : 40 PLUS et 19 PLAI

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Agence Bruther / CETAB
- **Maîtrise d'œuvre d'exécution** : HPL / CETAB
- **Démarrage des travaux** : mars 2017
- **Livraison** : octobre 2019

Audenge – Résidence *L'Estey* (Maîtrise d'ouvrage directe)



Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : LDSM Architecte / BET : CETAB / paysagiste : Freddy Charrier / OPC : APM16
- **Livraison** : avril 2019

En chiffres

- **30 logements individuels ou collectifs** (typologie : 12 T2 - 40 %, 11 T3 - 37 % et 7 T4 - 23 %)
- **44 places en aérien** (dont 6 visiteurs)
- **Performance énergétique RT 2012, Bâtiments Habitat et Environnement profil A**
- **Financement** : 20 PLUS (dont 2 PLUS majorés) et 10 PLAI

Sur une assiette foncière de 9 888 m², dans le cadre d'un permis de construire valant division, outre deux lots viabilisés, Aquitanis a porté la construction de 30 logements dont 14 individuels et 16 semi-collectifs locatifs sociaux, financés en PLUS (20 dont 2 PLUS majorés : 1 collectif et 1 individuel) et PLAI (10).

Les pavillons possèdent un jardin individuel, tout comme les logements des immeubles collectifs se situant au RDC. Les logements en R+1 bénéficient d'un balcon. Chaque logement dispose d'un cellier extérieur (sur le balcon ou dans le jardin), et d'un composteur.

Ambarès-et-Lagrave – Résidence *Confluence* (Maîtrise d'ouvrage directe)

Au sein du secteur E de la ZAC Centre Bourg (Aquitanis aménageur), Aquitanis a réalisé une opération mixte comprenant 12 logements collectifs et 2 locaux commerciaux en RDC.

Afin de répondre à la demande locale de diversification de l'offre de logements, cette opération a privilégié la réalisation de petites typologies : 9 T2 (de 41 m² à 44 m²), 2 T2 bis (de 55,50 m² et de 58,80 m²) et 1 T3 (environ 68,90 m²).

Ces logements sont situés en R+1 et R+2 des bâtiments. Ils disposent d'un prolongement extérieur (terrasse, loggia, balcons...), d'un cellier attenant à la cuisine, d'une grande terrasse partagée (238 m²), ainsi que d'un parking couvert avec contrôle d'accès de 19 places.

L'organisation spatiale des cellules de logements ainsi que leurs prestations respectent à la fois les indications du cahier de prescriptions de la ZAC et intègrent les préconisations de la dernière version du guide de conception Aquitanis.

Les espaces consacrés aux activités commerciales sont localisés au RDC des bâtiments. Le grand commerce (190 m²) permet l'installation d'une activité de type brasserie, l'autre commerce (142 m²), divisible, pouvant accueillir tout autre type d'activités.



Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : LDSM Architecte / BET : QUARK INGENIERIE et MATH INGENIERIE / OPC : GM QUALITÉ
- **Livraison des logements** : décembre 2019

En chiffres

- **12 logements collectifs**
- **Financement** : 8 PLUS (1 T3, 6 T2 et 1 T2bis) et 4 PLAI (3 T2 et 1 T2bis)
- **332 m² de surface plancher de commerces** (2 ou 3 cellules)
- **Performance énergétique RT 2012, label CERQUAL NF Habitat « HQE »**

Mérignac – Résidence *Les Vignes de Bissy* (VEFA)

Au sein d'un projet de « village sénior » de 233 logements collectifs sur l'ancien site du Campus de Bissy porté par Pichet, Aquitanis a acquis en VEFA 66 logements, répartis sur 2 bâtiments indépendants avec 66 places de stationnement privatisées aériennes.

La résidence développe le concept « Loreden Pichet ». Elle est en copropriété et comporte de nombreux espaces mutualisés : vignes partagées, espaces communs dédiés « seniors » avec programmes d'activités proposées, conciergerie, boulodrome, parcours santé dans l'espace boisé classé...

Une partie des anciens bâtiments conservés a été réhabilitée pour centraliser ces activités. Ce programme accueille également une pépinière d'entreprises issues de la Silver économie.



Repères

- **Maîtrise d'ouvrage** : Pichet
- **Maîtrise d'œuvre** : 4A (Atelier Aquitain d'Architectes Associés)
- **Livraison** : avril 2019

En chiffres

- **66 logements collectifs** (typologie : 7 T1, 43 T2 et 16 T3)
- **Performance énergétique RT 2012, label CERQUAL H&E profil A**
- **Financement** : 46 PLUS et 20 PLAI (30 %)

Le Haillan – Résidence *Elysée* (VEFA)



La résidence *Elysée* est un exemple-type de production partenariale avec un promoteur, en l'occurrence Tagerim Promotion. Ce projet de 123 Beylogements dont 58 à vocation locative sociale, a permis d'initier l'implantation d'Aquitanis sur la commune du Haillan.

Outre une mixité d'offre de parcours résidentiels - accession & locatif social -, cette opération combine une mixité de bâti - collectif et individuel - dont a bénéficié Aquitanis au travers de la totalité de l'individuel à savoir, 18 villas en complément de 40 logements collectifs répartis entre 2 bâtiments.

Le plan de masse préserve une perméabilité piétonne et visuelle ainsi que de vastes espaces verts d'accompagnement facilitant l'insertion dans le tissu urbain existant.

Repères

- **Maîtrise d'ouvrage** : Tagerim Promotion
- **Maître d'œuvre** : Patrick Massaux
- **Livraison** : mai 2019

En chiffres

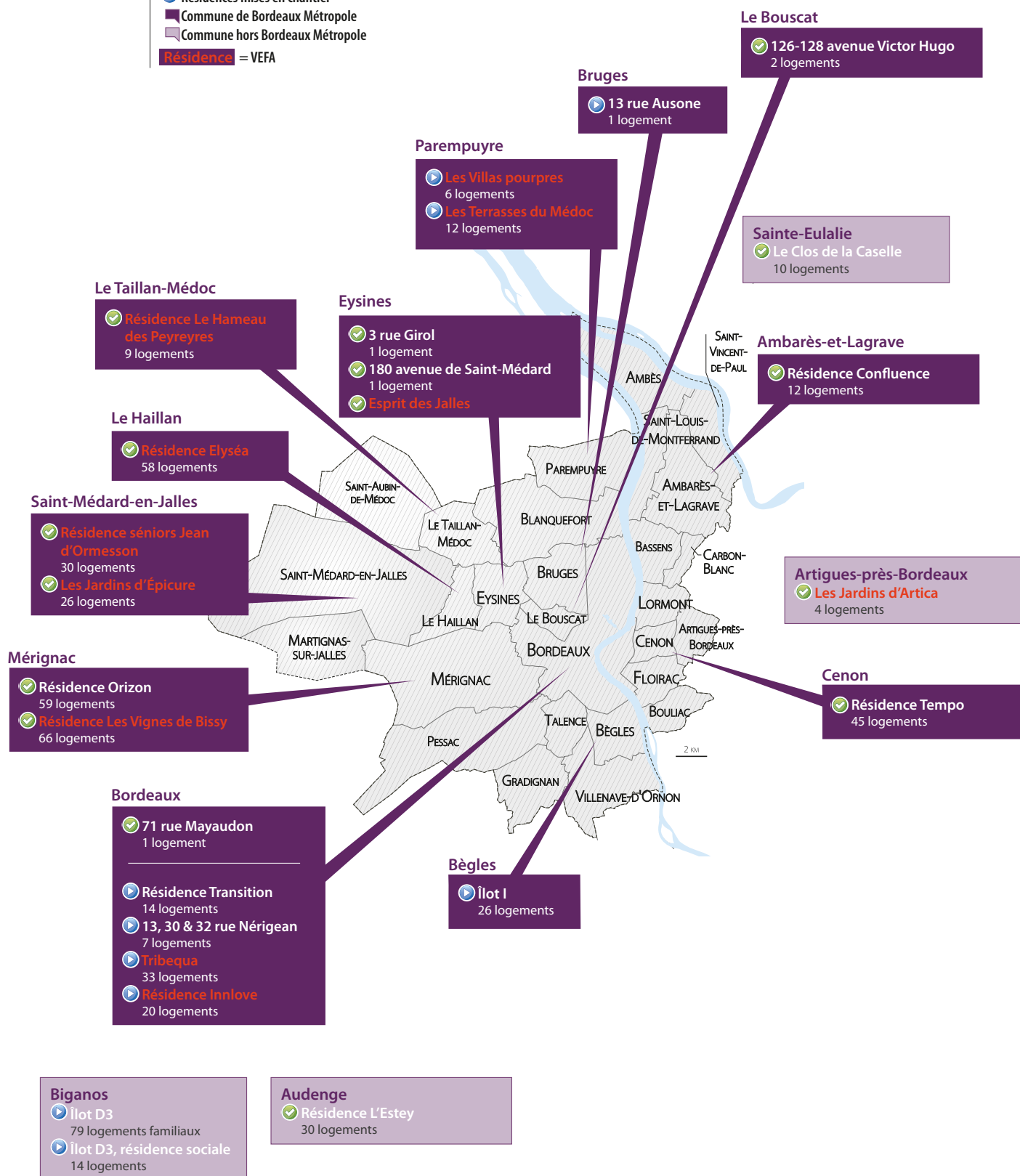
- **40 logements collectifs** (typologie : 11 T2, 14 T3 et 15 T4) et **18 logements individuels** (typologie : 4 T3, 12 T4 et 2 T5)
- **61 places de stationnement dans un parking collectif aérien**
- **Les logements bénéficient d'un prolongement extérieur**
- **Performance énergétique RT 2012, labels H&E**
- **Financement** : 37 PLUS et 21 PLAI

Cartographie 2019 de la production



Légende :

- ✓ Résidences livrées
- ▶ Résidences mises en chantier
- Commune de Bordeaux Métropole
- Commune hors Bordeaux Métropole
- Résidence = VEFA



Synthèse

Logements en dépôt de financement

La moitié de la programmation est située dans la métropole bordelaise. Le développement sur le secteur du bassin d'Arcachon s'est accentué (Biganos, Arès, Mios).

Hors opération spécifique (acquisition-amélioration, éCOchoppes), la taille moyenne des opérations est de 21 logements sur la métropole bordelaise et de 27 logements hors de la métropole.

Les VEFA représentent 6 opérations et 144 logements.

Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe représentent 8 opérations et 124 logements.

Avec 40 % de PLAI parmi les logements en dépôt de financement, Aquitanis développe une offre locative destinée aux personnes en situation de grande précarité.

Commune	Opération		Nombre de logements		PLAI	PLUS	PLS
Ambarès-et-Lagrave	Lotissement avenue de la Liberté (phase 2) // Résidence Libéo	NEUF	30	MOA	12	18	
Ambès	Îlot Montesquieu	NEUF	15	VEFA	5	10	
Arès	Lieu-dit La Montagne	NEUF	21	MOA	9	12	
Biganos	ZAC Factice // Îlot D3, résidence sociale	NEUF	14	MOA	14 (structure)		
Bordeaux	Cité Claveau // éCOchoppes rue Louis Beydts	NEUF	2	MOA	1	1	
Bordeaux	La Benaugue // éCOchoppes rue Yersin	NEUF	2	MOA			2
Bordeaux	(ZAC Bastide Niel) // Home (ex- îlot B031)	NEUF	40	VEFA	12	24	4
Cavignac	Le Hameau du stade résidence intergénérationnelle	NEUF	38	MOA	14	24	
Eysines	éCOchoppes rue Jean-Paul Sartre	NEUF	2	MOA		2	
Mios	ZAC Terres vives // Îlot L	NEUF	36	VEFA	15	21	
Mios	ZAC Terres vives // Îlot K	NEUF	25	VEFA	10	15	
Navarrenx	Résidence solidaire (complément de 5 logements)	NEUF	4	MOA	2	2	
Parempuyre	Les Villas Kyma (ex-45, rue des Chênes)	NEUF	23	VEFA	8	15	
Parempuyre	Les Villas pourpres 2	NEUF	5	VEFA	2	3	
Parempuyre	rue des Ardillères	NEUF	11	MOA	4	7	
			268		40%	57%	2%

Logements mis en chantier

Les logements mis en chantier se situent majoritairement sur la métropole bordelaise (64 %).

44 % des logements mis en chantier sont issus d'opérations en VEFA.

4 opérations en acquisition-amélioration (dont deux en PNRQAD) sont situées dans la métropole bordelaise.

Commune	Opération		Nombre de logements		PLAI	PLUS	PLS
Bègles	ZAC Les Sécheries // Îlot I	NEUF	26	MOA	9	9	8
Biganos	ZAC Facture // Îlot D3 logements familiaux	NEUF	79	MOA	32	47	
Biganos	ZAC Facture // Îlot D3 résidence sociale	NEUF	14	MOA	14 (structure)		
Bordeaux	Cité Claveau // Résidence Transition (îlot 06)	NEUF	14	MOA	5	9	
Bordeaux	PNRQAD // 30-32 rue Nérigeau	AA	4	MOA	1	3	
Bordeaux	PNRQAD // 13 rue Nérigeau	AA	3	MOA	1	2	
Bordeaux	Euratlantique // Tribequa/Centre de tri postal (îlot 8.3) - tranche 1	NEUF	33	VEFA	10	21	2
Bordeaux	Brazza // Résidence Innlove	NEUF	20	VEFA	7	13	
Bruges	13 rue Ausone	AA	1	MOA	1		
Eysines	180 avenue de Saint-Médard (ex-châlet Emmaüs)	NEUF	1	MOA	1		
Eysines	Esprit des Jalles (ex-Carès-Cantinolle)	NEUF	41	VEFA	14	27	
Le Bouscat	126-128 avenue Victor Hugo	AA	2	MOA	2		
Parempuyre	Les Villas pourpres	NEUF	6	VEFA	2	4	
Parempuyre	Les Terrasses du Médoc	NEUF	12	VEFA	4	8	
			256		40%	56%	4%

Logements livrés

55 % des logements livrés sont issus d'opérations en VEFA.

89 % des logements livrés sont dans la métropole bordelaise.

4 opérations en acquisition-amélioration ont été livrées sur la métropole bordelaise.

Commune	Opération		Nombre de logements		PLAI	PLUS	PLS
Ambarès-et-Lagrave	ZAC Centre Bourg // Résidence Confluence (ex-îlot E)	NEUF	12	MOA	4	8	
Artigues-près-Bordeaux	Les Jardins d'Artica	NEUF	4	VEFA	2	2	
Audenge	Résidence L'Estey	NEUF	30	MOA	10	20	
Bordeaux	71 rue Mayaudon	AA	1	MOA	1		
Cenon	ZAC Pont Rouge // Résidence Tempo (îlot 8)	NEUF	45	MOA	14	11	20
Eysines	3 rue Girol	AA	1	MOA	1		
Eysines	180 avenue de Saint-Médard (ex-châlet Emmaüs)	NEUF	1	MOA	1		
Le Bouscat	126-128 avenue Victor Hugo	AA	2	MOA	2		
Le Haillan	Résidence Elyséa	NEUF	58	VEFA	21	37	
Le Taillan-Médoc	Le Hameau des Peyreyres	NEUF	9	VEFA	4	5	
Mérignac	Résidence Orizon	AA	59	MOA	19	40	
Mérignac	Résidence Les Vignes de Bissy	NEUF	66	VEFA	20	46	
Sainte-Eulalie	Le Clos de la Caselle (lot 7)	NEUF	10	MOA	4	6	
Saint-Médard-en-Jalles	Résidence séniors Jean d'Ormesson	NEUF	30	VEFA	11	19	
Saint-Médard-en-Jalles	Les Jardins d'Épiculture	NEUF	26	VEFA	9	17	
			354		35%	60%	6%

► 4 RÉHABILITATION & MAINTENANCE DU PATRIMOINE BÂTI



► Repères

- 1 141 logements réhabilités (livrés)
- 2 561 logements en processus de réhabilitation au 31/12/2019, dont plus de 35 % sont en phase chantier
- 26 M euros TTC de travaux de réhabilitation
- 112 opérations, représentant 7 489 logements concernés par des travaux de renouvellement de composants
- 6 M euros TTC de travaux de renouvellement de composants
- 11 M euros TTC de travaux de gros entretien et d'entretien courant
- 9 950 logements raccordés au Très Haut Débit (fibre optique) dans le parc ancien

Dans la continuité opérationnelle de l'année 2018, 2019 a connu une phase intense de livraison des opérations concernées par le Prêt de haut de bilan bonifié (PHBB) 1.0 de la Caisse des Dépôts.

5 opérations conséquentes financées en PHBB 1.0 restent encore en processus de réhabilitation :

- Résidences *Zola & Pleyel* à Bordeaux (Le Grand Parc)
- Résidence *Sollesse* à Blanquefort
- *Carrière ancienne* à Bordeaux
- *Galliéni* à Bordeaux
- *Loucheur* à Bordeaux

L'année 2019 est marquée par l'initialisation d'un projet hors norme dans sa dimension participative, écologique et environnementale : la réhabilitation du *Hameau de Beutre* à Mérignac.

Ce Share Lieu ou « lieu en partage » bénéficie d'un mode innovant de pilotage par un équipage Aquitanis, ayant comme feuille de route de mener jusqu'au bout l'ensemble des déclinaisons de notre démarche RSE.

→ RÉHABILITATION & MAINTENANCE DU PATRIMOINE BÂTI

Les réhabilitations

1 141 logements ont été livrés en 2019 dans le cadre de travaux de réhabilitation.

2 561 logements sont en processus de réhabilitation.

Commune	Résidence	Financement	Nombre de logements
Ambès	Résidence <i>Solvignac</i>	PHBB	3
Bordeaux	283 rue Blanqui (PSR)	PHBB	22
Bordeaux	<i>Le Hameau de Blanqui</i>	PHBB	18
Bordeaux	Résidence <i>Hautreux</i>	PHBB	57
Bordeaux	Résidence <i>Léon Blum</i>	PHBB	205
Le Bouscat	Résidence <i>La Calypso</i>	FEDER	146
Pessac	Résidence <i>Avenir</i>	PHBB	41
Pessac	Résidence <i>Bougnard</i>	PHBB	59
Floirac	Résidence <i>Blaise Pascal - Corneille</i>	ANRU	345
Bordeaux	<i>Cité Claveau</i>		245

→ RÉHABILITATION & MAINTENANCE DU PATRIMOINE BÂTI

Exemples de réhabilitations significatives

Ambès – Résidence *Solvignac* (PHBB)

La résidence *Solvignac* à Ambès est constituée de 3 maisons individuelles avec garage et jardin :

- 1 T2 (65 m²)
- 2 T3 (75 m² et 70 m²)

Dans le programme d'interventions permettant de répondre au PHBB, les travaux de réhabilitation réalisés ont été les suivants :

- isolation de la toiture,
- traitement de la mousse en toiture,
- remplacement des portes palières,
- remplacement des menuiseries et occultations,
- remplacement des chaudières,
- remplacement de la VMC.

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier d'Architecture Associés (AAA)
- **Démarrage des travaux** : janvier 2019
- **Réception des travaux** : 30 septembre 2019

Bordeaux-Bacalan – Résidence *Blanqui*

Afin d'améliorer le confort des locataires, de leur permettre de réduire leur consommation énergétique et de bénéficier d'une baisse de leur facture d'énergie, le *Hameau de Blanqui* et le bâtiment collectif situé au 283 rue Blanqui ont fait l'objet en 2019 de travaux de réhabilitation et de réfection des façades.

L'isolation de ces bâtiments n'était plus performante et les déperditions thermiques nécessitaient une intervention technique.

En continuité avec le réaménagement de la *cité Claveau*, située à proximité immédiate, et du reste des bâtiments de l'ensemble *Blanqui* déjà réhabilité, il convenait d'améliorer l'esthétique des façades et de moderniser le programme, dont la construction date de 1965.

Ces travaux faisaient naturellement suite à la réfection intégrale des voiries et des espaces verts réceptionnés en 2017 par le service Patrimoine Nature.

Les habitants ont été concertés : les économies d'énergie estimées, allant jusqu'à 18 % (6 €/mois d'économie en moyenne), ont convaincu les locataires qui se sont montrés favorables à plus de 70 % à la réalisation des travaux.

L'ampleur, le financement et l'organisation des travaux ont été scindés en deux : d'un côté le *Hameau de Blanqui* et de l'autre le collectif. Afin de minimiser les coûts et les nuisances pour les locataires, les travaux ont été réalisés dans un même laps de temps.

283 rue Blanqui (22 logements - budget réhabilitation)

Accompagné de l'agence Bulle Architectes, Aquitanis a mené les travaux de réhabilitation thermique de cet immeuble collectif qui consistaient en l'isolation thermique des façades, la rénovation des parties communes, le remplacement des portes palières, la rénovation des systèmes de distribution d'eau froide avec la mise en place de compteurs individuels et la mise aux normes électriques dans les logements et les parties communes afin d'améliorer la sécurité du bâtiment et des logements.

L'étiquette énergétique des logements est ainsi passée de C à B. L'esthétique et la qualité d'usage de la résidence ont été améliorées.



Repères

- **Maîtrise d'œuvre :**
Bulle Architectes
- **Démarrage des travaux :**
octobre 2018
- **Réception :** mars 2019

Le Hameau de Blanqui (18 logements individuels - budget renouvellement de composants - RC)

Quant au *Hameau de Blanqui*, c'est l'équipe d'AAA (Atelier d'Architecture Associés), qui a mené le projet de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur avec pose d'un bardage en bois au niveau des rez-de-chaussée.

Dix mois auront été nécessaires pour réaliser ces travaux qui ont été réceptionnés en juin 2019.

En parallèle à ces travaux, le remplacement de l'intégralité des chaudières existantes par des chaudières à condensation a été réalisé, toujours dans une optique de diminution de la consommation d'énergie et une amélioration du confort pour les locataires. Le système de ventilation a été mis en conformité avec ces nouveaux équipements.



