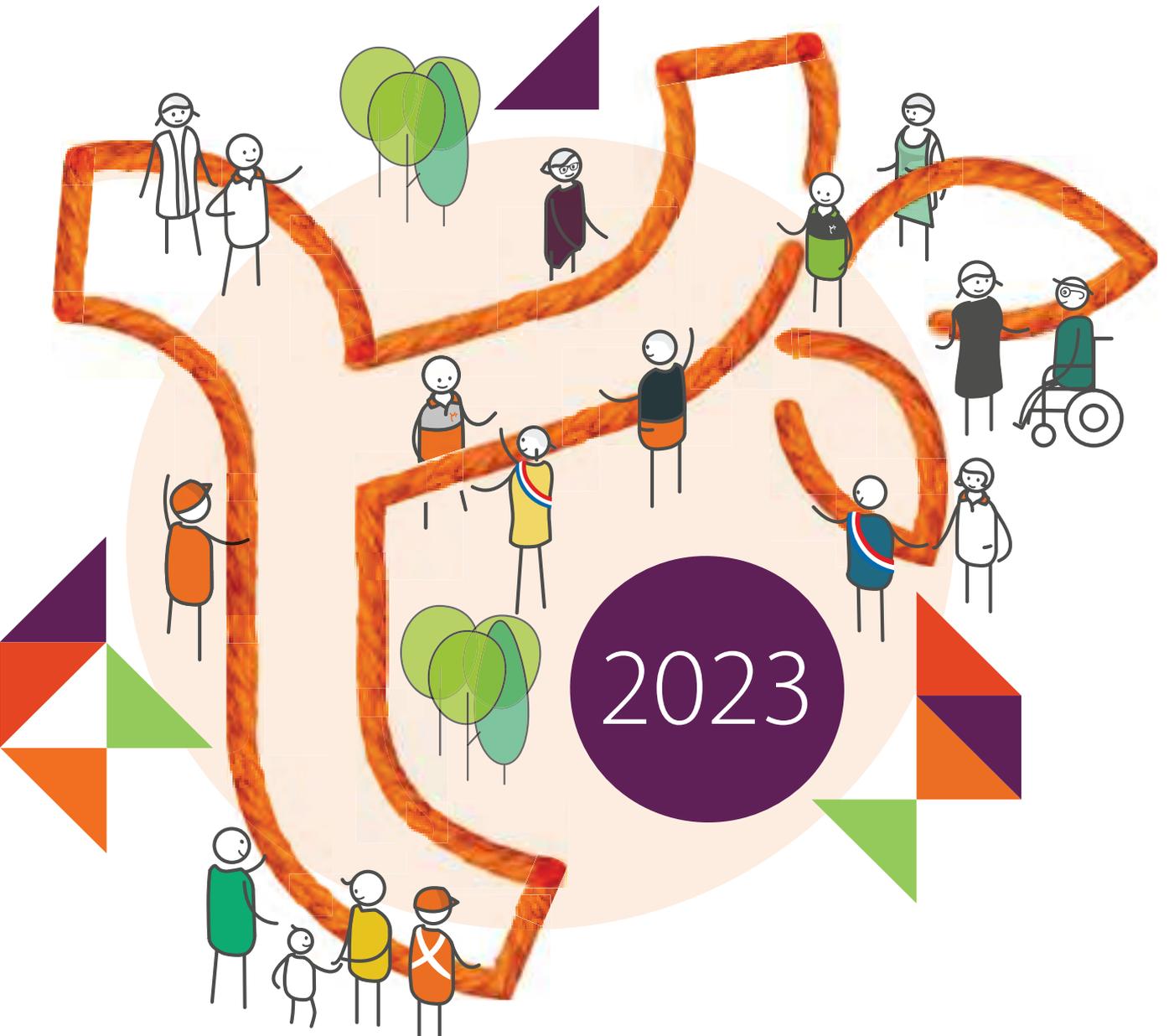


Rapport

en **logique éco-responsable**





Visite des chantiers de la ZAC Nouvelle R à Biganos

Sommaire

Introduction	5
Repères 2023	6
La gouvernance d'aquitanis	10
Aquitanis, responsable vis-à-vis de la Société et de son Environnement (RSE). Faire vivre et grandir notre raison d'être	15
1 – Prospection foncière	27
2 – Aménagement & Renouvellement urbain	31
3 – Développement de l'offre	41
4 – Réhabilitation & Maintenance du patrimoine bâti	68
5 – Conception & Gestion du patrimoine nature	79
6 – Habitats & Clientèles	87
7 – Éléments statistiques clientèles	109
8 – Vente	122
9 – Fonctions supports	128
10 – Ressources humaines	133
11 – Éléments financiers	136



Projet pour l'îlot C5 - Triat dans la ZAC Carès Catinolle à Eysines - 52 logements locatifs sociaux

Introduction



année 2023 devait connaître la reprise après les différentes crises de ces dernières années. L'incertitude et la fragilité géopolitique ont considérablement ralenti les espérances en matière de relance, engendrant une diminution voire un arrêt de certains pans de l'économie. La France n'a pas été épargnée, comme le prouve la réduction très rapide du nombre de chantiers dans l'immobilier. Tout le territoire national est affecté. Cependant, certains ont eu la volonté de mettre en place des dispositifs pour relancer ce pan important de notre économie. C'est le cas de Bordeaux Métropole en venant au secours des opérations stoppées avant leur mise en chantier. Tous les acteurs du logement social sur le territoire métropolitain n'avaient plus en effet la capacité d'engager des ordres de service sur leurs opérations, en raison de leur coût trop élevé et, par voie de conséquence, du déséquilibre économique engendré.

Un fonds de soutien exceptionnel mis en place en cette année 2023 - et qui va se poursuivre en 2024 et 2025 - a pu rouvrir les champs des possibles avec plusieurs opérations qui ont pu enfin passer en phase de chantier. Cet élan a aussi permis d'envisager un espoir pour l'avenir avec une programmation significativement en hausse par rapport aux dernières années.

Pour autant, le contexte reste très tendu dans le secteur de l'immobilier où de nombreuses entreprises et promoteurs immobiliers traversent une passe très difficile. Il faudra donc un sursaut au niveau de l'État pour espérer voir la tendance s'inverser, sous peine d'un enlisement profond et durable de notre secteur d'activité.

Pour aquitanis, l'année 2023 aura aussi été marquée par la conclusion de la convention de partenariat signée avec Bordeaux Métropole. 10 chantiers y figurent ce qui permet de prendre de nouveaux engagements en termes de production de logements et de rénovation énergétique du parc ancien, mais aussi, « d'amplifier » les interventions sur les projets de rénovation urbaine.

D'autres actions complètent cette convention et positionnent aquitanis comme un véritable laboratoire au service de la Métropole en matière d'habitat.

Pour soutenir la concrétisation de nos projets, la Métropole de Bordeaux y a adjoint 14 millions d'euros. Malgré cette aide financière importante, aquitanis a dû lancer l'émission de titres participatifs à hauteur de 10 millions d'euros auprès de la Banque des Territoires. Un autre million de titres participatifs sera émis auprès d'Action Logement en 2024.

Pour mener à bien l'ensemble de ses travaux et répondre à ses orientations stratégiques, aquitanis doit adapter son organisation en permanence. C'est pour cela qu'en 2023, une nouvelle Direction générale adjointe est née : la Direction générale adjointe Ressources. Cette nouvelle entité placée sous la responsabilité de notre Directrice des Ressources humaines, regroupe les services des systèmes d'information et logistique de la donnée, le service juridique, commande publique, marchés et foncier et les ressources documentaires.

Aquitanis reste plus que jamais un outil moteur en matière d'aménagement du territoire et innovant dans les domaines de l'habitat et des modes d'habiter. Ce travail quotidien, que vous pourrez découvrir en parcourant ce rapport, est la somme de l'investissement du collectif au service des bénéficiaires du logement social et d'une cause qui mérite toujours d'être défendue.

Très bonne lecture !

Jean-Luc Gorce
Directeur Général d'aquitanis

► REPÈRES 2023



→ **Produits des activités : 134** millions d'euros

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

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

DATE DE CRÉATION : 1920

STATUT : Office public de l'habitat

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :
Bordeaux Métropole

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

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

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Jean-Luc GORCE

COORDONNÉES DU SIÈGE

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



Activités

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



Aménagement urbain

- 6 concessions d'aménagement (Zones d'aménagement concerté - ZAC)
- 5 projets de renouvellement urbain conventionnés localement ou dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- 4 missions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou de conseil



Développement de l'offre

- 189 logements livrés
- 2 345 logements en processus de production, 859 logements en cours d'exécution dont 364 mis en chantier au cours de l'année
- 501 logements en dépôt de financement
- Recherche & développement « bas carbone »



Gestion résidentielle

- 41 024 habitants en gestion locative
- 20 486 logements et foyers gérés ou propriétés d'aquitanis décomposés en :
 - 17 638 logements familiaux
 - 1 690 logements étudiants
 - 872 équivalents logements en foyer
 - 206 logements en résidence sociale
 - 80 logements gérés pour le compte de tiers (Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole)
- 1 291 attributions dont 221 au profit du contingent prioritaire
- 189 nouveaux logements familiaux mis en service
- 356 locaux professionnels et commerciaux
- 9 793 stationnements gérés
- 1 dispositif « Label bleu » : 45 logements adaptés dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées
- 1 dispositif « Kozy » : 61 logements ont bénéficié de travaux d'embellissement pour un coût de travaux moyen de 1 225 €
- 1 label « logement » qui consiste à contrôler les équipements d'un logement avant l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire
- 1 contrôle sécurité qui consiste à vérifier une fois par trimestre les équipements de sécurité des parties communes de nos immeubles
- 1 agence numérique aquitaniServices partagée avec l'ESH Mésolia dans le cadre de la SAC COO.PAIRS



Maintenance et requalification du patrimoine

- 1 284 logements en processus de réhabilitation au 31/12/2023, dont 293 sont en phase chantier (23 %)
- 79,3 M€ TTC de travaux de réhabilitation
- 32 opérations, représentant 3 775 logements concernés par des travaux de renouvellement de composants (RC)
- 2,6 M€ TTC de travaux de renouvellement de composants
- 3,6 M€ TTC de travaux de gros entretien programmés



Conception & gestion des espaces extérieurs - Patrimoine nature

- 39 ha d'espaces verts (227 sites)
- 9 039 arbres répertoriés font l'objet d'un suivi régulier
- 11 261 arbustes, vivaces et graminées plantés en 2023
- 2 222 arbres d'ornements et fruitiers plantés en 2023
- 9 437 m² de jardins partagés
- 22 aires de jeux et sportives
- Une forêt de 1,6 hectare plantée avec les salariés d'aquitanis



Gestion d'habitats spécifiques

- 281 habitations adaptées
- 4 résidences sociales gérées



Vente HLM & gestion de syndic

- 70 ventes
- 23 copropriétés gérées soit 1 281 lots
- 1 charte d'engagement de syndic social et solidaire



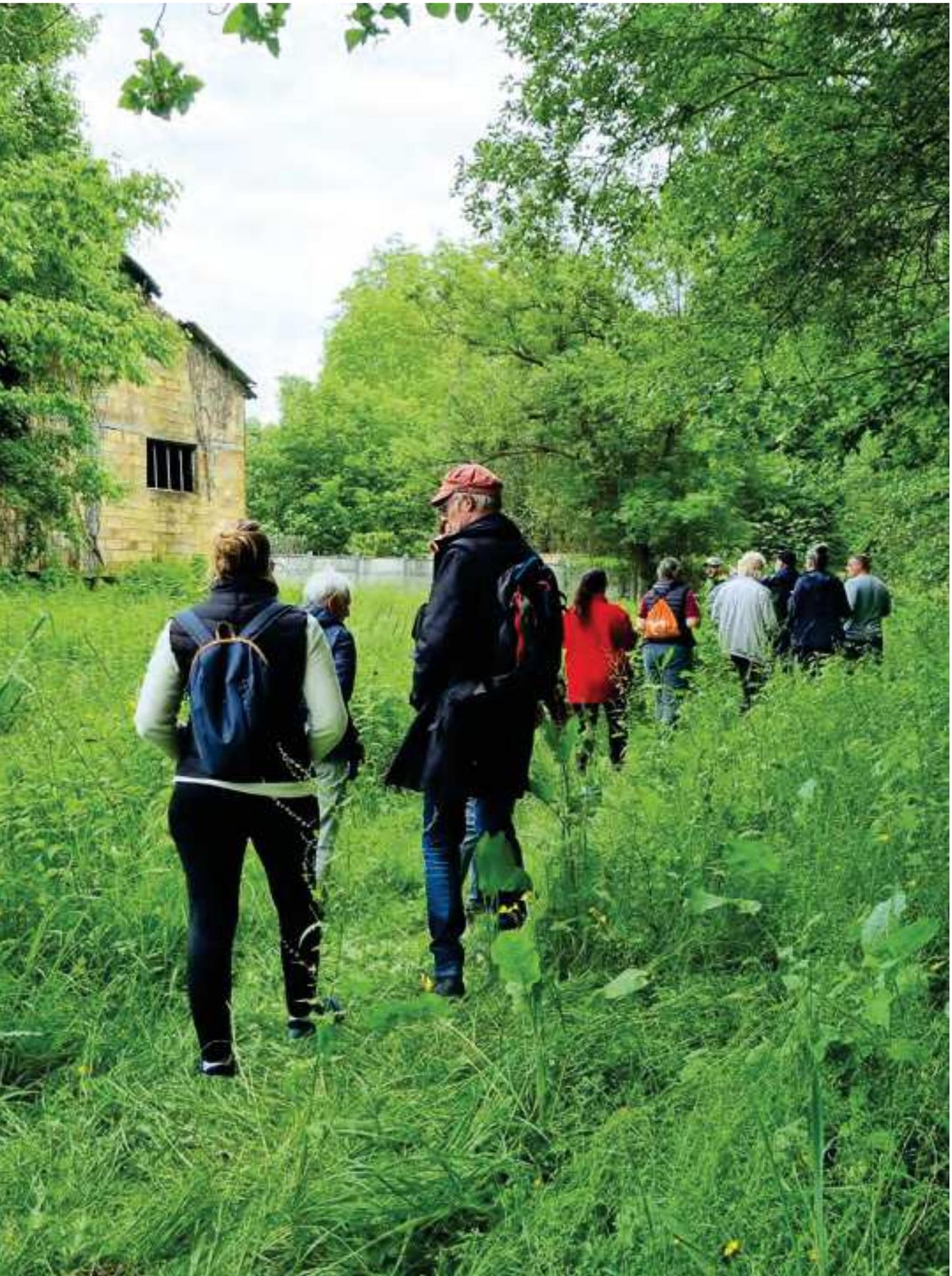
Recherche & développement

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



Ressources humaines

- 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



Balade urbaine citoyenne pour le projet de la ZAC Centre-Bourg d'Ambarès-et-Lagrave

▶ LA GOUVERNANCE D'AQUITANIS

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

Qu'est-ce que la gouvernance ?

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

Elle désigne l'ensemble des règles, des processus et des organes de décision, d'information et de contrôle qui

permettent d'assurer le pilotage et la régulation d'une organisation, qu'elle soit publique ou privée.

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





Le Conseil d'Administration (CA)

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

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

Le CA d'aquitanis est composé de 23 membres dont 13 membres nommés par Bordeaux Métropole. Tous les membres ont une voix délibérative, c'est à dire qu'ils ont la capacité de vote. Sauf exception, les délibérations du Conseil, qui actent les décisions prises, doivent être a minima adoptées à la majorité simple par vote des membres présents ou représentés. A ces 23 membres, se rajoutent 3 membres avec des voix consultatives : le Directeur Général, le secrétaire du Comité social et économique (CSE) de l'entreprise et le Préfet siégeant en qualité de « commissaire au gouvernement ».

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

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

Composition du CA d'aquitans au 31 décembre 2023

Président

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

Vice-président

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

Élus métropolitains

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

Personnalités qualifiées élues d'une collectivité territoriale

- **Mme Laurence HARRIBEY**, Sénatrice de la Gironde
- **M. Jean-Philippe LE GAL**, Vice-président de la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI) délégué aux politiques contractuelles, à l'habitat et au logement, Adjoint au Maire de Libourne délégué au projet urbain « Libourne 2025 », à la ville numérique, à l'attractivité économique, à la reconversion des casernes et à l'habitat

Personnalités qualifiées

- **Mme Agnès BERLAND-BERTHON**, Professeur émérite d'Université en aménagement de l'espace et urbanisme, ancienne Directrice de l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme (IATU) Université Bordeaux Montaigne

- **M. Arnaud BEYSSEN**, Directeur Territorial Direction régionale Nouvelle-Aquitaine de la Banque des Territoires, filiale de la Caisse des dépôts et consignations (CDC)
- **M. Laurent CASTAIGNÈDE**, Ingénieur conseil climat-air-énergie, Directeur d'un bureau d'études environnementales
- **M. Philippe DENIS**, Directeur Général de Bordeaux Métropole Énergies
- **Mme Élodie VOUILLON**, Directrice du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Gironde

Représentante d'association agréée

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

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

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

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

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

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

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

Membres élus par les locataires

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

Membres désignés par les Associations Syndicales les plus représentatives

- **Mme France-Lise DERBY**, CGT
- **Mme Nadia SEKRANE**, CFDT

Composition du Bureau au 31 décembre 2023

Président

M. Nordine GUENDEZ

Autres membres

- Mme Monique BALESTIBAUD
- M. Philippe DENIS
- M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM
- M. Gérard NOËL
- M. Stéphane PFEIFFER
- M. Jean-Jacques PUYOBRAU

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

Les Commissions

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

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

Titulaires

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

Suppléants

- Mme Monique BALESTIBAUD
- M. Djamel BELGHAZI
- Mme Agnès BERLAND-BERTHON
- Mme Élodie VOUILLON

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

Titulaires

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

Suppléants

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



Découverte des briques de terre crue de la résidence Terra & Sylva boïennes avec les élèves de l'école du Lac vert à Biganos

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

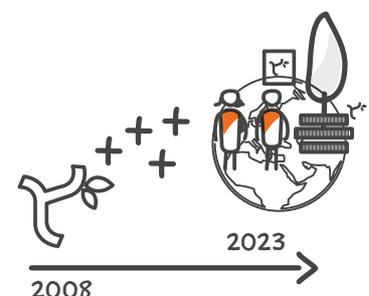
↳ Repères

- 1 démarche stratégique de RSE en 4 axes, 15 domaines d'action et 45 plans d'actions
- 1 Comité de direction RSE et 1 comité de pilotage, 35 pilotes
- Niveau engagé RSE exemplaire *** Modèle Afaq 26 000 AFNOR Certification depuis 2016
- 1 raison d'être formulée collectivement à l'issue d'un processus participatif
- 1 Comité raison d'être
- 1 magazine sociétal *Questions de transition(s)*
- 5 Share-lieux actifs, projets en transition
- 1 Collectif innovation aquitanis & Axanis
- 1 Collectif dédié à la Culture d'entreprises aquitanis & Axanis
- 1 Charte de l'acheteur et un Guide de l'achat responsable - SPASER
- 1 Charte chantier propre
- 1 document de référence en matière de gestion vertueuse de nos espaces naturels : *les Cahiers illustrés de conception et de gestion écologique des espaces extérieurs résidentiels*
- Signataire de la Charte de prévention des expulsions de la Gironde négociée avec les principaux partenaires sociaux
- 69 370 heures d'insertion exécutées via nos marchés

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

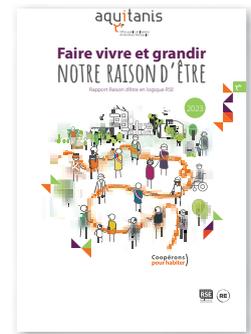
Cette démarche consiste à organiser, coordonner, objectiver et mesurer, en plus de ses enjeux économiques, la prise en compte des enjeux sociaux, environnementaux et éthiques dans ses activités et ses actions. Elle illustre et rend compte à ses parties prenantes, c'est-à-dire les individus ou structures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

Elle est évaluée « engagée RSE exemplaire » depuis 2016 par AFNOR Certification selon le modèle AFAQ 26 000, niveau reconduit en 2021 et maintenu en décembre 2022, après une nouvelle évaluation de suivi.



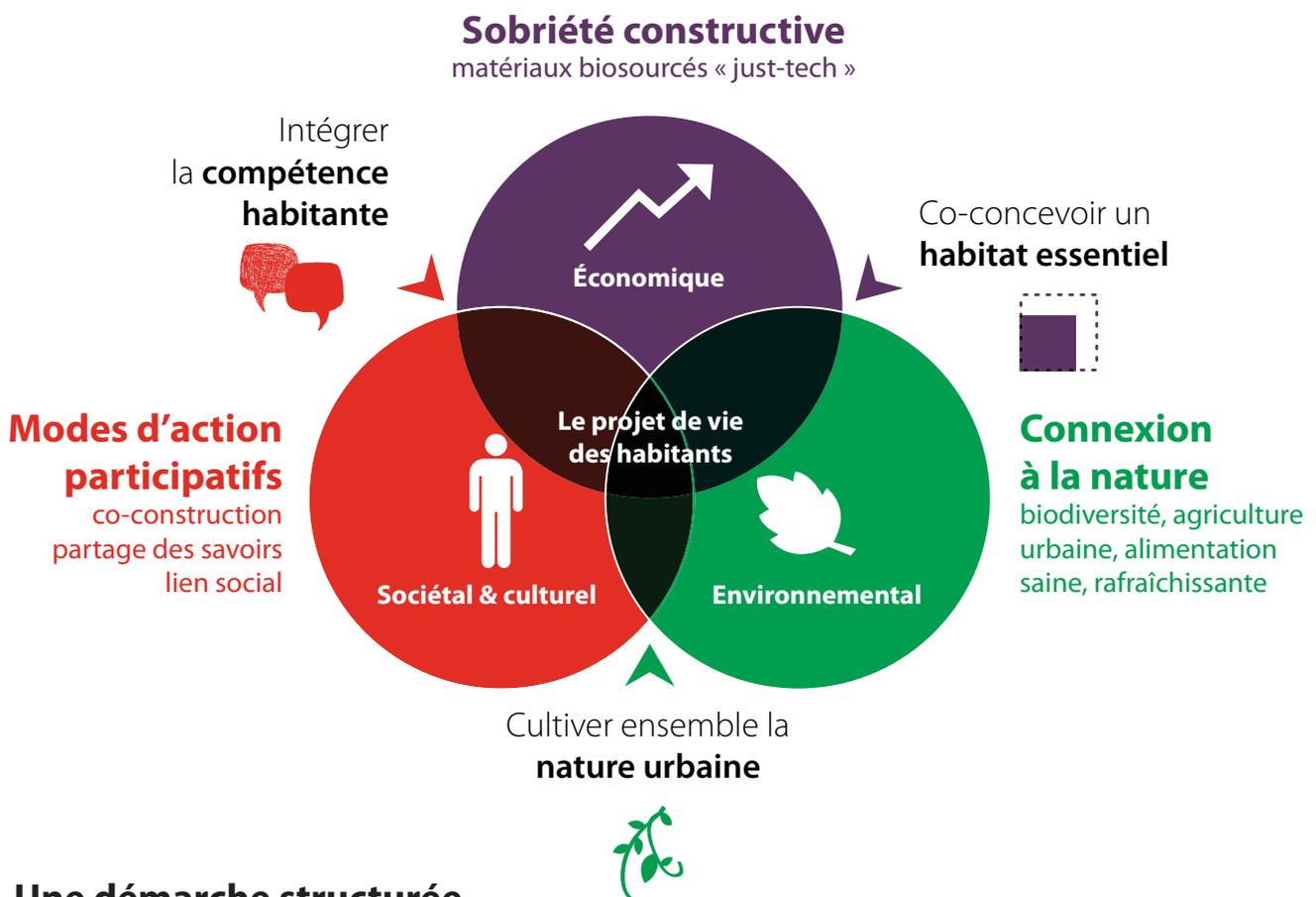
2021 a été une année de mise en œuvre d'un projet participatif de formalisation de la « raison d'être » de l'entreprise. Celui-ci s'est concrétisé au mois de mars 2021 avec la formulation finale par notre Comité raison d'être suivie de son adoption à l'unanimité en juin 2021 par notre Conseil d'Administration.

Cette raison d'être nous guide désormais dans nos décisions et nos actions et nous invite à la faire vivre et grandir. Comme c'est désormais le cas chaque année, le Comité raison d'être s'est réuni le 4 avril 2024 pour apprécier et donner un avis sur le respect de nos engagements via un **Rapport raison d'être** et le témoignage de salariés. Cet avis est communiqué dans ce rapport au Conseil d'administration du 30 avril 2024.



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

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



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

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

ici vit la RSE



Démarche stratégique d'Aquitanis

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



axe 1

Gouvernance et dialogue avec les parties prenantes

La gouvernance d'aquitanis (Page 11)
Rapport raison d'être 2023 et évaluation (Page 21)
Prospection foncière (Pages 27-28)
2023 : un engagement financier exceptionnel pour mettre en chantier des opérations financées en maîtrise d'ouvrage sociale (Page 41)
Les conseils de concertation locative (Page 119)

D1 // Dialogue avec les parties prenantes

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

D2 // Définition et mise en œuvre de la stratégie

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

Notre démarche RSE dans nos achats (Page 128)
L'insertion par l'emploi (Page 131)

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

AquitaniServices (Page 90)
Éléments statistiques clientèles (Page 109)
Exemples d'opérations significatives financées (Page 44)
Maintenance résidentielle (Page 93)
Dispositif KOZY (Page 95)
La Sécurité et la Tranquillité résidentielle (Page 97)
Loyers et charges mensuelles (Page 115)
Gestion des demandes & des attributions (Page 89)
Gestion de syndic (Page 96)
Les attributions (Page 112)
Les actions de lien social (Page 121)
Vente (Page 122)
Le Bail réel solidaire (BRS) (Page 127)
Résidences sociales (Page 87)
Gestion locative (Page 100)
A l'abri enfin ! (Page 107)
Les actions de lien social (Page 121)

4 axes

Le maître d'ouvrage : responsable de la prévention des risques professionnels (Page 42)
Absentéisme (Page 147)

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

D5 // Respect et dialogue social

- Favoriser l'égalité des chances et promouvoir des relations humaines respectueuses. Favoriser le dialogue entre salariés, encadrement et IRP

Ressources humaines (Page 133)

D6 // Implication des salariés

- Intéresser les salariés au projet d'entreprise. Faire vivre un cadre habitant pour développer l'initiative RSE

La Dommage ouvrage (Page 43)
Formation en 2023 (Page 135)

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



axe 4

Dynamique des territoires et respect de l'environnement

D12 // Intensité et diversité urbaine

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

D13 // Cohésion sociale des territoires

- Adapter notre offre aux évolutions de la société

D14 // Contribution au développement du territoire

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

D15 // Nature en ville, sobriété et biodiversité

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

Aménagement & renouvellement urbain (Pages 31, 32, 35)
Les occupations temporaire avec Plateau Urbain (Page 38)
Label bleu (Page 95)
Exemples d'opérations significatives livrées (Page 60)
Les actions de lien social (Page 121)
Marché (Page 130)
L'insertion par l'emploi (Page 131)
Achats responsables (Page 128)
Conception et gestion du patrimoine nature (Page 79)
L'entretien du patrimoine nature (Page 81)
Clause environnementale (Page 128)

LÉGENDE

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

Une démarche grand angle

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



Une démarche d'amélioration continue évaluée

En 2013, aquitanis a fait évaluer pour la première fois 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 26 000 : celui de « *confirmé* ».