Repères

- **Maîtrise d'œuvre :**
Atelier d'Architecture Associés (AAA)
- **Démarrage des travaux :**
septembre 2018
- **Réception :** juin 2019

Bordeaux – Résidence *Léon Blum* (PHBB)

La réhabilitation thermique des 205 logements de la résidence *Léon Blum* s'est achevée le 27 septembre 2019, après 15 mois de travaux. Ce projet d'un montant de 2 900 000 € TTC a été réalisé en collaboration avec le bureau d'études Regaud. Les travaux qui ont redonné un dynamisme architectural à cette résidence, vont permettre aux locataires de faire des économies d'énergie de l'ordre de 50 % (chauffage collectif).



Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : BET Regaud
- **Démarrage des travaux** : juin 2018
- **Réception** : septembre 2019



Bordeaux – Résidence *Hautreux* (PHBB)

En septembre 2019, la réhabilitation des 57 logements de la résidence *Hautreux*, menée par B2D Architectes s'est achevée. L'objectif de la réhabilitation qui s'inscrivait dans le programme PHBB, était d'améliorer la performance thermique de l'enveloppe du bâtiment, mais aussi de moderniser l'image architecturale de la résidence. Les travaux ont permis un gain allant jusqu'à 35 % d'économies d'énergie (chauffage collectif).



Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : B2D Architectes
- **Démarrage des travaux** : février 2019
- **Réception** : septembre 2019

Pessac – Résidence *Avenir* (PHBB)

La résidence *Avenir* se situe entre le Château de Haut-Brion et le Château de Luchey-Halde, rue de l'Avenir, dans la partie nord de la commune de Pessac.

Cet ensemble construit en 1971 est implanté dans une zone d'habitation comportant une majorité de maisons individuelles, à proximité immédiate de la ligne SNCF.

Il a été intégré à la programmation PHBB (Prêt de haut de bilan bonifié) qui a pour vocation d'accélérer la rénovation thermique du parc social. Les interventions techniques ont porté essentiellement sur l'amélioration des performances énergétiques et sur la réduction des charges locatives significatives.

Le programme de travaux a visé l'optimisation de la qualité thermique des bâtiments, de leur étanchéité à l'air et des équipements techniques liés au chauffage individuel et à la ventilation.

L'axe fort de cette réhabilitation s'inscrivait dans une démarche de type Grenelle de l'Environnement et consistait donc à atteindre un niveau BBC pour les 41 logements de cette résidence.

Détail des travaux

- isolation thermique des façades par l'extérieur,
- remplacement des chaudières existantes par des chaudières à condensation avec thermostat à commande déportée,
- modification et remplacement du système de VMC (Ventilation mécanique contrôlée),
- réfection des sous-faces des balcons et des garde-corps,
- étanchéité des sols des balcons,
- installation d'un système d'interphonie et d'un contrôle d'accès,
- création de locaux vélos avec le soutien du programme national ALVÉOLE.

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Architecture 309
- **Démarrage des travaux** : septembre 2018
- **Réception** : décembre 2019



Pessac – Résidence *Bougnard* (PHBB)

Après concertation avec les locataires, il a été décidé de réhabiliter les 59 logements des deux bâtiments de la résidence afin d'optimiser leurs qualités thermiques ainsi que leurs performances énergétiques notamment par le biais des équipements techniques de ventilation (économie d'énergie à hauteur de 66 %).

L'isolation des façades a par ailleurs permis de retravailler l'esthétique visuelle de la résidence.

Détails des travaux

- isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les façades et mise en peinture des celliers extérieurs et loggia,
- remplacement de l'étanchéité et isolation de la toiture-terrasse avec création de descentes d'eaux pluviales extérieures,
- remplacement des lanterneaux de désenfumage et des accès en toiture,
- création de chutes eaux vannes (EV) dans les logements, eaux usées (EU) en façades extérieures, eaux pluviales (EP) dans les celliers,
- création d'un système de VMC avec conduits extérieurs en façades puis réseau de distribution intérieure avec bouches hygroréglables,
- remplacement des baignoires et/ou changement au profit de bacs à douche selon les typologies, remplacement des lavabos et des WC,
- création de gaines, encoffrement des faïences amiantées, pose de nouvelles faïences,
- remplacement de l'ensemble des portes palières,
- mise aux normes électriques des logements,
- remplacement du système d'éclairage des communs,
- mise en place d'un contrôle d'accès sur les portes des halls d'entrée,
- création d'un local à ordures ménagères extérieur par bâtiment en pigon sud.

Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Audouin Lefeuvre Architectes
- **Démarrage des travaux** : juillet 2018
- **Réception des travaux** : octobre 2019



Blanquefort – Résidence Solesse

La résidence *Solesse* (1976) se situe au sud-est de la commune de Blanquefort, le long de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny au sein d'un quartier résidentiel, constitué de logements collectifs et individuels de type maison de ville. Elle est entourée d'espaces verts de grande qualité et d'aires de parkings.

Dans le cadre de la programmation PHBB, les interventions techniques portent essentiellement sur l'amélioration des performances énergétiques et sur la réduction des charges locatives significatives.

Le programme de travaux a pour ambition d'optimiser la qualité thermique des bâtiments, leur étanchéité à l'air et les équipements techniques liés à la ventilation. L'axe fort de cette réhabilitation s'inscrit dans une démarche de type Grenelle de l'Environnement et consiste donc à atteindre un niveau Bâtiment basse consommation (BBC) pour les 199 logements de cette résidence.

Détail des travaux

- isolation thermique des façades par l'extérieur,
- remplacement des garde-corps des balcons,
- étanchéité des sols des balcons,
- isolation et réfection de l'étanchéité des toitures terrasses des bâtiments A, B et C,
- modification du système de ventilation,
- remplacement des menuiseries des cages d'escaliers,
- changement des portes de halls extérieures,
- isolation des murs des locaux non chauffés en RDC,
- isolation des plafonds des halls et des caves,
- réaménagement et embellissement des halls d'entrée,
- réaménagement des locaux poussettes et locaux vélos,
- création de celliers et de locaux ménage.



Repères

- **Maîtrise d'œuvre** : Audouin Lefevre Architectes
- **Démarrage des travaux** : mars 2019
- **Réception prévisionnelle** : décembre 2020

Mérignac – Le Hameau de Beutre

Suite à une étude de capacité et de programmation pour le projet d'aménagement du quartier en 2017 et au lancement des études préliminaires à la réhabilitation du *Hameau de Beutre* (45 logements propriété d'Aquitanis), a été validée l'acquisition auprès de Logévie de la *Cité des Palombes* (48 maisons individuelles), en vue de procéder à une opération globale de requalification de l'ensemble de ce patrimoine.

Le projet entre en phase opérationnelle dans le cadre d'une démarche de Share Lieu (lieu en partage). L'ensemble des études a été lancé en 2019 afin de permettre d'affiner le projet et le programme sur les quatre axes suivants :

- requalification des espaces extérieurs,
- réhabilitation des 93 logements de l'ensemble,
- constructions neuves,
- projet urbain sur une emprise élargie aux propriétés de l'État, de la Ville et de propriétaires privés, soient 27 hectares se développant d'est en ouest face à la Base Aérienne 106.

L'équipe de Christophe Hutin/O+ Urbanistes/Cyrille Marlin Paysagiste, lauréate du contrat-cadre en 2018, travaille d'ores et déjà avec les habitants sur les deux premiers axes. Le diagnostic et l'esquisse ont été remis en fin d'année pour le *Hameau de Beutre*.

Le diagnostic démarre en 2020 pour la *Cité des Palombes* dont Aquitanis a signé l'achat à Logévie en décembre 2019 (prise d'effet le 1^{er} janvier 2020).

EN SAVOIR +
Zoom sur...
P.26

De nouveaux nids pour les hirondelles de *La Closerie de Lansac* à Ambès

Cultiver la nature urbaine, c'est aussi la préserver lors des phases de chantier. La réhabilitation de la résidence *La Closerie de Lansac* illustre pleinement cette volonté d'Aquitanis de protéger la biodiversité et les équilibres naturels des territoires dans lesquels il intervient.



Chantier de réhabilitation de la résidence *La Closerie de Lansac* à Ambès (à gauche). Maison(s) réhabilitée(s) (à droite)

Rénover le bâti au profit des habitants...

Construite à Ambès, sur les rives de la Dordogne, en 1981, la résidence *La Closerie de Lansac* compte 67 logements individuels. Sa réhabilitation a été intégrée à la programmation du PHBB (Prêt de haut de bilan bonifié). Afin de réduire les consommations en énergie et d'améliorer le confort d'usage de ces habitations, un programme d'intervention a été défini avec l'Atelier d'architecture associés (AAA), maître d'œuvre de cette opération. Isolation thermique par l'extérieur, reprise de l'isolation des combles, traitements des avant-toits, révision des menuiseries extérieures, remplacement des chaudières par des chaudières à condensation avec robinets thermostatiques, amélioration de la ventilation mécanique contrôlée (VMC)... Des travaux devant permettre aux locataires de faire des économies de chauffage de l'ordre de 57 %, tout en modernisant l'image architecturale de la résidence.

... tout en s'adaptant à la biodiversité...

La réalisation de cette réhabilitation s'est accommodée d'habitantes inattendues. Des nids d'Hirondelles de fenêtre, *Delichon urbicum*, ont été repérés sous les avant-toits de plusieurs habitations. Les équipes d'Aquitanis, la Délégation territoriale Aquitaine de la Ligue de protection des oiseaux (LPO) - association de protection de la nature reconnue d'utilité publique -, les services de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Nouvelle-Aquitaine et la Mairie d'Ambès ont alors convenu d'un plan d'intervention adapté à la présence de cette espèce menacée d'extinction et dont l'habitat est, à ce titre, protégé. Il était indispensable de définir le meilleur compromis en termes d'exigences environnementales, sociales et économiques.

Pour permettre la poursuite et l'achèvement des travaux de rénovation énergétique prévus, la destruction des nids naturels a été autorisée sur dérogation - à la fin de l'automne, qu'une fois les hirondelles parties pour leur migration postnuptiale - et des mesures de compensation ont été prises. Un état des lieux de la population présente sur site a été établi avant son départ. 27 nids ont été relevés sur 11 habitations. 30 nids artificiels ont été mis en place, ainsi que des règles en bois pour faciliter l'installation de nouveaux nids naturels. L'impact sur la colonie fera l'objet d'un suivi par la LPO pendant trois années.

... et en sensibilisant le public à sa préservation

Ces mesures se sont également inscrites dans une démarche de sensibilisation et de participation. L'association Tous aux abris!* spécialisée dans la réalisation de nichoirs destinés à des espèces liminaires menacées (chauve-souris, hirondelles, hérissons...), avec le soutien de l'association ambésienne Gaïa, s'est chargée d'animer les ateliers de fabrication proposés aux habitants et aux enfants du Pôle enfance et jeunesse (PEJ) d'Ambès, en octobre 2019. Le mois suivant, l'un de ces nids destinés à remplacer ceux impactés par les travaux a été posé en présence de nombreux participants et des partenaires de l'opération. Les autres nichoirs fabriqués sont à leur tour installés au gré de l'avancement du chantier.



De haut en bas et de gauche à droite : Atelier participatif de fabrication de nichoirs à hirondelle avec l'association Tous aux abris! et les enfants du Pôle enfance et jeunesse (PEJ), pose du premier nid d'hirondelles fabriqués avec les équipes d'Aquitanis, les partenaires et les participants aux ateliers, repérage de leur nid par les participants aux ateliers.

La démarche se poursuivra dès le printemps 2020. Chaque nid porte le nom de la personne qui l'a réalisé et un plan d'ensemble du site les répertorie tous. Enfants, parents et habitants pourront ainsi retrouver « leur » nichoir pour constater la présence des hirondelles, approfondir leurs connaissances en les observant et consolider ce lien avec leur environnement.

* L'association Tous aux abris! est membre de PLATAU, le Pôle local d'animations et de transitions par l'agriculture urbaine, installée à la cité Claveau à Bordeaux.

Maintenance du patrimoine bâti

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

La méthode de programmation annuelle repose sur le croisement des retours « proximité », des expertises techniques et des cycles de remplacement des composants ainsi que sur l'arbitrage mené lors de comités de pilotage.

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

Les grandes tendances suivantes sont à relever pour 2019 :

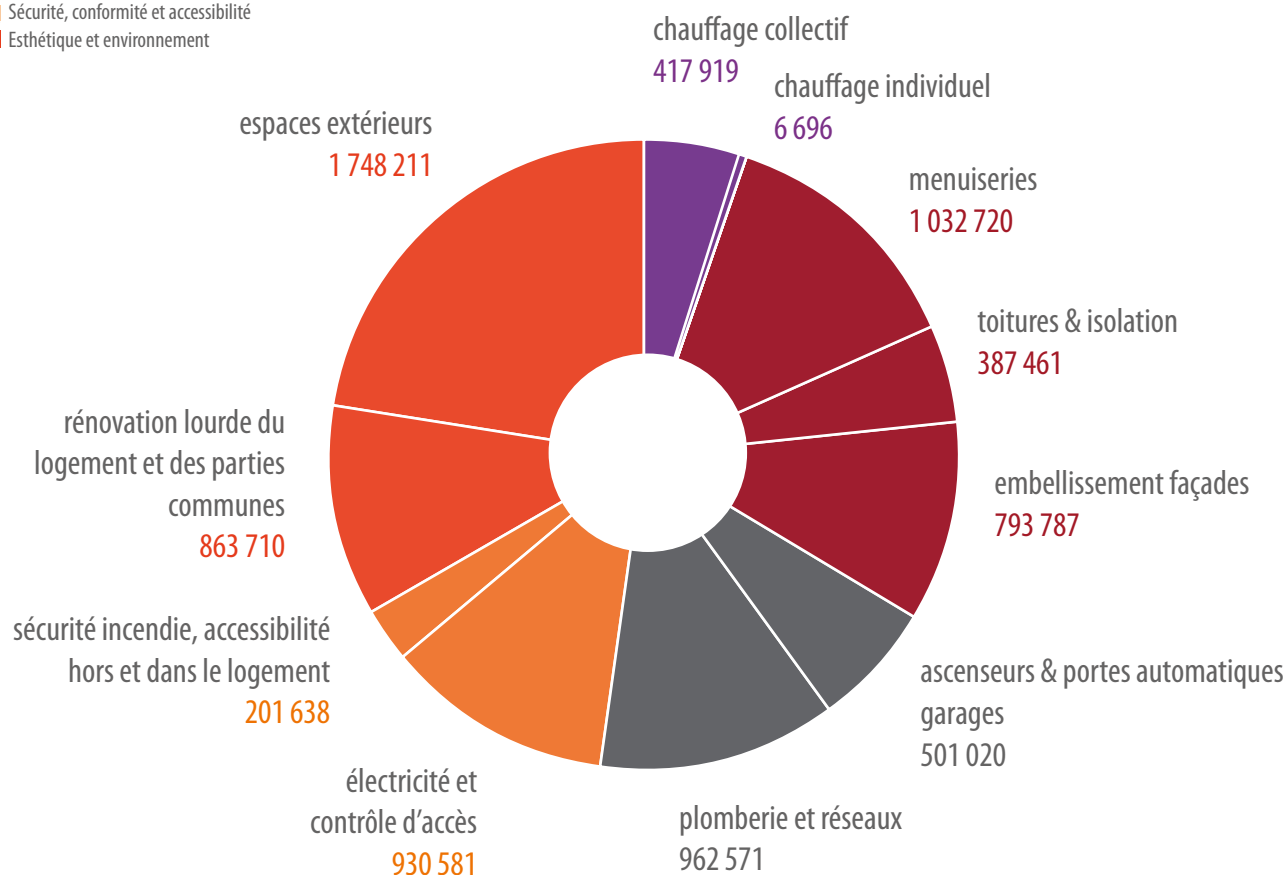
- une importante mise en chantier de travaux d'espaces extérieurs, de remplacement de portes palières (menuiseries), et d'embellissement des façades,
- le maintien et la poursuite d'un important programme de travaux dits « tous corps d'état » de rénovation technique des logements et d'embellissement des parties communes.

Décomposition des principaux postes de travaux de renouvellement de composants et de gros entretien programmés en 2019 (valeurs en euros)



valeurs en euros

- Performance énergétique liée aux équipements
- Performance énergétique liée aux ouvrages
- Fonctionnement des équipements techniques
- Sécurité, conformité et accessibilité
- Esthétique et environnement



Suivi des démarches engagées

Déploiement de la fibre optique : 9 950 logements raccordés, 2 685 de plus qu'en 2018

Si la convention avec SFR-Numéricable est terminée (2015-2018, 3 043 logements raccordés), Orange poursuit le déploiement de la fibre optique au sein de notre patrimoine de logements collectifs sur toute la métropole bordelaise. Dans l'objectif de raccorder 8 196 logements jusqu'en 2020, Orange répond aux engagements de la convention et progresse année par année. Les techniciens télécom missionnés par Orange interviennent et s'adaptent à toutes les configurations de bâtiments, du plus ancien dans le centre de Bordeaux, jusqu'au plus récent, tout en respectant un cahier des charges précis.

Aquitanis travaille aussi en étroite collaboration avec Gironde Numérique pour élargir le déploiement de la fibre optique au patrimoine girondin hors métropole. La maîtrise d'ouvrage des travaux a été confiée à Gironde THD, filiale d'Orange pour 25 ans. Gironde THD s'appuie sur les équipes opérationnelles d'Orange travaillant avec 7 sous-traitants répartis dans le département.

Aquitanis a été sollicité pour le raccordement de 13 résidences (212 logements) sur les territoires de la Communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud, du Val de l'Eyre et de l'Entre-deux-Mers.



AXE 2
D4

Amiante

Depuis janvier 2017, Aquitanis s'est engagé dans un projet global de réflexion et d'action afin de gérer les diverses spécificités liées à la présence d'amiante et de plomb dans le patrimoine.

À cet effet, un programme de formation pour les techniciens d'agence a été mis en place et l'équipe de pilotage de ce projet compte désormais un responsable de projet, un référent technique formé sous-section 3 et depuis juin 2019, un conducteur d'opérations formé sous-section 4.

Cette collaboration montre toute son importance dans les échanges et le soutien technique et réglementaire face aux problématiques fréquentes de la gestion des travaux sur des matériaux contenant de l'amiante ou du plomb.

La plateforme Diag Info s'enrichit chaque jour un peu plus des rapports et des diagnostics livrés par les opérateurs de repérage amiante missionnés d'une part, par le projet de cartographie du patrimoine et d'autre part, par les équipes de terrain dans le cadre des travaux à la relocation, de travaux programmés ou encore, suite à des sinistres.

L'objectif est de réussir à diagnostiquer avant la fin d'année 2022, l'intégralité des parties communes et 15 à 20 % des parties privatives du patrimoine datant d'avant 1998.

Le besoin d'une Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) relative à l'amiante s'est matérialisé par l'établissement et la préparation d'un cahier des charges qui fera l'objet d'une consultation au premier trimestre 2020.



Régie Travaux

Les labels logements

Afin d'amplifier la proximité et la réactivité de la Direction Patrimoines, la Régie Travaux n'intervient plus dans les logements depuis le mois de juillet 2019. Elle a réalisé 461 labels logements au premier semestre 2019. Depuis le deuxième semestre 2019, cette prestation a été confiée à un prestataire extérieur dans le cadre d'un marché à bon de commande. La Régie Travaux redéploie désormais plus intensément son activité sur les parties communes des bâtiments propriété d'Aquitanis.

Les labels parties communes, contrôle sécurité et traitement des réclamations

214 résidences soit 603 entrées contrôlées

La Régie Travaux assure des contrôles trimestriels et des réparations sur les sites non-gardiennés.

La qualité de service s'est améliorée tout en prenant en charge 26 sites supplémentaires (188 en 2018).

1 710 demandes d'intervention ont été traitées

Nombre d'interventions	Types d'intervention
543	Travaux logements (label à la rotation, garantie label, travaux, label vente...)
1 029	Travaux parties communes
50	Travaux locaux administratifs Aquitanis
88	Transports (mobilier : logements témoin, événements avec les habitants...)

À titre indicatif, voici un échantillon assez représentatif du matériel remplacé par la Régie Travaux au cours de ses diverses interventions : 1 738 ampoules/néons, 728 appliques/globes/spots, 122 extincteurs mais également, des échelles, des minuteriers, des serrures, des poignées, des gâches, des détecteurs de présence, des clés gaz de ville, des blocs secours, etc.

Les travaux programmés

La Régie Travaux est intervenue dans 28 résidences dans le cadre des travaux programmés essentiellement pour de la réfection complète ou partielle des peintures des parties communes (exemples : résidences *Le Clos d'Anna*, *Jarry*, *La Lisière du Bousquet*...) ou des travaux d'électricité (exemples : caves du *Clos Palmer*, globes Led sur la tour de la résidence *Chantecrit* et sur *Saint-Aignan*).



Réfection des peintures des parties communes à la résidence *Le Mas des Gleysottes* à Carbon-Blanc, planifiée dans les travaux programmés suite aux visites de patrimoine organisées par la Direction Habitats & clientèles.

Des chantiers spécifiques :

- peinture de la salle de boxe des Aubiers à Bordeaux,
- pose de bandes antidérapantes à *Arborea* à Bègles et *Léon Blum 2* à Bordeaux.

De l'entretien renforcé sur des sites sensibles (Les Aubiers, résidences *Gounod*, *Haendel et Ingres/GHI*, *Ginko* et *La Benaugue* à Bordeaux, *Génicart* à Lormont) qui consiste à maintenir une qualité des embellissements des parties communes (effacement de tags, réfection de la peinture des parties communes complète ou partielle).

Sécurité

Renouvellement des marchés de sécurité

Les marchés de vérification, de travaux pour l'entretien des équipements concourant à la sécurité incendie des bâtiments collectifs ont été relancés. Ces contrats de maintenance portent sur les éléments suivants : extincteurs, désenfumage, bornes et bouches à incendie, plans d'évacuation, colonnes sèches, système de sécurité incendie et centrales à incendie. 16 lots : 8 lots pour les marchés de vérification et 8 lots pour les marchés de travaux. Ces marchés sont conclus pour une période d'un an et peuvent être reconduits sur une durée maximale de 3 ans.

Immeubles de grande hauteur (IGH)

Un SSI (Système de sécurité incendie) de catégorie A option IGH (Immeuble de grande hauteur) a été mis en place sur les tours *Ravel* et *Saint-Saëns* au Grand Parc (Bordeaux), à la suite d'une demande faite par la sous-commission de sécurité départementale triennale mandatée par la Préfecture et réalisée par le SDIS (Service départemental d'incendie et de secours) qui s'est déroulée le 6 novembre 2018. Ce système permet de collecter toutes les informations liées à la sécurité incendie, de les traiter et d'effectuer les fonctions nécessaires à la mise en sécurité des deux bâtiments. Un poste de contrôle (PC) central de sécurité a été créé pour les 2 IGH dans la tour *Saint-Saëns*.

Certificats d'économie d'énergie (CEE)

Aquitanis et EDF ont signé une nouvelle convention concernant la maîtrise de la demande d'énergie et portant sur la 4^{ème} période (2018-2020). Les travaux exécutés sur le patrimoine et réceptionnés en 2019 ont permis de valoriser la production de 227 GWhcumac. 35 dossiers ont été déposés par la Direction Patrimoines et validés par EDF.

Les contrats d'entretien des équipements individuels (chauffage, robinetterie, VMC)

Les contrats de maintenance des prestataires ont été renouvelés pour l'année 2019.

La mise en place de la procédure « *défaut d'entretien pour double absence du locataire* » a été finalisée. Cette procédure qui va de la simple relance formalisée à « *l'injonction de faire* » permet de garantir l'exhaustivité de l'entretien des équipements gaz (chauffe-eau, chaudière) dans les logements pour des raisons de sécurité incendie et de bonne exécution du contrat d'entretien. Cette procédure sera appliquée chaque année dans le cadre du contrat.

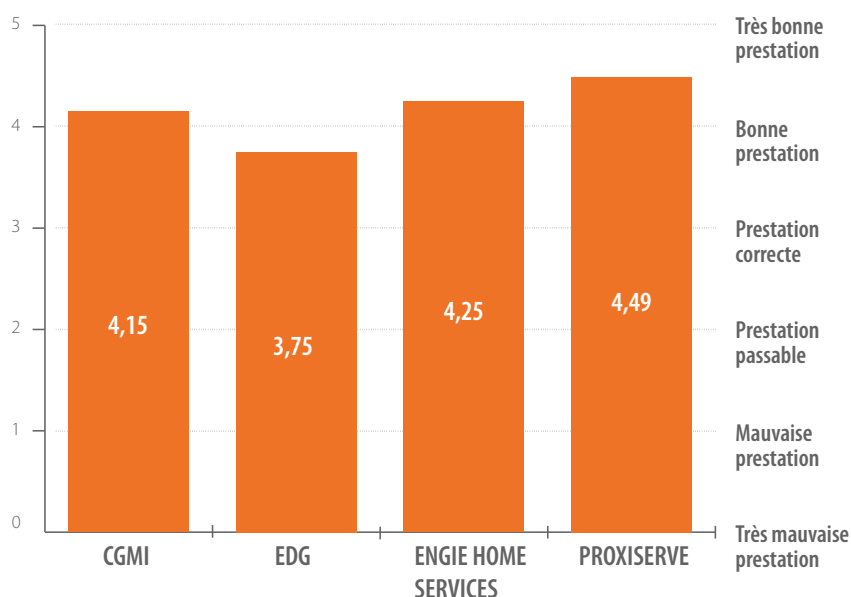
La gestion et le suivi des contrats de robinetterie, chauffage individuel, VMC, DAAF, donne les indicateurs suivants :

Taux de pénétration dans les logements en 2019

CGMI	90,9 %
ENGIE HOME SERVICES	88,5 %
PROXISERVE	92,6 %
EDG	92,2 %

Les visites d'expertises programmées par échantillonnage chaque année restent un moyen efficace d'évaluer la qualité des prestations des entreprises. En moyenne, les notes d'expertises sont en légère baisse par rapport à 2018.

Bilan des visites d'expertise pour l'année 2019



Les contrats d'entretien d'équipements collectifs

Chauffage collectif

Au 31/12/2019, le parc d'Aquitanis comprend 40 chaufferies gaz, 17 sous-stations sur réseau de chaleur urbain et 13 sous-stations sur le réseau de chauffage du Grand Parc. Près de 8 430 logements sont chauffés collectivement.

Le raccordement de ces résidences aux réseaux de chaleur EnR du territoire :

- Rive Droite Énergie (réseau des Hauts-de-Garonne) : 1 491 logements
- Énergie des Bassins (Bassins à flot) : 54 logements
- Ginko : 265 logements
- PGE : 96 logements

Le réseau de chaleur PGE (Plaine Garonne Énergie), dont la construction a débuté fin 2018 rue Raymond Lavigne à Bordeaux, a été confié par Bordeaux Métropole à Engie Énergie Service. Aquitanis a raccordé la résidence *Raymond Lavigne* en 2019 et prévoit de raccorder les résidences *La Benauge*, *Botanica*, ainsi que les futurs programmes d'habitat du projet *Paul-Boncour* (soit 779 logements à terme).

Après une vérification exhaustive de l'ensemble des installations thermiques, le démarrage de la saison de chauffage 2019-2020 a été performant.

Les seules perturbations à déplorer concernent le site de *Château Raba* (en raison de travaux) et *Edouard Herriot 1 et 2* (problèmes de fourniture d'énergie par le réseau des Hauts-de-Garonne).

Ce constat positif a été rendu possible :

- par une bonne préparation de la saison de chauffe de la part de tous les acteurs (exploitants, Aquitanis, équipe travaux...),
- par une absence de problèmes techniques non-prévisibles, ces problèmes dégradant souvent la préparation estivale réalisée,
- par une relative rigueur climatique : les 2 premières semaines de chauffe ont été moins froides qu'en 2018.

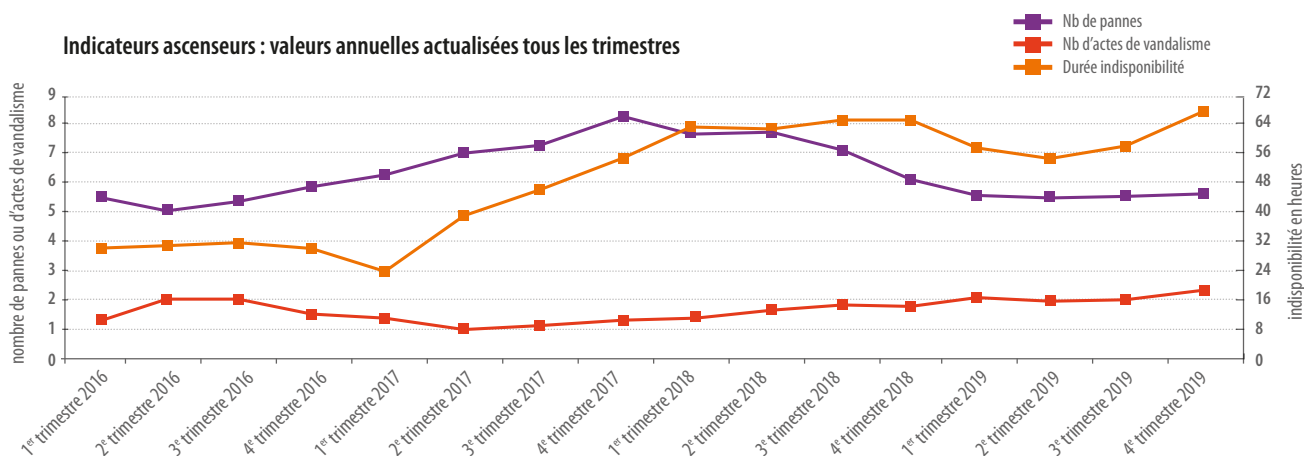
Ascenseurs

Le patrimoine d'Aquitanis est équipé de 345 ascenseurs et de 197 portes et portails automatiques.

S'agissant des ascenseurs, les résultats atteints sont mitigés :

1. Le nombre de pannes générales reste maîtrisé et stable malgré quelques sites très problématiques.
2. La durée d'indisponibilité reste à un niveau élevé, en raison notamment :
 - de sites ou d'appareils particulièrement compliqués comme sur le bâtiment *Nerval* au Grand Parc (Bordeaux) par exemple, du fait d'un défaut d'étanchéité de la gaine extérieure et qui pose des problèmes lors des intempéries pluvieuses,
 - de mauvaises gestions techniques et de délais d'approvisionnements extrêmement longs (résidences *Léon Blum*, *Chantecrit*, *Schubert*, *Oréa*).

En matière d'équipements collectifs (ascenseurs, chaufferie), l'ensemble des dysfonctionnements constatés et des problématiques techniques est abordé à l'occasion de comités de pilotage trimestriels animés par l'ingénieur thermicien de la Direction Patrimoines en présence des techniciens d'agence et des exploitants assurant les contrats d'entretien et d'exploitation. Dans le cadre du suivi des contrats ascenseurs, au regard du niveau d'expertise technique requise et des enjeux en matière de sécurité, Aquitanis s'appuie sur une AMO (prestation effectuée par Accéo).



Les contrats de fourniture d'énergie

Aquitanis a choisi de poursuivre son partenariat avec le Syndicat départemental d'énergie électrique de la Gironde (SDEEG) pour la fourniture d'électricité des sites en offres de marché (point de livraison supérieur à 36 kVA). Le marché de fourniture d'électricité a été attribué à ENGIE pour la période 2020-2022.

En 2020, dans un contexte de hausse du prix de fourniture de l'énergie, la facture d'électricité d'Aquitanis devrait augmenter d'environ 10 %.

Les travaux sur les équipements collectifs (centrales thermiques, ascenseurs)

Ascenseurs

- **Résidence *Kipling* (Bordeaux - Le Grand Parc)** : travaux de fiabilisation en machinerie (composants électriques et accessibilité), remplacement de l'habillage et de la boîte à boutons des 6 cabines.
- **Résidence *Jarry* (Bordeaux - Le Grand Parc)** : remplacement de l'habillage cabine, de la boîte à boutons cabine et de la porte cabine des 6 ascenseurs.

Chauffage collectif

- **À *La Benaugue* (Bordeaux)** : remplacement du réseau de chauffage entre les bâtiments E3 et G6.
- **À *Phèdre-Bérénice* (Talence - Thouars)** : mise en place de purgeurs automatiques sur toutes les colonnes de chauffage.
- ***Château Raba* - bâtiments A et E (Talence)** : remplacement des réseaux de chauffage, eau chaude et eau froide en vide-sanitaires.
- **Les pompes primaires de la résidence *Saint-Amand* (Bordeaux)** ont été remplacées.
- **La production d'eau chaude sanitaire (ECS) de *Locus Solus* (Bordeaux - Le Grand Parc)** a été remplacée (changement de technologie).

Focus sur la production d'ECS de *Locus Solus* (Bordeaux - Le Grand Parc)

Depuis la livraison de la résidence *Locus Solus*, la production d'eau chaude sanitaire (ECS) était assurée par une PAC (pompe à chaleur) fonctionnant sur les eaux usées.

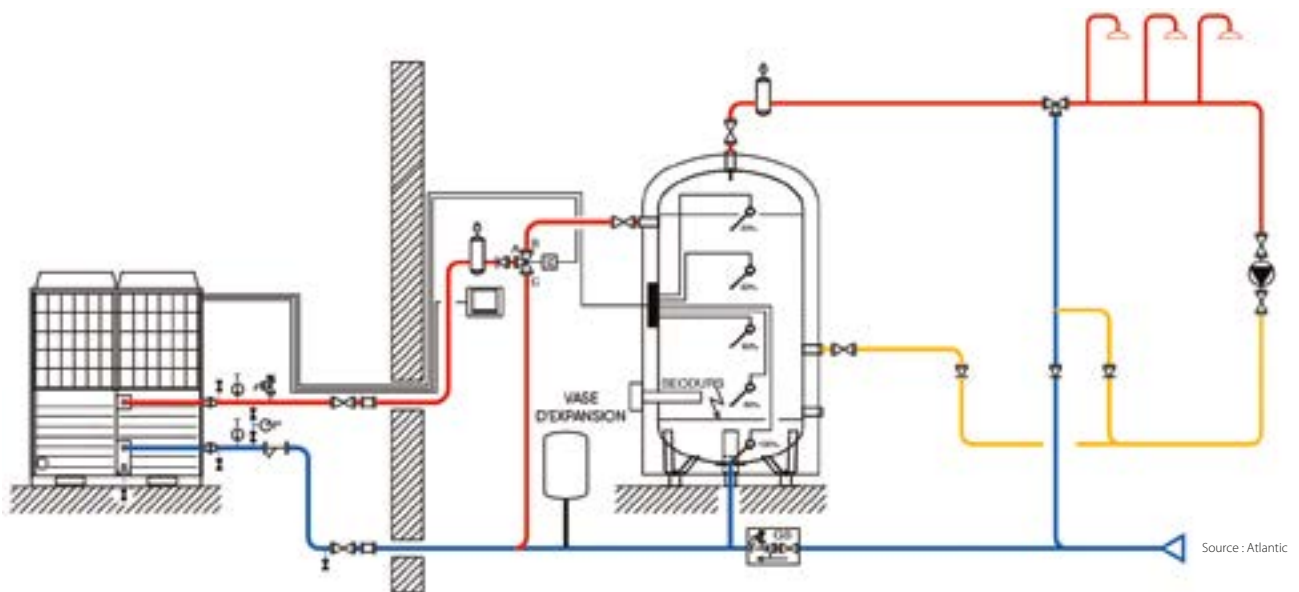
Pour permettre un fonctionnement de l'installation dans son ensemble (production et bouclage), cette PAC était associée à un réchauffeur électrique. Le coût de la maintenance de ce matériel était élevé.

Une telle installation produisait de l'eau chaude à pratiquement 27 €/m³. Malgré une prise en charge par Aquitanis de 11 €/m³, la charge résiduelle pour les résidents restait très élevée (entre 15 et 16 €/m³).

Pour sortir de cette situation, Aquitanis a réalisé une étude technique, économique, réglementaire et acoustique pour remplacer la PAC sur eaux grises par une PAC fonctionnant au CO₂.

Le CO₂ permet de travailler à des pressions et donc des températures élevées. Ainsi, la production et le bouclage peuvent être assurés par la seule PAC CO₂.

La performance environnementale de l'opération est préservée et une baisse du prix du m³ d'eau chaude de plus de 50 % est attendue. Les travaux de mise en place de la PAC CO₂ ont été réalisés fin 2019.





Jardin de la résidence *Locus Solus* à Bordeaux - Le Grand Parc

►5 CONCEPTION & GESTION DU PATRIMOINE NATURE

Repères



- 40 ha d'espaces verts (232 sites)
- 8 087 arbres répertoriés font l'objet d'un suivi régulier
- 45 000 arbustes, vivaces et graminées plantés
- 343 arbres d'ornements et fruitiers plantés
- 6 000 m² de jardins partagés
- 24 aires de jeux et sportives

En 2019, le service Patrimoine Nature a consolidé ses résultats autour de deux missions centrales :

- concevoir, gérer et animer le patrimoine nature (fermes urbaines, espaces jardins, arbres, aires de jeux et sportives, stationnements, espaces extérieurs),
- accompagner progressivement la transition des espaces verts vers une utilité en particulier écologique, si possible vivrière (agriculture urbaine), moins coûteuse en matière d'entretien, tout en valorisant le patrimoine bâti.

Ce service regroupe l'ensemble des compétences allant de la conception à la gestion écologique des espaces verts. Son conseil, dès la conception des projets, permet de sécuriser les visées écologiques de la maîtrise d'ouvrage sur les espaces verts. De plus, Aquitanis dispose d'une équipe de jardiniers en capacité d'intervenir directement sur la création de petits projets d'aménagements paysagers, sur l'amélioration de sites anciens (agilité opérationnelle) et sur la gestion des espaces verts ce qui permet de garder la main sur leur devenir.

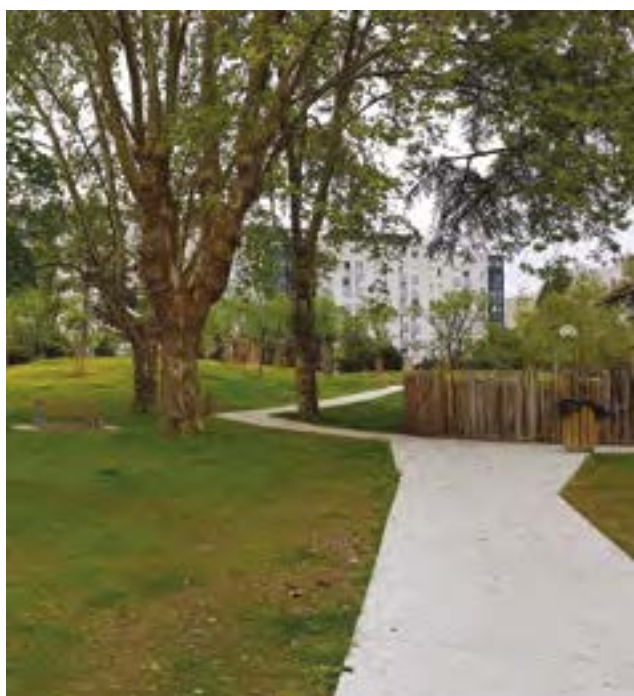
L'organisation mise en place en 2018, associée à la motivation de l'ensemble de l'équipe, a permis d'afficher dès 2019, l'atteinte d'objectifs performants tant sur l'efficacité des chantiers et le suivi des prestataires que sur la montée en puissance des jardins partagés. L'objectif « zéro déchet » se renforce et devient atteignable pour 2020.

Les travaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe sur les espaces extérieurs

L'ensemble des opérations en processus études/consultation/travaux représente un investissement de près de 6,3 M€.

Aquitanis intervient sur les espaces extérieurs des résidences ayant bénéficié d'opérations de réhabilitation et ce, afin de donner une touche colorée et une ambiance « naturelle » au processus de régénération de ces sites.

La mise en place de containers et de bornes d'apport volontaire avec tri sélectif est intégrée à la requalification des sites. En 2019, les espaces extérieurs de la résidence *Phèdre-Bérénice* à Talence, des bâtiments « pierre » de La Benaugue à Bordeaux (opération NPNRU), des résidences *Le Parc de Peychotte* à Mérignac et *Jean Saint-Marc* à Floirac ont été livrés. Ces travaux représentent 2 340 k€.



Des espaces paysagers de qualité et adaptés à divers usages à la résidence *Phèdre-Bérénice* (Talence)



Des espaces paysagers mettant en valeur le patrimoine remarquable de La Benaugue (Bordeaux)

En 2019, de nombreuses études et avant-projets préalables ont été réalisés sur les sites suivants afin de pouvoir lancer dès 2020, les consultations correspondant aux budgets alloués : résidences *Général de Gaulle* à Ambarès-et-Lagrave, *La Calypso* au Bouscat, *Bougnard* à Pessac, *Léon Blum* à Bordeaux, *Plantagenêt* à Lormont, *Jean Monnet* à Talence et *La Closerie de Lansac* à Ambès.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations de production neuve

De par ses compétences et son expertise, le service Patrimoine Nature intervient en assistance à maîtrise d'ouvrage sur des opérations de production d'habitat. Ainsi, l'ensemble des prérogatives liées à l'entretien et à l'exploitation des espaces verts est pris en compte dès la conception de l'opération, dans une logique de coût global (résidences *Plein Ciel* et *Orizon* à Mérignac, *Tempo* à Cenon, *Le Clos de la Caselle* à Sainte-Eulalie, *Transition* à Bordeaux, *Octavo* à Villenave-d'Ornon et *Durand Dassier* à Parempuyre).

Initiée en amont du projet, cet accompagnement interne assure l'intégration des éléments répondant à la RSE : faible consommation d'eau, coût d'entretien faible, jardins nourriciers...

L'entretien du patrimoine nature

Données quantitatives patrimoniales

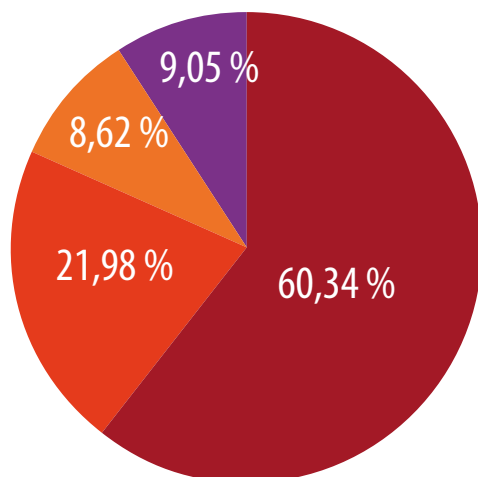
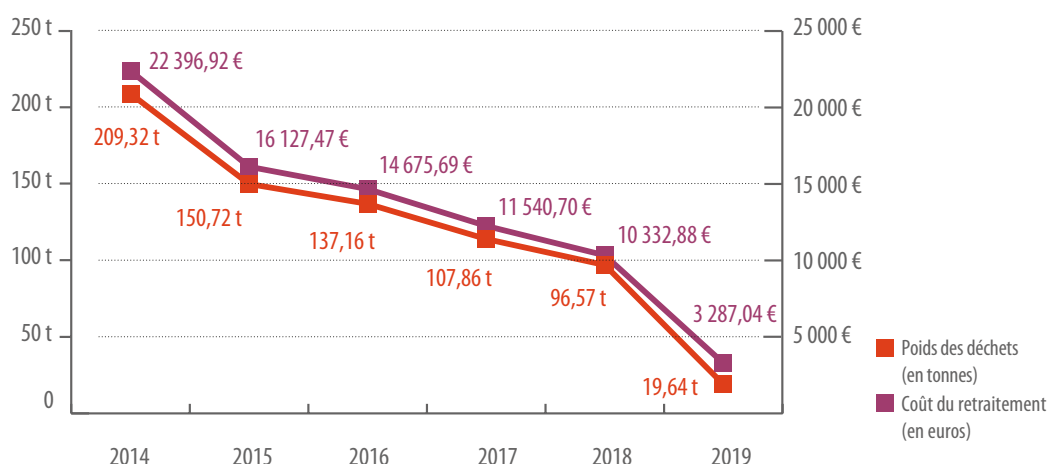
- 85 % des logements sont dotés d'espaces verts. Ils forment au total une surface de 40 hectares (à titre de comparaison, les espaces verts de la Ville du Bouscat représentent 15 hectares).
- Le coût d'entretien annuel moyen est de 4,06 €/m² en 2019, en nette baisse tout en conservant une exigence environnementale forte (réduction et valorisation des déchets sur site...).
- 24 aires de jeux et aires sportives.
- 8 087 arbres répertoriés et faisant l'objet d'un suivi régulier (élagage raisonné...).
- 343 arbres et 45 000 arbustes plantés en 2019 (toutes entreprises et régie confondues).