Après trois années de structuration, de partage, d'engagement et de poursuite de cette démarche, les évaluateurs sont une nouvelle fois venus l'apprécier en novembre 2016. Aquitanis a alors atteint le niveau RSE engagé « *exemplaire* », plus haut niveau de la norme. En juin 2021, deux nouveaux évaluateurs d'AFNOR Certification ont mené un audit auprès de 94 parties prenantes internes et externes. Cette évaluation a confirmé le niveau « *exemplaire* » de la démarche. En novembre 2022, une visite de suivi a été réalisée par AFNOR Certification et a confirmé ce niveau.

Ce résultat valide une démarche qui prend en compte de manière globale et complète les principaux domaines couverts par la responsabilité sociétale. Des domaines pour lesquels des pratiques pérennes sont constatées en matière de gouvernance, de management ainsi que d'un point de vue opérationnel, avec des résultats correspondant aux principaux enjeux du territoire en matière sociale, environnementale et économique. Cette position place aujourd'hui aquitanis parmi les entreprises françaises et européennes (avec l'équivalence **Label Responsibility Europe**) 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 - les associations, les élus, les administrateurs, les architectes, les bureaux d'études, les fournisseurs...

Une nouvelle évaluation intégrale est programmée en novembre 2024.

En savoir plus

Retrouvez le détail des résultats de l'évaluation par AFNOR certification dans le **Rapport Raison d'être en logique RSE 2023**.



Une démarche partagée

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



En janvier 2020, aquitanis a décidé de publier le magazine sociétal *Questions de transition(s) - Magazine sociétal 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 est posée. Pour y répondre, la place est donnée à l'action. En allant à la rencontre de celles et ceux qui proposent sur leur territoire des réponses cohérentes avec les valeurs d'aquitanis, de nouveaux récits positifs de résilience s'écrivent. Et plus encore, ces illustrations se répondent entre elles et forment un tout qui communique l'envie d'agir.

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

Une démarche qui se régénère

Suivant les recommandations des auditeurs d'AFNOR certification lors de sa dernière évaluation « Engagé RSE » en 2021 et dans l'optique de répondre aux enjeux de la nouvelle directive européenne Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), aquitanis a lancé en 2023 une démarche d'analyse de double matérialité.

La directive européenne CSRD renforce en effet les obligations de publication d'informations en matière de durabilité à l'égard des entreprises. L'objectif est d'adopter un langage européen unifié relatif aux informations de durabilité, pour permettre une meilleure comparaison de la performance globale des entreprises.

Les informations à publier se divisent en trois thématiques spécifiques (l'environnement, le social et la gouvernance) et répondent au principe de double importance relative ou double matérialité. Contrairement à une matrice de matérialité simple, qui prévalait jusqu'à présent, la matrice de double matérialité demande aux entreprises de prendre en compte :

- la matérialité financière, ou *outside-in*, qui étudie l'impact des enjeux sociaux et environnementaux sur l'entreprise et sur sa performance économique,
- la matérialité d'impact, ou *inside-out*, qui demande aux entreprises d'identifier les impacts significatifs (positifs comme négatifs) qu'elles ont sur l'environnement et la société.





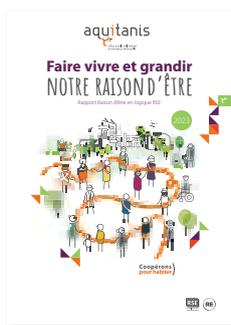
Présentation d'actions et de projets par des salariés d'aquitanis et échanges avec les membres du Comité raison d'être le 4 avril 2024, en présence des membres du Comité de direction d'aquitanis

Une démarche « augmentée » en 2021 avec notre « raison d'être »

Même si pour aquitanis la démarche de RSE était engagée depuis longtemps, il lui est apparu nécessaire d'affirmer ses valeurs et son style, au travers d'une formulation qui rappelle ses engagements et ce qui fait sa spécificité. Ainsi, à l'aune de la pandémie, dans un contexte général d'interrogation sur l'utilité sociale de nombreuses entreprises ou organisations et de bouleversements du monde HLM, cette démarche de formalisation de sa raison d'être est apparue naturelle pour une entreprise œuvrant pour le bien commun depuis plus de 100 ans. Au-delà de sa mission statutaire d'utilité sociale et de service public portée avec fierté et conviction depuis plus d'un siècle, aquitanis affirme désormais par ce texte son style et le sens de son action. À l'image d'un manifeste, cette raison d'être constitue désormais son guide, son référentiel.



Évaluation de notre « raison d'être »



Notre raison d'être a été actée en juin 2021 en Conseil d'administration à l'issue d'un processus participatif avec l'ensemble de nos parties prenantes. Nous nous étions alors engagés à réaliser une appréciation annuelle par notre Comité raison d'être.

Comme les deux années passées, les membres de ce comité se sont donc réunis le jeudi 4 avril 2024 et ont pu à cette occasion apprécier et donner un avis sur le respect de nos engagements. Ils ont pu confirmer que nous faisons vivre et grandir notre raison d'être et que nous faisons évoluer nos pratiques.

Chaque membre a reçu en amont de cette réunion un document nommé « Rapport raison d'être en logique RSE 2023 » rappelant nos engagements RSE et la démarche initiée il y a deux ans. Il présente également nos principaux indicateurs.

En complément et afin d'incarner cette démarche, nous avons souhaité, comme en 2021 et en 2022, que des salariés pilotes de plans d'action RSE ou engagés dans des projets en résonance avec notre raison d'être, interviennent pour présenter leurs actions et leurs dimensions sociétales.

C'est au regard de ce document et de cette présentation que les membres du Comité ont pu donner un avis. Ce dernier est retranscrit dans le rapport d'activités 2023 transmis aux administrateurs en préparation du Conseil d'administration du 30 avril 2024.

Membres du Comité raison d'être d'aquitanis :

3 élus de Bordeaux Métropole :

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

2 personnalités qualifiées :

- Agnès BERLAND-BERTHON - *Professeure émérite d'Université en aménagement de l'espace et urbanisme, ancienne Directrice de l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme (IATU) Université Bordeaux Montaigne, administratrice d'aquitanis*
- Élodie VUILLON - *Directrice du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Gironde (CAUE), administratrice d'aquitanis*

1 représentant des locataires :

- Georges DUBERNET - *Association Force Ouvrière Consommateur - AFOC - administrateur d'aquitanis*

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

- Émilie LACOSTE - *Chargée de gestion administrative projets et VEFA - Direction Patrimoines*
- Olivier NELISSEN - *Conducteur d'opérations - Direction Patrimoines*

4 partenaires externes :

- Franck DESCoubES - *Directeur général de l'Aménagement de Bordeaux Métropole (collectivité territoriale)*
- Karine LéON GAUTIER - *Directrice de l'habitat et de la politique de la ville de Bordeaux Métropole (collectivité territoriale)*
- Cyril CURY - *Directeur Institutionnel Nouvelle-Aquitaine ARKÉA Banque Entreprises et Institutionnels (Finance)*
- Frédéric PETIT - *Président d'Actes Elise Atlantique.*

Modalités d'évaluation :

Afin de donner à voir et à comprendre l'incarnation de notre raison d'être dans nos actions et nos projets, nous avons choisi de mettre en lien les différents plans d'actions de notre démarche de RSE avec les mots-clés qui structurent notre raison d'être. Chaque thème a été illustré dans les pages du Rapport raison d'être 2023 (indicateurs, témoignages, récits de projets...) remis en amont de la réunion aux membres du Comité.

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

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



Réunion du Comité raison d'être le 4 avril 2024 au siège d'aquitanis

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

Thème 1 - Habiter le monde en respect des humains

Claire GELAIN, Directrice Habitats Solidaires d'aquitanis et Anthony DENMAT, Directeur Proximité & Relation client d'aquitanis présentent la « Grande Consultation » vers un Contrat social de proximité.

Thème 2 - Habiter le monde en respect du vivant

Guillaume IMBERT, Responsable service Patrimoine Nature, et Bruno LANUSSE, Technicien Patrimoine Nature, présentent la gestion écologique des espaces extérieurs et l'action de valorisation et d'amplification d'une zone humide à Pessac menée avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et l'association Tous aux abris !.

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

Jean Luc GORCE, Directeur général d'aquitanis et Xavier SOULA, Directeur Financier & comptable d'aquitanis, présentent la convention de partenariat, d'objectifs et de moyens entre aquitanis et sa collectivité de rattachement, Bordeaux Métropole.

Thème 4 - Créer des réponses solidaires et responsables

Claire GELAIN, Directrice Habitats Solidaires d'aquitans et Valentine GARRIGOU, Responsable du service Logements Solidaires d'aquitans, présentent le projet d'habitat temporaire et solidaire à l'attention de femmes en situation de grande précarité dans le secteur de Claveau à Bordeaux.

Thème 5 - Nous faisons le choix de l'essentiel

Vincent PALMA, Chef de projets à la Direction Aménagement urbain d'aquitans et Christophe SARRAZIN, Responsable d'opérations à la Direction Patrimoines d'aquitans présentent l'opération Terra & Sylva boïennes à Biganos (ZAC Nouvelle R), projet de logements sociaux en cours de construction et utilisant des matériaux géo et bio-sourcés locaux (terre crue, fibres végétales, bois).

Thème 6 - Nous croyons au pouvoir d'agir collectivement

Simon TAZI, Chef de projets à la Direction Aménagement urbain d'aquitans et Christophe SARRAZIN, Responsable d'opérations à la Direction Patrimoines d'aquitans présentent Le Hameau des familles, projet de résidence solidaire & intergénérationnelle comportant des locaux communaux et associatifs, issu d'une démarche participative d'aménagement du centre bourg de la commune de Castelnau-de-Médoc.

Avis du Comité raison d'être :

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

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

« J'ai passé une très belle matinée. Nous avons fait un tour d'horizon à 360 degrés de notre raison d'être avec une mise en valeur de projets et d'actions concrètes qui se matérialisent tous les jours. Ce panorama de l'innovation environnementale, de l'innovation sociale et de l'innovation en général donne à voir que tout est interconnecté. Chez aquitans on défriche, on innove, et surtout, on agit.

Je souhaite que l'on puisse partager ce travail qui participe de la création de filière nouvelles et responsables et offre des exemples à suivre en matière de lutte contre le sans-abrisme et de soutien des plus vulnérables, de développement de la biodiversité, de lutte contre le réchauffement climatique et de montée en compétence et en action des habitants, dans le cadre de démarches toujours plus participatives.

Il est important que ces processus essaient et qu'ils constituent un référentiel d'action et de projet. Je retiens l'idée de mettre en place des indicateurs en lien avec chaque projet pour rendre compte de la prise en considération des enjeux et aussi, montrer que l'on ne pilote pas au hasard mais qu'il y a bien des valeurs qui sous-tendent l'action collective. Il est par ailleurs toujours aussi fondamental de mettre l'humain et nos habitants au cœur des projets. »

Agnès BERLAND BERTHON - Professeur émérite d'Université en aménagement de l'espace et urbanisme, ancienne Directrice de l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme (IATU) Université Bordeaux Montaigne, administratrice d'aquitans

« Le partage des actions et projets en cours réalisé par les équipes et la direction d'aquitans lors de ce bilan 2024 a confirmé que la philosophie d'action et les valeurs-supports de la raison d'être élaborées collectivement en juin 2021, avaient franchi l'étape de « l'éthique de conviction » pour devenir une seconde nature pour tous. Déclinés avec pragmatisme et simplicité, à toutes les échelles de l'aménagement, les mots de la raison d'être qui, à l'origine de la démarche auraient pu paraître incantatoires, scellent désormais la cohérence des nombreux champs d'action d'aquitans. Ces projets ont une valeur pédagogique exemplaire au regard des défis de la transition que l'institution métropolitaine, en solidarité avec son hinterland, doit relever et on ne peut qu'espérer leur montée en généralité, au-delà du « laboratoire aquitans. »

Georges DUBERNET - Association Force Ouvrière Consommateur - AFOC - administrateur d'aquitans

« La Responsabilité sociétale des entreprises est un outil, une grille d'analyse qui objective le dialogue entre le bailleur et les parties prenantes, dont les locataires. Elle est le fruit d'une démarche de dialogue et d'apprentissage exigeante pour tous et à ce titre, l'AFOC de la Gironde que je représente, félicite et remercie les équipes d'aquitans qui font bien vivre et grandir sa raison d'être en lien avec les indicateurs et les projets, ainsi que les orientations stratégiques, en collaboration avec les associations de locataires que nous sommes. »

Émilie LACOSTE - Chargée de gestion administrative projets et VEFA - Direction Patrimoines

« C'est ma deuxième participation au Comité raison d'être. Ce fut une matinée très intéressante au cours de laquelle les équipes ont encore une fois démontré l'appropriation de la raison d'être d'aquitans au travers de leurs projets très variés qui mettent en avant le respect de l'humain, l'environnement et la coopération. La raison d'être d'aquitans semble reconnue aujourd'hui et représente une ambition collective. »

Olivier NELISSEN - Conducteur d'opérations - Direction Patrimoines

« Les nombreuses actions menées par aquitans sont empreintes de notre raison d'être et il est très appréciable de constater qu'au-delà des mots, cela porte ses fruits. Je ne suis qu'un tout petit engrenage de cette grosse machine mais je suis fier d'en faire partie intégrante. »

Franck DESCoubes - Directeur général de l'Aménagement de Bordeaux Métropole

Karine LéON GAUTIER - Directrice de l'habitat et de la politique de la ville de Bordeaux Métropole

« Aquitans occupe une place singulière dans l'écosystème local de l'aménagement et du logement social. Il a su renouveler ses pratiques tout en cultivant un savoir-faire reconnu en matière d'innovation et de créativité toujours en faveur de ses locataires comme du territoire métropolitain. Les domaines sont multiples, touchent aussi bien aux nouvelles formes de concertation, qu'aux principes constructifs ou aux partenariats avec d'autres bailleurs ou entreprises. Ils font référence et contribuent à faire qu'aquitans joue pleinement son rôle d'acteur de la solidarité et de représentant du service public métropolitain au service des habitants. »

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

« Le rapport raison d'être 2023 d'aquitans fait apparaître de nombreux projets innovants, autour de l'humain et du vivant, issus d'un travail collaboratif avec l'ensemble des parties prenantes. Ce travail sur la raison d'être d'aquitans est aujourd'hui mature. Les équipes d'aquitans se sont pleinement approprié son essence. Cette démarche est désormais un marqueur fort de la culture d'entreprise d'aquitans. Les projets mis en œuvre sont structurés et structurants pour les locataires/habitants, les territoires et les salariés. »

Frédéric PETIT - Président d'Actes Elise Atlantique

« En 2013 lorsque la démarche RSE d'aquitans a fait l'objet d'une première évaluation, toutes les parties prenantes se sont mobilisées pour toucher l'exemplarité et demeurer au sommet. Cela repose sur un socle de sincérité solide partagé avec toutes et tous, en y associant le territoire et ses communautés. La voie de la double matérialité, au sens de la directive européenne CSRD, est toute proche. »



Visite des Résidences Pleyel et Zola réhabilitées au Grand Parc à Bordeaux



Projet de la résidence Léonie Chaptal à Libourne - 37 logements locatifs sociaux

1 PROSPECTION FONCIÈRE

Repères

- **71 projets fonciers** qui représentent un potentiel de 1 597 logements, soit une augmentation de 13 % par rapport à 2022.
 - **321 logements** passés en opérationnel, soit une augmentation de 8 % par rapport à 2022.
 - **1 centaine de faisabilités** ont été produites pour l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).
 - **1 travail de collaboration** avec les Directions de l'habitat et du foncier de Bordeaux Métropole ayant entraîné l'étude d'une vingtaine de déclarations d'intention d'aliéner (DIA).
 - **28 tènements fonciers** appartenant à Bordeaux Métropole identifiés et pouvant potentiellement être cédés à COO.SOL. Ces fonciers sont en cours d'étude par les services métropolitains.
 - **Plusieurs réponses** à appels à projets : CEREMA, Blanquefort Piscine, Le Haillan ZAC lot 1.
- **Fin décembre 2023**, la cellule foncière dispose d'un stock actif représentant 81 fonciers, 1 366 logements locatifs sociaux et 799 logements en accession sociale potentiels.
- L'outil CRM (Customer Relationship Management) permet d'établir le taux de transformation suivant :**
- sur un global de 520 fonciers représentant 10 629 logements,
 - 67 % ont été abandonnés,
 - 10 % sont passés opérationnels,
 - 20 % restent actifs.
- Le CRM permet également de mettre en exergue une moyenne de 20 logements par opération étudiée.

2023 : la maîtrise du foncier, une réponse évidente à la crise immobilière

L'année 2023 est inéluctablement marquée par la crise immobilière. Les alertes se sont multipliées ces derniers mois dans le secteur et le second semestre a montré l'ampleur de la situation appelée à durer. Flambée des coûts de construction, inflation, baisse du pouvoir d'achat, durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier, nouvelles normes énergétiques, difficulté d'acceptation des permis de construire, faible rotation du parc locatif, sont autant d'aspects qui composent cette crise.

Les ventes de logements neufs se sont effondrées, mettant les promoteurs, notaires, architectes et bureaux d'études en difficulté. La multiplication des ventes en bloc aux bailleurs sociaux intégrant une partie de logements intermédiaires en lieu et place du logement libre, est devenue la pratique commune aux promoteurs immobiliers.

Dans ce contexte, les bailleurs sociaux apparaissent comme des acteurs résilients au service des territoires et de la production de logements. COO.PAIRS foncier doit y jouer un rôle-clé en maîtrisant le foncier nécessaire à cette production.

En ligne directe avec les difficultés sus-évoquées, le blocage quasi-général des opérations réalisées en VEFA - bien que bénéficiant d'un agrément pour la partie logement social - nous rappelle en conscience un principe de base : **la maîtrise du foncier constitue la matière première nécessaire à la poursuite de notre mission de bailleur/maître d'ouvrage, de manière autonome et en adéquation avec notre raison d'être.**

Malgré ce contexte, 2023 a permis à COO.PAIRS foncier de maintenir le cap de sa stratégie à court et long terme.

À court terme, par une prospection active, des réponses à appels à projets et des relations privilégiées avec les acteurs de l'immobilier : apporteurs, promoteurs, notaires notamment. Cela se traduit par un résultat en augmentation par rapport à 2022.

À long terme, par une relation toujours plus étroite avec les élus et acteurs locaux qui recherchent un accompagnement dans la mutation de leurs villes.

Cette démarche s'accompagne en 2023 de la production d'une plaquette dédiée aux partenaires publics et privés.

Le positionnement de COO.PAIRS foncier s'ancre de plus en plus au sein de la Métropole, du Libournais, du Bassin d'Arcachon et des communes environnantes.



L'année 2023 a également été une année riche pour l'Organisme de foncier solidaire (OFS) COO.SOL, OFS Métropolitain dont aquitanis est membre fondateur aux côtés d'Axanis, Mésolia et du Toit Girondin. Parmi les éléments majeurs peuvent être cités : la fiabilisation des outils de pilotage et financiers, l'obtention de financements Action Logement dans le cadre de la réponse à un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) et l'intégration de Domofrance dans l'actionnariat ou encore, la participation aux journées de Foncier Solidaire France en novembre 2023 à Lyon, évènement regroupant plus de 400 personnes autour des questions du Bail réel solidaire (BRS). Enfin, le lancement, courant octobre 2023, d'un appel d'offre permettant de retenir des maîtrises d'œuvre dans le cadre de la mise en production des fonciers métropolitains et dont les lauréats devraient être connus d'ici mars 2024.



La résidence Esprit des Jalles dans la ZAC Carès Cantinolle à Eysines - 41 logements locatifs sociaux



Animations dans le jardin du projet à l'occasion de la Bonne Semaine de l'écoquartier de Bongraine à Aytré

2 AMÉNAGEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

Repères

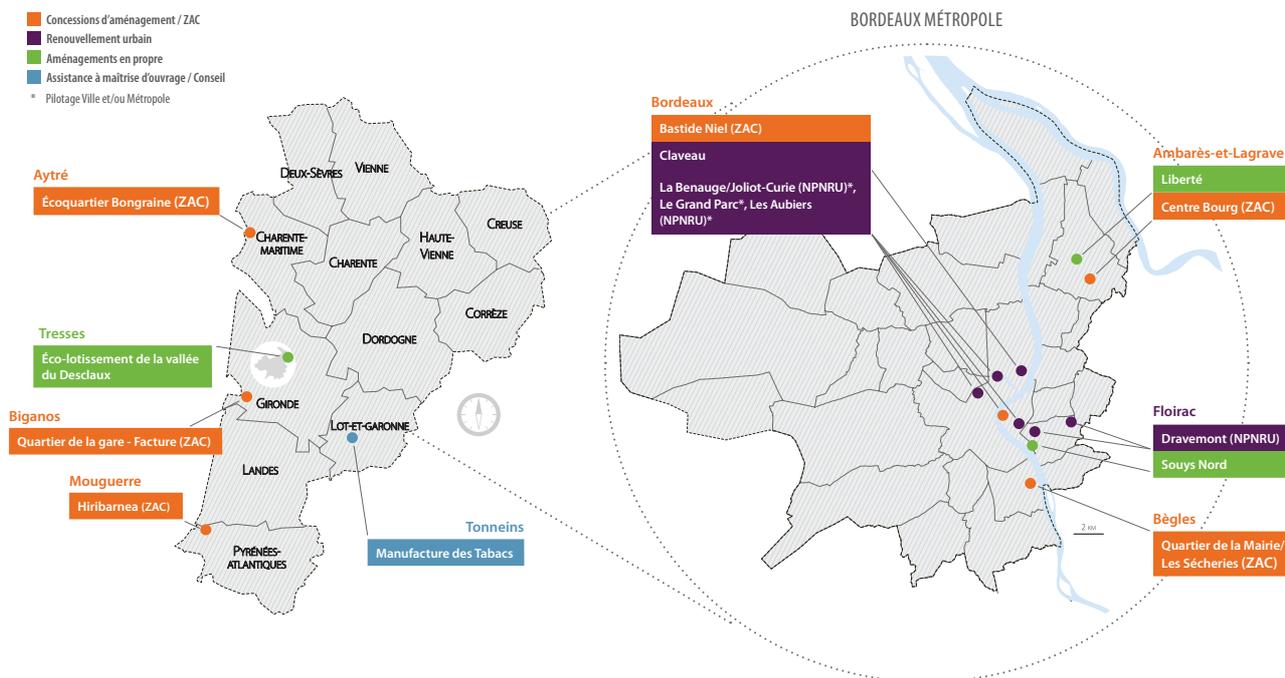
- 6 concessions d'aménagement principalement en ZAC
- 5 projets de renouvellement urbain conventionnés localement ou dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Des projets d'aménagements en propre (portage du permis d'aménager)
- 4 missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou de conseil

En résonance avec son projet d'entreprise en transition et sa raison d'être, aquitanis au travers de son activité d'aménageur, poursuit ses actions selon la feuille de route suivante :

- concrétiser et développer une approche responsable et singulière d'aquitans en matière de ménagement du territoire,
- enrichir le portefeuille d'opérations d'aménagement en concession, en ciblant la transformation de l'existant et l'impact minimal sur les territoires, les écosystèmes et le climat,
- diffuser la valeur ajoutée des métiers de l'aménagement au sein de l'entreprise, accompagner, encourager l'innovation et l'intelligence territoriale.

La poursuite de la permanence et des résidences à Bongraine à Aytré (17), l'obtention des médailles d'or et d'argent pour les premiers programmes immobiliers de Bongraine, la montée en puissance de l'association Les Communs de Bongraine, la co-conception d'un cahier fondateur avec les Ambarésiens pour le centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave, l'amplification du programme de renouvellement urbain des Aubiers à Bordeaux, le lancement des opérations bois-terre de Biganos et leur valorisation avec le 308-Maison de l'architecture en Nouvelle-Aquitaine, sont autant de marqueurs positifs de la contribution d'aquitans au développement et à la transition des territoires.

Cartographie des projets d'aménagement et de renouvellement urbain - 2023



Les concessions d'aménagement

Aménager, renouveler, concevoir la ville durablement

Ambarès-et-Lagrange – Centre-Bourg (ZAC)
Choisissons ensemble notre cœur de Ville



Atelier plantation lors de l'inauguration du « Cercle du Guâ » en mars 2023. Ce dispositif permet à tous les habitants de découvrir les grands principes et jalons de la démarche citoyenne autour du projet urbain mais également, un extrait de la palette végétale présente dans l'Estey du Guâ.



En février 2023 s'est déroulé le premier atelier des cercles participatifs.

En chiffres

- 390 logements neufs
- 32 742 m² de surface plancher dont 29 692 m² de logements et 3 050 m² de commerces

La dynamique citoyenne, marqueur fort de la ZAC Centre-Ville d'Ambarès-et-Lagrange depuis 2020, s'est amplifiée en 2023 avec la **démarche de co-construction du plan-guide / Récit fondateur du cœur de ville**. Le travail itératif entre habitants, collectivités, aménageur et groupement de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire autour de ce document-socle a constitué un test extrêmement positif de la méthodologie de travail citoyenne élaborée en 2022.

Cette méthode à base de cercles de travail ainsi que les grands principes de la Charte de la Gouvernance et de la Participation ont été matérialisés dans l'espace public grâce à une **première installation en urbanisme tactique** devant la Bibliothèque municipale. Le « Cercle du Guâ », mobilier conçu par l'Atelier des Possibles avec du bois de réemploi, permet à tout un chacun de découvrir les grands principes et jalons de la démarche citoyenne autour du projet urbain mais également, de découvrir dans des bacs plantés par les enfants de la commune, un extrait de la palette végétale présente dans l'Estey du Guâ. Ce dispositif qui a été inauguré le 13 mars 2023 par le maire d'Ambarès-et-Lagrange en présence du Directeur

général d'aquitain, connaît une fréquentation régulière.

Par la suite, la co-construction du plan guide a pris la forme d'une **série d'ateliers** rassemblant habitants, aménageur, collectivités et groupement de maîtrise d'œuvre, autour des thématiques des cercles de travail. Décliné à plusieurs échelles en atelier, ce travail a fait l'objet d'une mise en situation à l'occasion d'une **balade urbaine** consacrée au centre-ville et à la biodiversité organisée au printemps 2023.