Données qualitatives

Depuis plusieurs années, l'entretien des espaces verts est en mode « zéro phyto » et affiche chaque année une réduction de ses déchets avec l'objectif d'atteindre le niveau « zéro déchet » en 2020.

Nous avons diminué de 80 % notre production de déchets exportés en déchetterie : plus d'efficacité sur le terrain, moins de transport et davantage de biodiversité à travers les zones de compostage des espaces verts qui serviront d'appui à un compostage collectif pour les résidents.

Poids des déchets verts et coûts de leur retraitement



Valeur d'usage du patrimoine nature par nombre de sites (Données exprimées en %)

- 60,34 % des sites n'ont qu'une fonction d'agrément (- 8,55 % / 2018)
- 21,98 % des sites ont des fonctions liées à la biodiversité (+ 5,98 % / 2018)
- 9,05 % des résidences disposent de fonctions sociales et alimentaires (+ 2,38 % / 2018)
- 5 987 m² de jardins partagés/fermes urbaines (+ 2 200 m² / 2018)

L'ambition portée par le service Patrimoine Nature consiste à augmenter la valeur écologique des espaces verts, notamment la valeur sociale et alimentaire.

- Fonction d'agrément uniquement
- Fonction écologique (prairie fleurie, fauche tardive...)
- Fonction ludique (aire de jeux et sportives)
- Fonction sociale et alimentaire

Les activités de la Régie Espaces verts



Chantier d'amélioration à la résidence *Le Péséou* (Le Bouscat)



La Régie Espaces verts comprend 9 jardiniers dont un chef d'équipe. Elle entretient avec un savoir-faire réel et adapté à des pratiques raisonnées et responsables, plus de 40 % des résidences du patrimoine.

16 chantiers d'amélioration ont été réalisés pour 1 183 logements (20 % du patrimoine géré), ainsi que la plantation de 4 205 arbustes et vivaces et de 4 arbres.

Le chantier de fleurissement de la résidence *Blaise Pascal - Corneille* à Floirac a été un moment important dans la reprise en mains qualitative des loggias par les habitants.

Principaux aspects de cette opération :

- animation clés en main pour l'agence,
- support pédagogique,
- conseil technique et logistique,
- gestion des commandes et approvisionnements (10 m³ de terre et 2 600 plantes),
- participation d'un jardinier pendant 2 jours afin d'accompagner l'animation organisée par l'agence.



Distribution de plantes, conseils pour permettre aux habitants de la résidence *Blaise Pascal - Corneille* (Floirac) de végétaliser leurs jardinières

En 2019, en lien avec le Service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP) de la Gironde, 390 heures de travail d'intérêt général ont été réalisées par 5 personnes au sein de la Régie Espaces verts.

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



Aire de jeux de la résidence *Gaston Cabannes* à Floirac

Le suivi des contrats d'entretien des espaces verts est un véritable enjeu pour le maintien de la qualité globale des résidences. Ces contrats portent sur plus de 50 % des surfaces entretenues à l'échelle du patrimoine nature.

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

Le patrimoine arboré (8 087 arbres répertoriés) fait l'objet d'une attention particulière et d'un suivi minutieux au regard des enjeux écologiques et de sécurité.

En chiffres

- 24 aires de jeux et sportives
- 27 600 € TTC d'entretien et 25 000 € TTC de petits travaux (sécurisation et amélioration)
- 1 audit sécurité annuel

En chiffres

- 32 résidences entretenues cette année (hors urgences)
- 1 491 arbres concernés soit 18 % environ du patrimoine arboré
- 120 000 € TTC de travaux d'élagage doux

La qualité de ce suivi régulier a été constatée lors des 3 tempêtes qui se sont succédées en fin d'année 2019. Les efforts d'entretien réalisés depuis plus de 10 ans, tant budgétaires que techniques, permettent une certaine résilience de nos arbres.

La gestion des contrats se structure dans les domaines suivants :

- suivi de petites améliorations sur 1 554 logements soit environ 17 % du patrimoine géré par des entreprises privées (résidences *Albert Dubern*, *Les Jardins de Carreire*, *Haut-Brion*, *Mayne de Brana*, *Hautreux*, *La Benaugue*, *Soyooz*, *Plaza de Goya*, *La Providence*, *Le Mascaret*, *Le Grand Parc-S*, *Terra 440*, *Sabalette*, *Le Hameau des Poètes*, *Versein*, *Terrefort*, *Etoile*),
- actions en relation avec le plan d'entretien par la plantation de 40 000 bulbes pour renforcer les prairies naturelles,
- mise en ligne des informations de gestion sur le fichier Google Maps Aquitanis.

Les jardins partagés



Jardin partagé de la résidence *Le Moulin d'Antoune* (Lormont)

En 2019, Aquitanis poursuit la mutation d'espaces verts en jardins partagés, passant de 3 800 m² à 6 000 m², soit 17 résidences au total.

L'animation des jardins partagés : une nouvelle compétence pour les jardiniers

11 jardins partagés ont été animés en 2019 par le responsable d'équipes de la Régie Espaces verts, en étroite collaboration avec les équipes de gestion.

Pour chaque jardin, une animation a lieu au printemps, au démarrage de la saison, et une autre à l'automne pour clôturer l'année.



Animation dans les jardins partagés des résidences *Saint-Amand* (Bordeaux) et *Le Clos Montesquieu* (Mérignac)

Des pratiques favorables à la *biodiversité*

Neuf jardiniers de la Régie Espaces verts surveillent et entretiennent de manière écologique 40 hectares d'espaces verts. Cette surface se décline en une multitude de sites paysagers, d'îlots de fraîcheur plus ou moins étendus, de jardins partagés... Aussi fragmentés soient-ils, ces espaces ont un rôle à jouer en tant que zones-refuges dans le cadre de la création ou de la restauration de corridors écologiques pour la circulation des espèces. Pour prendre en compte la diversité du vivant et favoriser le maintien des équilibres naturels, ces jardiniers mettent en œuvre des méthodes de travail adaptées.

Gérer les espaces de manière différenciée

Outre les zones à usages définis gérés en mode « zéro phyto* », les jardiniers rendent aux étendues peu ou pas utilisées, un intérêt écologique. Cette gestion différenciée permet la création d'écotones, plates-bandes écologiques « de transition » biologiquement très riches. Il s'agit plus simplement des lisières, des espaces présents à la campagne mais qui ont été largement détruits par l'urbanisation et un mode d'entretien dit traditionnel (gazon tondu à ras, haie tirée au cordeau...). Formées de haies libres et de prairies, les lisières se développent par exemple, entre un massif boisé et une pelouse. Ces « zones du milieu » constituent une mosaïque d'habitats favorable à la préservation des espèces et offrent visuellement une diversité paysagère.

Privilégier le développement libre

En matière de zones enherbées, les jardiniers d'Aquitais ont depuis longtemps abandonné l'arrosage, la fertilisation, et la tonte systématique. Là aussi, l'heure est à la différenciation des espaces. La tonte rase traditionnelle est pratiquée de manière très ciblée, pour rendre accessibles certains lieux destinés à la détente ou aux jeux. Les zones de grandes dimensions et éloignées des cheminements sont en développement libre. Une à trois fois par an, les jardiniers viennent ainsi tondre ces fameuses prairies fleuries. La coupe haute préserve la base des plantes où se fixent beaucoup de larves, tandis que la diminution du nombre d'interventions encourage la diversification des espèces végétales.

Favoriser l'implantation des espèces

La réduction de la fréquence des passages s'applique également à la gestion des haies, des arbustes et des arbres afin de ne pas perturber l'installation naturelle des espèces. Le bois issu de la taille n'est plus exporté en déchetterie. Il est broyé et étalé sur site comme paillage. Sont également laissés sur place, ou couchés au sol, des branchages, du bois ou des arbres morts. Cela favorise la colonisation par les champignons et les insectes tout en jouant le rôle d'hôtels à petits mammifères.



Résidence *Solles* à Blanquefort, le tronc d'un arbre mort se dresse au milieu d'une prairie. Un élément paysager qui peut surprendre mais surtout, un « hôtel » naturel pour de nombreuses espèces (champignons, insectes, petits mammifères).



Résidence *Marc Desbats* à Pessac, des locataires observent un petit hérisson qui a trouvé refuge sous un paillage de feuilles mortes. Très appréciés de la faune liminaire, ces espaces peuvent servir de support pédagogique pour la découverte de la nature.

Une prairie naturelle fleurit, résidence *Gaston Cabannes* à Floirac



► Lutter contre les idées reçues

En dépit du travail accompli, ces modes de gestion se heurtent à certaines habitudes culturelles. « *Ce qui est perçu comme bien entretenu est généralement quelque chose de propre, maîtrisé, architecturé*, explique Guillaume Imbert, responsable du service Patrimoine Nature d'Aquitanis. *Une idée encore bien ancrée aujourd'hui. On pourrait même dire que la disparition de tout aspect naturel est synonyme de qualité de l'entretien. Forcément, nos interventions se traduisent par des impacts visuels inattendus voire une impression d'abandon des espaces, d'un manque de suivi de notre part.* » C'est pourquoi, chaque action fait l'objet de panneaux d'information. « *Nous transformons en profondeur la manière d'entretenir et de voir les espaces verts, tout en incitant les habitants à les percevoir et à les utiliser différemment*, conclut Guillaume Imbert. *Il est tout aussi fondamental de donner les clés de lecture au public afin qu'il comprenne l'intérêt de la démarche et ainsi faire évoluer les mentalités pour relever ensemble ce défi à notre échelle.* »



Chaque action, chaque dispositif aménagé par les jardiniers d'Aquitanis fait systématiquement l'objet d'une information à l'attention des habitants. Un exemple ici avec l'hôtel à insectes de la résidence *Blanqui* à Bordeaux.

► 6 HABITATS & CLIENTÈLES

► Repères

- 40 956 habitants en gestion locative
- 20 376 logements et foyers gérés ou propriétés d'Aquitanis décomposés en :
 - 17 433 logements familiaux dont 94 % dans Bordeaux Métropole
 - 1 690 logements étudiants
 - 937 équivalents logements en foyer
 - 206 logements en résidence sociale
- 113 logements gérés pour le compte de tiers (31 pour le compte de la Ville de Bordeaux et 82 pour le compte de Bordeaux Métropole)
- 1 672 attributions dont 400 au profit du contingent prioritaire
- 330 locaux professionnels et commerciaux (dont 1 géré pour le compte de la Ville de Bordeaux et 29 pour le compte de Bordeaux Métropole)
- 8 774 stationnements gérés
- 1 label bleu : 55 logements adaptés pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
- 2 labels techniques : logements et parties communes
- 1 Centre de la relation clients téléphonique AquitaniServices partagé avec l'ESH Mésolia dans le cadre de la SAC COO.PAIRS

→ HABITATS & CLIENTÈLES

Habitats spécifiques



AXE 3
D11

Kéténés

Le marché qui liait Aquitanis à Bordeaux Métropole pour la gestion des 7 aires d'accueil des gens du voyage a pris fin le 30 juin 2019. Conformément à la décision validée par le Conseil d'administration, Aquitanis n'a pas répondu à la consultation lancée par la Métropole pour établir un nouveau marché. Entre janvier et juin 2019, un travail a été engagé par la Direction des Ressources humaines avec les gestionnaires d'aires d'accueil afin de les accompagner, soit dans une reconversion professionnelle en interne ou en externe, soit vers un transfert de leur contrat au nouvel attributaire du marché. Après remise en état, les 7 aires ont été restituées à Bordeaux Métropole le 1^{er} juillet.

Après deux années de fonctionnement très compliqué de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras qui a rendu impossible la présence de nos équipes sur site, la mission d'Aquitanis a pris fin le 31 juillet 2019 en collaboration avec la collectivité. De même, la Délégation de service public (DSP) portant sur la gestion de l'aire de Saint-André-de-Cubzac a pris fin le 31 décembre 2019. La candidature pour cette DSP n'a pas non plus été reconduite.

Fin 2019, Aquitanis conserve la gestion de deux aires d'accueil dans le cadre de DSP : Toulence dans le Langonnais et Saint-Loubès.

La gestion de l'aire de grand passage de Tourville de Bordeaux Métropole s'est terminée le 30 novembre 2019 au terme d'un travail de remise au propre afin de la rendre aux services métropolitains dans de bonnes conditions.

KÉTÉNÉS
ensemble, accueillir les gens du voyage

L'habitat adapté

Quelques chiffres pour illustrer l'activité :

- 134 attributions
- Taux de rotation moyen : 19,4 %
- Taux de vacance réelle moyen : 5,46 %
- Impayé moyen des locataires présents : 195 390 €



Résidences sociales

4 résidences sociales sont actuellement gérées par Aquitanis : *Séquoia* et *La Cité des Métiers* à Pessac, *Mohamed Mechti* à Bordeaux et *Lionel Lhomme* à Saint-Médard-en-Jalles. Ces résidences qui comportent essentiellement des T1 et des T2 accueillent des personnes en situation de précarité orientées par les partenaires du territoire : CCAS, SIAO, MDSI, Action Logement, et Missions locales. Depuis 2015, Aquitanis structure cette activité avec la professionnalisation du métier de gestionnaire de résidence sociale. En 2019, le suivi des impayés a été renforcé pour arriver à une baisse de plus de 25 %.

En 2019, un travail de révision des projets sociaux des résidences *Mohamed Mechti* et *Lionel Lhomme* a été engagé avec l'ensemble des partenaires associés. Il a permis d'ajuster ces projets aux besoins des territoires.

Impayés et vacance en résidences sociales :

- Attributions : 93
- Taux de vacance réelle moyen 2019 : 6,55 %
- Impayé moyen des locataires présents : 85 346 €
- Taux de rotation moyen : 39,1 %

Lionel Lhomme (Saint-Médard-en-Jalles)

50 logements : 30 T1bis, 18 T2 et 2 T3

- Attributions : 28
- Rotation : 67,8 %

Séquoia (Pessac)

12 logements : 8 T1bis et 4 T2

Aucune rotation sur la résidence en 2019.

La Cité des Métiers (Pessac)

95 logements gérés en résidence sociale par Aquitanis sur les 157 logements totaux

- Attributions : 35
- Rotation : 40,9 %

Mohamed Mechti (Bordeaux)

49 logements : T1 et T1bis

- Attributions : 9
- Rotation : 12,4 %



Animations organisées à la résidence sociale *La Cité des Métiers* (Pessac) : moment convivial pour la rentrée 2019 et atelier de construction de mobilier pour les espaces communs

La Maison des *Monoparents*



En mars 2019, Aquitanis a initié un partenariat avec le fonds de dotation Fraveillance dont la mission est de favoriser les cohabitations entre familles monoparentales. Pour concrétiser ce partenariat, Aquitanis a identifié puis transformé un pavillon de 144 m² sur la commune de Floirac afin d'accueillir la première Maison des Monoparents du département.

Concept novateur imaginé et porté par Fraveillance, la Maison des Monoparents facilite la sortie de l'hébergement d'urgence en proposant un accompagnement vers un habitat durable.

Après une séparation, se reloger devient en effet primordial afin d'apporter une nouvelle stabilité. Or, la monoparentalité demeure un handicap dans le parcours du candidat au logement : les familles monoparentales ont un revenu unique et sont généralement stigmatisées. Elles sont souvent « ballottées » entre hôtel, CHRS, domicile des proches ou en attente d'un logement social.

La Maison des Monoparents est un espace de colocation pensé par et pour ces familles. Un lieu d'habitation composé d'espaces privatifs qui respectent des zones d'intimité et d'espaces communs destinées à lutter contre l'isolement social. C'est aussi un lieu à valeurs partagées qui répond aux besoins d'une nouvelle forme d'habitat, d'accompagnement et d'animation.

Ouvert à la rentrée 2019, le pavillon floiracais accueille ainsi deux familles et leurs enfants. Il comporte cinq chambres, deux salons ou salles à manger, deux cuisines, deux salles de bain, deux toilettes. Il est agrémenté d'un jardinet ainsi que d'une salle de jeu partagée, convertible en salle d'études et d'une buanderie collective. La Maison des Monoparents est un programme co-construit avec ses habitants qui mobilise de nombreux acteurs du territoire : Aquitanis, la Fondation Abbé Pierre, Bordeaux Mécènes Solidaires, le CAIO, Cités du Secours Catholique, l'Institut de la Parentalité, la CAF de la Gironde, les Compagnons Bâisseurs Nouvelle-Aquitaine, la Conférence Syndicale des Familles et le Conseil départemental de la Gironde.

Ce projet s'inscrit dans l'action d'Aquitanis qui affiche sa volonté de s'engager dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt « Logement d'abord » sur le territoire d'expérimentation girondin. Il est également significatif de l'ambition d'Aquitanis d'apporter des réponses adaptées en matière d'habitat aux transformations sociétales et environnementales de notre temps.

Gestion des demandes & des attributions

L'année 2019 a été marquée par d'importants changements réglementaires associés à la mise en œuvre de nouvelles pratiques.

La Bourse d'échange de logements sociaux

La Bourse d'échange de logements sociaux - ou BEL - Gironde a été mise en place à l'été 2019 avec le concours de 14 bailleurs sociaux afin de favoriser la mobilité dans le parc social.

Elle permet à des locataires d'échanger entre eux leur logement par le biais d'annonces déposées sur un site Internet dédié. L'échange est contrôlé et validé par les bailleurs sociaux puis présenté à la Commission d'attribution des logements (CAL). Pour Aquitanis, trois échanges ont été réalisés en 2019 et deux sont déjà en cours de traitement au tout début de l'année 2020. Ce sont également 206 annonces de locataires d'Aquitanis qui ont été déposées sur le site Internet de la BEL Gironde.

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements : CALEOL

La loi ÉLAN est venue renforcer les prérogatives de la CAL, par l'examen de l'occupation des logements ou CALEOL. Ses missions complémentaires consistent à examiner les conditions d'occupation de tous les locataires de trois ans ou plus, en ayant notamment un regard tout particulier sur la sous-occupation, la sur-occupation, l'adaptation du logement aux personnes handicapées et les dépassements de plafonds. La CALEOL décide alors d'une préconisation qui est communiquée aux locataires. Une première séance avec les membres de la CAL s'est tenue en décembre 2019 permettant d'examiner l'occupation des habitants du patrimoine d'Aquitanis sur la commune du Bouscat. À partir de cette séance de travail, les prérogatives de la CALEOL seront appliquées à l'ensemble du parc d'Aquitanis en 2020.

Contingent préfectoral et publics prioritaires

Comme chaque année, Aquitanis s'engage auprès de la Direction départementale de la cohésion sociale pour satisfaire un nombre défini de ménages pouvant élargir au contingent préfectoral.

En 2019, l'objectif fixé à 416 dossiers a été atteint avec 422 attributions.

Mais au-delà de cet objectif, les bailleurs et les réservataires doivent consacrer un quart de leurs attributions au bénéfice de publics prioritaires. Aquitanis a pu loger 188 ménages prioritaires sur son parc non réservé, soit 20 %, en plus des 422 attributions du contingent préfectoral.

Le Logement d'abord

Le Logement d'abord est une manière innovante de réduire le nombre de sans-abris qui ont un besoin élevé d'accompagnement. Le Logement d'abord renverse la logique prédominante de l'escalier d'insertion en proposant un logement stable et décent aux personnes sans domicile tout en les accompagnant.

En 2018, l'État a lancé un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour sélectionner 15 territoires nationaux permettant une mise en place accélérée de ce plan. Bordeaux Métropole et le Conseil départemental de la Gironde ont rédigé une candidature conjointe dont les premiers projets ont vu le jour en 2019.

Aquitanis a fait le choix de s'engager activement dans cette politique au travers de différentes initiatives collectives et individuelles. En 2019, 10 logements de son patrimoine ont été sélectionnés pour expérimenter différentes manières de s'engager dans la politique du Logement d'abord. Ces 10 logements sont localisés dans 8 résidences distinctes et dans 4 communes. 4 d'entre eux sont situés en quartiers prioritaires.

CHRS hors les murs - Convention tripartite Mésolia-Aquitanis-CAIO

Le CAIO (Centre d'accueil d'information et d'orientation) gère un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) dans l'une des tours de La Benaugue, bâtiment appartenant à CDC Habitat et dont la démolition a été envisagée. Cette possibilité a fait émerger l'opportunité pour Mésolia et Aquitanis de mettre en place une première expérimentation d'un CHRS hors les murs. Pour cela une convention tripartite a été signée entre Mésolia, Aquitanis et le CAIO avec le soutien de la Direction départementale de la cohésion sociale. Dans cette convention, Aquitanis s'engage à mettre deux logements en bail direct à la disposition du CAIO, dans la logique de la politique du Logement d'abord.

30 logements d'abord : une initiative inter-bailleurs portée par l'AROSHA et le FSL

Dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt, l'AROSHA (Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat en Aquitaine aujourd'hui Union régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine) et le Fonds solidarité logement (FSL) ont mis en place le projet « 30 logements d'abord » qui vise à mobiliser 30 logements destinés à des publics vivant à la rue. Ce projet s'est construit de façon collégiale en mode inter-bailleurs avec la participation active d'Aquitanis. Les candidatures ont été proposées par le SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation) et validées par le comité technique « 30 logements d'abord ». Pour cette expérimentation, Aquitanis a mis à disposition 6 logements.

Convention de relogement avec Axanis

Aquitanis et Axanis ont mis en place en avril 2019 une procédure commune. Elle permet de fluidifier le traitement des dossiers visant à reloger des ménages initialement engagés dans un parcours d'accession à la propriété (PSLA) mais qui, ne levant pas l'option d'achat, souhaitent être relogés dans le parc locatif.

100 % des dossiers ont été traités, aboutissant au relogement de 7 familles durant l'année 2019.

Partenariats inter-bailleurs

Aquitanis s'est impliqué dans plusieurs partenariats entre bailleurs, développés sous l'égide de l'Union régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine.

On peut citer comme exemples : le relogement de familles dans le cadre de projets urbains impliquant des démolitions (immeuble D propriété de CDC Habitat à La Benaugue - Bordeaux), la conception d'outils de communication à l'égard des demandeurs ou d'institutions, la mise en œuvre de la BEL Gironde ou bien encore, une réflexion sur la cotation de la demande comme le prévoit la loi ELAN.



→ HABITATS & CLIENTÈLES

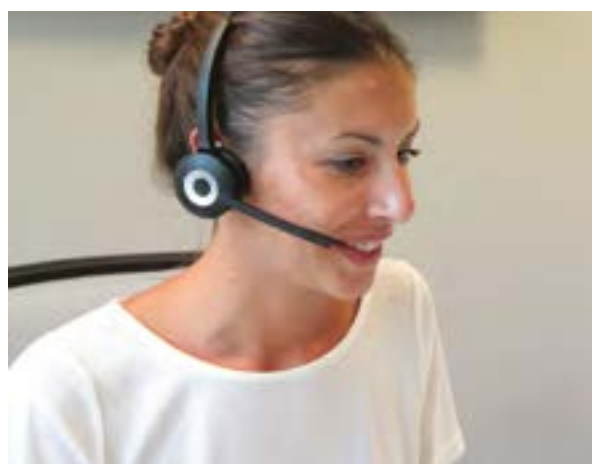
AquitaniServices



La qualité de service

En 2019, les locataires d'Aquitanis déclarent que le Centre de la relation clients (CRC) AquitaniServices est le premier canal de communication à 58,7 % contre 20,7 % pour les accueils des agences et 10,5 % pour le courrier et les mails. Le téléphone est donc très majoritairement le vecteur de communication le plus utilisé.

En 2019, AquitaniServices a reçu 130 234 appels téléphoniques ce qui représente une augmentation de 10 % de l'activité. Par jour, le CRC a reçu en moyenne 526 appels. Comme annoncé dans le rapport d'activité 2018, l'organisation a été adaptée à la gestion de ces flux d'appels supplémentaires et de nouveaux outils de communication ont été mis en œuvre pour atteindre une qualité de service moyenne de 82 % au 31 décembre 2019.



Au mois de juin 2019, le CRC s'est doté d'un serveur vocal interactif destiné à clarifier les flux d'appels entre les demandeurs de logement et les locataires d'Aquitanis. Il est désormais plus à même de prioriser les sollicitations des locataires et d'orienter les demandeurs vers d'autres services dédiés. Ce choix a permis de libérer un temps d'écoute de 20 % pour les conseillers clientèles ce qui a largement contribué à l'amélioration de la qualité de service en 2019. Ce serveur a également été utilisé pour prioriser les sollicitations liées aux pannes de chauffage collectif et ce, afin de mobiliser plus efficacement les prestataires en période hivernale tout en améliorant le suivi des interventions en cours.

D'autres éléments de communication destinés à « pousser » des informations vers les locataires ont été développés. Ils permettent de prévenir les habitants au fil de l'actualité. Ainsi, depuis le second semestre 2019, ceux-ci reçoivent systématiquement un mail ou un SMS pour confirmer la bonne prise en compte de leur réclamation. De même, lorsqu'une intervention est diligentée par les équipes de gestion dans un logement, un SMS ou mail d'information est adressé à leurs occupants. Enfin, un logiciel dédié permet d'enregistrer, en complément des messages d'attente, des informations ponctuelles qui génèrent en règle générale une masse d'appels importante. Ce dispositif simple à mettre en œuvre contribue à diminuer significativement le nombre d'appels à traiter par les équipes.

AquitaniServices envisage de nouveaux services destinés à fluidifier la communication avec les habitants comme le « call-back ». Ce dispositif offre la possibilité aux locataires d'être rappelés dans la journée au-delà d'une durée minimale d'attente. Ce service est d'ores et déjà en test et son déploiement devrait être effectif au printemps 2020.

Par ailleurs, les mesures de satisfaction des locataires incitent à revoir les situations pour lesquelles les habitants sont amenés à relancer AquitaniServices et les équipes de gestion. Une réflexion sur la priorisation des affaires est engagée. Elle permettra de hiérarchiser les interventions et de clarifier les informations transmises.

Enfin, pour compléter cette offre de service téléphonique, AquitaniServices travaille au développement d'une offre numérique sous la forme d'un extranet et d'une application pour mobile.

La gestion des affaires

Les grands équilibres constatés en 2018 se maintiennent en 2019. Ainsi, 40 % des affaires concernent des demandes administratives contre 29 % pour des demandes d'ordre technique dans les logements ou les parties communes. Le reste des sollicitations relève de la demande de logement, des renseignements concernant l'enquête SLS/OPS ou la mise en relation entre partenaires et collaborateurs d'Aquitanis.

Les conseillers clientèle ont saisi 66 871 affaires dans le progiciel de gestion des réclamations (ULIS). 39 % des affaires ont été traitées directement par les conseillers clientèle. Pour le reste, AquitaniServices transmet les affaires aux gestionnaires de clientèle ou de sites pour une réponse de second niveau souvent plus complexe à traiter. 96 % des affaires enregistrées dans l'année étaient traitées au 31 décembre. Le délai de traitement moyen des affaires est de 22 jours (26 pour les affaires techniques et 20 pour les affaires administratives).

aquitani**Services** reçoit 5/5

Une équipe de **26** **conseillers clientèles**

(dont 23 sont formés à ULIS et sont en capacité de répondre aux sollicitations des locataires d'Aquitanis)



+ **3** **conseillers supports**
(2 sur l'activité et 1 dédié à la formation interne en continu)



99 128
appels traités par
aquitani**Services**



sur **130 234**
appels reçus

En moyenne,
82% des appels ont été
effectivement **décrochés**

(= Taux de qualité de service)

pour rappel ce taux était de
79,93 % au 31/12/2018



Le temps d'attente moyen
des appels traités est de : **3 min 53 s**



Le temps moyen de traitement
des appels traités est de : **5 min 20 s**
(contre 6 mn 08 s en 2018)



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



39 %

des affaires traitées
directement sans faire appel
aux agences

66 871
affaires enregistrées par
aquitani**Services** soit **+16 %**
par rapport à 2018



130 000
SMS envoyés



15 500
mails envoyés
(mise en service juillet 2019)

54,2 % des locataires déclarent avoir
déjà reçu un SMS (44,9 % en 2018)
et **79,1 %** ont trouvé utiles
les informations communiquées.
Il s'agit d'un service à forte valeur
ajoutée à la qualité de la relation clients.

aquitanis / Mésolia

COO.PAIRS

De l'intelligence collective au service de nos projets

Maintenance résidentielle

Suivi et management des contrats de nettoyage des prestataires

- Renouvellement au 1^{er} avril 2019 de contrats de nettoyage (35 lots pour 65 résidences) et en octobre, création de nouveaux contrats de nettoyage (30 lots pour 40 résidences dans le cadre de la réorganisation de la proximité et l'intégration des nouvelles résidences).
- Réalisation d'un audit sur la gestion du nettoyage des parties communes (management et pilotage de l'activité, méthodes et outils de travail) à travers des visites *in situ*, des ateliers menés avec les agences sur divers sites et des rencontres avec les parties prenantes (prestataires, associations de locataires et plusieurs services d'Aquitanis).
- Externalisation du label logement, ce qui permet à la Régie Travaux d'Aquitanis d'agir uniquement sur les parties communes des résidences et d'intensifier le rythme de ses interventions.

Suivi et management des 110 marchés de maintenance et diverses activités

- Suivi et renouvellement des marchés de nettoyage spécifique après sinistre. Une seule entreprise a été retenue. Il convient de relancer la consultation pour compléter l'offre de service à la disposition des équipes d'Aquitanis.
- Suivi des 4 Contrats Atout Services (avancement, taux de réalisation préventive...).
- Suivi des habilitations sous-section 4 des entreprises (interventions en milieux amiantés) et de la conformité des travaux.
- Rencontres régulières avec les prestataires : conformité de la facturation et respect des bordereaux, contrôles qualité, adaptation des prestations, interface voire résolution de différends entre les entreprises et les collaborateurs.
- Suivi du marché d'astreinte téléphonique.
- Depuis le 1^{er} juillet 2019, préparation avec la Direction Patrimoines de la transition en 2020 du suivi des 4 prestataires attributaires des 18 contrats d'entretien de chauffage, robinetterie, VMC, DAAF (détecteurs autonomes avertisseurs de fumée), avec un accompagnement de l'AMO Énergie & Service pour les réunions trimestrielles (avancement, taux de réalisation préventive, etc.).

Gestion du comptage de l'eau

- Suivi et gestion de la fin de chantier de déploiement des compteurs d'eau en télé-relève avec le prestataire (plannings, outils de suivi, points d'activité périodiques).
- Traitement et suivi des alertes fuites par génération semi-automatique des réclamations ULIS.
- Accompagnement du service des Charges dans l'exploitation du contrat du prestataire.

Suivi et management du contrat de désinsectisation

- Suivi du marché de désinsectisation/dératisation/désinfection (avancement, taux de réalisation préventive, etc.).
- Renouvellement du contrat au 1^{er} janvier 2020 après constitution d'un nouveau cahier des charges plus opérationnel, conforme aux attentes des agences et des besoins des locataires.

Le Label Bleu

En vue du maintien à domicile des personnes âgées, Aquitanis a créé en 2010 le Label Bleu dans le cadre du dispositif fiscal d'exonération de taxe foncière pour tous les travaux d'adaptation.

En 2019, 55 locataires ont bénéficié de travaux d'adaptation de leur logement.

En moyenne, le coût de revient de ces travaux est de 2 814 € TTC.

La dépense totale engagée par Aquitanis est de 154 773 € TTC.



	Nombre de logements	Coût moyen par logement	Dépense totale
Agence de Talence	9 logements	2 777 €	24 993 €
Agence Bordeaux Nord	17 logements	2 548 €	43 320 €
Agence Grand Parc	21 logements	2 987 €	62 726 €
Agence Hauts de Garonne	8 logements	2 967 €	23 735 €

Gestion locative & syndic



13 copropriétés et 6 ASL gérées

Outre l'activité de gestion de syndic proprement dite, Aquitanis est propriétaire de plus de 1 000 logements répartis dans une centaine de copropriétés. La plupart de ces lots découlant d'achats en VEFA, la Mission Copropriétés/Syndic d'Aquitanis intervient en soutien des gestionnaires des agences qui sont amenés à représenter Aquitanis propriétaire dans les diverses instances des copropriétés.

En 2019, ce service a contribué au projet de constitution d'une activité de syndic mutualisée avec Mésolia au sein de COO.PAIRS. Ce projet devrait être opérationnel au cours du second semestre 2020.

Gestion des sinistres

341 sinistres ont été traités en 2019 dont 315 en multirisques habitation et 26 en responsabilité civile

Gestion des locataires partis

1 369 dossiers ont été traités en décompte définitif en 2019, dont 957 crédateurs et 412 débiteurs.

Gestion des locaux d'activité

330 locaux professionnels et commerciaux sont gérés (dont 7 vacants) au 31 décembre 2019.

L'activité a généré un chiffre d'affaires de 2 769 k€ hors charges pour un niveau moyen d'impayés à l'année de 104 k€.

Traitement de courriers en masse

- 25 203 courriers de relance des locataires présents
- 931 saisines de la CAF pour impayés de loyers
- 5 841 courriers de relance pour prélèvement des impayés
- 52 courriers de mise en demeure pour absence de visite d'entretien de la chaudière

Ingénierie sociale

2019 marque la poursuite de nos engagements en faveur de la cohésion sociale des territoires, notamment en adaptant notre patrimoine et notre conduite des projets aux évolutions sociétales. Ces transformations génèrent et stimulent de nouvelles relations entre résidents, mais également entre ces derniers et les équipes de gestion d'Aquitanis.

Résidence seniors *Jean d'Ormesson* – Saint-Médard-en-Jalles

En septembre 2019, Aquitanis a accueilli les habitants de la résidence seniors *Jean d'Ormesson* à Saint-Médard-en-Jalles. Ce sont là 30 logements (23 T2, 6 T3, et 1 T4) et une salle commune de plus de 100 m² acquis en VEFA qui s'inscrivent dans le dispositif d'accueil des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge et au handicap au titre de la loi Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV).

Ce « village seniors » est une résidence non-médicalisée, destinée aux seniors en perte d'autonomie de 65 ans et plus - et habitant prioritairement la commune de Saint-Médard-en-Jalles - qui désirent préserver leur autonomie et leur indépendance. Il convient particulièrement bien aux retraités actifs. Ce type de programme constitue une alternative entre le domicile et l'établissement médico-social.

Les logements sont conçus afin de répondre aux besoins spécifiques des seniors. Ils sont fonctionnels et adaptés aux personnes à mobilité réduite. Ils ont été pensés pour permettre au locataire de faire face, dans les meilleures conditions, au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Les logements sont répartis autour d'un bâtiment central dans lequel se trouve un espace collectif d'animations qui permet de bénéficier d'un prolongement du chez soi. La convivialité et la qualité de vie sont donc au cœur du concept du village seniors.

La volonté est bien d'enrichir le parcours résidentiel des personnes âgées, en étoffant les choix d'habitat qui s'offrent à elles et d'adapter le domicile de nos aînés afin d'éviter ou de reculer le placement en établissement médico-social.



Animations au village seniors *Jean d'Ormesson*



Le projet du village seniors repose sur un socle de valeurs et de principes suivants :

- L'adaptation du logement et de son environnement au vieillissement
- L'existence d'une philosophie « habitat regroupé » partagée par les futurs locataires
- La libre adhésion et le respect du projet de vie de chaque locataire
- La convivialité et le lien social incluant des valeurs de solidarité et d'entraide, d'ouverture sur les autres et sur son quartier
- L'accès aux services individualisés
- L'ouverture du village sur les services et animations de la ville

La livraison de ce programme a eu lieu fin août 2019. Les premiers locataires sont entrés dans les lieux les 9 et 10 septembre 2019. Le Département de la Gironde est réservataire pour 1 logement, Bordeaux Métropole ayant décidé, dans le cadre de cette opération spécifique, de reverser 6 logements sur le contingent d'Aquitanis. À noter que ces logements font l'objet d'un fléchage spécifique « personnes âgées en perte d'autonomie », autorisé dans ce cadre par le Préfet.

Pour construire ce projet social, Aquitanis et le CCAS de Saint-Médard-en-Jalles ont travaillé en étroite collaboration et ont décidé de mutualiser le poste d'agent social et technique. Sa mission est d'assurer une veille auprès des personnes âgées, de proposer des animations, de faire vivre la dynamique collective du village et enfin, de garantir la propreté des espaces communs.

Cité Claveau à Bordeaux – Bacalan

Le projet de redéveloppement de la *cité Claveau*, formalisé dans une convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis, est entré depuis le début de l'année 2016 en phase opérationnelle. Aquitanis a été désigné chef de file et est chargé de déployer un processus de co-construction de ce projet destiné à faire de la *cité Claveau* un modèle de quartier en transition, une cité-jardin réactualisée et durable au cœur de la métropole bordelaise. Son renouveau répond à plusieurs principes : la participation, l'ouverture et l'émancipation des habitants.

L'année 2019 a été marquée, en septembre, par la fin des travaux systématiques dans les maisons propriétés d'Aquitanis. Leur réhabilitation se poursuit avec les travaux participatifs réalisés par Les Compagnons Bâtisseurs Nouvelle-Aquitaine et les habitants. Les chantiers d'embellissement des intérieurs (en auto-réhabilitation accompagnée - ARA ou en auto-finition - AF) comme ceux de construction des extensions (en auto-construction accompagnée - ACA) sont l'occasion pour les amateurs et pour les professionnels de s'entraider, de partager des ressources et des savoir-faire. Les ACA ont aussi été en 2019 le support d'une formation « Constructeur bois » de La Philomathique de Bordeaux, en partenariat avec la Région Nouvelle-Aquitaine, le Conseil départemental de la Gironde et l' tat. Elle a rassemblé 12 stagiaires, dont un habitant de la *cité Claveau*. Il s'agit là de la quatrième formation mise en place dans le cadre de ce projet (les précédentes formations, ou chantiers-formations, étaient consacrées à l'ossature bois, le bardage métallique et l'entretien du bâtiment).

L'aménagement de la Roseraie s'est également inscrit dans des processus pédagogiques. Des étudiants en architecture de la faculté de La Cambre-Horta   Bruxelles puis des étudiants en aménagements paysagers du lycée agro-viticole de Bordeaux-Blanquefort ont participé à la conception, à la fabrication et à l'aménagement de cet espace de convivialité, dans un cœur d'ilot situé à proximité de la piscine Tissot. Les habitants, accompagnés d'Antoine Tison de Construire - Nicole Concordet et de l'association Place aux jardins, y ont ensuite planté les premières boutures réalisées à partir des rosiers présents dans le quartier. Pour s'inspirer et découvrir de nouvelles espèces, ils ont été invités à visiter dans le quartier du Lac   Bordeaux, la roseraie du Parc floral et celle de la résidence solidaire *Hanami* d'Aquitanis, où ils ont pu rencontrer quelques habitants investis dans son entretien. L'Amicale de la rose de Claveau se constitue petit à petit tout en se chargeant désormais de la gestion de ce nouveau lieu commun.

Autre lieu commun conçu dès le démarrage des travaux comme, à la fois, une installation de chantier pour les entreprises et un espace ressource pour les habitants, la Base vie de Claveau est devenue un lieu de vie fédérateur pour la *cité Claveau* et au-delà. Les habitants et les usagers y trouvent matériaux, outils, informations, ateliers de bricolage... et désormais bien plus encore. Des repas de chantier trimestriels et un grand repas de fin de chantier de réhabilitation ont rassemblé entreprises, habitants, maîtres d'œuvre et collaborateurs de plusieurs services d'Aquitanis ayant travaillé sur le projet. Sept cours publics gratuits et ouverts à tous y ont été proposés en 2019 autour de sujets ayant un lien avec le projet comme par exemple, la culture de la rose, la place de la cuisine dans les habitations, les odeurs dans la ville, la mutualisation des savoirs... Deux bals y ont également été organisés. C'est l'occasion de s'amuser, de se retrouver mais aussi de partager et de poursuivre le projet du Tuyau de Claveau. Il s'agit d'une commande artistique et collaborative passée auprès de Massimo Furlan et Claire de Ribaupierre. Elle a été initiée par un groupe d'habitants et d'acteurs du redéveloppement de la *cité Claveau* dans le cadre du dispositif Nouveaux Commanditaires de la Fondation de France. L'œuvre consiste à organiser un  v nement fédérateur, une procession « implorant » de façon décalée et joyeuse le changement des canalisations - liens souterrains et indispensables - qui se terminera par la dégustation d'une pâtisserie dont la recette est imaginée par des habitants, en collaboration avec un chef cuisinier local, Frédéric Coiff .

Autres temps d'échanges et de convivialité accueillis à la Base vie : des ateliers avec les enfants du Centre d'animation de Bacalan ainsi que des goûters et des repas solidaires avec les habitants en fin d'année.

Ce lieu commun a également été mis à la disposition de partenaires. L'assemblée générale du GIP Médiation y a été tenue, ainsi que celles du Conseil Citoyens de Bacalan et des Compagnons Bâtisseurs Nouvelle-Aquitaine.

réinventons ensemble



la Cité
Claveau
Bordeaux



De haut en bas et de gauche à droite :

- Repas de fin de chantier avec les entreprises chargées des travaux dits systématiques, les équipes de maîtrise d'œuvre, les habitants et les équipes d'Aquitanis
- Visite de la roseraie de la résidence solidaire *Hanami* d'Aquitanis avec des habitants de la *cit   Claveau*, Antoine Tison de Construire - Nicole Concordet, les   quipes de Place aux jardins et d'Aquitanis
- La Roseraie, un espace de convivialit   am  nag   dans une logique de r  emploi avec les habitants, des   tudiants de Blanquefort et de Bruxelles
- Atelier fanfare du Tuyau de Claveau

Nouvelles étapes pour une gestion locative en proximité et en mobilité

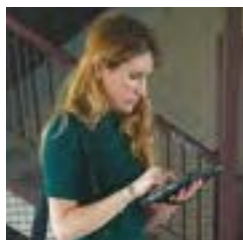
La transition numérique responsable d'Aquitanis est engagée depuis plusieurs années et vise une amélioration à la fois de la satisfaction des locataires et des conditions de travail des salariés. La mobilité au travail constitue un levier d'adaptation de la gestion de proximité, que le projet Mobilité vient de nouveau activer.

Depuis juin 2015, le module ELIPSO permet aux gestionnaires de sites de réaliser des états des lieux informatisés sur tablettes numériques. Il s'agissait d'une première étape de dématérialisation de leurs modes de travail. Le projet Mobilité poursuit cette démarche en développant de nouveaux outils numériques qui rendent plus opérationnelles leurs capacités d'action depuis le terrain. L'objectif n'est alors plus seulement de meilleures accessibilité et traçabilité des données de gestion patrimoniale et locative mais consiste, en leur permettant de déclencher sur site une intervention, à gagner en fluidité, en réactivité et donc en efficience. Plus besoin d'être au bureau pour commander des travaux ; sur place, leur nécessité est constatée et décidée, la commande est passée. Idem pour leur réception. Les gestionnaires peuvent ainsi optimiser leurs déplacements et leur présence sur les résidences.

Un binôme composé d'une responsable d'agence et du responsable du service Systèmes d'informations pilote ce projet. Pour le mener, il s'est entouré d'un groupe d'utilisateurs représentant les différents métiers - responsable d'agence, responsable de secteur et gestionnaires de sites - et les 4 agences de gestion, ainsi que d'un analyste et d'un formateur informatique. Ensemble et de façon itérative, ils testent les outils, les améliorent et en adaptent les fonctionnalités à leurs pratiques.