La matière issue de ces différents temps de travail a été synthétisée dans un document graphique présenté aux habitants en deux temps : lors d'un Grand Cercle réunissant prioritairement les ambassadeurs de la démarche puis lors d'une Conférence du Projet, dispositif assimilable à une réunion publique. **Quatre enjeux principaux structurent ce document** : l'identification et la valorisation des spécificités du centre-ville, la nécessité d'y réinstaurer de la convivialité, la nécessité de le rendre accessible à tous et la préservation de la biodiversité avec l'introduction de la nature dans le centre-ville. Cette vision stratégique a été déclinée spatialement avec des

aménagements, dépassant le strict cadre de la ZAC, qui seront phasés jusqu'en 2040. La Conférence du Projet tenue à l'automne 2023 a également été l'occasion pour l'opérateur Réalités de présenter une exposition retraçant les grands axes du projet immobilier Arborescence qui verra le jour sur le secteur A.

L'année 2023 a été marquée par un important travail de suivi architectural et paysager du projet Arborescence, dans un souhait partagé avec les collectivités, de **maintenir élevée l'ambition environnementale**. La signature le 20 décembre 2023 d'une promesse d'achat entre le promoteur et l'aménageur a permis de consolider le socle des engagements du promoteur, dans un contexte immobilier pourtant incertain.

De plus, des acquisitions foncières stratégiques ou la

concrétisation par des accords écrits avec les derniers propriétaires privés, **solidifient la maîtrise foncière** de l'aménageur. Par ailleurs les permis de démolir nécessaires aux futures opérations de déconstruction ont été obtenus et purgés.

Enfin le travail de conception des futurs espaces publics s'est poursuivi tout au long de l'année en lien avec les collectivités et l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'aménageur. Ce travail s'est effectué en étroite corrélation avec celui mené dans le cadre des différents dossiers environnementaux règlementaires (déclaration loi sur l'eau, autorisation de défrichement, dossier de dérogation espèces protégées) qui ont été déposés auprès de l'État à l'été 2023.

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



Assemblée générale de l'association Les Communs de Bongraine en juin 2023.



L'AZURÉ, médaille d'or Bâtiments durables en Nouvelle-Aquitaine (BDNA).

La communauté de Bongraine se consolide et se projette dans la réalisation de l'écoquartier. Ainsi, les projets immobiliers ont mûri et le premier permis de construire a été déposé en décembre 2023. Auparavant, les commissions Bâtiments durables en Nouvelle-Aquitaine (BDNA) organisées en avril et décembre ont confirmé la performance environnementale de ces projets :

- 2 médailles d'or ont été décernées pour l'îlot E / L'AZURÉ (Maîtrise d'ouvrage : Axanis - OPH de l'Agglomération de La Rochelle - CISN, Maîtrise d'œuvre : agence SATHY) et pour l'îlot I (Maîtrise d'ouvrage : SAS habitat coopération HICEO, Maîtrise d'œuvre : Dauphins Architecture),
- 2 médailles d'argent ont été décernées pour l'îlot B1 (Maîtrise d'ouvrage : Axanis - Eden/Quartus, Maîtrise d'œuvre : Dauphins Architecture) et pour l'îlot B2 (Maîtrise d'ouvrage : Eden/Quartus - OPH de l'Agglomération de La Rochelle, Maîtrise d'œuvre : Dumont Legrand).

L'association des futurs habitants et usagers de l'écoquartier, créée en juin 2022, s'est pleinement emparée du projet en 2023 grâce à un Conseil d'administration dynamique. Le travail avec l'association s'est d'abord construit autour de la prise en gestion et l'animation du Jardin du projet dans lequel l'association a aménagé et cultive un potager collectif. Les chantiers participatifs (bardage d'un conteneur sur le jardin, réalisation de pe-

tits mobiliers ludiques, construction d'un abri à moutons pour l'éco pâturage mis en place à partir de décembre 2023) ont permis de consolider les liens et de renforcer la confiance dans les capacités productives du groupe. Sur le site, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle achève les travaux de dépollution avec les derniers décapages et mouvements de terres. Le traitement de la nappe (partiellement polluée aux hydrocarbures) se poursuivra sur une partie du site en 2024. Les travaux d'espaces publics sont en cours de préparation pour une consultation qui devrait être publiée dans le courant du premier trimestre 2024, avec un démarrage des travaux programmé en fin d'année.

Le dossier de réalisation a été approuvé en Conseil d'Agglomération en octobre 2023 avec un premier avenant du contrat de concession qui acte la réalisation d'une passerelle piétonne et cyclable au sud du site pour franchir les voies ferrées et l'augmentation des participations de l'aménageur - à la demande la ville d'Aytré - sur l'agrandissement de l'école. Ces dépenses supplémentaires ont été compensées par des participations et subventions des collectivités ainsi qu'une hausse des charges foncières sur les terrains à bâtir.

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



En chiffres

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

La clôture de la ZAC était en préparation durant l'année 2023. La mise à plat des situations foncières a réenclenché certaines discussions, menant notamment à la cession, à titre gracieux, par la Ville de Bègles à aquitanis, d'une parcelle sur la partie Nord. Ce foncier qui constitue l'entrée de la Sécherie Sauveroché permet de penser le devenir du bâtiment en lien avec son extérieur et le parc.

Les comptes ont été arrêtés au troisième trimestre de l'année 2023 et les rétrocessions se sont poursuivies au profit de Bordeaux Métropole. Les diverses instances actant officiellement de la clôture et donnant quitus à l'aménageur sont planifiées entre janvier et mars 2024. L'occupation transitoire de la Sécherie Sauveroché par le collectif d'artisans-designers Heptagone se poursuit. Un programme de réhabilitation et les modalités de pérennisation juridique de l'occupation sont à l'étude.

Biganos (ZAC « Nouvelle R »)



Accueil des nouveaux habitants de la résidence Les Jardins d'Embruns en juin 2023. Découverte du chantier de l'opération Terra & Sylva boïennes par des élèves de CM1 et de CM2 de l'école du Lac Vert de Biganos au cours d'une « visite constructive » proposée par Le 308 - Maison de l'architecture en Nouvelle-Aquitaine.

L'année 2023 a été marquée par la livraison des premiers logements de la ZAC. Il s'agit des 83 logements de la résidence Les Jardins d'Embruns de l'opérateur Quartus, qui comporte des murs de refend en terre crue et dispose d'un cœur d'îlot très végétal que les grands chênes conservés habillent au gré des saisons. Non loin de là, CDC Habitat poursuit la réalisation de 19 logements à destination des gendarmes, dont la structure est entièrement sortie de terre.

Parallèlement, un chantier exemplaire s'est poursuivi sans embûches : l'opération en maîtrise d'ouvrage directe d'aquitanis, Terra et Sylva boïennes, qui comporte 93 logements et qui porte une ambition forte en termes d'utilisation de matériaux écologiques, en particulier la terre crue et le bois. La livraison de cette opération emblématique de la ZAC de Biganos, qui traduit fidèlement les ambitions du projet urbain, est prévue pour la fin du second semestre 2024.

C'est également au cours de cette année qu'aquitanis, en temps qu'aménageur, a finalisé les travaux d'espaces publics de la phase 1 de la ZAC qui, en complément du Parc

du Pin, mettent à disposition des habitants de nouveaux itinéraires pacifiés dans la ville.

Tout au long des évolutions et des transformations, divers événements ont eu lieu, dont un cycle de visites, interviews et conférences autour de la terre crue dans l'architecture avec Le 308 - Maison de l'architecture en Nouvelle-Aquitaine. Ces moments ont réuni divers professionnels de la ville et du logement pour partager les expériences des matériaux bio-géo-sourcés.

En 2024, les espaces réalisés par aquitanis seront rétrocédés à la commune. Plus de 100 logements supplémentaires seront livrés et 100 autres seront mis en chantier. 2024 verra également la reprise du projet de cinéma à proximité de la gare, opération pour laquelle les obstacles juridiques sont désormais levés.

En chiffres

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

Bordeaux – Bastide-Niel (ZAC en co-maîtrise d'ouvrage)

2023 fut la huitième année d'exercice de la SAS d'aménagement Bastide-Niel créée ad hoc pour la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC éponyme. Aquitanis a contribué à la dynamique du projet urbain à plusieurs titres :

- suivi régulier des projets immobiliers portés par aquitanis et Axanis dans des phases de conception et de chantier différentes ce qui a nécessité un travail de coordination interchantier conséquent. À noter l'obtention par Axanis d'un permis de construire pour 36 logements et la livraison prochaine en 2024 des premiers logements en accession sociale sur la ZAC (opérations Doma et Stego),
- participation active au suivi des projets immobiliers portés par des opérateurs privés et structurants pour le développement des opérations locatives sociales et en accession sociale. En développant, en plus de programmes mixtes ambitieux, de nombreuses places de parking nécessaires aux opérations d'aquitannis et d'Axanis. Aquitanis a également poursuivi le projet immobilier Home (Maîtrise d'ouvrage : Maignan / Maîtrise d'œuvre : King Kong). Outre le pilotage de la consultation, aquitanis y a acquis 40 logements en VEFA,
- pilotage de la démarche d'évaluation du projet urbain mené avec l'aide de 3 cabinets d'architectes-urbanistes, qui a conduit la SAS Bastide Niel à revoir les contours de sa collaboration avec l'agence MVRDV. Aquitanis a lancé pour le compte de la SAS, une consultation afin de se doter d'un urbaniste opérationnel et poursuivra cette mission sur 2024,
- approfondissement du travail mené par Domofrance et aquitanis sur le Groupement d'intérêt économique (GIE) Rez-Alliance créé en novembre 2022. Un plan de merchandising qui a été élaboré avec l'aide des cabinets Base Commune et Bérénice, fait la part belle aux commerces de proximité et à ceux issus de l'Économie sociale et solidaire (ESS),
- participation aux réunions techniques de mise au point de l'avenant au traité de concession de la ZAC.

→ AMÉNAGEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

Renouvellement urbain Recomposer les quartiers pour plus de qualité de vie



Bordeaux – Claveau (Convention locale pilotée par aquitanis)

Le projet de redéveloppement de la cité Claveau est formalisé dans une convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et aquitanis.

En 2022, les études pour l'évolution du plan-guide se sont poursuivies afin de **permettre de réaffirmer le caractère de la Cité jardin** en offrant davantage de maisons individuelles, moins de bâtiments collectifs et en conservant certains bâtiments pour les réhabiliter.

En termes de travaux d'aménagement urbain, l'année 2023 a été marquée par la poursuite des travaux de la rue Léon Blum par Bordeaux Métropole. La maîtrise d'œuvre urbaine a continué à organiser des animations et **des chantiers participatifs avec les habitants** consacrés notamment au processus de transformation des cœurs d'îlot et à l'extension des jardins individuels. L'élément marquant de 2023 est la réalisation du **Kiosque à livres**. Installé sous le chapiteau de la résidence Les Nouvelles Échoppes, face à l'école, le Kiosque est un équi-

pement ludique et culturel conçu par Marion Garandea (maîtrise d'œuvre urbaine), dans le cadre des actions de renouvellement urbain de la Cité Claveau. Une quinzaine de collégiens en décrochage scolaire a participé au chantier de construction de cet ouvrage. Ce projet a permis de fédérer un grand nombre d'acteurs associatifs et culturels du quartier : les médiateurs scolaires de l'Association familiale laïque Bordeaux Nord et de la Régie de quartier Habiter Bacalan, le GIP Bordeaux Métropole Médiation, l'UBAPS, les Compagnons Bâisseurs Nouvelle-Aquitaine, Cap Sciences, le Livre vert, la bibliothèque de Bacalan, la Librairie des Chartrons, la librairie Comptines, La Machine à lire, Mollat, ATD Quart Monde, l'AFALAC, le Kfé des familles, le Centre d'animation Bordeaux Bacalan, l'Amicale Laïque de Bacalan, la Ligue de l'enseignement, le Collectif Bordonor, le Théâtre du Cerisier, Place aux jardins, Tous aux abris !, La Ferme du lapin bleu, des étudiants des Beaux Arts, Delphine Delas, La Générale des Bois, Loxam, Pierre Maillard, Raphael Marque, Utopik Factory et des habitants bénévoles de Claveau.



En chiffres

- **4 207 logements**, dont 35 % de logements locatifs sociaux et 28 % de logements en accession sociale,
- **58 247 m² d'activités**, tertiaire et services de proximité,
- **près de 60 377 m² d'équipements** dont 2 groupes scolaires, un nouveau gymnase et un gymnase réhabilité

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



réinventons ensemble



Le Kiosque à livres, équipement ludique et culturel réalisé dans le cadre des actions de renouvellement urbain de la Cité Claveau.

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

Le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) Les Aubiers-Le Lac fait partie des trois PRU pilotés par Bordeaux Métropole et dans lesquels aquitanis est engagé (convention pluriannuelle de projets de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole cofinancés par l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine - ANRU, dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain - NPNRU).

En 2023, les équipes ont été particulièrement mobilisées sur le projet d'amplification, sa définition et sa validation par les partenaires de l'ANRU. L'amplification consiste à intervenir sur l'ensemble des parties communes du patrimoine et de remanier la distribution des immeubles afin d'en faire des unités résidentielles réduites à une soixantaine de logements en moyenne. Le projet a été présenté à deux reprises en Comité d'engagement de l'ANRU et un avis positif a été rendu en fin d'année, validant une enveloppe financière complémentaire de l'ordre de 13 M€ de l'État et de 11 M€ de la Métropole.

Les missions d'études de la première tranche de réhabilitation ont été lancées. L'année 2024 sera marquée par la libération de la dalle de stationnement en vue de sa démolition et la réalisation d'un cœur d'îlot végétal aménagé par les collectivités. Des temps de concertation spécifiques sont programmés avec les habitants et les acteurs du quartier. Les équipes restent mobilisées pour accompagner les habitants dans la transformation de leur quartier.



Un atelier de présentation du projet animé par les équipes d'aquitanis dans le hall d'entrée d'un des bâtiments des Aubiers.

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

Tonneins (47) – Reconversion de la Manufacture des Tabacs



Une journée festive organisée en juin 2023 au cœur de l'ancienne Manufacture des Tabacs par la Ville de Tonneins est venue marquer l'acquisition foncière du site.

2023 est la dernière année de la mission confiée par la Ville de Tonneins à l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) composée d'aquitanis, du Troisième pôle et de DS Avocats, pour réfléchir à la programmation de l'ancienne usine des Tabacs, vacante depuis plus de 20 ans.

Au cours de cette année, aquitanis a poursuivi son accompagnement sur différents volets :

- pilotage stratégique de la reconversion du site en épaulant la Ville et l'Agglomération dans le lancement et le suivi de l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville II »,
- accompagnement à la concrétisation de l'acquisition foncière du site, désormais propriété de l'Etablissement public foncier (EPF). Cette acquisition a fait l'objet d'une manifestation populaire importante en juin 2023 (partenariat avec le projet Inside Out Project de l'artiste JR),
- restitution de la démarche de participation citoyenne lors d'une soirée projection-débat organisée le 15 septembre au cinéma Le Rex et participation à l'ouverture du site aux Tonneinquois lors des Journées Européennes du Patrimoine, les 16 et 17 septembre 2023,
- accompagnement opérationnel à la désignation de la maîtrise d'œuvre en charge du suivi de la future démolition d'une partie du site.

Les occupations temporaires avec Plateau Urbain

2023 : l'occupation temporaire grand format avec Lac C

En 2023, le partenariat Plateau Urbain-aquitanis prend une nouvelle dimension avec l'ouverture de Lac C dans le quartier du Lac à Bordeaux, 7ème site opérationnel en occupation temporaire d'aquitanis. Avec ses 13 000 m² de bureaux, d'ateliers et d'espaces de stockage (plus d'un hectare en occupation), **Lac C constitue aujourd'hui le premier site transitoire d'envergure de la métropole.** Ces anciens bâtiments de la Caisse des Dépôts accueillent ainsi près de 300 personnes, soient plus de 95 structures principalement issues de l'économie sociale et solidaire (ESS), dans des espaces de travail à prix abordables. Lieu désormais vivant et partagé, Lac C leur permet de développer, durant trois ans et à moindres frais, leur activité et leur créativité.

Soutenue par la Caisse des Dépôts qui en a souhaité sa réalisation, cette opération ambitieuse se veut un projet démonstrateur au service du droit à la ville pour tous et en faveur d'un développement économique équitable et raisonné.

À l'image des autres projets issus de la coopération entre aquitanis et Plateau Urbain, Lac C illustre encore une fois la conviction partagée que les immeubles inoccupés ont un rôle à jouer à l'heure où la pénurie de locaux d'activités et de logements abordables est prégnante sur notre territoire. Ces lieux doivent pouvoir être mobilisés, dans

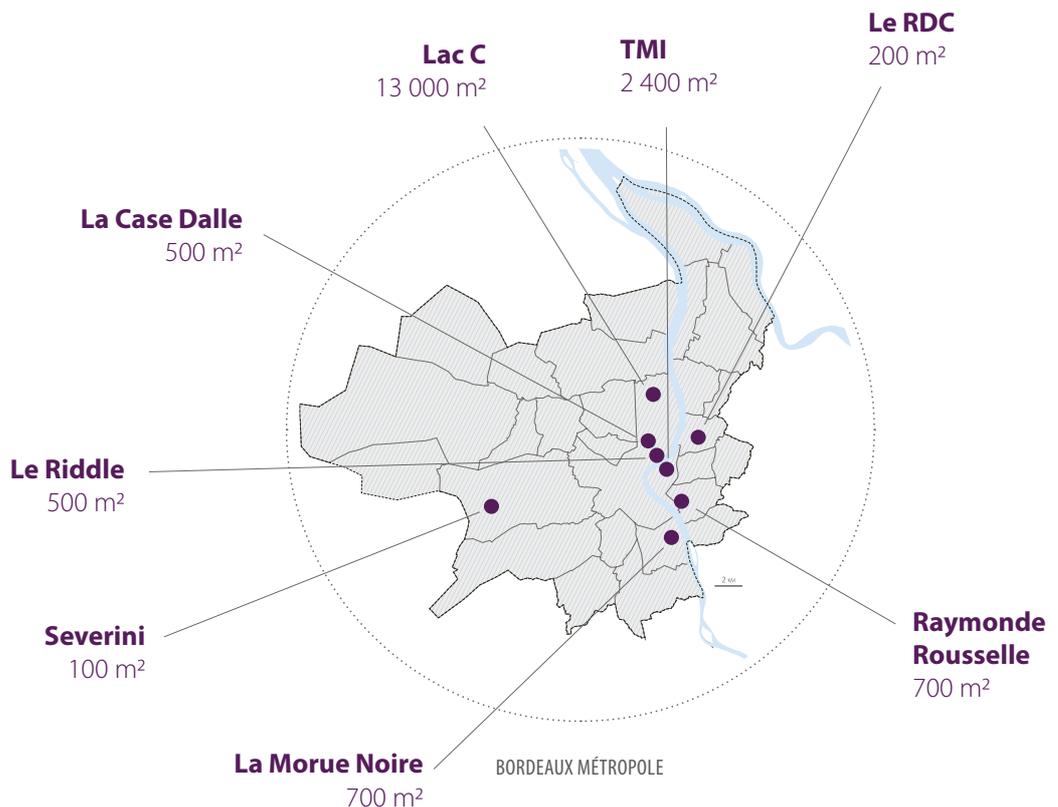
l'attente de projets pérennes, au profit de jeunes artisans, d'acteurs de la culture ou de l'ESS ... donnant ainsi l'opportunité de réinventer une ville plus écologique et plus solidaire, dans laquelle chacun peut trouver sa place pour vivre et travailler.

Depuis 2018, année du lancement du partenariat aquitanis-Plateau Urbain, 176 structures ont été accueillies dans 8 espaces transitoires de l'aire métropolitaine (environ 22 000 m² au total).



Les sites en occupation temporaire de la métropole (2023)

- La Case Dalle
Bordeaux - Les Aubiers - bureaux (patrimoine aquitanis)
- Le Riddle
Bordeaux-Quartier Chantecrit (ex-supermarché Lidl)
- Hangar TMI
Bordeaux-Quai de Braza (acquisition aquitanis/Mésolla via COO.PAIRS),
- Lac C
Bordeaux-Quartier du Lac - bureaux, ateliers et espaces de stockage (en partenariat avec la Caisse des Dépôts)
- Le RDC
Lormont - Bureaux et espaces communs (patrimoine aquitanis)
- Atelier Raymonde Rousselle
Floirac - Hangar (patrimoine aquitanis)
- Bureaux - Mérignac (en partenariat avec Severini Pierres & Loisirs) - Projet fermé en 2023
- La Morue Noire - Bègles - Ancien bâtiment industriel (patrimoine aquitanis)
- Projet clôturé
- Le B.O.C.A.L - Bordeaux centre - bureaux et ateliers (en partenariat avec la filiale Patrimoine & Valorisation Programmes du groupe Nexity) - Occupation déc.2018-nov.2019





Journée portes ouvertes de Lac C, tiers-lieu d'occupation transitoire dans le quartier du Lac à Bordeaux



Visite de la Résidence Les Venelles par les habitants de Parempuyre lors d'une opération "résidence ouverte"

3

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Repères

- 189 logements locatifs sociaux livrés, 1 local d'activités
- 501 logements en dépôt de financement avec agrément (programmation)
- 10 logements en RHVS (Résidence hôtelière à vocation sociale) agréés
- 13 logements en locatif intermédiaire en financement
- 16 logements en accession sociale (BRS, PSLA) en programmation
- 859 logements en cours d'exécution dont 364 logements mis en chantier au cours de l'année
- 19 locaux d'activités en cours d'exécution, dont 10 mis en chantier au cours de l'année
- 2 345 logements en processus de production (de la faisabilité à la garantie de parfait achèvement)

Après une année 2022 marquée par les effets de la crise sanitaire et de la situation géopolitique, lesquels ont entraîné des résultats atones, malgré un contexte économique inflationniste et des coûts de réalisation travaux élevés, l'année **2023 s'illustre par une nouvelle dynamique pour le développement de l'offre nouvelle.**

→ DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

2023 : un engagement financier exceptionnel pour mettre en chantier des opérations financées en maîtrise d'ouvrage sociale

 AXE 1
D1

Conformément à l'actualisation adoptée par le Conseil d'administration le 16 juin 2022, aquitanis s'est concentré sur la mise en chantier du stock de logements financés en intégrant de nouvelles variables économiques adossées à un plan de financement qui limite l'endettement et ouvre sur la mise de fonds propres complémentaires et l'émission de titres participatifs.

Pour ce faire, un important travail de coopération avec notre collectivité de rattachement, Bordeaux Métropole a mis en évidence la nécessité de conjuguer nos initiatives pour « booster » la production de logement social sur le territoire. Cette convergence d'actions a permis de structurer entre aquitanis et Bordeaux Métropole une convention de partenariat venant, entre autres, renforcer les objectifs quantitatifs par un doublement de la production sur la période 2023 à 2026 (soit 1 600 logements). Cela se traduit d'une part, par une augmentation conséquente des fonds propres injectés dans chacune des opérations financées notamment en maîtrise d'ouvrage (fonds propres aquitanis, fonds social exceptionnel de Bordeaux Métropole) et d'autre part, par la mise en place d'une sécurisation programmatique afin de développer l'offre d'habitat métropolitaine.



Signature de la convention de partenariat par Jean-Jacques Puyobrau, Vice-Président Logement - habitat - politique de la ville de Bordeaux Métropole et Maire de Floirac et Nordine Guendez, Président d'aquitanis, Conseiller métropolitain et Maire d'Ambarès-et-Lagrave, à l'occasion de la pose de la première pierre de la résidence solidaire & intergénérationnelle Ô jardin à Floirac.

L'année 2023 nous conforte dans nos orientations stratégiques et nous motive dans l'accélération de la production d'un habitat sain au service des plus vulnérables. L'augmentation du nombre de logements en dépôt de financement permet de préparer le niveau élevé de mise en production sur les 3 prochaines années.

L'effet domino que nous rencontrons sur l'ensemble des opérations en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui sont au point mort pour cause de non-commercialisation de l'accession libre est une réalité que nous partageons avec l'ensemble des organismes de logement social. Ce constat incite aquitanis à préserver la maîtrise d'ouvrage sociale pour rester « un acteur libre et décisionnaire » sur les opérations d'habitat pour lesquelles il s'engage.

L'organisation du service maîtrise d'ouvrage construction neuve s'est renforcée. Cela s'est concrétisé par l'arrivée de deux responsables d'opérations avec des profils complémentaires et le rattachement des chargés de travaux, permettant un suivi de chantier qui favorise ainsi les échanges et la coordination interne autour de l'opération et la spécialisation de la Dommage ouvrage (DO), avec une chargée du suivi des dommages ouvrage pour une cohérence d'action.

Ainsi, afin de renouer avec l'activité tout en assumant nos choix en lien avec notre raison d'être, le principal enjeu opérationnel fut de trouver des solutions pour mettre en production des opérations, financées depuis plusieurs années mais au coût de réalisation élevé, et permettre l'émergence de nouveaux projets.

Zoom sur...

Le maître d'ouvrage : responsable de la prévention des risques professionnels



Comme l'indique le Code du travail, la maîtrise d'ouvrage doit mettre en œuvre les principes généraux de prévention et s'assurer que les professionnels intervenant sur le chantier, bénéficient de bonnes conditions de travail.

Il doit évaluer les risques et les potentiels dangers qui peuvent subvenir lors de la réalisation du chantier et définir les mesures de prévention à mettre en œuvre.

Parce que nous sommes une maîtrise d'ouvrage responsable et soucieuse de la sécurité des intervenants sur chantier, 2023 a été l'occasion de développer notre partenariat avec la Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT) et avec les Coordonnateurs de sécurité et de protection de la santé (CSPS), afin de mettre en place une prévention des risques efficace.

La CARSAT : 1 journée de formation avec l'ensemble de l'équipe a été proposée afin de rappeler le rôle et les responsabilités de la maîtrise d'ouvrage, mais aussi :

- les enjeux de la santé sécurité au travail dans le cadre d'un projet,
- des études de cas pratiques sur des situations à risques et principes généraux de prévention,
- le rappel des acteurs de l'acte de construire en charge de la prévention,
- les bases de la coordination SPS.

Cette journée a permis une remise en perspective en conscience des enjeux.

Le CSPS : pour assumer sa responsabilité, la maîtrise d'ouvrage s'appuie et collabore avec le maître d'œuvre et le SPS de l'opération. Une bonne collaboration entre Maîtrise d'ouvrage (MOA) / Maîtrise d'œuvre (MOE) / Coordonnateurs de sécurité et de protection de la santé (CSPS) et l'implication de la MOE sont indispensables. Le document « Modalités pratiques de coopération » a été corédigé et viendra compléter nos contrats de maîtrise d'œuvre et CSPS.

La Dommage ouvrage (DO)



L'augmentation de la sinistralité Dommage ouvrage (DO) a amené aquitanis à adapter le processus de suivi des DO et de l'accompagner d'un Comité d'arbitrage dédié regroupant des compétences techniques, de relation clients, juridiques et financières.

Les enjeux sont :

- connaître l'exhaustivité de la sinistralité DO impactant le patrimoine d'aquitans afin de synthétiser les causes des sinistres et permettre un retour d'expérience pour la maîtrise d'ouvrage,
- assurer un suivi homogène des sinistres vis-à-vis de nos assureurs de la déclaration jusqu'à la réception des travaux de réparation, via un module sinistre remanié,
- réduire la sinistralité.