Trois modules complémentaires pour tablette sont actuellement en cours de mise au point avec la société SOPRA. Le premier, SPL (Synthèse patrimoines et locataires), permet de consulter à distance toutes les informations nécessaires relatives aux résidences, aux logements, aux parties communes comme à leurs habitants. Avec le deuxième, GRC (Gestion de la réclamation clients), les gestionnaires de sites peuvent saisir, alimenter et clôturer une réclamation. Si une intervention est nécessaire, ils peuvent la commander auprès d'un fournisseur ou en valider l'exécution avec le troisième module, CIM/RTX (Commande en intervention et réception de travaux). Toutes les données saisies et les démarches réalisées sur tablette sur site sont synchronisées en temps réel, les informations sont accessibles et partagées avec l'ensemble des collaborateurs concernés, au sein de l'agence de gestion comme auprès du Centre de la relation clients (CRC). Le déploiement de ces trois modules est prévu à l'été 2020. Il sera accompagné d'un plan de formation et s'effectuera par étapes afin de favoriser l'assimilation de ces nouveaux outils et de réaliser d'éventuels ajustements.

Ces nouveaux outils numériques permettront une optimisation certaine du travail des gestionnaires et participera de ce fait à une amélioration de la satisfaction des locataires. Ils ouvriront la voie pour une prochaine étape, celle de la mise en place d'un extranet et d'une application mobile pour les locataires, toujours au service d'une « proximité augmentée ».



Elodie Lesbats, gestionnaire de sites, membres du groupe utilisateurs

« Avec le projet Mobilité, il s'agit de s'adapter à la société actuelle du « tout numérique ». Les outils numériques de mobilité peuvent faciliter notre travail sur site et donc nous permettre d'être davantage présents et de répondre plus rapidement aux attentes des locataires. »



Nawel Messaoui, gestionnaire de sites, membre du groupe utilisateurs

« Avec le groupe utilisateurs, nous nous sommes donnés comme objectif d'avant tout répondre aux besoins des gestionnaires avec un outil performant et simple. En les mettant en confiance, les répercussions positives se feront sentir rapidement chez les habitants également. Je bénéficie d'une tablette-test depuis plusieurs mois et j'en suis ravie. »



Visite de la roseraie de la résidence solidaire *Hanami* d'Aquitanis avec des habitants de la cité *Claveau* et Antoine Tison de Construire - Nicole Concordet

7 ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Repères

AXE 3
D8

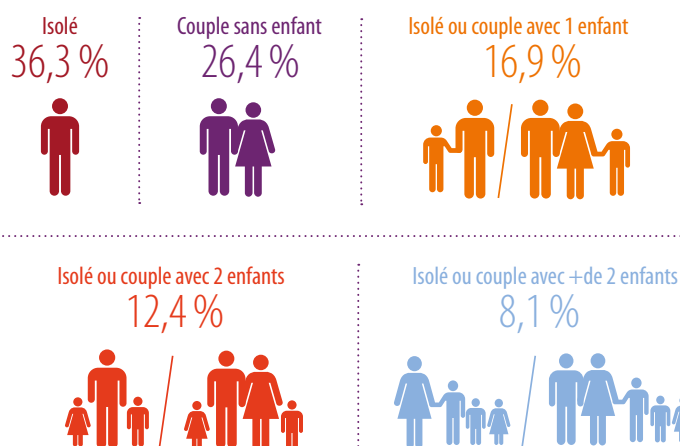
- 40 956 habitants en gestion locative
- 57 158 demandes actives
- 4 584 dossiers présentés en Commission d'attribution des logements
- 21 % des attributions en faveur de ménages ayant une demande de logement très ancienne (>25 mois)
- 1 545 contrats de location signés
- 423 locataires assujettis au Supplément de loyer de solidarité (SLS)

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

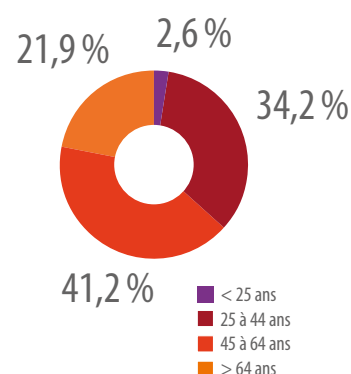
Les locataires en place

Le profil des ménages d'Aquitanis reste stable et varie à la marge. À noter une légère progression des ménages isolés ou en couple avec plus de 2 enfants qui évolue de 7,7 % à 8,1 %. Les familles monoparentales occupent 16,5 % des logements.

Composition familiale



Âge des locataires en place (chef de famille)



La part des locataires sans enfant représente 61,8 % de l'occupation des logements d'Aquitanis et cette valeur se confirme depuis 2018. À titre indicatif, en 2019, les nouveaux entrants sans enfant représentent 54,6 % des attributions.

L'ancienneté moyenne dans le parc d'Aquitanis est de 10,5 ans. La part des ménages disposant de revenus précaires et des allocations chômage est en légère baisse : elle atteint 34,5 % contre 35,1 % en 2018. *A contrario*, la part des salariés logés dans le parc d'Aquitanis représente 45,6 % de l'occupation (50 % des entrants de 2019). La présence des retraités (18,2 %) comme celle des étudiants (1,7 %) restent stables.

Ancienneté dans le parc	
inférieure à 5 ans	40,5 %
entre 5 et 9 ans	22,9 %
entre 10 et 19 ans	20 %
supérieure à 20 ans	16,7 %

Les demandes

57 158 demandes actives sur le département de la Gironde

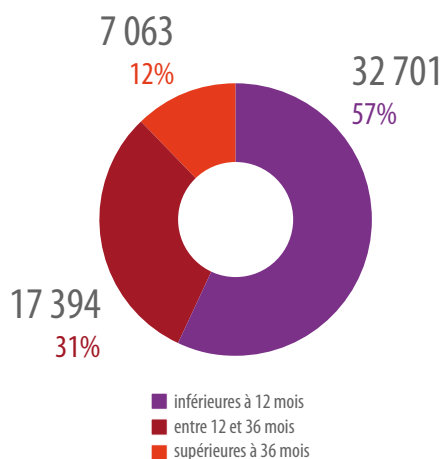
Selon les données du Système national d'enregistrement (SNE), 57 158 demandes sont actives en fin d'année réparties entre 54 602 demandes externes et 2 556 demandes de mutation de locataires d'Aquitanis.

60 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux inférieurs au plafond PLAI.

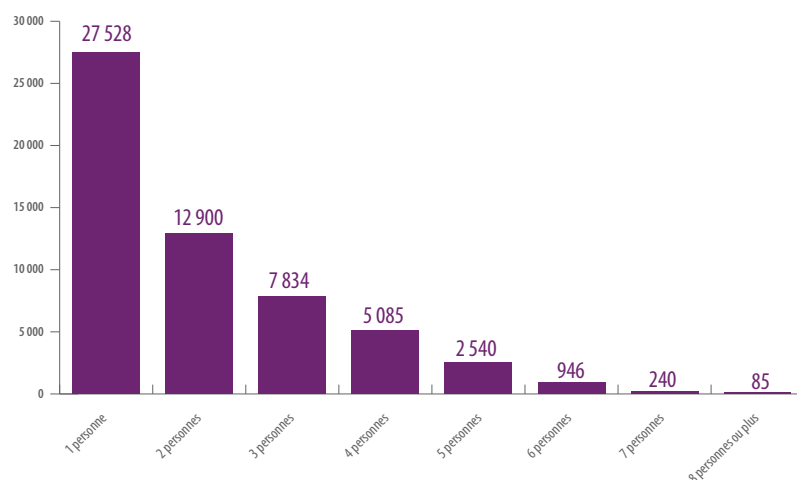
21 % des demandeurs annoncent des revenus fiscaux entre le PLAI et le PLUS.

6 % des demandeurs auraient un revenu fiscal supérieur au PLUS et pour finir, 13 % des demandeurs n'ont pas de revenus fiscaux renseignés.

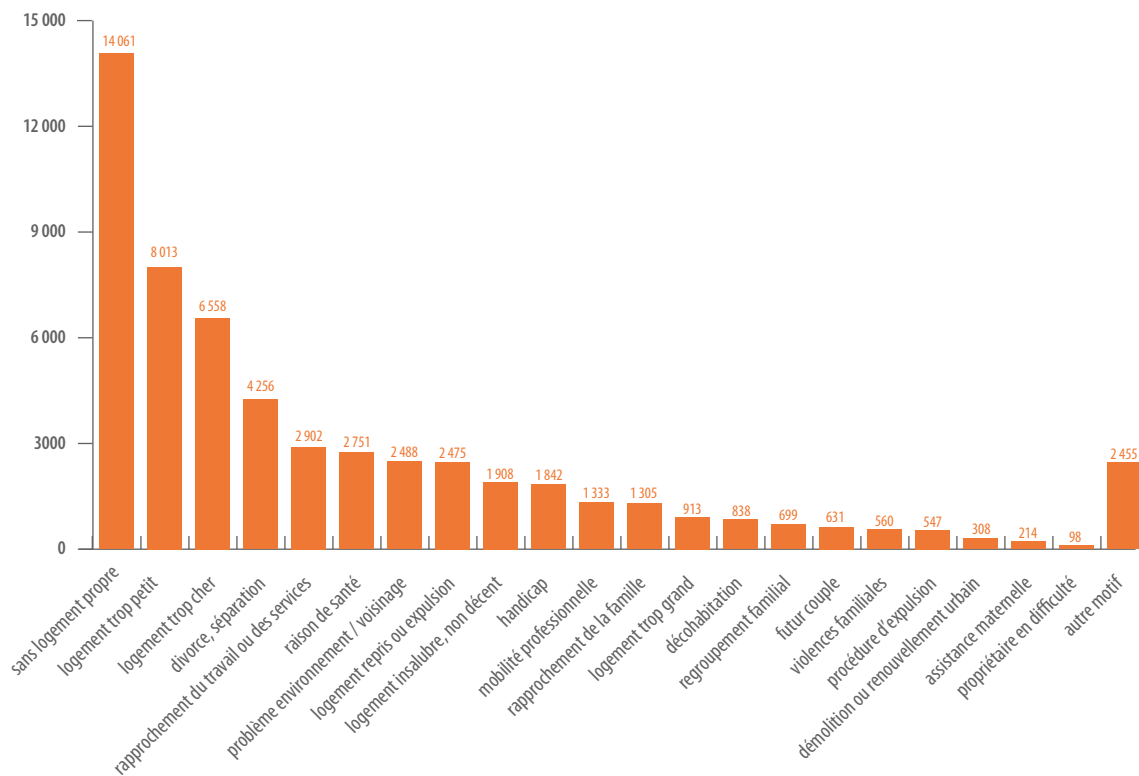
Ancienneté des demandes externes et de mutation

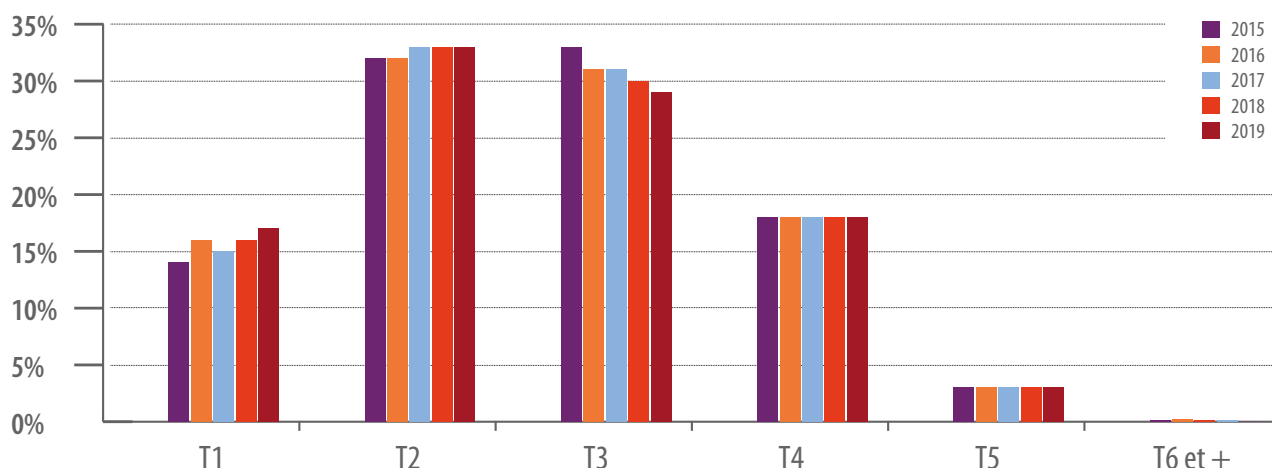


Composition des ménages



Motifs de demande de logement





La répartition des demandes de logement par typologie est constante par rapport à 2018. Les T2 et T3 restent les typologies les plus demandées.

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Les attributions

1 545 contrats signés



En baisse significative par rapport à l'année précédente (1 758). Cette diminution s'explique à la fois par un taux de rotation toujours bas et par plusieurs livraisons repoussées à 2020.

34 % des attributions concernent des personnes isolées.

25 % sont des familles monoparentales.

40 % des attributions sont réalisées en faveur de couples avec ou sans enfant.

Les Commissions d'attribution des logements (CAL)

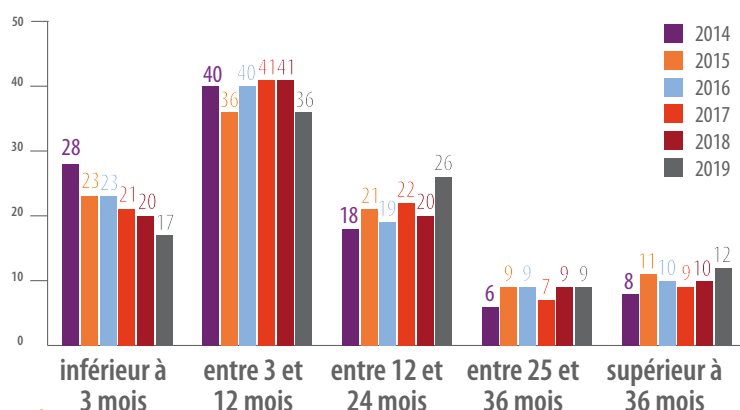
> 102 commissions

> 4 584 dossiers présentés

> 1 672 attributions prononcées (pour 1 545 contrats signés)

Le ratio nombre de dossiers présentés / nombre d'attributions prononcées est de 2,7. Il s'explique d'une part, par l'examen de candidatures uniques par logement (DALO, contingent prioritaire de la DDSC, Logement d'abord...) et d'autre part, par le fait que le nombre de dossiers attribués est logiquement différent du nombre de contrats signés en 2019. En effet, il est possible qu'une attribution ait été prononcée en CAL en 2019 mais que le logement n'ait été disponible qu'en 2020, ou, inversement, qu'une entrée dans les lieux ait été réalisée en 2019 mais que le dossier ait été validé en CAL l'année précédente.

Délais d'attente des demandes satisfaites (Données exprimées en %)



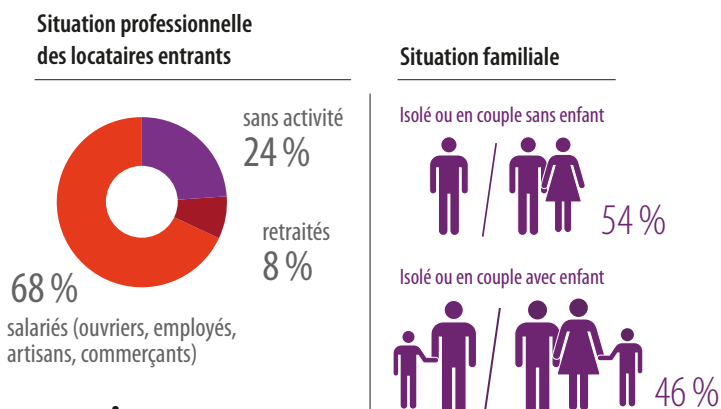
21% des attributions ont bénéficié en 2019 à des ménages ayant une demande très ancienne (> 25 mois).

Le nombre de demandes récentes satisfaites baisse significativement par rapport à l'année précédent : il est de 53 %.

Revenus des attributaires par rapport aux plafonds de ressources

La proportion de ménages entrés dans le parc Aquitanis et ayant des revenus en dessous de 60 % des plafonds de ressources est en légère hausse et représente 70 % des attributaires (68 % en 2018).

Profil des locataires entrés dans le patrimoine



Les logements attribués aux réservataires 322 attributions (357 en 2018)

Elles se répartissent comme suit :

- Bordeaux Métropole : 32
- Mairies sur des logements de Bordeaux Métropole : 72
- Action Logement : 163
- Conseil départemental de la Gironde : 23
- Partenaires (Armée, ministère, ISNAB...) : 32

Les logements attribués à des dossiers du contingent préfectoral

422 dossiers ont été satisfaits, dont 400 au profit du contingent prioritaire :

- 42 dossiers DALO
- 358 dossiers prioritaires
- 22 attributions à des fonctionnaires d'État

En parallèle, 25 logements ont été attribués à des associations ayant pour but la sous-location.

L'objectif annuel fixé avec la DDCS était de 416 attributions. Il a donc été atteint.

Logements attribués à des dossiers éligibles au premier quartile

Depuis 2018, la réglementation prévoit que pour chacun des EPCI tenus de se doter d'un PLH, 25 % des attributions hors Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) soient faites à des ménages relevant du « premier quartile », c'est-à-dire ayant les revenus mensuels les plus faibles parmi les demandeurs. En Gironde, l'arrêté ministériel du 13 juin 2019 fixant les seuils des ressources annuelles des demandeurs de logement social du premier quartile est en moyenne de 9 159 €. Aquitanis est concerné sur 5 territoires.

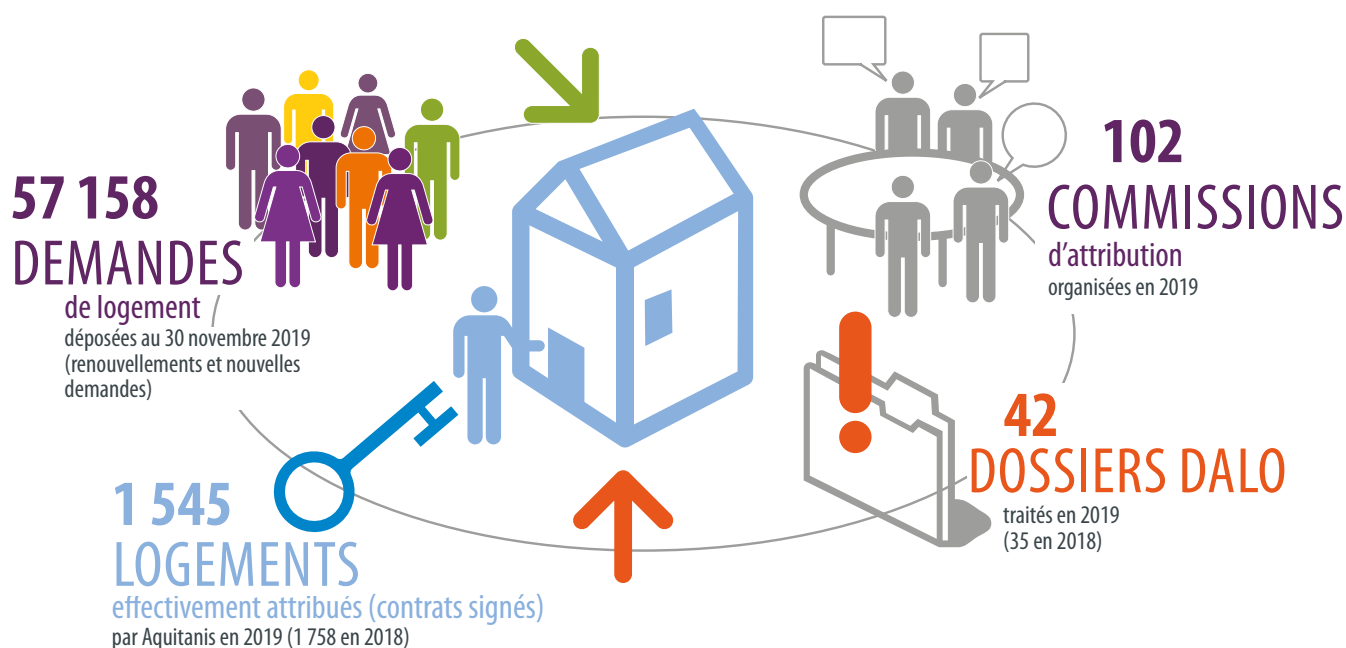
Pourcentage d'attributions hors QPV faites à des ménages relevant du premier quartile :

- Bordeaux Métropole : 19 %
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud : 22 %
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord : 16 %
- Communauté de communes de Montesquieu : 0 %
- Communauté de communes Jalle Eau Bourde : 29 %

Il est important de préciser que les chiffres précités englobent l'ensemble des attributions faites à des personnes physiques, y compris celles qui auraient émargé d'un réservataire. Or, certains réservataires accompagnent, par leur mission, des ménages dont les revenus sont intrinsèquement supérieurs au seuil de ressources du 1^{er} quartile. Dès lors, leur contribution à nos attributions vient dégrader le résultat précité.

En retirant les attributions provenant de candidats d'Action Logement et de Bordeaux Métropole, les résultats obtenus seraient proches des objectifs fixés par l'État :

- Bordeaux Métropole : 22 %
- Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud : 25 %
- Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord : 19 %
- Communauté de Communes de Montesquieu : 0 %
- Communauté de Communes Jalle Eau Bourde : 33 %



→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES



Loyers et charges mensuelles

397 € = loyer moyen hors charges d'un T3 chez Aquitanis

En 2019, 9 160 locataires étaient bénéficiaires de l'APL. Ces données sont stables par rapport à 2018. Le taux moyen de couverture des loyers par l'APL s'est encore réduit puisqu'il est de 30,8 % en 2019 contre 31,9 % l'année précédente. Pour rappel, ce même taux était de 35,1 % en 2017.