Ce suivi est désormais assuré par un binôme opérationnel en charge du suivi administratif, technique, financier et juridique des sinistres (opportunité de la déclaration, présence aux expertises, analyse des rapports, déclaration des sinistres, suivi administratif, engagement et

suivi des travaux, formalisation du retour d'expérience). Une centaine de dossiers sont actifs.

Les typologies majoritairement observées peuvent être répertoriées en 4 familles :

- infiltrations par toiture-terrasse,
- problématique au niveau des bacs à douches (affaissement/infiltration/fissuration) : 21 dossiers,
- problématique Menuiseries (infiltrations et problèmes de fermeture),
- fissures sur façades.

La montée en compétence sur la sinistralité DO permet à aquitanis d'être mieux indemnisé, de réduire les délais de prises en charge, de former les équipes de gestion et d'assurer un retour d'expérience visant à améliorer la conception des ouvrages et d'être vigilant sur l'exécution et la réception des ouvrages.

→ DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

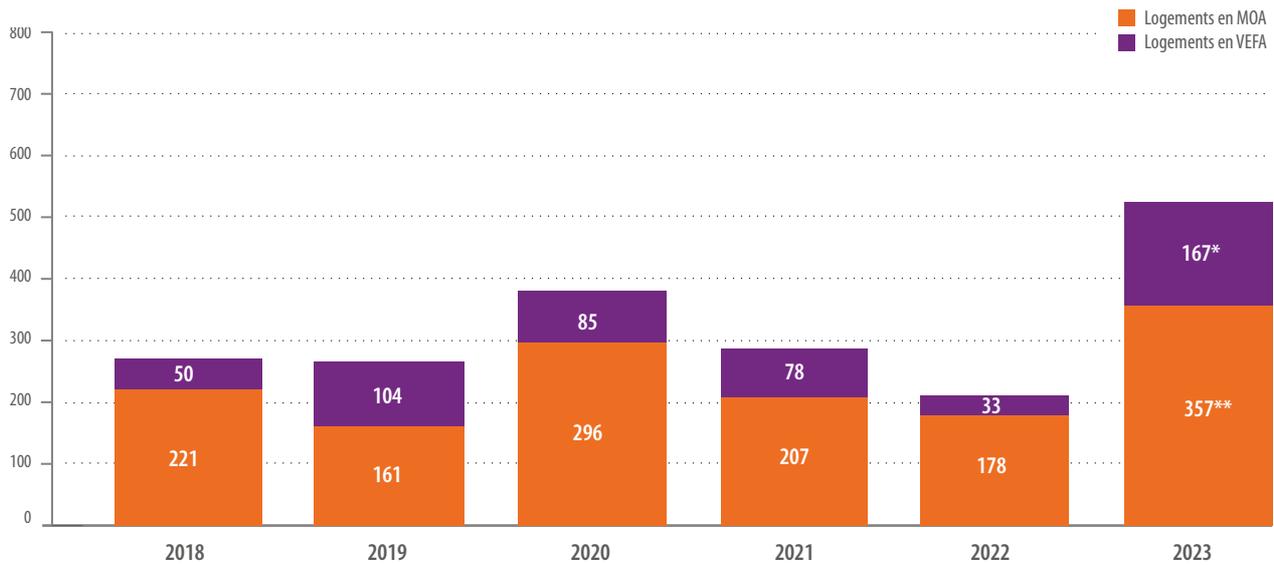
Études & financement

- 501 logements en dépôt de financement
 - 347 logements en maîtrise d'ouvrage directe (10 opérations)
 - 154 logements en VEFA (4 opérations)
- 10 logements en Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)
- 13 logements en locatif intermédiaire en VEFA

L'augmentation des dépôts de financement est sensible et intègre les engagements pris par aquitanis dans la convention de partenariat avec Bordeaux Métropole. 95% des logements financés en 2023 sont sur le territoire métropolitain. Pour autant, la convention de partenariat n'exclut pas l'activité d'aquitans dans des territoires extra-métropolitains. Bien au contraire, le développement d'aquitans au-delà de la métropole vient renforcer l'équilibre entre les territoires, répond aux besoins en logements sociaux pour accueillir les familles, les jeunes actifs et les personnes âgées, tout en contribuant à la progression de nos expertises.

Afin de bénéficier de l'effet levier du Fonds social exceptionnel mis en place par Bordeaux Métropole, aquitanis a ajusté ses demandes de financement à hauteur de 40 % de PLAI. Cette programmation reflète également la diversité de notre activité tant par la nature des opérations que sur leur mode de montage (LLS, RHVS, BRS, PLAI adapté, partenariats publics/privés, conception-réalisation, conception participative).

Elle a été également l'occasion d'éprouver la nouvelle plateforme de l'État, sur lesquels les demandes de financement sont déposées et suivies : Système d'information des aides à la pierre (SIAP).



* 13 logements locatifs intermédiaires inclus

** 10 logements RHVS inclus



→ DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Exemples d'opérations significatives financées

Eysines – ZAC Carès Cantinolle – Îlot C5 – Triat (Maîtrise d'ouvrage directe) Résidence de 52 logements mixtes (familiaux individuels & collectifs en locatif social)

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Leibar & Seigneurin
- BET structure : COBET
- BET fluides : VIVIEN
- BET acoustique : ACB
- BET VRD : BERCAT
- Paysagiste : A + R

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : au total, 14 bâtiments semi-collectifs et 20 maisons individuelles
- Nombre de logements : au total 105 dont 52 LLS pour aquitanis
- Typologie : 18 T2, 17 T3, 11 T4, 6 T5 pour aquitanis
- SHAB : 3 480 m² pour aquitanis
- Nombre de places de stationnement : 138
- Espaces extérieurs : places/jardins partagés, promenade piétonne, jardins et terrasses privés

- Montant des travaux : 6,6 M€ HT pour aquitanis
- Financement : 31 PLUS, 21 PLAI
- Certification ou label : RE 2020, Habitat respectueux de l'environnement (HRE)

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : juin 2024
- Consultation des entreprises : 4^{ème} trimestre 2024
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2027

Particularités de l'opération

- Opération réalisée dans le cadre de la ZAC Carès Cantinolle
- Programmation mixte libre/LLS. Coordination avec un promoteur pour la réalisation de 105 logements répartis à 50/50
- Contexte géotechnique singulier : affleurement calcaire induisant des modes constructifs légers

À Eysines, au sein de la ZAC Carès Cantinolle dont La Fab est aménageur, aquitanis s'est porté acquéreur en 2017 du foncier de l'îlot C5 situé à l'angle de la rue Bertrand Triat et de l'avenue du Taillan (secteur desservi par le Tram D).

Le projet se caractérise par son envergure (environ 105 logements : 50 % en accession libre - promoteur et 50 % en logements locatifs sociaux - aquitanis) et son montage juridique singulier construit autour de deux maîtres d'ouvrage. En effet, ce partenariat public/privé va permettre la mise en lumière de ce vaste îlot en proposant une offre mixte qualitative au cœur de la métropole bordelaise.

Les logements portés par aquitanis seront financés en PLUS et PLAI avec des typologies allant du T2 au T5 répartis entre logements intermédiaires et individuels. Le dossier de financement a été déposé sur cette base en septembre 2023.



La coordination et le croisement des visions entre l'équipe de maîtrise d'œuvre aquitanis, la maîtrise d'œuvre urbaine, l'aménageur et les services de la Mairie permettent de concevoir un projet sur mesure. Ce nouveau quartier s'inscrit finement dans le paysage urbain de la ville en proposant des espaces de rencontres, des circulations apaisées et une diversité paysagère riche.

Le projet s'organise donc autour de trois modes d'habiter, trois atmosphères et trois paysages :

- une ambiance de cœur de bourg : le Clos des Sources,
- une ambiance champêtre, sur l'avenue Bertrand Triat,
- une ambiance forestière, le Bois des Sources.

À ce jour, toute l'équipe de conception est mobilisée pour démarrer la phase d'avant-projet définitif (APD) à la rentrée 2024 ce qui permettra un dépôt du permis de construire avant l'été. Une attention particulière est portée sur l'approche géotechnique du projet du fait de l'affleurement du toit calcaire et du périmètre de captage de la source Cantinolle (importante ressource en eau souterraine de la Métropole) à proximité immédiate.

Le Taillan-Médoc - 56 Chemin du Chai (Maîtrise d'ouvrage directe)

Résidence de 35 logements collectifs (familiaux et locatifs sociaux) et 4 logements en Bail réel solidaire (BRS)

Ce projet se situe sur la commune du Taillan-Médoc, dans le périmètre du Programme d'aménagement d'ensemble du secteur du Chai - voté par Bordeaux Métropole en 2009 - qui prévoit à terme la livraison de près de 700 logements. La parcelle sur laquelle cette opération va voir le jour s'inscrit dans un cadre de verdure entouré d'un tissu pavillonnaire au Nord, à l'Est et à l'Ouest.

L'assiette foncière du programme global se développe sur 17 050 m². Elle est majoritairement détenue par les collectivités (Bordeaux Métropole, Ville du Taillan-Médoc), 21 % appartenant à des propriétaires privés.

Le projet d'ensemble, portant sur 70 logements mixtes, fait l'objet d'un partenariat avec LP Promotion, actuellement titulaire du permis de construire. C'est lui qui assurera la maîtrise d'ouvrage de la partie du programme en accession libre à la propriété.

Le projet présente deux zones. L'entrée du site jusqu'au centre de la parcelle comporte des habitations de type « maisons en bande » qui facilitent l'intégration urbaine du projet du fait de leur typologie similaire. Les places de parking se situent à l'avant des logements et des pergolas végétalisées viennent dynamiser le cheminement dans

cette zone. Le fond de la parcelle sera quant à lui, occupé par des habitations réparties dans deux bâtiments collectifs. Des « failles » sont aménagées entre ces bâtiments afin de créer des percées visuelles et de privilégier au maximum l'espace pour la végétation.

Ces deux zones sont articulées par 3 placettes - dont une en sol calcaire - qui favorisent la rencontre et les échanges et constituent également des lieux d'activités. Sur la parcelle se trouvent également 3 locaux vélos disposés de manière équilibrée ainsi que le local de stockage des ordures ménagères (à l'entrée du site). Enfin, le reboisement à l'entrée du site permet la création d'un parc accessible au public, agrémenté par du mobilier de type bancs ainsi que des cheminements piétons poreux.

Le projet bénéficie du soutien financier de Bordeaux Métropole et d'Action Logement. Une décote foncière, en faveur de la création de logements sociaux et en BRS, est également appliquée dans le cadre de la vente à venir des parcelles actuellement détenues par les collectivités.

Le projet est actuellement en phases d'études APD. Un démarrage des travaux est envisagé pour la fin de l'année 2024 - début de l'année 2025.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : TAA (Taillandier Architectes Associés)
- BET Structure : PENAUD
- BET Fluides / Thermique : OCCINERGY
- BET VRD : Cabinet Yann Guenolé

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 2
- Nombre de logements : 39
- SHAB : 2 257 m²
- Nombre de places de stationnement : 39
- Espaces extérieurs : placettes, cheminements, jardins et balcons privatifs

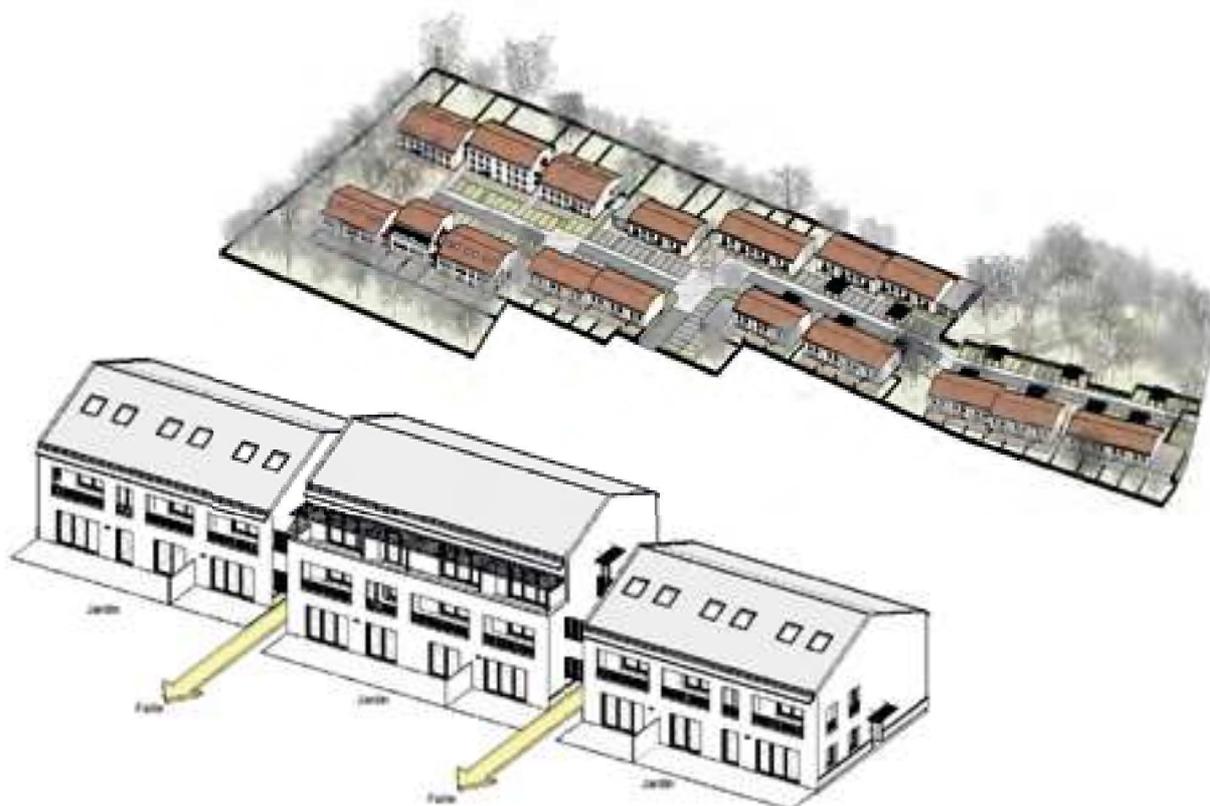
- Montant des travaux : 4,3 M€ HT
- Financements : 14 PLAI, 21 PLUS, 4 BRS
- Certification ou label : NF HABITAT

Planning prévisionnel

- Obtention du permis de construire : 11 septembre 2023
- Consultation des entreprises : 2^{ème} semestre 2024
- Désignation des entreprises : novembre 2024
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2026

Particularités de l'opération :

- Opération inscrite dans un environnement boisé
- Convention de partenariat à signer avec le promoteur



Ambarès-et-Lagrange – ZAC Centre – secteur A – Arborescence

(Maîtrise d'ouvrage directe / en partenariat avec Réalités)

Résidence de 38 logements collectifs (familiaux locatifs sociaux) et 12 logements en accession sociale



Situé dans la ZAC Centre-bourg d'Ambarès-et-Lagrange (dont aquitanis est aménageur), le secteur A présente un intérêt majeur au sein du projet urbain, puisque bordé par l'espace naturel de L'Estey du Guâ, que le projet d'aménagement vise à mettre en relation avec le centre-ville.

Le projet de construction a été réalisé en concertation avec les habitants, grâce à une démarche participative - « *Choisissons ensemble notre cœur de ville* » - engagée auprès des citoyens à l'automne 2020 et qui a réuni plus de 500 habitants. Dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif avec trois opérateurs, le vote des citoyens a permis en 2021 de choisir le projet lauréat Arborescence du développeur territorial Réalités.

Arborescence est un programme de 176 logements permettant de répondre à de fortes ambitions en termes de mixité sociale, de préservation du cadre de vie des Ambarésiens et de performances environnementales des bâtiments.

Aquitanis réalise en maîtrise d'ouvrage directe 50 logements dont 38 en locatif social (17 PLAI, 14 PLUS et 7 PLS) et 12 en accession sociale (qui seront commercialisés par Axanis), répartis en quatre bâtiments. Le promoteur Réalités réalise 126 logements en accession libre, deux parkings-silos et des locaux commerciaux.

La diminution de l'empreinte carbone des bâtiments repose sur l'atteinte des objectifs Effinergie RE 2020, l'utilisation de matériaux bioMOB (mur à ossature bois, ouate de cellulose en isolation) et la réalisation d'une chaufferie collective biomasse.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Schurdi-Levraud Architecture
- Architecte co-traitant : Maxime Parin
- Paysagiste co-traitant : SOCAMA
- BET structure : COBET
- BET fluides : IG Concept
- BET acoustique : Emacoustic
- BET HQE : 180 degrés

Typologies/surfaces

- Surface îlot : 18 000 m²
- Nombre de bâtiments : 14 bâtiments
- Nombre de logement totaux : 176 logements
- Nombre de bâtiments aquitanis (locatif, accession sociale) : 4 bâtiments
- Nombre de logement aquitanis (locatif, accession sociale) : 50 logements
- Typologie : 18 T2, 19 T3, 13 T4
- SHAB : 3 186 m²
- Nombre de places de stationnement : 68
- Espaces extérieurs : hall d'entrée extérieur, potager de proximité
- Montant total des travaux : 26,2 M€ HT
- Montant des travaux aquitanis : 6,6 M€ HT
- Financement aquitanis : 17 PLAI, 14 PLUS, 7 PLS
- Certification ou label : Effinergie RE2020

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 2^{ème} trimestre 2024
- Obtention du permis de construire : 2^{ème} semestre 2024
- Consultation des entreprises : 2^{ème} semestre 2024
- Démarrage des travaux : 2^{ème} semestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 2^{ème} semestre 2027

Particularités de l'opération

- Dernier secteur de la ZAC Centre-bourg d'Ambarès-et-Lagrange
- Participation citoyenne
- Mixité de programmation : locatif social, accession sociale, accession libre
- Ambition environnementale forte avec la création d'une chaufferie biomasse

Bordeaux – Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) Maison Lazare

(Maîtrise d'ouvrage directe / en partenariat avec l'association Lazare)

Construction/restructuration de 10 logements collectifs (37 places dont 19 destinées à des personnes en grande précarité) et d'un établissement recevant du public (ERP)



Aquitanis travaille depuis 4 ans avec l'association Lazare pour faire émerger à Bordeaux un projet permettant à des personnes sans domicile d'accéder à un logement en bail direct et de vivre en colocation avec des jeunes actifs, ces derniers faisant le choix engagé de partager leur quotidien avec des personnes ayant vécu dans la rue.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre du « Logement d'abord », un plan quinquennal mis en place par l'État pour diminuer le nombre de personnes sans domicile, en privilégiant des solutions pérennes de retour au logement, plutôt que la multiplication de réponses d'hébergement de court terme.

Pour accompagner cette transition vers l'autonomie des publics en situation de précarité, un dispositif d'intermédiation locative est établi entre aquitanis et l'association Lazare qui a obtenu l'agrément de la Direction départementale de la cohésion sociale pour assurer cet accompagnement humain.

Le lieu choisi pour la réalisation de cette structure d'accueil est situé dans le quartier de La Bastide à Bordeaux (entre les rues Honoré Picon et Jardel), sur une parcelle foncière appartenant à aquitanis.

Pour faciliter les échanges entre les résidents et les accompagnateurs, le programme prévoit également la réalisation de salles communes.

Le montage de l'opération et son financement ont été réalisés selon le dispositif de Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS).

Repères

Typologies/surfaces

Trois bâtiments avec les typologies suivantes :

- Bâtiment A restructuré : 3 T1 + 1 T9
 - Bâtiment B/C restructuré + extension : 2 T1 + 1 T5 destiné au gardien et à sa famille
 - Bâtiment D neuf : espace commun + 1 T5 + 2 T9
- SHAB totale logements : 849,13 m² + 122,32 m² de locaux

Complexité technique

Le foncier d'emprise du projet est occupé par des bâtiments à conserver et s'insère dans un tissu urbain très contraint :

- un bâtiment existant en très mauvais état est conservé en raison de son intérêt architectural (conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France), ce qui nécessite une reprise complète de la structure,

- maintien sur site de la sous-station électrique alimentant le réseau de tramway du quartier,
- mitoyennetés avec des maisons riveraines.

Équipe projet

Architecte : Daniel Berguedieu architecte / Nadia Villattes architecte
BET généraliste : CETAB
BET acoustique : POLYEXPERT
OPC : GESCOR

Planning

Obtention du permis de construire : novembre 2021
Travaux de désamiantage/curage : septembre 2023
Consultation des entreprises travaux : en cours
Démarrage travaux : 2^{ème} trimestre 2024
Livraison : 4^{ème} trimestre 2026

Saint-Laurent-du-Bois – Résidence de 15 logements solidaires (Maîtrise d'ouvrage directe)

La commune de Saint-Laurent-du-Bois est située dans l'arrondissement de Langon, au sein de l'Entre-deux-Mers, dont le territoire est caractérisé par un paysage rural occupé par la vigne et quelques franges boisées.

Cette commune s'inscrit dans le programme « Habitat Solidaire » dont l'objectif est de réaliser des logements adaptés aux besoins communaux, dynamiser les centres-bourgs, lutter contre la vacance et par extension, participer au maintien de l'école.

Le projet est situé dans le bourg, sur des fonciers appartenant à la collectivité et qui seront mis à disposition d'aquitainis par le biais d'un bail emphytéotique.

Dans ce cadre, aquitanis a été désigné lauréat de l'Appel à manifestation d'intérêt « *Engagés pour la qualité du logement de demain* » lancé en octobre 2021 par les ministères du Logement et de la Culture.

L'ambition architecturale du projet a été amorcée par *campdebase (AMO d'aquitainis), avec pour objectif de démontrer qu'il est possible de construire du logement social de qualité en milieu rural et dans le respect de l'environnement.

Repères

Une démarche de co-construction

La maîtrise d'œuvre, assurée par l'Atelier Provisoire, anime des ateliers participatifs avec les habitants, sur la base des principaux axes du projet :

- revisiter les codes architecturaux des grandes maisons rurales compactes,
- proposer des contrats de cohabitation et mutualiser les espaces extérieurs.

En concertation avec les habitants et les élus, le projet s'est affiné avant d'aboutir à un programme de 15 logements répondant à des besoins spécifiques, organisés dans 3 bâtiments collectifs et individuels (en lien avec l'architecture vernaculaire), implantés sur 3 assiettes foncières à proximité immédiate de l'église du centre-bourg.

Dans la continuité des ateliers participatifs, les architectes travaillent sur la possibilité de proposer deux scénarios d'aménagement des logements lorsque les locataires seront clairement identifiés.

Typologies/surfaces

3 T2, 6 T3, 6 T4

Financement : PLUS/PLAI

Ambitions environnementales

Choix de matériaux écologiques et d'équipements collectifs : isolant biosourcé en toiture, briques mono-mur avec isolant, chaufferie bois collective, assainissement mutualisé.

Niveau de performance énergétique RE 2020 a minima.

L'équipe projet

Architecte : Atelier Provisoire

BET structure : Intersections

BET Fluide/thermique/économiste : Alliance

BET VRD : FRED Bonnet

Paysagiste : Vanessa Leydier

Planning prévisionnel

Permis de construire déposé le 07 décembre 2023

DCE - lancement consultation des entreprises : mi-2024

Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Livraison : 2^{ème} trimestre 2026



Bordeaux – ZAC Bastide-Niel – Îlot B015/B025 – Résidence Ilma

(Maîtrise d'ouvrage directe)

43 logements collectifs (locatifs sociaux) et 2 commerces

Ce projet concerne l'îlot B015 de la ZAC Bastide-Niel. Il fait l'objet d'une conception architecturale qui intègre l'îlot B025 puisque les deux tènements fonciers sont mitoyens par l'intermédiaire d'une cour privée commune.

L'îlot B015 porte un programme de logements en locatif social sous maîtrise d'ouvrage aquitanis tandis que le B025 est destiné à de l'accession sociale en Bail réel solidaire (BRS) réalisé par Axanis.

Deux commerces en rez-de-chaussée du B015 viennent contribuer au volet économique du projet urbain et seront **les premiers locaux portés par aquitanis au sein du Groupement d'intérêt économique (GIE) REZ-ALLIANCE** (constitué en 2022 en partenariat avec Domofrance) dont la vocation est d'apporter des cellules commerciales à loyer modéré en cohérence avec les besoins des habitantes et habitants du quartier.

Ces deux îlots constituant un seul projet global, l'opération est pilotée en groupement de commande aquitanis & Axanis et sera réalisée au moyen d'une conception-réalisation.

A noter que les places de stationnement (0,5/logement) seront achetées au sein d'un parking-silo prévu par l'aménageur de la ZAC sur l'îlot B036 qui sera géré par un exploitant via une convention avec les opérateurs.

Repères

L'équipe projet - Projet en conception-réalisation

Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest

Architecte : HOB0

BET structure : BS Ingénierie

BET environnemental : Amoes

BET VRD : AMB Ingénierie

Paysagiste : A+R paysages

Typologies/surfaces

43 logements collectifs en locatif social :

• 19 PLAI, 20 PLUS dont 2 majorés, 4 PLS

• 15 T2, 22 T3, 2 T4, 4 T5

SHAB totale : 2 834,43 m²

SDP commerces : 111 m²

Performance technique

Conception BIM (B015 est l'une des 3 opérations « test » pour la mise en place du BIM au sein d'aquitanis).

Certification Habitat Neuf par Promotelec RE 2020 Bbio – 10 % option Habitat respectueux de l'environnement.

Cibles du Label Bâtiment Frugal Bordelais

Panneaux photovoltaïques

Planning prévisionnel

Permis de construire : 2^{ème} trimestre 2024

Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Livraison : 4^{ème} trimestre 2026



Floirac – Le Village des Vignes – Programme de 5 PLAI adaptés de type éCOchoppes (maîtrise d'ouvrage directe)

Ce projet de 5 maisons individuelles en R+1 s'intègre dans un quartier résidentiel mixte de Floirac au sein même d'un ensemble de logements collectifs nommé Le Village des Vignes, ancienne résidence d'aquitanis. Cet ensemble a fait l'objet d'un découpage et d'une mise en copropriété, permettant ainsi la vente de certains logements aux habitants (vente Hlm). Aquitanis, qui est resté propriétaire d'une unité foncière sur ce site, y étudie la réalisation d'un projet de type éCOchoppes. Ce vocable éCOchoppes, retranscrit l'intention d'aquitanis de mener une réflexion collective sur la conception d'un nouveau genre de matrice d'échoppe bordelaise. L'intention de cette démarche vise à proposer un modèle applicable ultérieurement à l'échelle d'un lotissement et à faire émerger des solutions innovantes face aux problématiques identifiées par aquitanis à savoir : une économie de production de l'habitat individuel, la meilleure combinaison possible des matériaux alliant dimension écologique et économique pour le maître d'ouvrage et l'usager, ainsi que la frugalité d'un logement personnalisable.

La conception des bâtiments intègre des préoccupations environnementales fortes par l'utilisation de matériaux biosourcés et une démarche de réemploi. Ces 5 logements PLAI adaptés sont destinés à l'accueil de familles fragiles ou de personnes en colocation (habitat inclusif), ce qui implique une gestion spécifique et un accompagnement. Le projet social sera ainsi adapté au besoin et établi en lien avec les partenaires locaux et les collectivités locales.