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

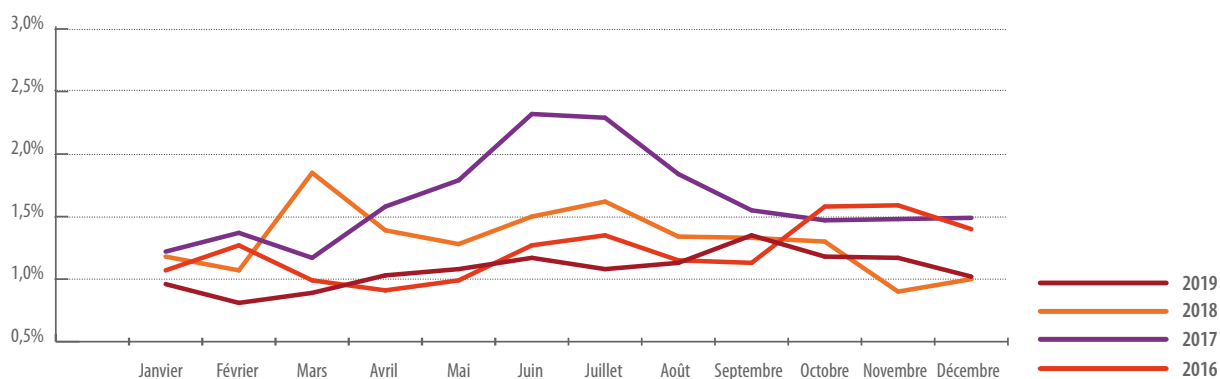
Le supplément de loyer de solidarité (SLS)

En 2019, 423 locataires ont été assujettis. Le montant de cette recette s'est élevé pour l'année à 407 470,04 €, soit un supplément de loyer de solidarité moyen mensuel de 80,27 € par locataire. Le montant de cette recette est inférieur à celui de l'année précédente qui avait fait l'objet de rappels sur exercices antérieurs.

La vacance

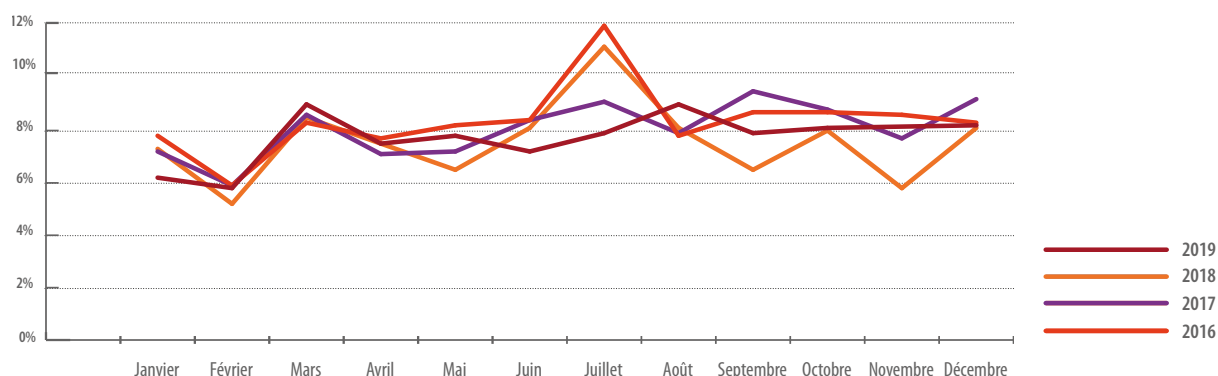
La vacance des logements : parc de 17 430 logements / 1 % de vacants

Taux de vacances (en %)



En 2019, la vacance des logements est en nette amélioration. Elle est de 1,07 % en moyenne contre 1,33 % en 2018. Outre l'investissement des équipes pour gérer au plus vite les attributions de logements et les travaux de remise en état, la baisse de la vacance s'explique par le ralentissement de la livraison de nouvelles opérations couplée avec un taux de rotation toujours aussi faible et presque identique à 2018 avec une moyenne à 7,7 %.

Taux de rotation (en %)



Des progrès significatifs ont été réalisés en 2019 sur la vacance des logements neutralisés pour travaux de plus de trois mois qui passe de 63,2 à 50,4 logements entre 2018 et 2019. Le nombre de logements gelés destinés à sortir du patrimoine d'Aquitanis (vente, démolition) baisse également en passant de 102 à 91,6 logements sur la même période.

À noter également la nette amélioration de la vacance des résidences sociales et des logements diffus très sociaux qui évoluent de 15,89 % en 2017 à 5,23 % en 2019 tout en maintenant un taux de rotation propre à cette offre de logement spécifique conforme aux attentes d'Aquitanis (19,4 %).

Hors livraison, la durée moyenne de la vacance toutes activités confondues est de 50,89 jours.

La vacance des stationnements

Dans la continuité des exercices passés, les résultats obtenus sont très satisfaisants. Ainsi, le taux d'occupation des places de stationnement louées a encore progressé pour atteindre 89,4 % au 31 décembre 2019 alors que l'offre a augmenté de 605 places au cours de l'année, ce qui représente un accroissement du parc de 7,2 %. Le taux de rotation est légèrement supérieur à celui des logements. Il est de 10 % en moyenne.

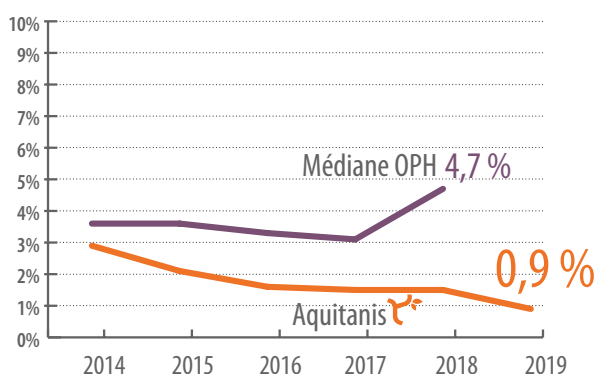
Pour mémoire, entre décembre 2017 et décembre 2019, l'offre de stationnement d'Aquitanis a bondi de 17,81 % avec la gestion de 1 357 lots supplémentaires. *A contrario*, sur la période équivalente, la vacance des stationnements est passée de 16,7 % à 10,53 %.

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

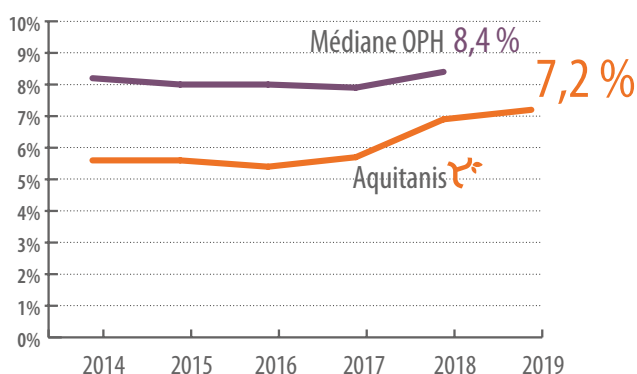
Les impayés

Niveau d'impayés 2019

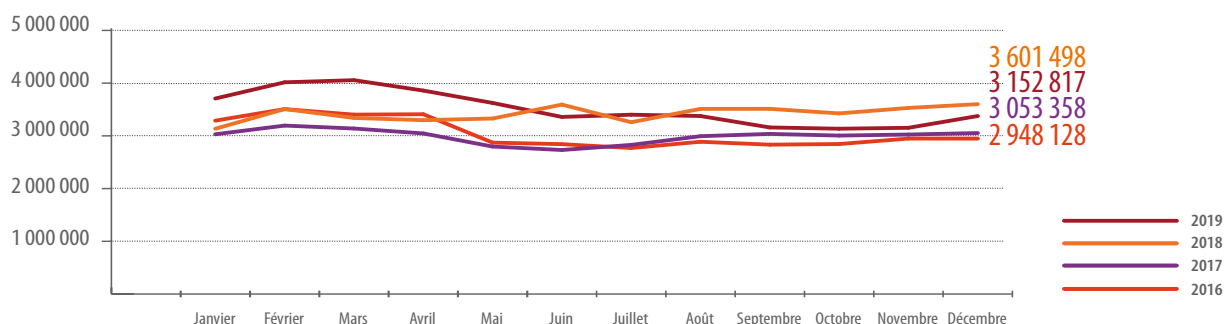
Évolution du taux d'impayés de l'exercice



Évolution du taux global d'impayés

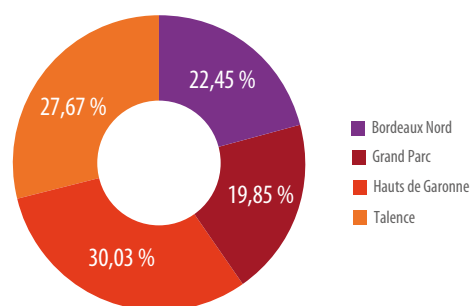


Dettes locatives



Les impayés des locataires présents dans le parc pour des logements familiaux gérés par les 4 agences d'Aquitanis ont diminué significativement en 2019 contrairement aux deux années précédentes. Cette baisse dépasse les 555 k€ soit 14,98 %.

Répartition des dettes par agence au 31/12/2019 (en euros)



La baisse s'engage dans une dynamique vertueuse puisque les agences Grand Parc et Bordeaux Nord maintiennent leurs bons résultats en consolidant leurs chiffres tandis que les agences de Talence et Hauts de Garonne voient leurs dettes locatives diminuer de 374 k€.

S'agissant des résidences sociales, le dispositif de suivi des impayés annoncé dans le rapport d'activité 2018 par le service Solidarités et innovations sociales a porté ses fruits puisque la dette locative a baissé de 24,52 %.

Si la dette locative des locataires présents s'améliore, il faut désormais porter une vigilance toute particulière à la dette des locataires partis qui bondit de 15,9 % en 12 mois. Le solde des dossiers en non-valeur a été largement augmenté : de 284 k€ en 2018, il atteint 393 k€ en 2019.

L'effacement de dette suite à des procédures pour rétablissement personnel représente un montant de 244 158,29 € (contre 179 086 € en 2018).

Un plan d'actions spécifiques sera engagé en 2020 pour questionner l'ensemble des procédures de recouvrement et adapter l'organisation de cette activité à court terme.

Les procédures contentieuses

23 expulsions en 2019 pour un montant total de dette de 326 k€ ce qui représente 52 % de la hausse de la dette locative des locataires partis en 2019. Le nombre d'expulsions reste similaire à 2018 (22). En revanche, le total de la dette correspondant est très largement supérieur à l'an dernier, avec une hausse de 134 k€.

	Nombre d'expulsions	Montant total des dettes
Agence Bordeaux Nord	7	83 919 €
Agence Grand Parc	3	58 856 €
Agence Hauts de Garonne	8	154 361 €
Agence de Talence	3	53 350 €
Gestion & Expertise juridique	2	29 416 €
Total	23	379 902 €

La représentation directe devant les tribunaux

- 247 dossiers portant sur une demande de résiliation de bail ont été plaidés devant le Tribunal d'Instance. Parmi ces dossiers, 10 ont été plaidés devant des juridictions du fond dont 3 pour troubles de voisinage, 2 en validation de congés et 5 pour des conditions de transfert de bail non-réunies suite à un décès du locataire.
- 49 dossiers ont été plaidés devant les juridictions du fond (injonction de faire et déclaration au greffe, assignation au fond en paiement).
- 36 dossiers ont été plaidés devant le juge de surendettement suite à des contestations de recommandations de la commission Banque de France et afin d'éviter l'effacement des dettes.
- 32 dossiers ont été étudiés en Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

Les conseils de concertation locative

Bilan des 4 années du Plan de Concertation Locative



Signature du Plan de concertation locative 2019-2022 avec les représentants des associations de locataires

Le premier semestre 2019 a été consacré à la négociation du Plan de concertation locative. Trois réunions de travail avec les cinq associations de locataires ont été organisées pour s'accorder sur la rédaction du document. Le plan est largement similaire à ceux des périodes précédentes. Les évolutions portent surtout sur les nécessaires adaptations liées à la loi « Égalité et Citoyenneté » notamment concernant les modes de financement. Le nouveau Plan de concertation locative a été signé le 25 avril 2019.

Trois Conseils de concertation locative de patrimoine (CCLP) ont été tenus entre juin et novembre 2019

- La concertation dans le cadre de la Convention d'utilité sociale (CUS)
- La régularisation des charges locatives 2018
- La présentation des premiers bilans relatifs au déploiement de la télé relève du comptage de l'eau
- La présentation des obligations d'AquitaniS à l'égard de ses locataires dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD)
- La présentation du projet de réhabilitation des immeubles *Zola* et *Pleyel* au Grand Parc (Bordeaux)
- La présentation de l'activité d'AquitaniServices, centre de la relation clients
- La présentation des travaux sur les équipements de chauffage collectif
- Une information sur la mise en service de la BEL Gironde
- La présentation des outils numériques en mobilité à destination des gestionnaires en 2020
- Un rappel sur le fonctionnement de notre outil d'état des lieux numériques

Plusieurs groupes de travail ont également été organisés

- Dans le cadre du projet d'amélioration de la propreté des parties communes, les associations de locataires ont été entendues par notre auditeur et se sont exprimées sur leurs attentes. Ces retours vont contribuer au plan d'action déployé en 2020.
- Suite à la suspension de l'accord collectif sur « les services complémentaires apportés aux locataires les plus anciens » afin de mieux gérer le risque amiante en phase de travaux, deux nouvelles réunions de travail se sont tenues en 2019. Une à deux séances de travail seront encore nécessaires en 2020 avant d'aboutir à la signature d'un nouvel accord collectif au printemps 2020.
- Dans le cadre de la diffusion de la « lettre AquitaniServices », un projet de communication sur la concertation et le rôle des associations de locataires dans la gouvernance d'AquitaniS a été rédigé en collaboration avec ces dernières. La lettre sera diffusée aux locataires en 2020.



Résidence *Les Rives de Garonne* à Bordeaux

8 VENTE

Repères

- 43 logements et 22 places de stationnement vendus en 2019
- Stock de logements restant à vendre au 31/12/2019 : 492 logements

Les objectifs de « vente HLM » de 2019 constituent un premier palier de la montée en puissance du service dédié, le service Vente patrimoines, créé au printemps 2018. Il s'agit d'une étape stratégique de la reconstitution des fonds propres d'Aquitanis afin de garantir un niveau d'investissement à la fois sur la production neuve et la réhabilitation. Cet objectif a été fixé dans le cadre du Plan stratégique de patrimoines (PSP) à 50 ventes pour un chiffre d'affaires de 6 M€.

Au 31/12/2019, la Convention d'utilité sociale (CUS) 2019-2024 n'a pu être signée du fait de nouvelles demandes de l'État pour sa finalisation, toutefois, sur la base du plan de ventes recalé et voté par le Conseil d'administration le 25 avril 2019, 2 160 logements ont été proposés à la vente pour la période 2019-2024 portant sur 54 résidences et répartis sur 21 communes.

Sur la base de la concertation engagée avec les communes concernées, Bordeaux Métropole et la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), 439 nouveaux logements répartis sur 10 communes seraient autorisés au titre du plan de vente 2019-2024, soit 20,32 % des logements proposés à la vente. Ils viendront s'ajouter aux 152 autorisations obtenues en début d'année 2019.

Nous sommes confrontés aux refus des communes (y compris les communes dont le seuil SRU est atteint) qui ne souhaitent pas voir les logements sociaux sortir de leur statut de « biens communs » et remettre en question leur quota SRU.

Ce constat pourrait remettre en question le Plan stratégique de patrimoines d'Aquitanis dont la capacité d'investissement repose essentiellement sur la capacité à générer des fonds propres pour palier la baisse notable de l'autofinancement.

Cette situation complexe trouverait une voie de déblocage si la vente HLM se faisait via un Organisme de foncier solidaire (OFS) et des Baux réels solidaires (BRS).

Aquitanis envisage de déposer une demande d'agrément OFS début 2020 et, dans ce cadre, a identifié un potentiel de vente de 179 logements répartis sur 3 communes dans le cadre de BRS.

Les ventes en 2019

En 2019, le service Vente patrimoines a réalisé 43 ventes de logements et 22 ventes de places de stationnement.

Cela représente un chiffre d'affaires de 6 231 449 € et une plus-value de 4 912 742 €.

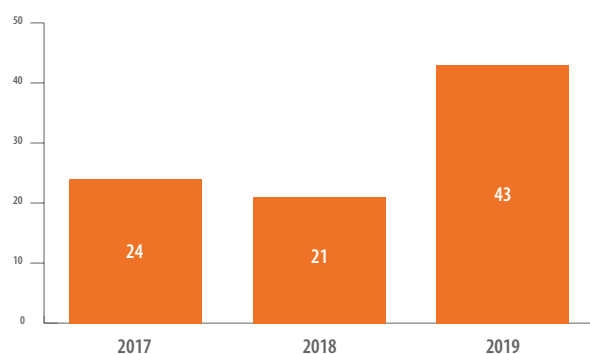
Les ventes de logements représentent 95 % du chiffre d'affaires du service.

La taxe annoncée par la loi de finances 2019 sur les plus-values réalisées en 2019 ne sera pas appliquée (cf. le Code général des impôts).

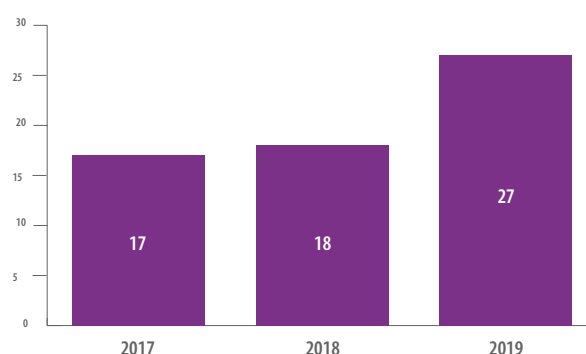
Le nombre de ventes annuelles a augmenté de 105 %. Les efforts du service Vente patrimoines ont permis de doubler le nombre des ventes.

Les autorisations en cours d'année 2019 ont permis de mettre en vente HLM 152 logements supplémentaires répartis sur 8 résidences.

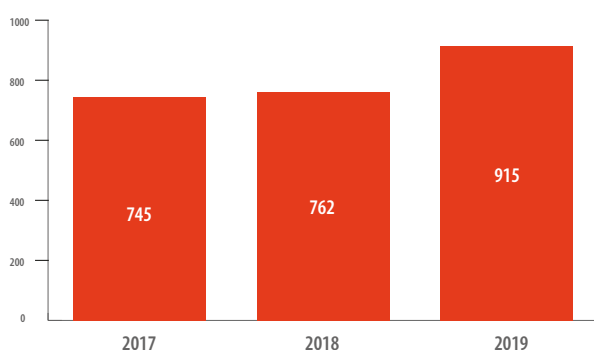
Nombre de logements vendus par type



Nombre de résidences pour laquelle la vente HLM est autorisée



Nombre de logements dont la vente HLM est autorisée



91 % des acquéreurs sont issus du parc de logement social du département (33).

Ce profil constitue la cible première de l'activité vente HLM. 1 acquéreur sur 5 est locataire-occupant du logement.

Les logements de type 3 constituent toujours la majeure partie des ventes avec 37 % de T3. Viennent ensuite les logements de type 2 (28 %), suivis des logements de type T4 (26 %). La difficulté à vendre des T1 au titre de l'habitation principale et en accession se confirme.



Résidence La Calypso au Bouscat

Stock de logements restant à vendre au 31/12/2019 : 492 logements

Bordeaux Métropole a souhaité mettre en place un seuil limite de 50 % de logements à vendre sur les résidences collectives.

Les autorisations de mises en vente obtenues en 2019 concernent les résidences ci-dessous :

- La Calypso au Bouscat (60 logements)
- Les Rives de Garonne à Bordeaux (55 logements)
- Le Clos Voltaire à Saint-Médard-en-Jalles (24 logements)
- Charles Gruet à Bordeaux (9 logements)
- 4 rue Dublan à Bordeaux (1 logement)
- Passage Poissonnier à Bordeaux (1 logement)
- 48 bis rue Calixte Camelle à Bègles (1 logement)
- Les Trounques à Mimizan (1 logement)

Le processus de vente a fait l'objet d'un audit afin de mieux cibler les étapes à sécuriser et à optimiser. Ce travail permettra d'ajuster ce processus et de lui donner une meilleure visibilité organisationnelle pour aborder l'année 2020 (objectif : 80 ventes).

► 9 ACHATS RESPONSABLES, TRI SÉLECTIF, MOBILITÉ

► Repères

- 312 heures de travail pour des personnes en situation de handicap favorisées par la gestion du tri des déchets
- 92 252 heures d'insertion en 2019
- 39 % des marchés contiennent une clause environnementale
- 97 salariés Aquitanis utilisent un mode de transport alternatif à la voiture

Achats responsables



En quelques chiffres :

Délai de paiement moyen des fournisseurs : 35 jours

Insertion :

- 35 % des consultations contiennent une clause d'insertion (22 sur 62) et 97 % des consultations éligibles selon les critères définis par Aquitanis souscrivent à cette clause.
- 92 252 heures d'insertion en 2019.
- 823 251 heures au total depuis 2005.

Environnement :

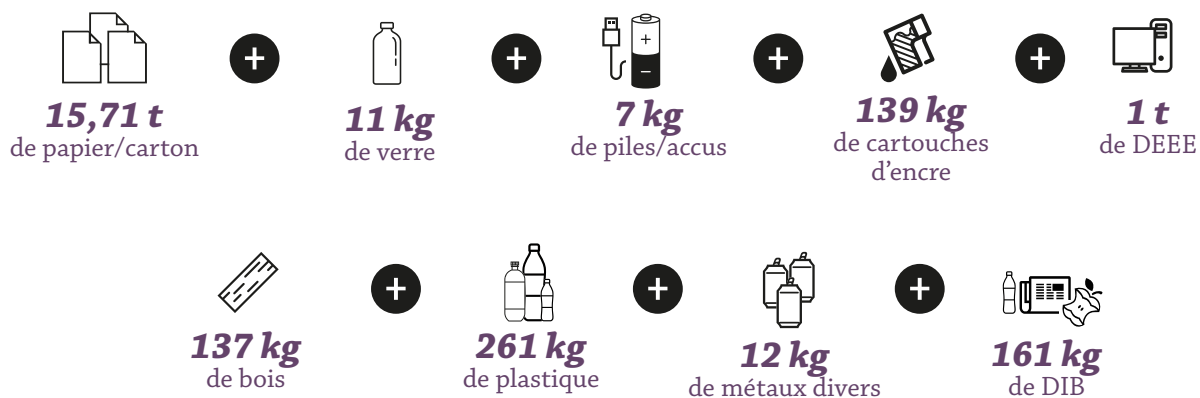
- 39 % des marchés contiennent une clause environnementale, soit 62 marchés sur 159.