↳ Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architecte : Aldebert Verdier Architectes
Bureau d'étude environnement et thermique : 180 degrés Ingénierie
Bureau d'étude fluides : Alliance Duplan & i. CE
Bureau d'étude structure : ISAC ingénierie

Typologies/surfaces

5 maisons individuelles (T4)
SHAB : 450 m²
Nombre de places de stationnement : 1 place par logement
Financement : PLAI adapté
Certification ou label : RT 2020

Planning prévisionnel

Dépôt permis de construire : 2^{ème} trimestre 2024
Consultation des entreprises : 4^{ème} trimestre 2024
Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2025
Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2026

Bordeaux – Euratlantique ZAC Saint-Jean Belcier – îlot 6.9

Résidence Pulsations (VEFA)

54 logements collectifs (familiaux et locatifs sociaux)

Au cœur de l'Opération d'intérêt national (OIN) menée par l'Établissement public d'aménagement (EPA) Euratlantique dans la ZAC Saint-Jean Belcier, le promoteur Marignan a proposé à aquitanis d'être l'opérateur social sur l'îlot 6.9, au sein d'un ensemble immobilier comprenant également des logements destinés à de l'accession libre et sociale, des logements étudiants, un équipement sport-santé et des stationnements.



Repères

Maitre d'ouvrage : Marignan
Maitre d'œuvre : BLAMM
Démarrage prévisionnel : 2^{ème} trimestre 2024
Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2026

Typologies/surfaces
54 logements collectifs en R+9
Typologies : 16 T2, 20 T3, 11 T4 et 7 T5
27 places de stationnement dans un parking collectif en superstructure aux R+1-R+2
Financement : 32 PLUS et 22 PLAI
Label CERQUAL NF Logement HQE et RE 2020

Mises en chantier (y compris VEFA)

Le nombre de logements mis en chantier en 2023 s'établit à 364. Il est réparti entre 12 opérations :

- 323 en maîtrise d'ouvrage directe
- 41 en VEFA

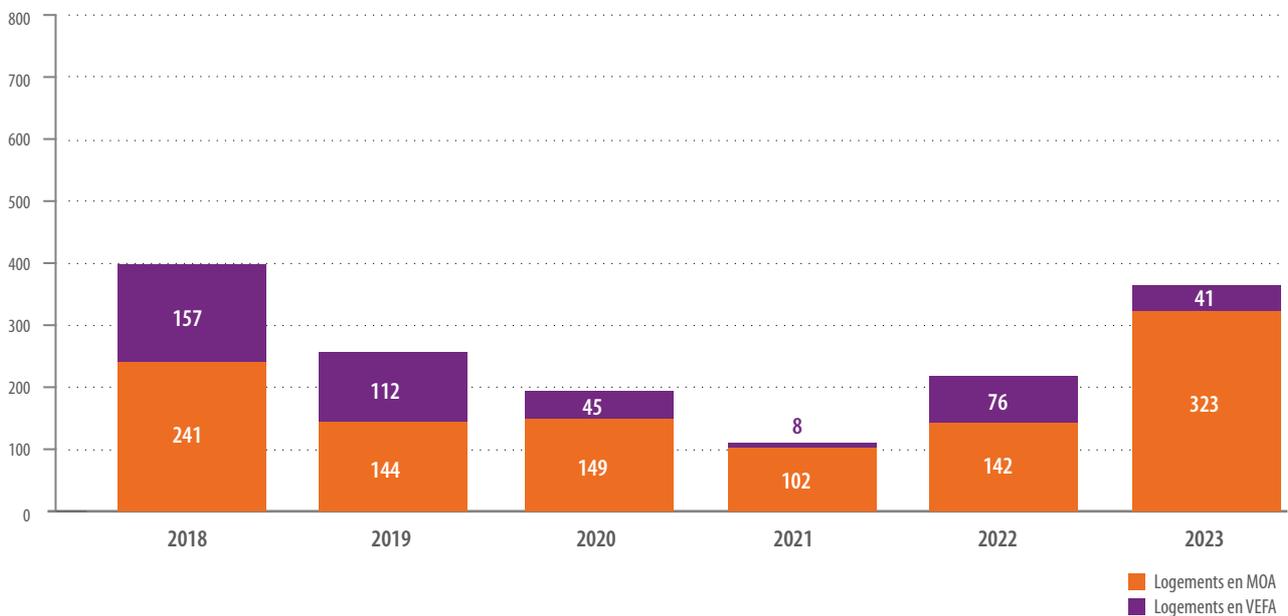
L'année 2023 a permis de renouer avec les mises en chantier grâce à la mobilisation de tous les acteurs dont l'enjeu commun est de répondre au besoin croissant en logements sociaux et d'impulser la concrétisation d'opérations en difficulté :

- Banque des Territoires : lancement de souscription de titres participatifs (10 millions émis par aquitanis), diversifiant ainsi la palette des financements possibles,
- Bordeaux Métropole : création d'un Fonds de soutien exceptionnel et complémentaire au règlement d'intervention en vigueur pour les opérations financées mais bloquées et pour les demandes d'agrément 2023,
- aquitanis : augmentation des fonds propres sur des opérations ciblées,
- équipes de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage : par un important travail d'optimisation des projets.

Les difficultés liées au contexte économique ont perduré en 2023, fragilisant les mises en chantier et rendant leur gestion et leur déroulement très compliqués :

- dépôts de bilan d'entreprises, nécessitant de nouvelles consultations et reportant les dates prévisionnelles de livraisons parfois de plusieurs mois,
- augmentation des estimations travaux et des résultats d'appels d'offres (+ 10 % par rapport à 2022),
- remises en question de certaines opérations développées en partenariat avec des opérateurs privés, contraints d'adapter leurs prix de sortie en raison d'un recul important des ventes (difficultés pour les ménages de se porter acquéreurs).

Mises en chantier en nombre de logements locatifs sociaux répartis entre la maîtrise d'ouvrage aquitanis et la VEFA (2018 à 2023)



Exemples d'opérations significatives mises en chantier

Libourne – 6 rue Grelot – Résidence Léonie Chaptal (maîtrise d'ouvrage directe)

Acquisition/amélioration de 21 logements collectifs et d'un local d'activité et construction de 16 logements collectifs

À Libourne, entre la rue Grelot et la rue Hoche, la résidence Léonie Chaptal est un programme mixte de 37 logements locatifs sociaux (avec un local d'activité) situé sur une assiette foncière d'environ 4 000 m². La localisation stratégique de l'opération, à proximité du centre de la bastide, constitue un enjeu fort en termes d'insertion urbaine et de diversification de l'habitat pour la Ville de Libourne. En effet, l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » au sein duquel la collectivité est engagée depuis le printemps 2018. La mobilisation de fonciers publics pour la réalisation de logements conventionnés ainsi que la mixité fonctionnelle propre à l'opération font partie intégrante des attendus du dispositif Action Cœur de Ville. Le programme s'inscrit également dans le projet urbain « Libourne 2025 » qui fait du secteur des Casernes, un enjeu majeur de reconquête urbaine. Situé dans le secteur des faubourgs anciens du périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), ce projet a été conçu en étroite collaboration avec la maîtrise d'œuvre et l'Architecte des Bâtiments de France.



Lancement du chantier de la résidence Léonie Chaptal avec la pose symbolique de la première pierre en février 2024.

La résidence Léonie Chaptal comporte :

- un programme d'acquisition-amélioration de 21 logements collectifs (16 PLAI et 5 PLUS) et d'un local d'activité pour le GRETA (environ 270 m²),
- un programme de construction neuve de 16 logements collectifs (16 PLUS).

Sur le plan environnemental, la résidence Léonie Chaptal vise des performances énergétiques équivalentes au HQE (Haute qualité environnementale). Ce projet bénéficie de la qualité des interactions entre les différents acteurs engagés : la Ville de Libourne, la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), le Département de la Gironde, Action logement, l'Architecte des Bâtiments de France, le GRETA...

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : W Architecture
- BET structure béton/pierre : ID Bâtiment
- BET structure bois/métal : CESMA
- BET fluides : VIVIEN
- BET VRD : ADN experts
- Economiste : VPEAS
- Paysagiste : KAPLAN projets
- OPC : W Architecture

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 2
- Nombre de logements : 21 dans le bâtiment réhabilité + 16 dans la construction neuve
- Typologie : 10 T1, 13 T2, 10 T3, 4 T4
- SHAB : 2 322 m²
- Nombre de places de stationnement : 25
- Espaces extérieurs : jardin partagé, jardins et terrasses privés
- Montant des travaux : 5,5 M€ HT
- Financement : 21 PLUS, 16 PLAI
- Certification ou label : BEE +, RT 2012 - 10 %

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 22 juillet 2022
- Obtention du permis de construire : 27 décembre 2022
- Consultation des entreprises : Juin 2023 - octobre 2023

- Démarrage des travaux : 27 novembre 2023
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2025

Particularités de l'opération

- Première opération signée aquitanaise à Libourne
- Première opération Action Cœur de Ville portée par aquitanaise
- Opération mixte réhabilitation/construction neuve avec un système de pompe à chaleur collective mutualisée pour les deux bâtiments
- Opération en secteur Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : suivi du projet par les Architectes des Bâtiments de France (ABF)



Bordeaux-Bastide – 76 à 94 rue Raymond Lavigne

Résidence Paul-Boncour (2^{ème} tranche - Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 49 logements collectifs (familiaux et locatifs sociaux)

Cette opération porte sur le renouvellement de l'une des premières réalisations de l'OPHBM de la Ville de Bordeaux - « l'ancêtre » d'aquitanis - à savoir, l'ancienne Cité d'habitat social Paul-Boncour à Bordeaux-Bastide, édifiée entre 1929 et 1931 sous la conduite de l'architecte Jacques Boistel d'Welles. Il s'agissait alors d'un ensemble de maisons de ville - inspirées du modèle des échoppes - et de logements collectifs à coût maîtrisé et ordonnés de façon aérée. Cette cité a été édifiée sur l'emprise d'un ancien site de production de gaz. L'état de vétusté généralisé de cette cité a conduit les pouvoirs publics à procéder, dès le début des années 1980, au renouvellement du foncier par des démolitions et une densification en faveur de la construction de nouveaux logements (résidence Paul-Bauer en 1983, pavillons en 1991, Les Bastidiennes en 2002...). En 2015, aquitanis a lancé la dernière étape de requalification et de redensification de ce secteur par la construction d'un programme prévisionnel de 120 logements répartis en 4 tranches, avec le concours de l'architecte Philippe Madec, mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre.

La tranche 1 (41 logements PLUS-PLAI-PLS) et la tranche 3 (12 logements collectifs neufs en accession sociale et participative portés par Axanis) ont été livrées au printemps 2022. La tranche 2 (49 logements PLUS-PLAI) qui va être lancée clôturera l'opération de requalification de la Cité Paul-Boncour.

Issu d'un processus de concertation, voire de co-conception, ce nouveau projet s'inscrit dans le contexte actuel marqué par les enjeux globaux (dérèglement énergétique, changement climatique, raréfaction des ressources disponibles) et locaux (gestion des eaux pluviales et d'inondation et des sols pollués, implication des habitants et des riverains dans la conception). Pour cela, il met d'abord en place une approche bioclimatique, puis développe une enveloppe de qualité, à la fois grâce aux matériaux employés qui ont une faible empreinte environnementale et une bonne durée de vie, mais aussi par un bon niveau d'isolation. Cette tranche 2 du projet Paul-Boncour se caractérise, entre autres, par l'utilisation du bois (murs à ossature bois, balcons bois et laine de bois en matériaux d'isolation par l'extérieur).



Les logements font preuve d'une grande qualité d'usage : ils sont tous traversants ou doublement orientés, ce qui permet, en complément de l'inertie accessible du bâtiment, d'assurer le confort d'été de manière passive. En outre, les menuiseries extérieures sont équipées de brise-soleil orientables combinant protection solaire et aération des logements.

Pour aller au-delà de la réglementation, aquitanis et la maîtrise d'œuvre souhaitent expérimenter un bâtiment sélectionné en ventilation naturelle « just-tech » (bâtiment F sans VMC). L'objectif étant d'anticiper un concept de bâtiment frugal, adapté au contexte énergétique et climatique d'un futur aujourd'hui très proche. Les demandes de dérogations relatives à cette expérimentation sont en cours.

Le projet bénéficie du soutien financier de Bordeaux Métropole, de la Ville de Bordeaux, du Département de la Gironde, de l'État (dont France Nation Verte pour la dépollution et la remise en état du site) et de la Banque des Territoires. Sa livraison est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2025.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : (apm) architecture & associés
- BET TCE et VRD : ARTELIA
- BET Développement durable : TRIBU
- Paysagiste : Atelier NDF
- Concertation : CUADD
- Acousticien : ECKEA Acoustique
- OPC : APMS 16

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 8
- Nombre de logements : 49
- Typologie : 2 T1, 12 T2, 20 T3, 10 T4, 5 T5
- SHAB : 3 315,30 m²
- Nombre de places de stationnement : 47
- Espaces extérieurs : jardins partagés, jardin commun ouvert au public, cheminements, terrasses et balcons privés
- Montant des travaux : 9,0 M€ HT
- Financements : 29 PLUS, 20 PLAI

Planning prévisionnel

- Obtention du permis de construire : 16 août 2016
- Consultation des entreprises : mai 2023
- Désignation des entreprises : décembre 2023
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2024
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2025

Particularités de l'opération

- Dernière tranche d'une opération emblématique pour aquitanis initiée en 2015 et menée en concertation avec les habitants du quartier
- Conception bioclimatique des bâtiments et utilisation de matériaux biosourcés
- Expérimentation de la ventilation naturelle (sans VMC) sur le bâtiment F

Eysines Centre-Bourg – Résidence Bois Salut (Maîtrise d'ouvrage directe)

14 logements collectifs (familiaux et locatifs sociaux) et 3 locaux d'activités

La résidence Bois Salut comporte 14 logements collectifs et 3 locaux d'activités. Cette opération voit le jour dans le centre-ville d'Eysines à proximité de services. Parfaitement intégrée à son environnement, elle s'organise autour de 3 bâtiments dont un niveau rez-de-chaussée est dédié à de l'activité. Les deux niveaux supérieurs accueillent 14 logements familiaux. Le programme a été conçu en étroite collaboration avec la Ville d'Eysines avec, pour ambition d'offrir des logements sociaux dans un centre-ville accessible et ouvert. Le projet est relié à l'existant (échope mitoyenne) par un travail précis réalisé sur les orientations de toitures, par la fragmentation des bâtis et la transparence des cheminements piétons. Un parking aérien de 12 places est accessible depuis la rue Jacques Georges Girol.



Repères

Equipe de maîtrise d'œuvre

Architecte : Aldebert Verdier Architectes

BE : VERDI, EMACOUSTIC

Bureau de contrôle et CSPS : BTP CONSULTANTS

OPC : J2Coordination

Typologies/surfaces

Nombre de bâtiments : 3 bâtiments en R+2

Nombre de logements : 14 logements collectifs + 3 locaux d'activités

Typologie : 10 T2 et 4 T3

SHAB : 681,8 m² logements + 175,60 m² locaux d'activités

Nombre de places de stationnement : 12

Montant de travaux (hors VRD, espaces verts et stationnements) : 2,1 M€ HT

Financement : 7 PLUS / 7 PLAI

Certification RT 2012

Planning prévisionnel

Dépôt du permis de construire : 3^{ème} trimestre 2018

Consultation des entreprises : 1^{er} trimestre 2023

Démarrage des travaux : septembre 2023

Livraison prévisionnelle : avril 2025

Castelnau-de-Médoc - Résidence solidaire et intergénérationnelle

Le Hameau des Familles (co-maîtrise d'ouvrage aquitanis/Ville de Castelnau-de-Médoc)

Construction de 26 logements collectifs (familiaux et locatifs sociaux), bureaux et locaux associatifs

Le projet se situe sur l'emplacement de l'ancien stade de la commune de Castelnau-de-Médoc. Il répond à la volonté de la municipalité de conforter son cœur de ville. L'environnement est particulièrement qualitatif avec notamment le boisement du Parc des deux Jalles situé à proximité.

Sur ces bases solides, la commune de Calstenau-de-Médoc et aquitanis ont déterminé une programmation conjointe et ambitieuse pour réaliser un ensemble bâti comprenant :

- 26 logements locatifs sociaux dans une résidence intergénérationnelle disposant d'une salle commune permettant aux habitants de se retrouver,
- des bureaux pour le Centre communal d'action sociale (CCAS),
- une salle communale associative,
- des espaces extérieurs paysagés comportant de nouvelles circulations douces raccordées aux existantes, un franchissement piétonnier du ruisseau de la Jalle, un théâtre de verdure avec une tribune et une scène et disposant d'un mobilier urbain adapté.



Particularités de l'opération

Sur le plan environnemental, le projet de construction est basé sur la mise en place de matériaux biosourcés et locaux : la structure porteuse est en béton ossature poteau-poutre et plancher béton et les murs sont en ossature bois avec remplissage d'isolant type Biofib (chanvre, coton, lin...), STEICO (fibre de bois...). Une chaufferie collective à pellets (granulés bois) permet d'assurer le confort thermique des habitants et des usagers.

L'autre spécificité du projet repose sur le partenariat entre la Commune de Castelnau-de-Médoc et aquitanis, structuré par une convention de co-maîtrise d'ouvrage et de groupement de commandes, aquitanis assurant le rôle de coordonnateur mandataire.

Les deux maîtres d'ouvrage ont ainsi mené ensemble la conception du projet via une maîtrise d'œuvre commune afin d'assurer une cohérence architecturale et technique globale. Une fois mis en service, les espaces espaces verts communs et la chaufferie collective seront gérés par une Association syndicale libre (ASL).

Repères

Maîtrise d'œuvre

- Maître d'œuvre : DAUPHINS ARCHITECTURE
- BET Structure Fluides VRD : ODETEC
- BET HQE : 180° INGENIERIE
- PAYSAGISTE : Vanessa LEYDIER
- OPC : GESCOR
- BUREAU DE CONTRÔLE : BTP CONSULTANTS
- CSPS : BTP CONSULTANTS

Typologies/surfaces

Nombre de bâtiments : 5 en R+1 et R+2
Nombre de logements : 26

Typologie : 21 T2 & 5 T3

5 bureaux destinés au CCAS, 1 salle commune et 1 salle pour les associations

Nombre de place de stationnement : 26

Financement : 16 PLUS & 10 PLAI

Certification : PROMOTELEC RT 2012 - 20%

Planning prévisionnel

Dépôt du permis de construire : 24 mars 2022

Permis de construire délivré le : 26 juillet 2022

Démarrage des travaux : 03 juillet 2023

Livraison prévisionnelle : juin 2025



Pose de la première pierre de l'opération

Mios – ZAC Terres Vives – Résidence Le Hameau du Val de l'Eyre

(maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 36 logements dont 19 collectifs et 17 individuels (familiaux et locatifs sociaux)



Cette opération se situe sur l'îlot L d'une superficie de 6 038 m², dans la partie nord de la ZAC Terres Vives, éco-domaine de Mios développée par Aquitaine Aménageur.

Devant l'impossibilité du promoteur - malgré deux appels d'offres - d'équilibrer l'opération dans le respect du plafond VEFA, cette opération, initialement montée en Vente en l'état futur d'achèvement, a été reprise par aquitanis en maîtrise d'ouvrage directe. Aquitanis a procédé à l'acquisition foncière du terrain et des études en décembre 2022.

Le terrain se décompose en deux parties, les constructions sont implantées au Nord, un espace vert commun est aménagé au Sud. La volumétrie proposée se rapproche de celles des bâtiments environnants en restant dans un gabarit de type pavillonnaire (R+2).

Une attention particulière est portée sur la qualité d'usage et le confort par une conception bioclimatique :

- les appartements et les maisons sont traversants et très lumineux. La lumière naturelle est présente dans les salles de bains ou salles d'eau. La ventilation naturelle est favorisée par des expositions multiples,
- les logements bénéficient tous de prolongements extérieurs (balcons, jardins, terrasses),
- l'intimité est préservée grâce à l'absence de vis-à-vis entre les bâtiments.

Repères

Equipe de maîtrise d'œuvre

Architecte : Atelier d'Architecture Alonso Sarraute

BET : Math Ingénierie

Paysagiste : D et H Paysage

OPC : MEB

Typologies/surfaces

Nombre de bâtiments : 4 bâtiments collectifs en R+1 et R+2 et 17 maisons R+1

Nombre de logements : 19 logements collectifs et 17 logements individuels

Typologie : 4 T1, 11 T2, 12 T3, 7 T4, 2 T5

Balcons, loggias, terrasses pour chaque logement

SHAB : 2 214 m²

Financement : 21 PLUS & 15 PLAI

Réservations : 2 logements T2 pour le Groupement

pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP)

Nombre de places de stationnement : 44

2 locaux vélos

Prix de revient : 5,5 M€ TTC

Ambition environnementale : RT 2012 - 10 %

Calendrier prévisionnel

OS délivrés le 7 juin 2023

Livraison : février 2025

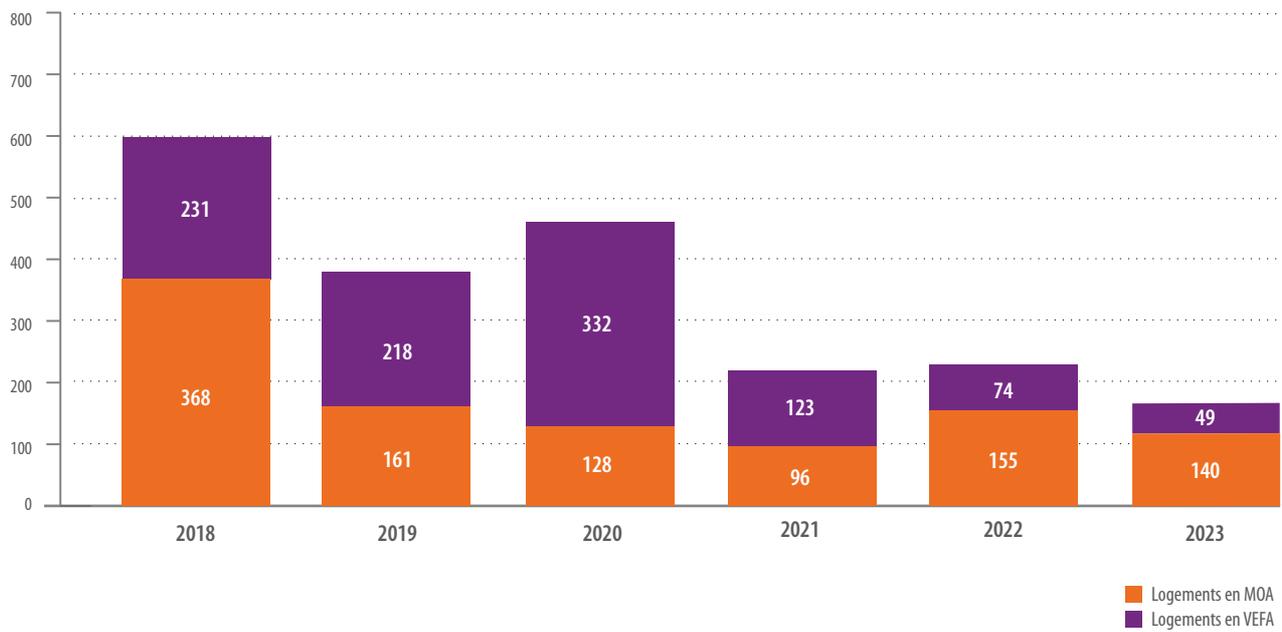
Livraisons

En 2023, le nombre de livraisons est de 189 logements :

- 140 logements en maîtrise d'ouvrage directe (4 opérations)
- 49 logements en VEFA (2 opérations)

Le faible nombre de logements livrés correspond à la baisse des logements financés sur ces dernières années et au retard pris sur les mises en chantier depuis 2020.

Livraison en nombre de logements répartis entre la maîtrise d'ouvrage aquitanis et la VEFA (2018 - 2023)



Exemples d'opérations significatives livrées

Eysines – ZAC Carès Cantinolle – Résidence Esprit des Jalles

(VEFA avec Crédit Agricole Immobilier)

41 logements collectifs (familiaux et locatifs sociaux)



Avec la résidence Esprit des Jalles, aquitanis met à disposition 41 logements de qualité et abordables au sein de l'îlot-témoin C1 de la Zac Carès Cantinolle à Eysines.

Ce programme s'inscrit dans un quartier redessiné, au cœur d'un environnement naturel connecté aux services de proximité (centre commercial...) et aux différentes mobilités avec notamment, la desserte du tramway (ligne D).

Repères

Maitre d'ouvrage : Crédit Agricole Immobilier - SCCV
Esprit des Jalles
Maitre d'œuvre : DND Architectes
Démarrage : décembre 2019
Livraison : juin 2023

Typologies/surfaces
41 logements collectifs, en R+6
Typologies : 13 T2, 15 T3, 11 T4 et 2 T5

41 places de stationnement dans un parking collectif couvert au rdc du bâtiment
Label CERQUAL NF LOGEMENT HQE et RT 2012 - 10 %
Tous les logements bénéficient d'un prolongement extérieur (balcon ou loggia ou terrasse)
Financement : 27 PLUS et 14 PLAI

Parempuyre – 82 rue du Général de Gaulle – Le Hameau de Séléne

(maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 22 logements locatifs sociaux (10 collectifs et 12 individuels)

La résidence Le Hameau de Séléne est située à Parempuyre à proximité du centre-ville et de ses commerces. Le terrain sur lequel est implanté ce nouveau programme d'habitat prend la forme d'une lanière étroite (20 m de large sur 140 m de long) insérée dans un tissu pavillonnaire. La conception du Hameau de Séléne s'est appuyée sur quatre grands principes pour offrir la meilleure qualité de vie possible à nos locataires :

- logements traversants pour tous,
- promenade paysagère,
- espace collectif avec barbecue,
- gestion des mobilités en entrée de site.

Cette résidence offre 22 logements (9 PLAI, 13 PLUS) dont 10 collectifs et 12 individuels répartis dans un bâtiment.

Les logements sont tous traversants et orientés est-ouest avec pour la plupart un jardin privé à l'ouest.

L'intégration en douceur de la résidence dans son environnement s'est appuyée sur une végétalisation importante : promenade dans un espace végétalisé avec la plantation d'arbres et de strates basses pour l'accès aux logements, pergola pour l'ombrage du stationnement et préau pour abriter le local vélo et l'espace barbecue.

Ce dernier est un lieu de convivialité et d'échanges qui permettra à ce hameau de devenir un espace de vie collectif plutôt qu'une juxtaposition de logements.

L'arrivée des locataires a eu lieu en octobre 2022 et une visite du site par les Parempuyriennes et les Parempuyriens est prévue en 2024.



Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : GRAU
- Architecte exécution : UR
- BET : CETAB
- Paysagiste : Trouillot & Hermel paysagistes
- OPC : J2C Coordination

Typologies/surfaces

- Nombre de logements : 22 logements dont 10 collectifs et 12 individuels
- Typologie : 9 T2, 7 T3, 6 T4 pour aquitanis
- SHAB : 1 370 m²
- Nombre de places de stationnement : 22 places
- Espaces extérieurs : jardins, promenade piétonne, barbecue, préau
- Montant des travaux : 2,7 M€ HT
- Financement : 13 PLUS, 9 PLAI
- Certification ou label : BEE +

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : janvier 2020
- Consultation des entreprises : janvier 2021
- Démarrage des travaux : janvier 2022
- Livraison : octobre 2023
- Réalisation des plantations : 1^{er} trimestre 2024

Particularités de l'opération

- Assiette foncière singulière par son étroitesse
- Promenade résidentielle avec végétation luxuriante
- Espace de convivialité avec barbecue sous préau
- Tous les logements sont traversants
- Un logement réservé pour le Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP)

Lagord (17) – ZAC Parc bas carbone ATLANTECH® – Résidence Échô (maîtrise d'ouvrage en partenariat avec Axanis et Eiffage Immobilier)

Construction de 51 logements collectifs et d'un local commun

La résidence Échô est née d'une étroite collaboration entre Eiffage Immobilier, Axanis et aquitanis pour répondre à l'appel à projet de l'îlot 2A du Parc bas carbone ATLANTECH® dans la commune de Lagord.

Le Parc bas carbone ATLANTECH® a pour ambition d'être totalement conçu et exploité en mode bas carbone. Il se veut une vitrine technologique, économique et sociale de la ville durable de demain. Ce parc est orienté autour de 3 pôles, le secteur « Entreprendre » qui viendra accueillir des entreprises dans le domaine de l'éco-efficacité énergétique et de la réhabilitation de bâtiments, le secteur « Apprendre » constitué d'organismes de formation et le pôle « Vivre » qui proposera une offre diversifiée

en logements (accession libre, sociale, et locatif social). Le terrain de 5 713 m² sur lequel ce programme voit le jour partie d'une ancienne friche militaire.

L'îlot 2A dans lequel s'inscrit la résidence Échô est composé de 7 bâtiments de logements collectifs accueillant 124 appartements, 3 maisons individuelles et un bâtiment accueillant une serre et une conciergerie.

Les bâtiments s'articulent autour d'un cœur d'îlot végétalisé avec des sous-espaces permettant une meilleure appropriation par les usagers.

Les 51 logements d'aquitanis sont désormais gérés par l'Office public de l'habitat de l'Agglomération de La Rochelle.



Inauguration de l'îlot 2A du Parc bas carbone ATLANTECH®, en présence des habitants et des partenaires du projet, sur l'espace central de L'Agora, tiers-lieu de rencontres.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte Bâtiment A/H : Architecte Associé
- Architecte Bâtiment B/D/E/G : Poggi
- Architecte bâtiment C/F : Djuric Tardio
- BE VRD : SIT&A
- Paysagiste : Landscape

Typologies/surfaces

- Nombre de bâtiments : 8 bâtiments collectifs et individuels dont un bâtiment accueillant une serre et une conciergerie
- Nombre total de logements : 127
- Nombre de logements aquitanis : 51
- Typologie logements aquitanis : 14 T2, 23 T3, 11 T4, 3 T5
- SHAB aquitanis : 3 320 m²
- Nombre de places de stationnement : 42
- Espaces extérieurs : serre, conciergerie, cœur d'îlot végétalisé
- Montant total des travaux : 13,5 M€ HT
- Montant des travaux aquitanis : 5,1 M€ HT
- Financement aquitanis : 16 PLAI, 25 PLUS, 10 PLS
- Certification ou label : E3C2, BEE+ Rt2012 – 20 %

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : septembre 2019
- Démarrage des travaux : avril 2021
- Livraison : mai 2023

Particularités de l'opération

- Première opération d'aquitain à Lagord en Charente-Maritime
- Premier programme bas carbone de très haut niveau de performance énergétique (E3/C2 - bâtiments à énergie positive) livré dans ce secteur
- Programmation mixte libre/LLS/accession sociale - coordination avec Eiffage Immobilier et Axanis pour la réalisation de 127 logements
- Création du tiers-lieu L'Agora mis à la disposition de Réciprocité pour développer une conciergerie et du lien social entre les habitants

Parempuyre – Avenue Durand-Dassier – Résidence Les Venelles

(Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 17 logements collectifs (familiaux et locatifs sociaux) et d'un local commercial

Située avenue du Général De Gaulle au cœur de Parempuyre, la résidence Les Venelles présente une volumétrie qui lui permet de s'insérer de manière harmonieuse dans l'environnement urbain. Des venelles paysagées viennent desservir l'ensemble des bâtiments de la résidence, comme autant de petits chemins de village qui incitent à la promenade. La qualité et la singularité des logements sont particulièrement travaillées : loggias généreuses, jeux de lumière et intimités assurés par des moucharabiehs qui protègent également de la chaleur en été.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

Maîtrise d'œuvre : POGGI ARCHITECTURE

BET TCE : VERDI

Bureau de contrôle : BTP CONSULTANTS

CSPS : BTP CONSULTANTS

OPC : MISSION EXE

Typologies/surfaces

Nombre de bâtiments : 3 en R+1 et R+2

Nombre de logements : 17

Typologie : 7 T2, 7 T3, 3 T4

1 local commercial en pied de bâtiment

SHAB logements : 1 088,80 m²

Surface commerce : 81 m²

Nombre de place de stationnement : 8

Financement : 11 PLUS, 6 PLA

Certification : CERQUAL RT 2012 -10%

Planning

Permis de construire modificatif délivré le : 5 mars 2018

Démarrage des travaux : 30 décembre 2020

Réception : 09 mai 2023 et 19 décembre 2023



Visite des Venelles par les habitants de Parempuyre lors d'une opération « résidence ouverte » en juin 2023. Évènement qui a permis de valoriser le travail commun réalisé par aquitanis et la Ville de Parempuyre pour proposer des logements accessibles et confortables en cœur de ville et au plus près des services, commerces et transports.

Talence – Résidence Chromatik (maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 50 logements collectifs (familiaux et locatifs sociaux), d'un local d'activités et d'une nouvelle agence de gestion aquitanis

Cette opération a vu le jour sur un terrain appartenant à aquitanis dans le secteur d'habitat de Château Raba, entre les rues Rabelais et Fénelon. Sur ce site ont été démolis des box de stationnements et 70 places de stationnement aérien qui ont été recrées.

La résidence comporte 3 îlots distincts les uns des autres et implantés au-dessus du parking en sous-sol. Des césures sont ainsi créées depuis la rue Rabelais vers le cœur de la parcelle et le terrain de sport municipal situé à l'arrière des bâtiments. La structure est en béton enduit ou peint, certaines façades sont bardées en métal.

Les îlots 1 et 3 aux extrémités sont volontairement plus bas (R+3 et attique) que l'îlot central 2 qui domine le projet par sa hauteur (R+5 et attique). Le socle situé en rez-de-chaussée sur la rue Rabelais accueille l'agence de gestion aquitanis de Talence, qui était jusqu'alors localisée dans des bureaux en pied de bâtiment, rue Marivaux. L'agence est mise à distance de la rue par un bardage devant les fenêtres et des espaces plantés assurent une transition entre l'espace public et l'espace privé.

Les étages supérieurs des 3 îlots surplombent les rez-de-chaussée. Les retraits sur le parking enterré sont végétalisés. La toiture-terrasse de l'agence de gestion aquitanis est également plantée. La terre végétale rapportée forme par endroits des merlons donnant à cet espace vert un esprit de vallons.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architecte mandataire : Agence Dupuy Schœll

Maitre d'œuvre EXE : CoBe

BET : BETOM, cap terre

Paysagiste : D & H Paysage

OPC : Mission EXE

Typologies/surfaces

3 bâtiments avec 1 agence de gestion aquitanis en rez-de-chaussée et 1 local commercial

Typologies : 11 T2, 24 T3, 13 T4, 2 T5

Financements : 32 PLUS, 18 PLAI

SHAB Logements : 3 411 m²

66 places de stationnement en sous-sol dont 16 places pour le personnel de l'agence aquitanis

71 places aériennes

3 locaux vélos répartis sur l'ensemble du site

3 locaux poubelles

1 local encombrant

1 local entretien

Prix de revient TTC : 1,05 M€

Réservations : un logement réservé pour le Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP)

Ambition environnementale : RT 2012

Livraison : décembre 2023 (logements)



Synthèse

Logements en dépôt de financement

Commune	Opération	NEUF / AA	PLUS	PLAI Famille	PLAI adapté	PLS	Total Conventionnés	Logements non conventionnés	Total Logements	Commerces	Lots/ accession	MOA/ VEFA
Ambarès-et-Lagrave	15 rue Lamartine	NEUF	10	8	0	0	18	0	18	0	0	MOA
Ambarès-et-Lagrave	ZAC Centre A - Bât 4C - Arborescence	NEUF	8	6	0	0	14	0	14	0	12	MOA
Ambarès-et-Lagrave	ZAC Centre A - îlot 0 - Arborescence	NEUF	6	11	0	7	24	0	24	0	0	MOA
Bordeaux	Maison Lazare (redépôt en RHVS 37 places)	NEUF	0	0	0	0	0	10	10	0	0	MOA
Bordeaux	La Bastide - Paul Boncour tranche 2 (redépôt F.S.E.)	NEUF	29	20	0	0	49	0	49	0	0	MOA
Bordeaux	ZAC Bastide Niel - îlot B015	NEUF	20	18	0	4	42	0	42	2	0	MOA
Bordeaux	Euratlantique - îlot 6.9 lot R - Résidence Pulsations	NEUF	32	22	0	0	54	0	54	0	0	VEFA
Bordeaux	ZAC Bastide Niel - HOME (redépôt F.S.E.)	NEUF	20	16	0	4	40	0	40	0	0	VEFA
Bruges	Les Jardins d'Aquitaine	NEUF	24	24	0	11	59	13	72	0	0	VEFA
Eysines	ZAC Carès Cantinolle (la FAB) - îlot C5 - Triat	NEUF	31	21	0	0	52	0	52	0	0	MOA
Floirac	éCOchoppe "Le Village des Vignes" (AMI Logt de demain)	NEUF	0	0	5	0	5	0	5	0	0	MOA
Floirac	ZAC des quais - Résidence solidaire Ô Jardin (redépôt F.S.E.)	NEUF	27	18	0	0	45	0	45	2	0	MOA
Le Bouscat	55 allées de Boutaut - Résidence étudiante (complément 9 logts)	NEUF	0	0	0	9	9	0	9	0	0	MOA
Le Bouscat	Résidence Edéna (complément 1 logt)	NEUF	0	1	0	0	1	0	1	0	0	VEFA
Le Taillan Médoc	56 chemin du Chai (PAE du Chai) - Le Tertre	NEUF	21	14	0	0	35	0	35	0	4	MOA
Le Taillan Médoc	Résidence de l'Aqueduc (redépôt F.S.E.)	NEUF	16	12	0	0	28	0	28	0	0	MOA
Parempuyre	Rue des ardières (redépôt F.S.E.) - Petit Verdort	NEUF	6	5	0	0	11	0	11	0	0	MOA
Saint-Laurent-du-Bois	Parcelle E - Le Bourg	NEUF	3	0	0	0	3	0	3	0	0	MOA
Saint-Laurent-du-Bois	Parcelle D - Le Bourg	NEUF	3	3	0	0	6	0	6	0	0	MOA
Saint-Laurent-du-Bois	Parcelle C - Le Bourg	NEUF	0	6	0	0	6	0	6	0	0	MOA
			256	205	5	35	501	23	524	4	16	

Logements mis en chantier

Commune	Opération	NEUF/AA	PLUS	PLAI Famille	PLS	TOTAL conven- tionnés	TOTAL loge- ments	Com- merces	MOA/ VEFA
Bordeaux	Bastide - Paul Boncour tranche 2	NEUF	29	20	0	49	49	0	MOA
Bordeaux	ZAC Bastide Niel - îlot B015	NEUF	20	18	4	42	42	2	MOA
Bordeaux	Euratlantique - Quai Deschamps - Résidence L'Estuaire	NEUF	28	21	2	51	51	3	MOA
Bordeaux	ZAC Bastide Niel - HOME	NEUF	20	16	4	40	40	0	VEFA
Eysines	Résidence Bois Salut	NEUF	7	7	0	14	14	3	MOA
Le Bouscat	Résidence Édéna (complé- ment 1 logt)	NEUF	0	1	0	1	1	0	VEFA
Le Taillan-Médoc	Résidence de l'Aqueduc	NEUF	16	12	0	28	28	0	MOA
Audenge	Résidence La Roselière (ex-Hélianthème)	NEUF	24	16	0	40	40	0	MOA
Castelnau-de- Médoc	Résidence solidaire Le Hameau des Familles	NEUF	16	10	0	26	26	1	MOA
Libourne	6 rue Grelot - Résidence Léonie Chaptal (neuf)	NEUF	16	0	0	16	16	0	MOA
Libourne	6 rue Grelot - Résidence Léonie Chaptal (AA)	AA	5	16	0	21	21	1	MOA
Mios	ZAC Terres vives - Le Hameau du Val de l'Eyre (ex-îlot L)	NEUF	21	15	0	36	36	0	MOA
			202	152	10	364	364	10	

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

Logements livrés

Commune	Opération	NEUF / AA	PLUS	PLAI Famille	PLS	TOTAL Conven- tionnés	TOTAL Logements	Commerces	MOA/ VEFA
Eysines	ZAC Carès Cantinolle (la FAB) - Résidence Esprit des Jalles	NEUF	27	14	0	41	41	0	VEFA
Parempuyre	Résidence Les Venelles	NEUF	11	6	0	17	17	1	MOA
Parempuyre	Résidence Le Hameau de Séléné	NEUF	13	9	0	22	22	0	MOA
Talence	Résidence Chromatik	NEUF	32	18	0	50	50	1	MOA
Gujan-Mestras	AMAREA	NEUF	5	3	0	8	8	0	VEFA
Lagord	Parc Bas Carbone ATLANTECH® - îlot 2A - Résidence Echô	NEUF	25	16	10	51	51	0	MOA
			113	66	10	189	189	2	



▶ 4 RÉHABILITATION & MAINTENANCE DU PATRIMOINE BÂTI

↳ Repères

- 1 284 logements en processus de réhabilitation au 31/12/2023, dont 293 sont en phase chantier (23 %)
- 79 388 600 € TTC : prix de revient total des opérations de réhabilitation lancées en 2023
- 32 opérations, représentant 3 775 logements, concernées par les travaux de renouvellement de composants
- 2 630 039 € TTC de travaux de renouvellement de composants
- 3 660 059 € TTC de travaux de gros entretien programmés

L'année 2023 a été marquée par la sélection des équipes de maîtrise d'œuvre pour les programmes de réhabilitation suivants :

- **Résidence étudiante Les Tanneries** (73 logements) à Agen (47). Démarrage prévisionnel des travaux : septembre 2024.
- **La Benaugue à Bordeaux** : réhabilitation des bâtiments B, D, E et H (164 logements). Projet de renouvellement urbain Joliot-Curie. Démarrage prévisionnel des travaux : 2025.
- **Château Raba à Talence** : 415 logements. Démarrage prévisionnel des travaux : 2025.

Elle a également été marquée par le lancement en phase préparation de travaux du programme de réhabilitation de Beutre à Mérignac (93 logements).

Le Projet de renouvellement urbain des Aubiers à Bordeaux s'active avec le lancement en consultation fin 2023 de la première équipe de maîtrise d'œuvre pour la démolition de la dalle et la réhabilitation des parties communes (halls d'entrée, rotules, coursives, circulations). Courant 2024, lancement d'une consultation afin de retenir une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des parties communes et pour la résidentialisation des bâtiments G.

Le Projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont à Floirac se poursuit sur les bâtiments de la Résidence Blaise Pascal Corneille avec la requalification des halls (traversants, ré-adressage...) et la création d'un socle actif (cellules commerciales) actuellement en phase de conception.

Le relogement des locataires du socle (RDC et R+1) a débuté courant 2023 et s'achèvera en 2024. Démarrage prévisionnel de travaux en 2025.

La réhabilitation des « 4 S » au Grand Parc à Bordeaux se poursuit après la livraison du bâtiment Strauss pour lequel une dernière phase de travaux reste à réaliser sur la façade des loggias.

Les travaux du bâtiment Sand ont démarré courant décembre 2023.

Les travaux se poursuivront sur le bâtiment Stendhal (S3) pour s'achever avec le bâtiment Schubert (S2). Fin des travaux prévue en 2026.

Ouverture en fin d'année 2023 d'une nouvelle opération de réhabilitation pour le quartier Libération à Floirac avec les bâtiments Jean Saint-Marc et Brossolette. Démarrage prévisionnel des travaux en 2025.

Un exemple de réhabilitation significative

Résidence Le Hameau de Beutre et la Cité des Palombes à Mérignac

Le projet de réhabilitation des 93 maisons individuelles de Beutre s'est poursuivi sur l'année 2023. Après des investigations supplémentaires sur la présence d'amiante dans les isolations des toitures, la phase d'études a été prolongée pour intégrer cette contrainte supplémentaire dans le projet. Elle s'est finalisée en juillet 2023 avec le lancement de la consultation des entreprises.

La démarche participative engagée par aquitanis et l'agence Christophe Hutin architecture dès la phase de diagnostic du projet s'est poursuivie et a été rythmée par plusieurs temps forts tout au long de l'année. En prélude au lancement de la consultation des entreprises, aquitanis et l'agence Christophe Hutin architecture ont mené des permanences sur site et ont rencontré chaque habitant pour lui présenter le plan du projet de sa maison. Lors de ces échanges, les équipes ont pris en compte les demandes spécifiques des locataires liées à la singularité de chacune des 93 maisons et ont pu adapter le projet en fonction.

Deux réunions publiques ont également été organisées en mai 2023 et en octobre 2023 pour tenir informés les habitants de l'avancement du projet.

Durant le dernier trimestre 2023, l'entreprise générale Bouygues Bâtiment a été retenue pour réaliser l'ensemble des travaux de réhabilitation. La période de préparation est en cours et s'achèvera à la fin du 1er trimestre 2024. Elle sera notamment marquée par la création d'un logement témoin au 26 rue des Palombes.

Le chantier mené en site occupé fait l'objet d'un accompagnement spécifique des locataires. Une Responsable Relation Locataires de l'entreprise Bouygues Bâtiment, interlocutrice privilégiée des résidents, sera présente sur le chantier pendant toute la durée de l'opération.



Repères

Descriptif travaux

- Désamiantage
- Réfection de l'isolation des toitures et des couvertures
- Agrandissement des maisons comprenant une salle de bains, des toilettes PMR (Personnes à mobilité réduite), extensions de chambres
- Isolation thermique par l'extérieur de la Cité des Palombes
- Remplacement des fenêtres simple vitrage par des fenêtres double vitrage
- Mise en place d'une Ventilation mécanique contrôlée (VMC)
- Remplacement du mode de chauffage gaz par du chauffage électrique sur la Cité des Palombes
- Mise en conformité électrique
- Remplacement des chauffe-eau

Particularité de l'opération

Projet PUCA BIM CIM TIM : modélisation interactive des territoires pour des projets urbains plus durables. L'objectif est d'expérimenter des processus de construction, de requalification et de réhabilitation utilisant le BIM ainsi que des processus d'aménagement, de programmation, de gestion des territoires denses ou non denses utilisant le CIM et le TIM, afin d'améliorer significativement le rapport coûts-bénéfices sur l'ensemble de la durée de vie des bâtiments, des opérations d'aménagement et infrastructures de la ville, pour en améliorer la conception.

Maintenance du patrimoine bâti

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

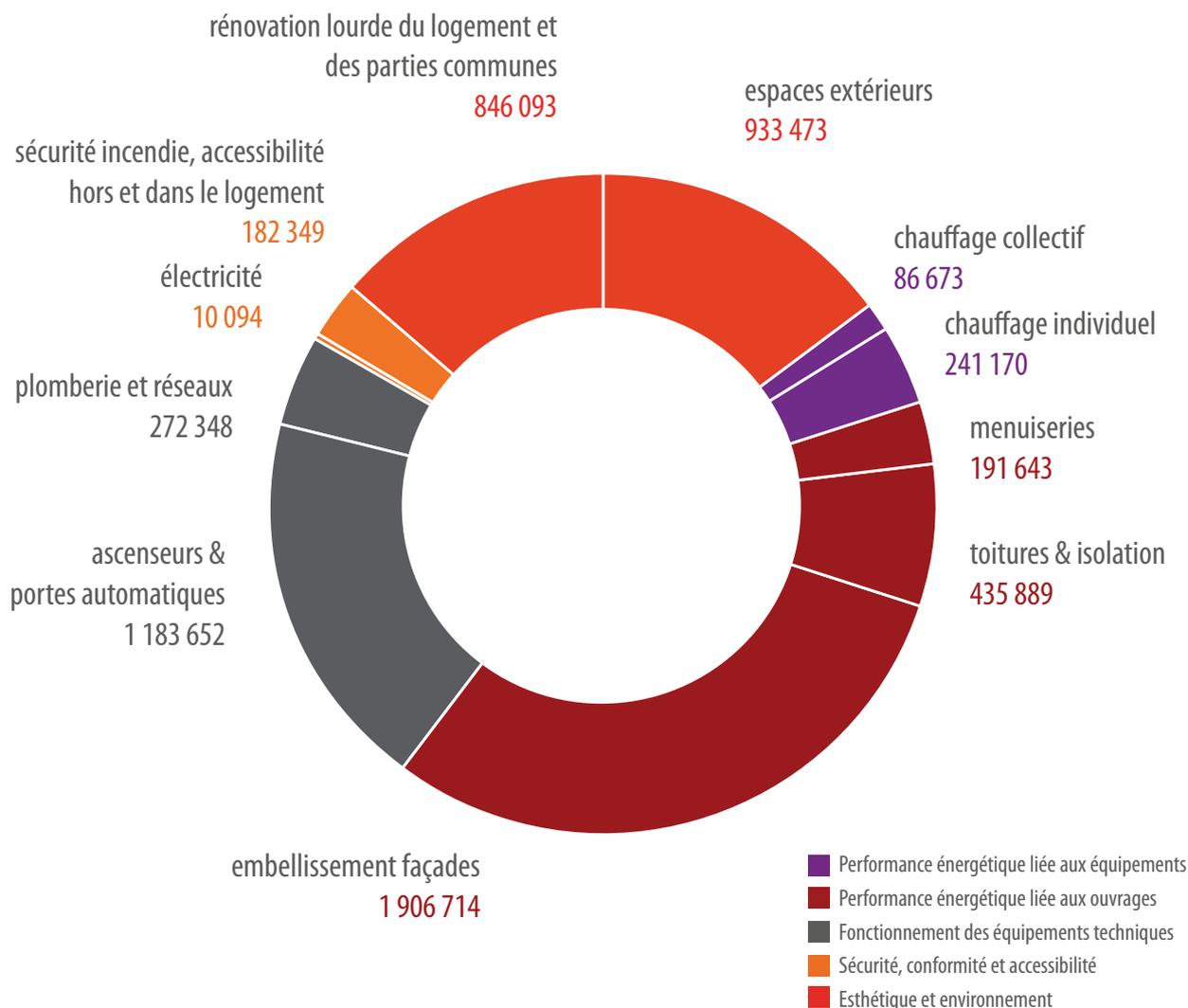
La méthode de programmation annuelle est établie à partir du croisement des retours « proximité », des expertises techniques et des cycles de remplacement des composants.

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

Les grandes tendances 2023 :

- Une importante mise en chantier de travaux d'embellissement des façades et de remplacement des ascenseurs.
- Le maintien et la poursuite d'un important programme de travaux « tous corps d'état » de rénovation technique des logements et d'embellissement des parties communes et des espaces extérieurs.

Décomposition de principaux postes de travaux de renouvellement de composants et de gros entretiens programmés en 2023 (valeurs en euros)



Focus sur quelques réalisations

Résidence Le Clos d'Anna à Parempuyre Remplacement des chaudières individuelles

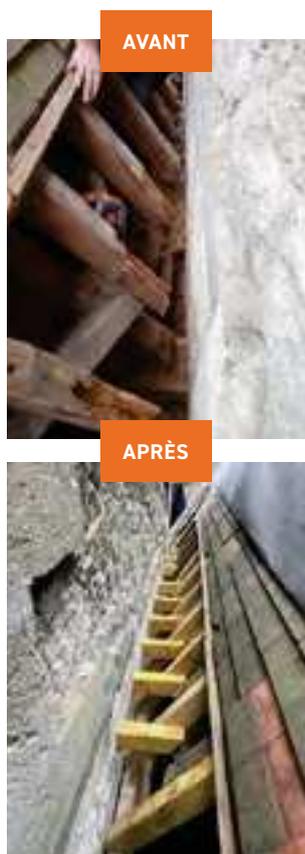
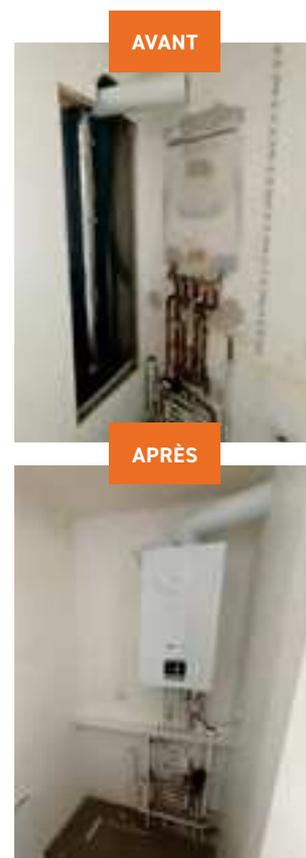
49 % des logements familiaux du patrimoine d'aquitanis sont équipés de chaudières individuelles au gaz. La durée de vie de cet équipement n'excède pas 15 ans et son remplacement est une priorité pour garantir la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage. Résidence Le Clos d'Anna à Parempuyre, le remplacement des chaudières a eu pour incidence la reprise des conduits collectifs 3 CEp (Conduit collectif pour Chaudière étanche pression), lesquels se sont avérés inadaptés pour permettre l'évacuation des produits de combustion du nouveau matériel.

L'intervention en milieu occupé a pour contrainte essentielle une continuité de service et ne peut excéder une durée limitée à 2 jours, notamment en période de chauffe. L'opération s'est en effet déroulée à l'automne 2023.

Le premier jour, l'entreprise effectue successivement : la dépose des chaudières obsolètes, l'ouverture de la gaine technique dans chaque cuisine où se situe le conduit d'évacuation à remplacer, la pose et le raccordement des nouveaux composants. L'intervention en toiture pour la terminaison du conduit est nécessaire.

Le deuxième jour, les tâches principales sont : la fermeture des gaines et les travaux de finition et de réglage du matériel.

La sécurité de l'installation est enfin vérifiée par l'entreprise et déclarée sur la plateforme QUALIGAZ afin de générer le livre blanc remis au prestataire en charge du futur entretien. L'entreprise est ainsi parvenue à tenir le rythme de trois chaudières et un conduit par jour afin de limiter l'impact sur le confort des locataires.