EN SAVOIR +
Zoom sur...
P.14-15

Le tri sélectif des déchets de bureau

Pour rappel, l'entreprise ELISE Atlantique est une entreprise adaptée ayant un concept de tri innovant. La culture du tri est bien partagée. Collaborateurs du siège, des agences et du Pôle Gestion des demandes et des attributions (GDA), tous se saisissent des dispositifs de tri en place et le pratiquent.

 nous avons recyclé



ce qui a permis



et a favorisé **l'emploi de 18,9 heures/mois**
pour une personne en situation de handicap



Plan de mobilité

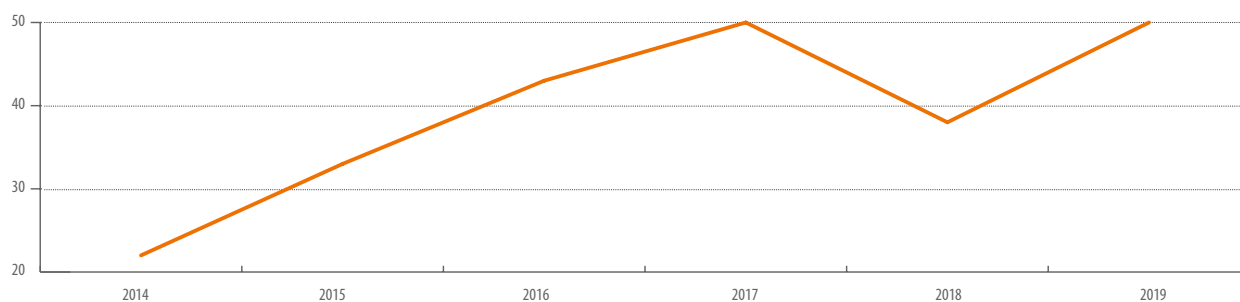
Rappel des actions menées

- Achat de vélos à assistance électrique pour les déplacements professionnels.
- Mise en *pool* des véhicules de service, avec logiciel de gestion des réservations.
- Participation à la moitié du coût de l'abonnement transport en commun, à laquelle s'ajoute 4 euros supplémentaires par abonnement.
- Participation au challenge de la mobilité.
- Formation remise en selle.
- Mise en place de l'Indemnité kilométrique vélo (IKV).
- Réservation de deux places de parking pour le covoiturage.

Suivi de l'évolution des pratiques

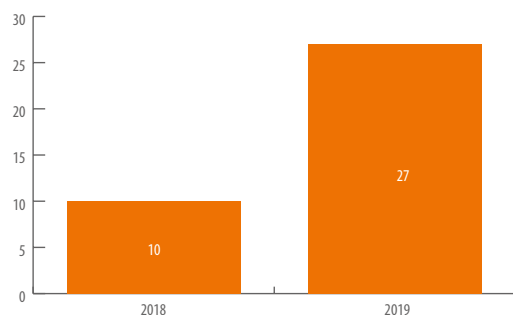
50 salariés bénéficient d'un abonnement aux transports en commun.

Nombre de salariés bénéficiant d'un abonnement aux transports en commun



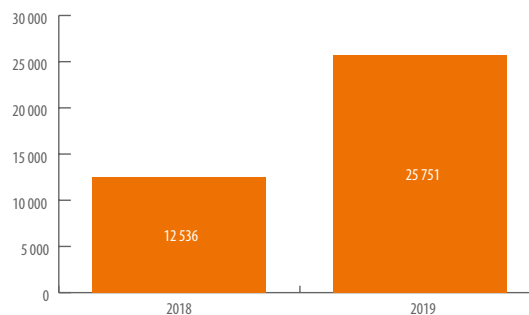
En 2018, l'Indemnité kilométrique vélo (IKV) a été mise en place : 25 centimes par kilomètre parcouru dans le cadre du trajet domicile travail, plafonnées à 200 euros par an. Avec plus de 25 000 kilomètres réalisés par 27 salariés en 2019, une augmentation significative de l'utilisation du vélo est observée.

Nombre de salariés bénéficiaires de l'Indemnité kilométrique vélo (IKV)



■ Nombre de bénéficiaires

Kilométrage effectué par les bénéficiaires de l'Indemnité kilométrique vélo (IKV)



■ Kilométrage effectué

97 salariés d'Aquitais utilisent ainsi un mode de transport alternatif à la voiture, chiffre en nette progression d'année en année.



Résidence Blaise Pascal-Corneille à Floirac



Salarié(e)s d'Aquitanis

10 RESSOURCES HUMAINES

Repères

- 797 jours de formation
- 334 salariés bénéficiaires (92% du personnel)
- 87 points sur 100 à l'index relatif à l'égalité femmes-hommes

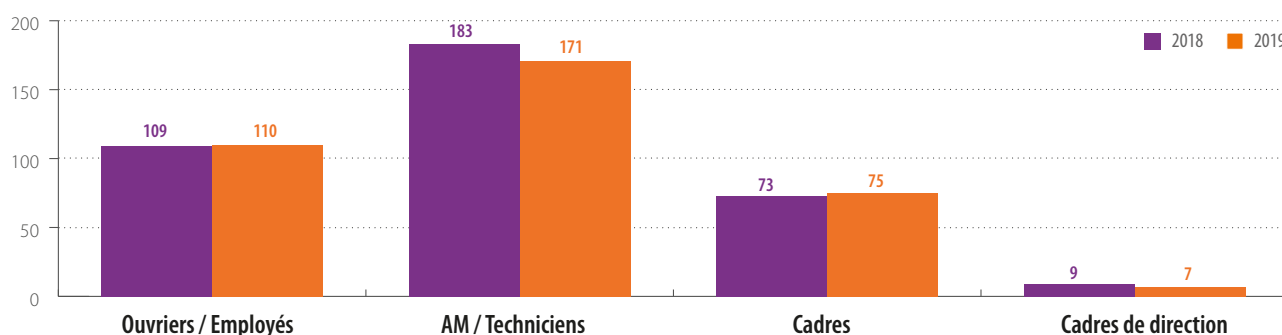
Effectifs par catégories professionnelles 2019

> Au 31/12/2019, les effectifs sont en diminution de 11 collaborateurs principalement en contrats à durée déterminée.

Catégories pro.	CDD		CDI		Autres*		Total
	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	
Ouvriers / Employés	13	4	79	10	2	2	110
Agents de maîtrise / Techniciens	2	9	46	114	0	0	171
Cadres	0	4	31	40	0	0	75
Cadres de direction	0	0	5	2	0	0	7
Total	15	17	161	166	2	2	363

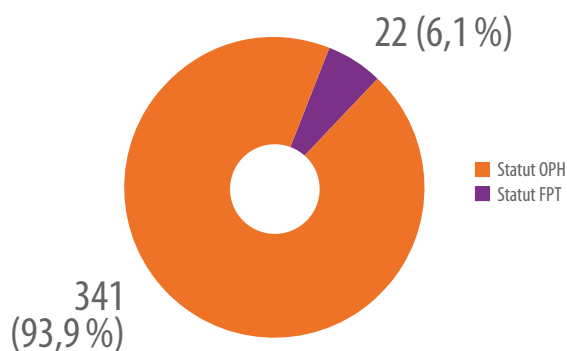
* Aquitanis comptabilise 2 contrats de professionnalisation et 2 contrats d'apprentissage.

- > La proportion des salariés Ouvriers/Employés et Cadres reste stable par rapport à 2018.
- > Deux tendances sont relevées : - 2 salariés appartenant à la Catégorie socio-professionnelle (CSP) Cadres de direction et - 12 salariés appartenant à la CSP Agents de Maîtrise/Techniciens.



Effectifs par statut

- > La part des agents de la Fonction publique territoriale a diminué d'environ 1 point en 2019 par rapport à l'année précédente. La part des salariés de droit privé a quant à elle augmenté dans la même proportion.



Effectifs par temps de travail

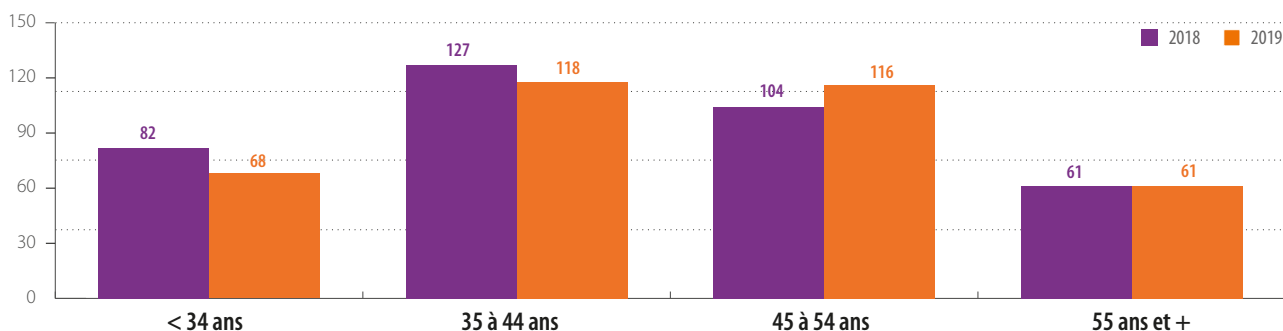
- > Par rapport à l'année passée, la part des salariés à temps partiel et celle des salariés à temps complet sont stables.

Catégories pro.	T/PARTIEL		T/COMPLET		Total
	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	
Ouvriers / Employés	0	0	94	16	110
Agents de maîtrise / Techniciens	0	9	48	114	171
Cadres	0	3	31	41	75
Cadres de direction	1	0	4	2	7
Total	1	12	177	173	363

Âge des salariés

Effectifs par tranche d'âge

- > Par rapport à l'année précédente, le nombre de salariés de moins de 34 ans a chuté (- 17 %) et le nombre des salariés de 45-54 ans a progressé (+ 11,5 %).
- > 51,2 % de l'effectif a un âge inférieur à 45 ans (55,9 % en 2018).
- > L'âge moyen au sein de l'entreprise au 31/12/2019 est de 43,42 ans.



Mouvements du personnel

Embauches

> Le niveau d'embauche en 2019 a été plus élevé qu'en 2018 (+ 14 contrats de travail tous types confondus : + 5 CDD et + 9 CDI).

Catégories pro.	CDD*		CDI		Total
	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	
Ouvriers / Employés	33	19	1	0	53
Agents de maîtrise / Techniciens	3	17	2	7	29
Cadres	0	4	3	1	8
Cadres de direction	0	0	0	0	0
Total	36	40	6	8	90

* dont 1 contrat de professionnalisation et 2 contrats d'apprentissage

Départs des CDI selon leur nature

> Le nombre total de sorties en 2019 (40) est plus important qu'en 2018 (25). Cela s'explique notamment par l'augmentation du nombre de ruptures conventionnelles (+ 6) et par le transfert de l'activité des aires d'accueil.

Catégories pro.	RETRAITE		DÉMISSION		LICENCIEMENT		AUTRES*		Total
	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	
Ouvriers / Employés	5	0	0	1	3	0	1	0	10
Agents de maîtrise / Techniciens	1	1	1	2	1	0	10	5	21
Cadres	2	0	1	0	1	1	1	2	8
Cadres de direction	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Total	9	1	2	3	5	1	12	7	40

* Rupture de période d'essai, rupture conventionnelle, mutation

Conformément à la loi du 5 septembre 2018 dite « Loi avenir professionnel », Aquitanis calcule avant le 1^{er} mars de chaque année, l'index relatif à l'égalité femmes-hommes au titre de l'année.

Cet index est une note sur 100 points comprenant 5 indicateurs.

S'agissant de l'index calculé cette année, au titre de 2019 (1^{er} janvier 2019 - 31 décembre 2019), la note globale ainsi que le détail des notes par indicateurs sont les suivants.



Formation en 2019

AXE 2
D7

La contribution d'Aquitanis représente en 2019 :

- 3,86 % de la masse salariale ;
- 334 salariés bénéficiaires (92 % du personnel) dont 181 femmes et 153 hommes ;
- 797 jours de formation dont 205 jours de formation interne ;
- 11 stagiaires écoles ont été accueillis en 2019 pour 74 semaines de stage ;
- 4 contrats en alternance étaient en cours au 31 décembre 2019.

4 axes de formation :

1. Accompagnement lié à l'évolution du management et des métiers
2. Accompagnement des changements réglementaires, techniques et technologiques
3. Actions concernant la sécurité et la prévention des risques
4. Actions favorisant les évolutions de carrière



Formation de sensibilisation au Règlement général de protection des données (RGPD)



11 ÉLÉMENTS FINANCIERS

Ce rapport financier présente quelques évolutions. Nous avons souhaité suivre au plus près la volonté du législateur en prenant les orientations de nos documents de référence, sans retraitement. De ce fait, la comparaison d'une année sur l'autre doit se faire sur les données de ce rapport et non entre deux rapports annuels qui peuvent présenter aujourd'hui quelques écarts.

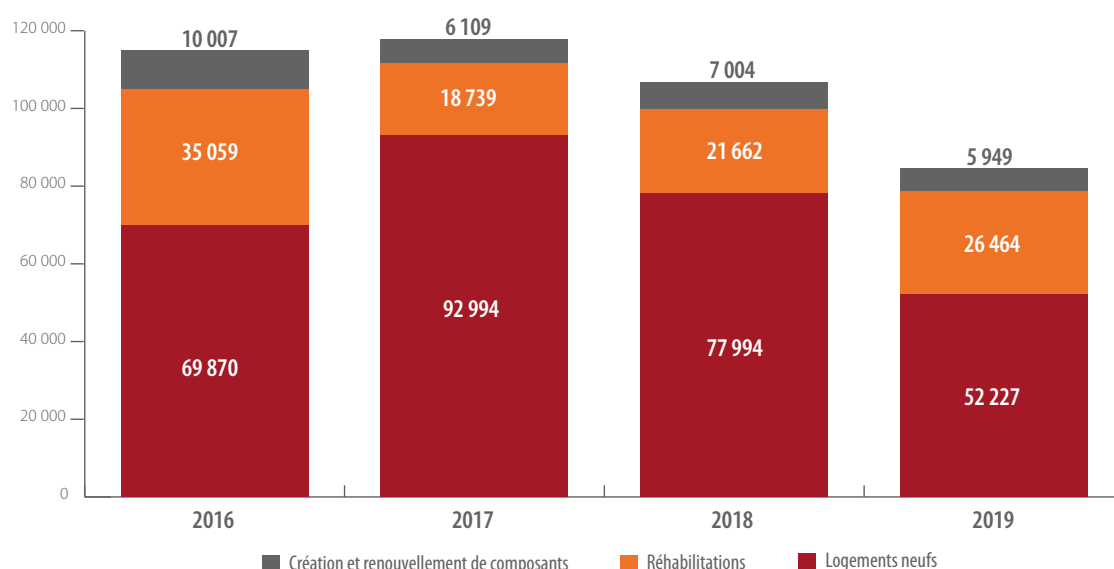
Ces évolutions visent à améliorer la lisibilité et la fiabilité des données.

Repères

- Produits des activités : 122 M€
- Chiffre d'affaires : 101 M€
- Investissements immobiliers locatifs : 85 M€
- Résultat net : 6,738 M€
- Autofinancement net HLM : 10,5 M€ (11,1 % des loyers)
- Fonds Propres et assimilés : 334 M€
- Fonds de roulement : 144 M€

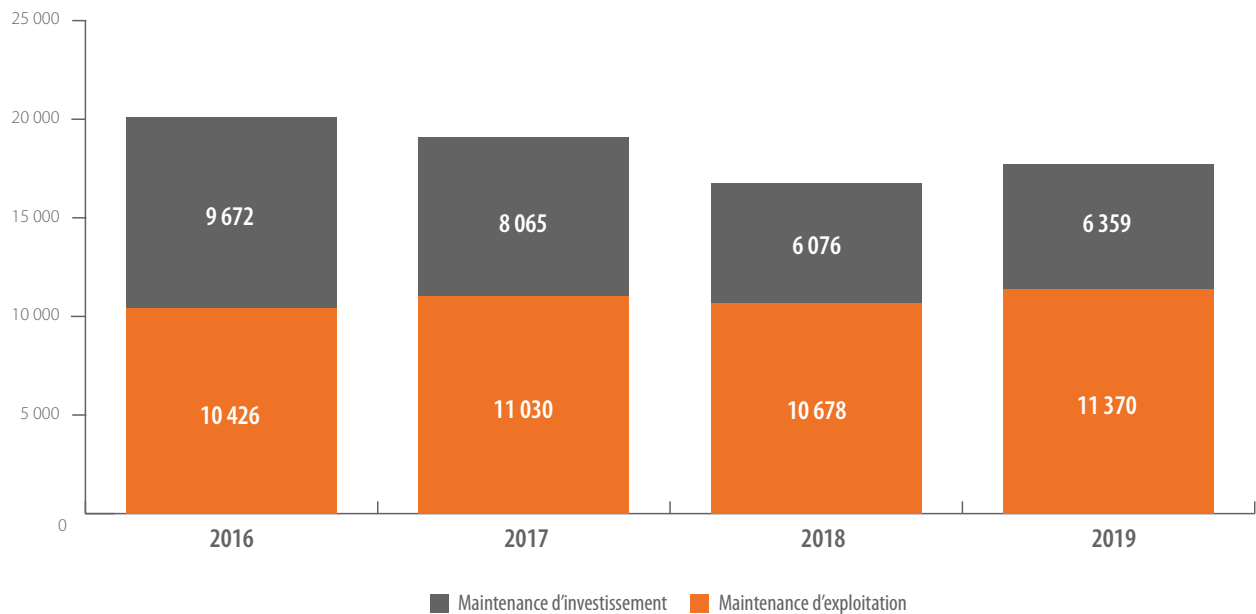
Avec un taux du livret A stable à 0,75 % tout au long de l'exercice, des taux courts qui sont restés en territoire négatif et des taux longs qui se sont maintenus sur des niveaux historiquement bas, 2019 a été porté par un environnement financier restant favorable à l'emprunt, ce dont Aquitanis a bénéficié tant sur sa dette à long terme qu'à travers ses lignes de trésorerie.

Investissements immobiliers en milliers d'euros

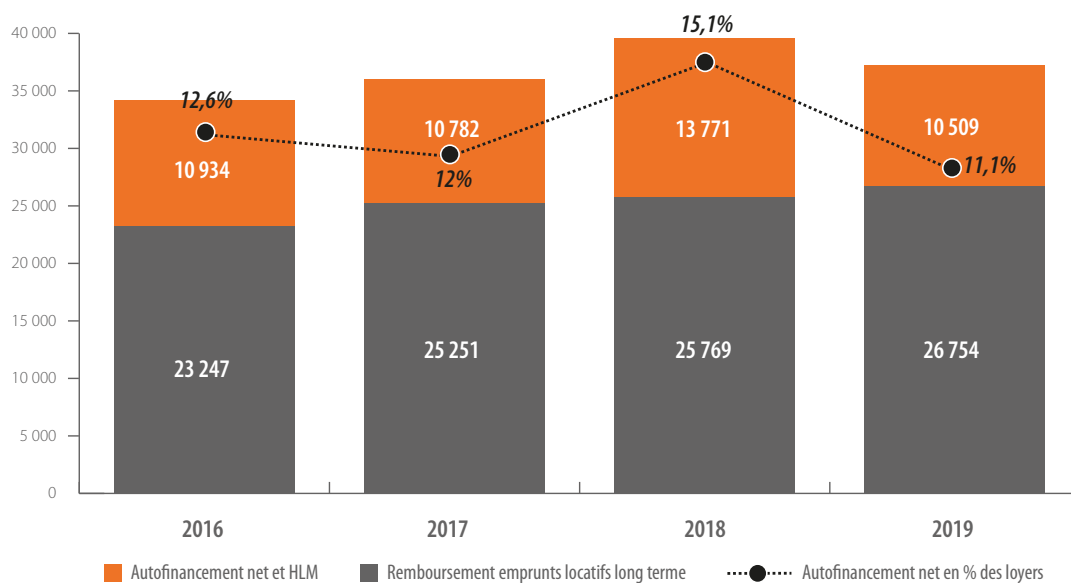


84,6 M€ ont été investis en 2019 pour construire de nouveaux logements et rénover le patrimoine existant d'Aquitanis.

Maintenance globale en milliers d'euros



Capacité d'autofinancement en milliers d'euros



L'autofinancement net HLM de l'exercice atteint 10,5 M€, soit 11,1 % du montant des loyers et représente une moyenne de 519 euros par logement.



Diagnostic en marchant pour penser un développement maîtrisé du centre-bourg de Montagrier (24) avec ses habitants



Juin 2020

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

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

Crédits photos & illustrations : AA King Kong, Alban Gilbert Photographe, Aldebert Verdier Architectes, Alexandre Dumoulin Architecte, Aquitanis, Atelier Pascal Gontier, Atelier Provisoire architectes, Christophe Hutin Architecture, Dauphins architecture, Dumont Legrand architectes, Jérôme Ricolleau, JFTremege, LDSM Architecte, Leibar & Seigneurin Architectes, MNP Vacher architectes / Guiraud - Manenc SARL d'architecture, MOA Architecture, Pepo Segura - Fundació Mies van der Rohe, Philippe Ruault, Philippon-Kalt Architectes, Romain Baggio architecte / Samuel Berthomeau architecte / Lucie Mothes architecte / Vanessa Leydier paysagiste / Thierry Girault architecte / Agence Pict et DR



1920-2020



Aquitanis - Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole
1 avenue André Reinson
CS 30239 - 33028 Bordeaux cedex
T. 05 56 00 50 50 / F. 05 56 39 40 75
aquitanis.fr



AMÉNAGER
CONSTRUIRE
GÉRER
COOPÉRER
ACCOMPAGNER
INNOVER

Suivez-nous



aquitanisphere.com