Résidence étudiante Condorcet à Talence Réfection des cheneaux

Été 2022, un constat d'infiltrations dans la chapelle de la résidence étudiante Condorcet (gestion CROUS) conduit aquitanis à missionner l'APAVE pour vérifier l'état de conservation des ouvrages dans les zones sinistrées. Celle qui nous intéresse se situe sur un des bas-côtés de la nef. Elle a pour origine un défaut d'étanchéité du chéneau entre l'édifice et le bâtiment principal qui engendre la détérioration du mortier de hourdage des pierres et une dégradation du parquet. La ligne de travaux est inscrite à la programmation 2023 afin d'éviter l'aggravation du phénomène.

Été 2023. A l'occasion d'une visite-conseil pour sonder l'état de la maçonnerie, l'entreprise Laroche Restauration nous recommandait d'inspecter la charpente lors de l'intervention sur la couverture pour la réfection du chéneau. Ainsi, lors de la découverte, l'entreprise Alves en charge des travaux a diagnostiqué des éléments de charpente pourris par l'eau et pour certains, partiellement attaqués par des xylophages. Une investigation de contrôle par le BET Chambon Structures a suivi et rassuré quant à la solidité et la stabilité de l'ouvrage. Enfin, un examen visuel par le Laboratoire Lamorie a mis en évidence les résidus d'attaque de vrillettes et capricornes ainsi que le développement ponctuel de mycélium, ne nécessitant cependant pas de traitement des bois.

Des travaux additionnels ont été confiés à l'entreprise, parmi lesquels, le remplacement de la panne sablière, d'un chevron de rive, de la lucarne, le renforcement d'un arbalétrier et le remaniement partiel de la couverture.

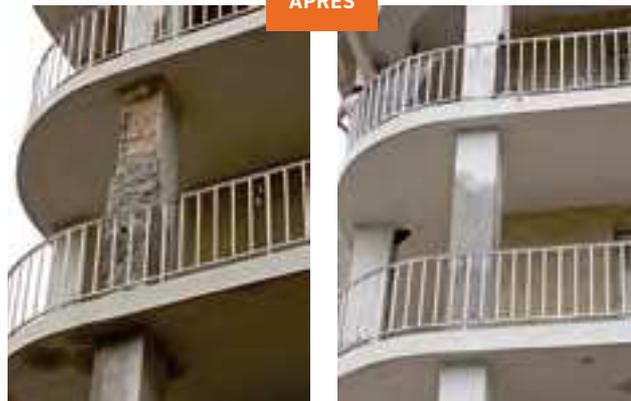
Cette expérience souligne la complexité de la maintenance du bâti ancien qui nécessite la mobilisation de compétences diverses pour aborder un désordre, identifier les facteurs et déterminer les solutions les plus pertinentes et les plus durables. Enfin, elle a rappelé l'intérêt d'un entretien courant sur ouvrage pour s'affranchir de travaux lourds ainsi que les difficultés de mise en œuvre de ces interventions répétées (accès au poste de travail).

La Benaugue (bâtiments en pierre) à Bordeaux Ravalement des façades

AVANT



APRÈS



La deuxième tranche des travaux de ravalement des façades des bâtiments en pierre de la Benaugue a été menée à bien par les équipes de cordistes de l'entreprise Adret. Des désordres sur les poteaux qui ceinturent les terrasses de chaque niveau sont apparus.

La raison de ces désordres s'explique par des infiltrations d'eau causées par le cheminement vertical des descentes d'eaux pluviales qui transitent par le centre des poteaux. Ces conduites verticales sont vétustes et génèrent des infiltrations répétées au niveau des traversées de plancher qui ont imbibé l'enduit épais de finition par capillarité.

Par le passé, ces poteaux ont été repeints et imperméabilisés. Ce qui a eu pour effet « d'emprisonner » l'excès d'humidité sur la périphérie des poteaux et de provoquer

le pourrissement et la fissuration extrême des enduits. L'entreprise a donc été obligée de « piquer » intégralement les enduits qui habillent les poteaux et de les refaire en plusieurs passes avec un ciment fibré spécial pour la reconstruction de ce type d'ouvrage. Ces travaux supplémentaires ont nécessité cinq fois plus de ciment que la quantité estimée initialement ainsi que plus du double du nombre d'heures de travail envisagé pour la prestation. Il est également prévu de remplacer à neuf les descentes d'eaux pluviales.

La troisième et dernière tranche de travaux commencera début 2024 et il est d'ores et déjà prévu de pratiquer des sondages « destructifs » sur les poteaux des 3 bâtiments restants pour anticiper les besoins matériels et humains.

Résidence Gustave Hameau à Arcachon Travaux d'amélioration des installations de sécurité incendie

A la suite d'un audit sécurité et d'un test de fumée réalisé dans les parties communes, qui s'est avéré non concluant, la résidence a fait l'objet de travaux d'amélioration du système de désenfumage.

Des ventilations hautes et basses ont été créées dans les parties communes et le parking afin que les fumées puissent s'évacuer en cas d'incendie.

Des blocs secours ont été mis en place à cette occasion. Le coût de cette opération est de 164 774 € TTC.



Test de fumée dans les parties communes



Création d'un conduit de ventilation basse



Mise en place d'une ventilation haute

Suivi des démarches engagées

Contrat d'entretien et de vérification des toitures-terrasses du patrimoine

Afin de répondre à la réglementation et de réduire la sinistralité des dommages ouvrages, aquitanis a mis en place un nouveau marché d'entretien et de vérification des toitures-terrasses avec l'entreprise Etandex pour une durée de 4 ans.

Ce contrat prévoit une visite annuelle de l'ensemble des toitures-terrasses, des bacs acier et des toitures végétalisées du patrimoine d'aquitans, représentant 144 278 m². Sont compris :

- un constat visuel de l'ensemble des ouvrages en toiture,
- des prestations d'entretien (ex : nettoyage),
- un rapport détaillé accompagné d'un devis de prestations à réaliser pour pérenniser la durée de vie de l'équipement.

Un tableau de suivi a été mis en place pour synthétiser et partager les informations avec les techniciens d'agence, flécher les interventions suivant leur nature (entretien courant, GE ou RC) et les ajouter, le cas échéant, à la programmation annuelle.

Un contrôle par échantillonnage du travail de l'entreprise a été effectué au moyen de drones et l'évaluation de la première année a permis d'ajuster notre collaboration avec l'entreprise (méthode, outils, livrables).

Nous avons ainsi pointé les axes d'amélioration suivants :

- ajout d'une deuxième visite d'entretien annuelle sur les sites qui en ont besoin (forte végétation à proximité),
- retour sur les difficultés de réalisation de l'entretien : sur-occupation et défaut de mise en œuvre des équipements sur les toitures, problèmes de sécurité (accès),
- apport de précisions sur les constats nous permettant de mieux apprécier la nature exacte des travaux à prévoir et leur degré d'urgence.

Sécurité des biens et des personnes : une cellule dédiée pour une attention permanente sur le patrimoine bâti

Formation Sécurité Incendie achevée

Un programme de formation sur la sensibilisation du risque incendie a été réalisé à destination des gardiens et employés d'immeubles. Au total, cela représente 49 salariés.

Après une partie théorique consacrée à tous les éléments de sécurité rencontrés sur notre patrimoine, nous avons fait intervenir la société Dacosta pour une partie pratique. Au programme : réarmement des centrales incendie, manipulation à la fermeture des exutoires de désenfumage, réarmement des DAD (DéTECTEURS AUTONOMES DÉCLENCHEURS). Cette sensibilisation a permis de rappeler les procédures de contrôles sécurité à effectuer tous les trimestres.

En parallèle de cette formation, les Techniciens Sécurité ont établi et mis en place dans chaque résidence équipée d'une centrale de désenfumage, la procédure de réarmement afin de faciliter la manipulation en cas de défaut.

De plus, un guide intitulé *Le Pense-bête du désenfumage* a été élaboré et diffusé afin de pouvoir retenir tous types d'exutoires de désenfumage.

PGE Sécurité et développement des compétences des Techniciens Sécurité

En 2023, aquitanis a poursuivi son plan d'action de mise en conformité des résidences. 11 résidences ont ainsi fait l'objet de travaux.

Cette année, les Techniciens Sécurité ont pu développer une nouvelle compétence en menant certaines études jusqu'au suivi de chantier pour des travaux divers : mise en place d'exutoire de désenfumage dans les cages d'escalier, de blocs secours...

La mise en conformité des toitures de la résidence Les Aubiers à Bordeaux a également été réalisée pour un montant de 248 850 € TTC.



232 rue Sainte-Catherine à Bordeaux : mise en place d'un exutoire de désenfumage



Les Aubiers à Bordeaux : mise en conformité des équipements en toiture

Locaux communs résidentiels (LCR) et salles communes des secteurs Bordeaux Nord et Grand Parc

Vérification et mise en conformité de 13 Locaux communs résidentiels (LCR) et de salles communes : plans d'évacuation, extincteurs, alarmes, blocs secours. Un registre sécurité spécifique aux LCR et salles communes a par ailleurs été mis en place.

Marchés sécurité 2024-2027

Les marchés sécurité ont été relancés (date d'échéance : 31 décembre 2023). Au total, 15 lots ont été attribués : 8 lots pour les marchés de vérification et 7 lots pour les marchés de travaux. Ces marchés permettent de réaliser les vérifications périodiques réglementaires afin de maintenir nos équipements en bon état de fonctionnement.

Une fois les vérifications réalisées, les entreprises aux marchés de travaux sont missionnées pour remédier aux différentes observations.

Plan sobriété énergétique des résidences non-gardiennées

Après un recensement réalisé par les Techniciens Sécurité, nous constatons que 51 % de nos résidences non gardiennées ne sont pas équipées d'éclairage LED. Cela représente 111 résidences soit 301 entrées à traiter.

Dès que les ampoules et néons sont hors service, le remplacement par des LED est systématique. Cette année, 462 ampoules, néons, ainsi que 204 globes ont été remplacés.

L'objectif étant de passer tout en LED, un plan d'action a été établi pour 2024.

	Nombre de zones concernées						TOTAL zones concernées	TOTAL Résidences concernées	TOTAL (%)
	Halls	Paliers	Escaliers	Parking garages	Celliers	VO & locaux vélos			
Ampoules	24	20	20	2	7	15	88	37	17,21%
LED	183	184	142	10	21	28	568	199	92,56%
Néon	13	13	13	33	1	58	131	84	39,07%
Ensemble LED	8	12	17	20	1	17	75	40	18,60%
Poussoir	49	57	43	2	13	19	183	72	33,49%
Bouton minuterie	3	2	3	1	4	18	31	25	11,63%
Radar	151	145	114	53	8	68	539	168	78,14%
Radar incorp	6	6	14	1	1	2	30	20	9,30%

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

Les nouveaux contrats d'exploitation thermique ont débuté le 1^{er} janvier 2023. Ces marchés ont une durée de 6 ans et concernent l'ensemble des productions collectives de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire.

SPIE et ENGIE restent les prestataires ayant le plus de patrimoine en maintenance chez aquitanis.

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

S'agissant de l'électricité, les tarifs 2024 sont en baisse de 21 % en moyenne par rapport à ceux de 2023. Cette baisse est à considérer avec précaution puisque des augmentations de taxes sur la fourniture d'électricité ont été annoncées fin janvier 2024.

L'achat de gaz est lui aussi fortement impacté par l'envolée des coûts de l'énergie.

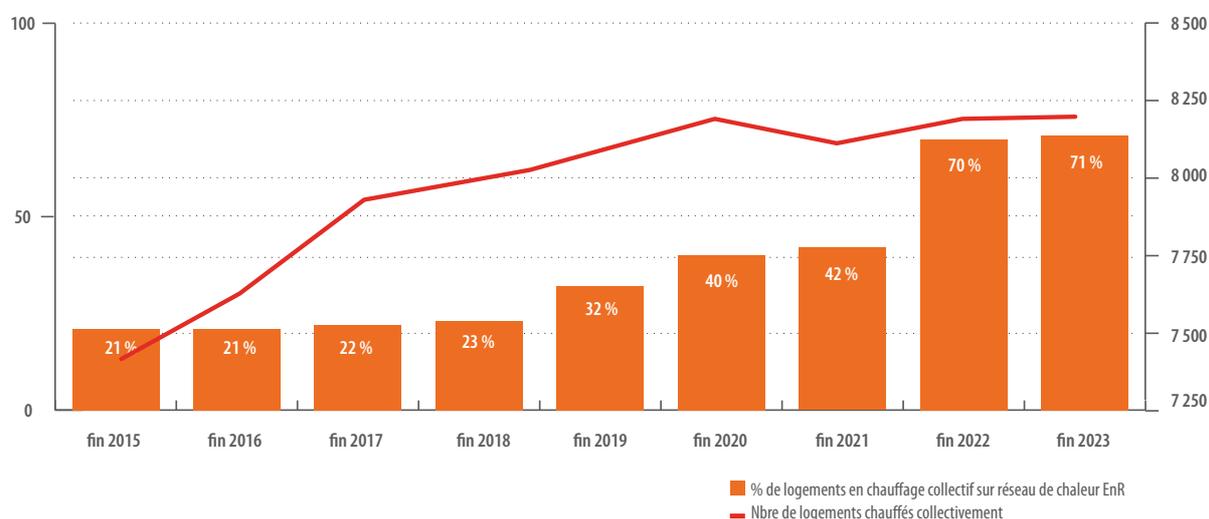
Si les tarifs 2024 sont à la baisse (- 25 %) par rapport à ceux de 2023, ils restent néanmoins très supérieurs à ce qu'ils étaient en 2021/2022.

Coût moyen du MWh gaz (€TTC/MWh)



La majorité des logements d'aquitanis chauffés collectivement (71 %) est raccordée à un réseau de chaleur. Le mix énergétique est différent d'un réseau à l'autre mais il n'est composé que de 15 à 20 % de gaz ce qui atténue les fortes évolutions tarifaires et protège la facture des abonnés aux réseaux (les 80 à 85 % restants sont de natures diverses : biomasse, géothermie, valorisation des ordures ménagères).

Pourcentage de logements chauffés collectivement sur réseau de chaleur EnR



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

Au 31 décembre 2023, 8 386 logements ont du chauffage et/ou une eau chaude sanitaire produits par une installation collective.

- 2 415 logements sont raccordés à une chaufferie gaz.
- 165 sont sur une production électrique d'eau chaude sanitaire collective mais du chauffage individuel.
- 5 806 logements sont raccordés à un réseau de chaleur :
 - Énergie des Bassins (Bassins à Flot) : 84 logements
 - Hauts de Garonne Énergie (réseau des Hauts de Garonne) : 1 488 logements
 - Ginko : 464 logements
 - PGE (Plaine de Garonne Énergies) : 874 logements
 - Réseau de chaleur Les Aubiers- Le Lac : 723 logements
 - Grand Parc : 2 086 logements
 - ENSAM (réseau de chaleur géothermal) : 54 logements
 - Bordeaux Bègles Énergies : 33 logements

La saison de chauffe 2023-2024 a démarré le 30 octobre 2023. Ce démarrage tardif a été possible en raison des températures automnales douces mais également par la volonté d'aquitanis et des autres bailleurs du département, de le retarder au maximum (en raison des prix de l'énergie) tout en garantissant le confort thermique réglementaire aux résidents.

La saison de chauffe se déroule sans panne générale majeure. Nous notons cependant une augmentation des délais d'intervention ou de réparation sur les pannes ponctuelles :

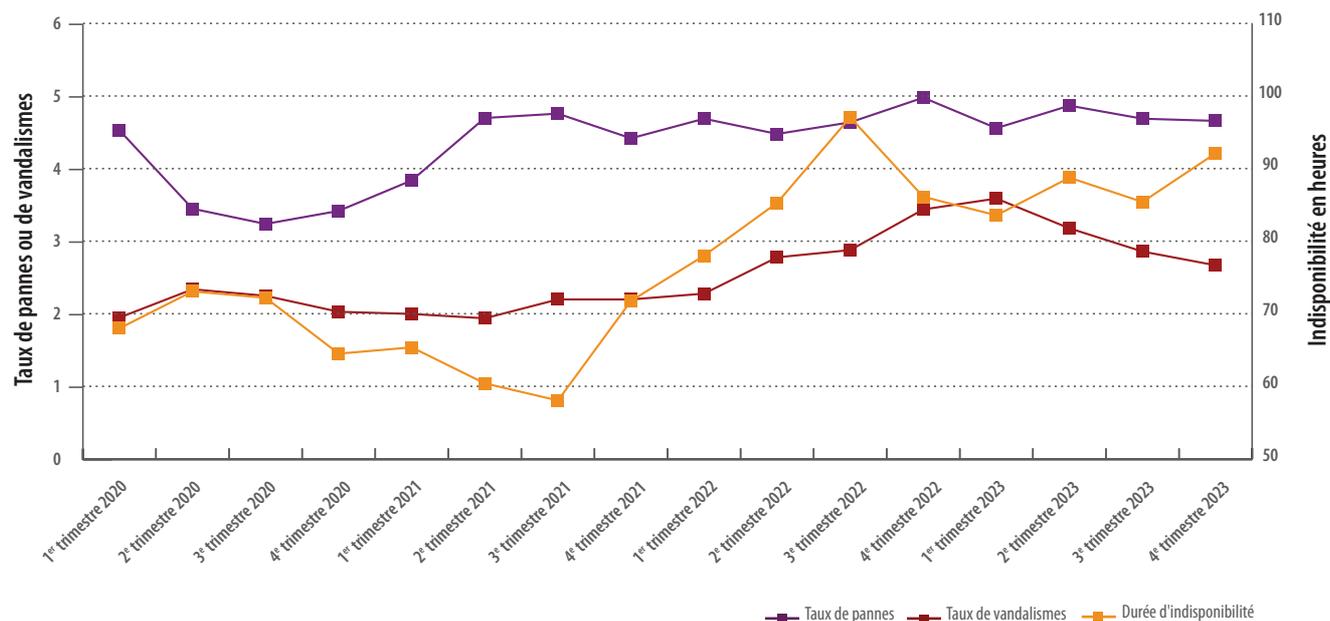
- délais de livraison de matériels importants et pas toujours respectés,
- turn-over et parfois difficultés à recruter des techniciens dans les équipes des prestataires de maintenance.

Ascenseurs et portes automatiques

Le patrimoine d'aquitanis est composé de 361 ascenseurs (dont 324 en gestion directe) et de 169 portes et portails automatiques.

Pour les ascenseurs, les résultats atteints sont :

- bons et stables s'agissant du taux de pannes. Quelques sites demeurent cependant problématiques,
- en baisse mais encore élevés en ce qui relève du vandalisme (le vandalisme englobe tout ce qui n'est pas panne, c'est-à-dire la mauvaise utilisation, des causes extérieures et... le vandalisme). Le site des Aubiers à Bordeaux est souvent mis en avant pour le vandalisme pur mais plusieurs résidences ont souffert durant l'automne d'inondations de leurs parkings et des ascenseurs qui les desservent,
- trop élevés sur la durée d'indisponibilité :
 - les délais de livraison de pièces, quel que soit le fabricant ou le prestataire, sont élevés,
 - les changements de techniciens au sein des entreprises de maintenance sont fréquents,
 - des défauts de suivi et parfois d'anticipation de certains chefs d'équipes.



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

Ascenseurs

- Fin des travaux débutés en 2022 pour le remplacement des 11 ascenseurs des résidences Blaise Pascal Corneille à Floirac. Les dernières finitions et réserves seront traitées à la fin du premier trimestre 2024.
- Remplacement de l'ascenseur de la résidence Gustave Hameau à Arcachon.
- Remplacement des 3 ascenseurs de l'Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Maryse Bastié à Bordeaux. Bien qu'ils aient pris du retard (livraisons de matériels, gestion imparfaite des sous-traitants), les travaux ont été terminés à la mi-2023.
- Remplacement des ascenseurs de la résidence Gounod au Grand Parc à Bordeaux avec reprise maçonnerie des fonds de fosses et des édicules. Le premier ascenseur a été remplacé fin 2023. Le second le sera à partir de la mi-janvier 2024.

Réseaux de chauffage collectif

Il n'y a pas eu de nouveaux raccordements à un réseau de chaleur en 2023. Cependant :

- Les études et actions menées durant l'année 2023 devraient aboutir en 2024 au raccordement des résidences Chantercrit, Edouard Vaillant, Hautreux et Québec à Bordeaux.
- Toujours à Bordeaux, aquitanis a œuvré pour permettre à la résidence Botanica d'être raccordée au réseau Plaine de Garonne Energies (PGE) durant le premier semestre 2023.



Réaménagement des espaces verts de la Résidence Général de Gaulle à Ambarès-et-Lagrave

► 5 CONCEPTION & GESTION DU PATRIMOINE NATURE

↳ Repères

- 39 ha d'espaces verts (227 sites)
- 11 261 arbres répertoriés et faisant l'objet d'un suivi régulier
- 16 885 arbustes, vivaces et graminées plantées
- 2 222 arbres d'ornements et fruitiers plantés
- 935 arbres élagués « méthode douce » (environ 15 % du patrimoine arboré)
- 9 437 m² de jardins partagés
- 22 aires de jeux et sportives
- Une forêt de 1,6 hectare plantée avec les salariés d'aquitanis

L'activité du service Patrimoine Nature et de la régie Patrimoine Nature démontre un degré de maturité élevé dans la prise en compte des missions qui leurs sont dévolues comme :

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

Le respect de la nature est au cœur de nos activités. L'ensemble des projets de construction et de réhabilitation prend en compte la nature comme une composante essentielle du bien-être des habitants, de l'amélioration de leur cadre de vie, de leur santé, de leur connexion aux autres.

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

Fort de ses fondamentaux solides, le service Patrimoine Nature s'engage aujourd'hui avec conviction dans la renaturation et la désimpermeabilisation des aménagements extérieurs des résidences. Un plan d'action « renaturation » sera ainsi proposé à l'échelle du patrimoine aquitanis.

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

La réalisation en régie du lot « espace vert et paysage » de la résidence Les Venelles à Parempuyre

Après une première expérience réussie sur les résidences Transition et Paul-Boncour tranche 1 à Bordeaux, le service Patrimoine Nature a une nouvelle fois mis en avant ses compétences, avec la conception et la réalisation des espaces nature, jardin et paysage de la résidence Les Venelles à Parempuyre.

La dimension paysagère de cette opération adopte l'esprit d'une venelle : on y trouve en majorité des plantes vivaces adaptées aux terrains pauvres et secs (roses trémières, agapanthes, achillées, sauges, iris et plantes grimpantes). Ces végétaux, plutôt bas, vont se développer jusqu'à environ 50 cm de hauteur. Ils vont ainsi accompagner la déambulation des habitants jusqu'aux logements sans fermer les vues et en donnant rapidement une impression de « cocon végétal ». La partie pelouse, plus large, propose des usages collectifs aux habitants. Elle comporte des arbres fruitiers (pruniers, cerisiers, figuiers) et un jardin partagé avec composteur qui sera animé par les jardiniers de la Régie Patrimoine Nature. Lové en cœur d'îlot, ce jardin est avant tout un lieu d'échange et de partage entre les habitants.

Les travaux d'aménagement du site ont été réalisés par les jardiniers d'aquitanis qui ont mis en œuvre des conceptions écologiques (usage du mulch, bordurations en bois, choix des végétaux...). Ils assurent désormais l'entretien « durable » de ces espaces dans le respect de la biodiversité (zéro phyto, zéro déchet, désherbages manuels...) et ce, pour des niveaux de charges plus bas que ceux d'un entretien « traditionnel ».



L'entretien du patrimoine nature

Données quantitatives patrimoniales

- 85% des logements sont dotés d'espaces verts (39 hectares au total)
- 11 261 arbres sont répertoriés et font l'objet d'un suivi régulier (élagage raisonné...)
- 2 222 arbres et 16 885 arbustes plantés en 2023 (soit une augmentation de 60 % par rapport à 2022).
- Le coût d'entretien annuel moyen est de 3,94 €/m² (3,92 €/m² en 2022). La régie entretient environ 36 % du patrimoine nature (légère réduction par rapport à 2022).

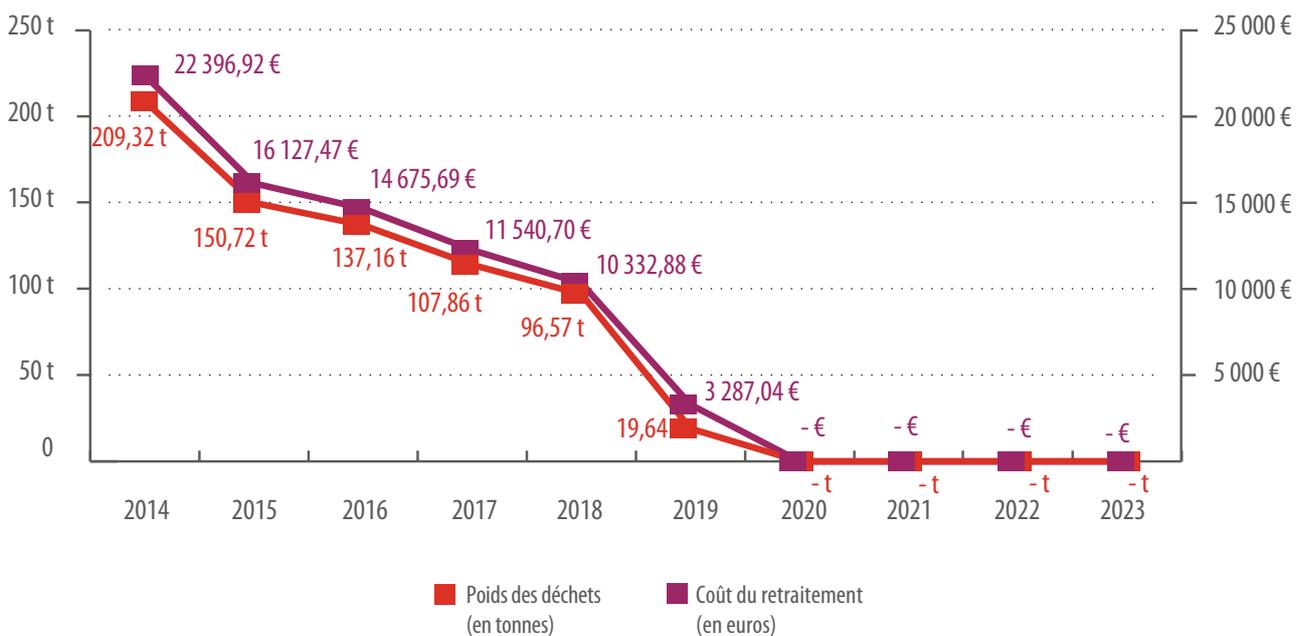
Données qualitatives

Depuis plusieurs années, l'entretien des espaces verts est en mode « Zéro phyto ».

L'objectif « Zéro déchet » a été atteint en 2023, pour la quatrième année consécutive.

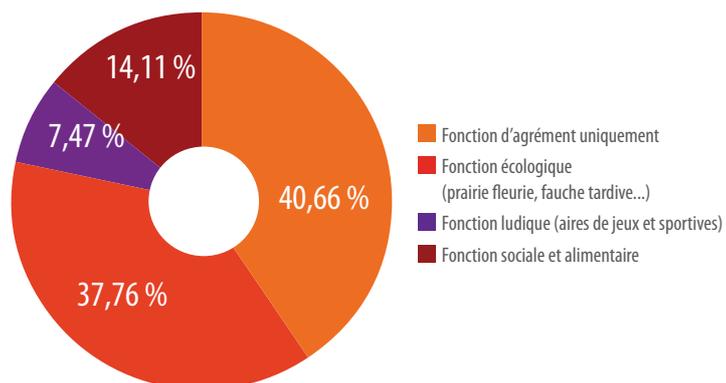
Les avantages de cette démarche sont nombreux : moins de déplacements en déchetterie, gain en matière d'efficacité sur le terrain et davantage de biodiversité au travers notamment des « zones de compostage » d'espaces verts, prémices d'un compostage collectif destiné aux habitants.

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



Objectif : augmenter la valeur d'usage des espaces verts, notamment la valeur sociale et alimentaire

Valeur d'usage du patrimoine nature par nombre de sites 2023 (Données exprimées en %)



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

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

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

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



Le patrimoine arboré (11 261 arbres répertoriés) fait l'objet d'une attention particulière et d'un suivi minutieux au regard des enjeux écologiques et de sécurité :

- 34 résidences entretenues cette année (hors urgences),
- 935 arbres concernés par des interventions soit 9 % environ du patrimoine arboré,
- 120 000 € TTC de travaux d'élagage raisonné.

Sur l'année 2022, 2 642 logements ont bénéficié de travaux d'amélioration des espaces verts et de leur cadre de vie.

L'évolution du patrimoine nature passe aussi par les petites opérations ciblées qui ont bénéficié à 2 642 logements (voir exemples en photos ci-contre et page suivante)



→ Résidence Arboréa à Bègles : réalisation de zones zéro déchet, plantation de bulbes dans les prairies naturelles pour faciliter l'adhésion des résidents, plantations diverses.



← Résidence Terrefort à Villenave-d'Ormon :
amélioration des espaces verts.

Résidence Les Bengalines et BEN à Pessac : →
plantation de bulbes



Les jardins partagés

En 2023, 9 437 m² de jardins partagés agrémentent le quotidien des habitants de 29 résidences. Deux jardiniers en binôme assurent les animations avec l'appui du responsable du service. Chaque jardin bénéficie d'une animation au printemps pour démarrer la saison et d'une animation à l'automne pour clôturer l'année.



Une nouvelle forêt sort de terre

En résonance avec son engagement en logique de RSE et sa raison d'être, aquitanis a lancé la création d'une forêt de 1,6 hectare dans la commune de Sainte-Eulalie. Ce projet qui bénéficie de l'accompagnement du Centre national de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine, vise à préserver et à développer la biodiversité et à lutter contre les effets du réchauffement climatique.

Malgré le froid, une vingtaine de salariés d'aquitanis et d'Axanis, toutes directions confondues, s'est rendue courant janvier 2023 dans la commune de Sainte-Eulalie pour participer à un projet collectif à haute valeur environnementale, sociétale et humaine : la plantation d'une forêt de 1,6 hectare sur sa parcelle foncière du Bois Montet. Encadrés par les équipes du service Patrimoine Nature et de leur prestataire Espace Paysage d'Aquitaine, ces jardiniers volontaires ont mis en terre en une après-midi, 500 jeunes pousses d'Aulnes Glutineux, Bouleaux Blancs, Chênes pubescents et autres Chênes Pédonculés.

La veille, ce sont les enfants de l'ALSH (Accueil de loisirs sans hébergement) et du Centre social et culturel Les Jardins d'Akazoul de Sainte-Eulalie qui, accompagnés des animateurs, bénévoles, élus et des

jardiniers d'aquitanis et de l'entreprise Espace Paysage d'Aquitaine, création & entretien d'espaces verts, ont réalisé les premières plantations sur le site.

Cette forêt du Bois Montet, nouveau poumon vert de l'aire métropolitaine bordelaise, résulte du partenariat entre aquitanis - à l'initiative du projet via son collectif Culture d'entreprises aquitanis & Axanis -, le Centre national de la propriété forestière (CNPF) Nouvelle-Aquitaine* et la commune de Sainte-Eulalie. Elle bénéficie du Label Bas-carbone puisque les 2 000 arbres qui la composent désormais, capteront 50 tonnes de CO2 par an pendant les trente prochaines années. Une ressource collectivement cultivée pour lutter contre les effets du changement climatique, comme pour préserver et développer la biodiversité.

* Il a participé à une étude de faisabilité menée par le service Patrimoine Nature d'aquitanis sur plusieurs terrains. Le Bois Montet est finalement apparu comme le meilleur endroit pour réaliser le projet de boisement.





Atelier plantation d'aromatiques dans les espaces publics de la ZAC Nouvelle R à Biganos



6 HABITATS & CLIENTÈLES

Repères

- **20 486 logements et foyers gérés ou propriétés d'aquitans décomposés en :**
 - 17 638 logements familiaux
 - 1 690 logements universitaires
 - 872 logements en foyers
 - 206 logements en résidences sociales
 - 80 logements gérés pour le compte de tiers (27 logements pour la ville de Bordeaux et 73 pour Bordeaux Métropole)
- **1 291 attributions** dont 221 au profit du contingent prioritaire
- **189 nouveaux logements familiaux** mis en service, répartis sur 6 nouveaux sites dont 101 PLUS et 66 PLAI
- **356 locaux professionnels et commerciaux**
- **9 793 stationnements gérés**
- **1 dispositif Label bleu** : 45 logements adaptés dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées pour un coût moyen de 4 620 €
- **1 dispositif Kozy** : 61 logements ont bénéficié de travaux d'embellissement pour un coût de travaux moyen de 1 225 €
- **1 label logement** qui consiste à contrôler les équipements d'un logement avant l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire
- **1 contrôle sécurité** qui consiste à vérifier une fois par trimestre les équipements de sécurité des parties communes de nos immeubles
- **1 agence numérique aquitaniServices** (Centre de la relation client) partagée avec l'ESH Mésolia dans le cadre de la SAC COO.PAIRS
- **1 syndicat de droit aquitaniSyndic** partagé avec l'ESH Mésolia dans le cadre de la SAC COO.PAIRS

→ HABITATS & CLIENTÈLES

Habitats solidaires



Quelques chiffres pour illustrer l'activité

- Attributions : 72 (- 8 attributions par rapport à 2022)
- Taux de rotation moyen : 39,6 % (+ 5,4 par rapport à 2022)
- Taux de vacance réelle moyenne : 4,92 % (+ 0,97 % par rapport à 2022)
- Impayé moyen des locataires présents : 101 298 € (+ 1 773 € par rapport à 2022)

Résidences sociales

Le Service Habitats solidaires & Innovations sociales gère quatre résidences sociales : deux dans la commune de Pessac (Séquoia et La Cité des Métiers), une à Bordeaux dans le quartier Saint-Michel (Résidence Mohamed Mechti) et une à Saint-Médard-en-Jalles (Résidence Lionel Lhomme).

Ces résidences, composées essentiellement de T1 et T2, accueillent des personnes en situation de précarité orientées par les partenaires du territoire : CCAS, SIAO, MDS, Action Logement et Missions locales.



Résidence Lionel Lhomme
SAINT-MÉDARD-EN-JALLES



50 logements : 30 T1' / 18 T2 / 2 T3

- **Attributions : 24**
+ 7 attributions par rapport à 2022
- **Taux de rotation moyen : 39,9 %**
+ 9,3 % par rapport à 2022
- **Impayé clients présents moyen : 36 106 €**
+ 4 796 € par rapport à 2022



Résidence Séquoia
PESSAC

12 logements : 8 T1bis / 4 T2

- **Attributions : 3**
- 1 attribution par rapport à 2022
- **Taux de rotation moyen : 25,7 %**
- 0,2 % par rapport à 2022
- **Impayé clients partis : 2 122 €**
- 4 427 € par rapport à 2022

← **Résidence La Cité des Métiers**
PESSAC

95 logements gérés en résidence sociale par aquitanis sur un total de 157 logements sociaux. La résidence sociale La Cité des Métiers est une réponse à un projet lancé par La Fab dans le cadre de l'opération « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

- **Attributions : 35**
- 1 attribution par rapport à 2022
- **Taux de rotation moyen : 40,5 %**
+ 5,8 % par rapport à 2022
- **Impayé clients présents : 48 066 €**
- 4 071 € par rapport à 2022



Résidence Mohamed Mehti
BORDEAUX



49 logements : T1 et T1 bis

- **Attributions : 10**
- 4 attributions par rapport à 2022
- **Taux de rotation moyen : 32 %**
+ 3,2 % par rapport à 2022
- **Impayé clients partis : 15 004 €**
+ 3 353 € par rapport à 2022



Gestion des demandes & des attributions

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

La montée en puissance constatée en 2022 de la Bourse d'échange de logements (BEL) s'est confirmée en 2023 avec 24 nouvelles attributions réalisées grâce à ce dispositif. Avec le ralentissement de la rotation et la diminution associée des mutations en interne, la BEL trouve écho aux besoins de mouvement des locataires. Le succès constaté en Gironde a permis d'échanger avec les bailleurs des Pyrénées-Atlantiques et des Landes afin d'élargir le périmètre du dispositif à ces deux nouveaux départements. La mise en œuvre de cette convention élargie devrait débuter dès 2024.



L'outil de gestion partagé de la demande : Imhoweb

Imhoweb est venu remplacer ULIS dès le début de l'année 2023 pour gérer toutes les tâches liées à la demande de logement social : création, mise à jour et renouvellement d'une demande, recherche de candidatures, propositions et attributions via la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), outils de suivi des objectifs.

Véritable outil de gestion partagée, il est utilisé par l'ensemble des bailleurs girondins. Il oriente le traitement de la demande vers une gestion homogène des dossiers à l'échelle de l'ensemble des bailleurs girondins.

Une nouvelle procédure de gestion du contingent préfectoral

A l'été 2023, face aux difficultés pour atteindre l'objectif fixé par les services de l'État, une nouvelle organisation a été mise en place en impliquant davantage les quatre agences de gestion : les Gestionnaires de location sont désormais directement pilotes du processus, du choix des candidats jusqu'à leur présentation en CALEOL.

Bien que l'objectif annuel n'ait pas été atteint, nous nous en sommes rapprochés et nous avons obtenu de la part de l'État, la possibilité de labelliser à nouveau nos propres dossiers prioritaires.

Ainsi, ce sont 248 dossiers qui ont été traités pour un objectif de 305 (soit 81 % de l'objectif, là où en 2022 nous étions à 60 % de l'objectif).

La sous-location

A la faveur d'une augmentation du dispositif « DALO sous-location » et des demandes accrues de nos divers partenaires institutionnels, l'objectif annuel de réaliser 20 attributions au profit des associations agréées a été dépassé avec 25 baux signés sur l'année 2023.

Il s'agit de baux au bénéfice de personnes défavorisées et en manque d'autonomie pour être locataires en bail direct. Après une période d'accompagnement vers l'autonomie, les baux évoluent et intègrent le dispositif de droit commun.

Les livraisons des opérations d'offre nouvelle

L'année 2023 a été peu chargée en livraisons avec 117 baux signés sur 5 opérations différentes situées principalement dans la métropole bordelaise.

Ce faible nombre a permis de maximiser les visites de logement proposées aux candidats (nous étions jusqu'alors uniquement sur des propositions sur plan).

Nous avons également mis en place, avec la volonté de le généraliser, un système d'enquête de satisfaction à l'attention des locataires via l'outil « avislocataire ».

AquitaniServices : toujours plus joignable !



La Qualité de service (QS)

Pour notre agence numérique COO.PAIRS, 2023 aura été une année complexe en termes de ressources humaines avec un turn-over important de l'effectif après une période de stabilité favorable post-crise sanitaire durant laquelle nous avons parfait notre modèle.

Dans ce contexte, nous avons peiné à couvrir nos besoins en effectifs pour atteindre notre cible standard de 85 % de Qualité de service (QS). Pour l'exprimer simplement, nous avons été en situation de recrutement tout au long de l'exercice 2023. Et la tendance se poursuit pour 2024.

En outre, le turn-over a nécessité des temps de formation récurrents pour accueillir les nouveaux arrivants, ce qui mécaniquement a contraint nos capacités de réponse aux appels. Rajoutée à ce constat, la nécessité pour nos nouveaux conseillers de monter en compétence et en maîtrise des scripts et autres modes opératoires, ce qui peut prendre plusieurs semaines et par conséquent, vient ralentir notre niveau de prise en charge collectif.

Notons tout de même que nous avons été en capacité d'atteindre nos objectifs de mars à août 2023 avec une QS moyenne de 84,5 % sur cette période. Nous avons bé-

néficié d'un nombre d'appels inférieurs à l'année 2022 (entre 3 % et 5 % d'appels en moins) qui a estompé les freins évoqués ci-dessus.

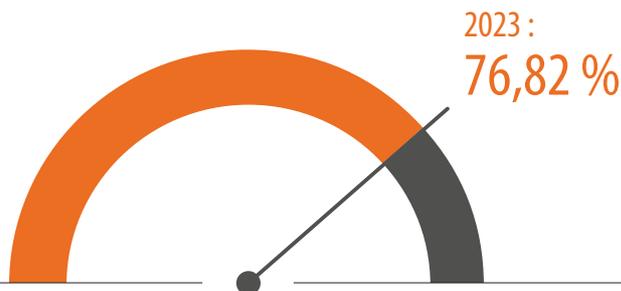
En revanche, les trois derniers mois de l'année 2023 nous ont fortement pénalisé avec une QS de 64,8 %. En effet, nos contraintes en matière de ressources humaines associées à une séquence météorologique très défavorable (pluies abondantes, tempêtes...) ont saturé les lignes (novembre : 12 836 appels reçus et décembre : 10 215).

Le mois d'octobre a également été particulièrement dense au moment du lancement de la période de chauffe avec un niveau d'appels de + 22 % supérieur à 2022 (10 633 appels).

Depuis le lancement de la période de chauffe, nous priorisons les appels liés aux pannes de chauffage ou d'eau chaude sanitaire. A ce titre, en trois mois, nous avons reçu 8 589 appels et pris en charge 8 043 communications, ce qui nous permet d'afficher une disponibilité excellente de 93,64 %.

Taux d'appels décrochés en moins de 60 secondes (2023)

2016 : 74,84 %
2017 : 81,79 %
2018 : 79,93 %
2019 : 83,63 %
2020 : 88,95 %
2021 : 88,18 %
2022 : 86,13 %



aquitani**Services** reçoit 5/5

Une équipe



de **25** conseillers clientèle
+ **2** conseillers supports formation
(formation continue, nouveaux arrivants, contrôles de conformité)
+ **3** superviseurs
(chacun en charge d'une équipe de 9 conseillers clientèle)



82 765 appels traités par
aquitani**Services**



sur **114 633** appels reçus
458/j en moyenne

En moyenne,
76,82% des appels ont été effectivement décrochés
(= Taux de qualité de service)
pour rappel ce taux était de **86,13 %** en 2022



Le temps d'attente moyen des appels traités est de : **5 min 59 s**



Le temps moyen de traitement des appels traités est de : **5 min 50 s**



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



69 512 affaires enregistrées
(mails et téléphone)

Enregistrement attestations d'assurance : **5 706**

par aquitani**Services**



13 375 mails reçus (soit 32/jour)



145 409 SMS envoyés

1 249 Campagnes d'envoi

aquitanis / mésolia

COOPAIRS

Des solutions responsables
au service de la performance

Dans l'attente de notre solution Extranet et Appli mobile

La boîte mails contact@aquitanis.fr est toujours active dans l'attente de la mise en service de notre solution extranet et Appli mobile en 2024 : *Mon agence en ligne*.

Le rythme de messages déposés a sensiblement augmenté puisqu'il est passé à 13 375 mails reçus en 2023 contre 11 841 en 2022 soit une hausse de + 12,95 %. La numérisation de la relation client est une tendance qui n'est pas propre à aquitanis. Il s'agit d'une tendance de fond quel que soit le domaine d'activité. Cette augmentation s'explique également par les difficultés à nous joindre sur les périodes de pics d'appels.

Dans le cadre de leur action de back office, les conseillers clientèle de COO.PAIRS contribuent à l'enregistrement des attestations d'assurance au gré de nos campagnes de rappels. Une activité importante pour garantir un bon niveau de couverture assurantielle. En 2023, COO.PAIRS aura saisi 5 706 attestations d'assurance.

Les informations transmises par SMS pour communiquer avec les locataires sur des sujets relatifs à la vie quotidienne font désormais partie des supports privilégiés.

2021 : 192 773 SMS en 889 campagnes d'envoi
2022 : 157 719 SMS en 1 058 campagnes d'envoi
2023 : 145 409 SMS en 1 249 campagnes d'envoi

En complément des actions réalisées par COO.PAIRS, nous utilisons la solution « AvisLocataire » qui nous permet d'adresser régulièrement, voire quotidiennement, des enquêtes de satisfaction post-intervention par voie de mails ou de SMS, notamment à propos de la propreté des parties communes, de la désinsectisation préventive des logements, des interventions dans le cadre des prestations préventives et curatives du marché de multiservices.

Dans certains cas, cet outil permet à nos cadres d'astreinte d'alerter rapidement les locataires, soir et week-end, ou de relayer des messages de prévention comme nous l'avons fait en période de canicule, ou de mesures de couvre-feu lors des émeutes de juin et juillet 2023.

Ce canal d'information représente plus de 119 000 communications adressées aux locataires.

Par ailleurs, nous envoyons des messages aux locataires pour confirmer la prise en compte de leurs demandes et les informer des interventions des entreprises à leur domicile. Cela représente 38 300 mails ou SMS envoyés par an aux locataires pour leur signifier l'engagement d'une intervention et 98 787 mails ou SMS envoyés par an aux locataires pour confirmer la prise en compte d'une réclamation.

Au total, nous adressons sous ce format de communication plus de 137 000 messages à nos locataires.

Toutes sources confondues, nous adressons plus de 400 000 mails et SMS aux locataires. Cela équivaut à une réception moyenne de 1,89 messages par mois et par logement.

Notre agence numérique prend également en charge les appels des copropriétaires d'aquitaniSyndic. On comptabilise 1 491 appels reçus et un niveau de Qualité de service (QS) de 86,19 %. La durée d'attente moyenne est de 2m 17s. Ce flux entrant est bien inférieur à notre activité locative. Il représente 1,3 % des appels reçus.

Zoom sur...

Notre service de Diagnostic vidéo



Lancé en 2023, il permet, après consentement obligatoire Règlement général de protection des données (RGPD), de prendre la main sur la caméra des smartphones des locataires afin d'observer en direct les anomalies qu'ils décrivent. Elle est parfaitement appropriée lorsque le problème technique est complexe à décrire ou en cas de difficultés d'expression des locataires.

La solution choisie « APIZEE » permet ensuite d'illustrer de photos voire de vidéos les affaires adressées aux gestionnaires.

Cette solution permet non seulement de faciliter la compréhension du problème par nos conseillers clientèles lors de la prise d'appel, mais elle permet également d'éviter les déplacements inutiles des gestionnaires (gain de temps, économies sur les frais de transports) et de réduire aussi notre impact carbone. Dans une métropole bordelaise en proie à des conditions de circulation difficiles, APIZEE apporte une souplesse de gestion très appréciée des gestionnaires mais surtout des locataires par sa simplicité et le niveau de réactivité qu'elle procure.

Suivi et management des marchés de maintenance et divers

Ce suivi est une action quotidienne qui porte sur trois champs essentiels à savoir, le suivi de la facturation, le respect des cahiers des charges et la conformité des travaux, notamment en matière d'amiante. Il s'agit également d'accompagner les entreprises vers notre plateforme collaborative qui nous permettra un meilleur pilotage des interventions. Fin 2023, 64 prestataires étaient raccordés à la solution.

Gestion du comptage de l'eau

Avec notre prestataire, nous gérons 18 475 compteurs d'eau chaude (6 262) et d'eau froide (11 882) en télérelève, ce qui nous permet de facturer mensuellement les consommations réelles des locataires et de fiabiliser, notamment grâce à un portail web fourni par ce dernier, les consommations des parties communes. Il faut également intégrer le suivi de 611 compteurs d'énergie thermique.

Quelques chiffres-clefs à retenir :

- Taux de relève mensuelle de 99,35 %
- 378 actions de maintenance réalisées
- 676 « Alertes fuites critiques » qui déclenchent en automatique des demandes d'intervention aux Gestionnaires de sites : délais de résolution 5 jours
- 9 587 « Alertes fuites non-critiques » qui sont envoyées directement aux locataires pour les sensibiliser à leurs écarts de consommation : délais de résolution 5 jours
- 1 611 m³ d'eau chaude économisés
- 60 683 m³ d'eau froide économisés



Tableau de bord fourni par le web service du fournisseur

Gestion de l'astreinte téléphonique par notre nouveau prestataire

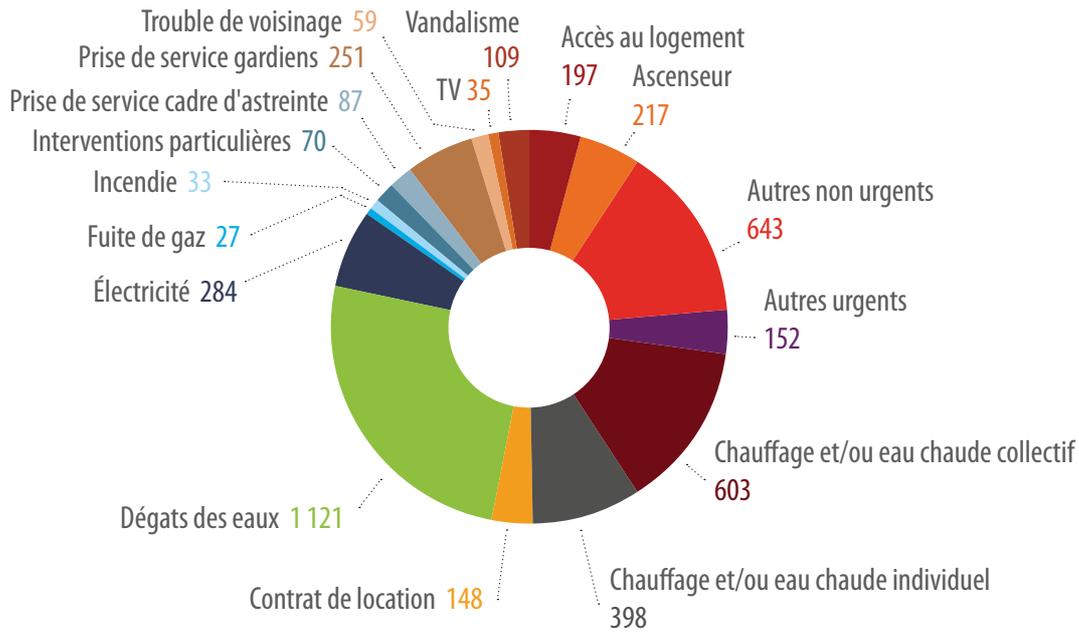
Notre astreinte : pour la sécurité des personnes et des biens !

En semaine : prise des appels téléphoniques de 17 heures à 9 heures (à la fermeture des lignes de notre Centre de relation client).

Les week-end et jours fériés : 24h/24h

Pour l'année 2022, le graphique page suivante donne à voir la répartition des appels reçus.

En 2023, nous avons développé le suivi de nos appels par une intégration semi-automatique quotidienne dans Ulis des rapports d'astreinte, ce qui permet à notre Agence numérique COO.PAIRS d'être informée très rapidement des faits survenus la nuit précédente et d'être en capacité de renseigner les locataires.



Gestion des marchés de multiservices

Comme en 2022, nous avons été confrontés à de réelles difficultés dans l'exécution des marchés, notamment en raison d'un contexte économique tendu au niveau de l'emploi qui a désorganisé les prestataires (turn-over, postes techniques vacants, pertes de compétences techniques...). Ces éléments ont pesé sur la satisfaction globale en-deçà de nos attendus.

A force d'accompagnement de certains prestataires, nous avons réussi à « sauver » les contrats alors que le contexte de l'hiver 2022/23 aurait pu déboucher sur une résiliation pure et simple de certains marchés, sans la garantie de pouvoir trouver un nouveau prestataire. Cette éventualité aurait été extrêmement préjudiciable pour aquitanis et ses locataires.

Enquêtes prestataires multiservices curatif 2023

Nombre de réponses : **3 776**

- 63%** de satisfaction générale
- 63%** de satisfaction concernant la prise en charge de la démarche
- 68%** de satisfaction concernant le déroulé de l'intervention

Enquêtes prestataires multiservices préventif 2023

Nombre de réponses : **2 761**

- 70%** de satisfaction générale
- 74%** de satisfaction concernant la transmission des informations d'interventions
- 67%** de satisfaction concernant la visite d'entretien

Gestion de la propreté des parties communes

Le projet « Cap Propreté ! » s'est poursuivi en 2023 avec de nombreuses actions :

- Le lancement de l'appel d'offres marché de « remplacement du personnel de terrain absent » qui intègre des prestations de nettoyage et de traitement des ordures ménagères par des entreprises. Démarrage au 1^{er} janvier 2024.
- Le déploiement du *Guide de la propreté* au personnel de la proximité.
- La réalisation de Journées de la propreté « Coopérons pour nettoyer » (remise à niveau de la propreté de plusieurs résidences gardiennées avec le concours des équipes des agences).



« Coopérons pour nettoyer » : ces journées de la propreté ont été organisés avec la collaboration des équipes des agences.

- L'installation de rayonnages et de portes-balais dans 50 locaux de stockage (report 2022).
- La poursuite de nos efforts de mécanisation notamment via des tests puis des achats de nouveaux matériels mécanisés.
- L'étude de mise en place d'un outil de mutualisation du matériel de nettoyage mécanisé.
- Formation des Responsables de secteur et des Responsables d'agence à l'outil « Orgaproxi » (pesée de poste, évaluation des charges de travail).
- Accompagnement au fil de l'eau des gestionnaires et formation des nouveaux arrivants à l'utilisation de l'application de contrôles « ControlProp ».



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



Créé en 2020 en faveur des locataires les plus anciens, le dispositif KOZY a permis cette année à 61 familles de bénéficier d'un « coup de pouce pour un coup de neuf » dans leur logement. En effet, un financement moyen de 1 225 € par logement a été octroyé à ces locataires pour la réalisation de travaux par des professionnels du bâtiment.

	Nombre de logements	Coût moyen par logement	Dépense totale
Agence Bordeaux Nord	9 logements	1 213 €	10 916 €
Agence Hauts de Garonne	10 logements	948 €	9 480 €
Agence Grand Parc	25 logements	1 216 €	30 388 €
Agence de Talence	17 logements	1 407 €	23 912 €
	61 logements	1 225 €	74 696 €

La dépense totale engagée par aquitanis en 2023 est de 74 696 €.

Le Label Bleu



Créé en 2010 dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées, le Label Bleu a permis d'adapter 45 logements en 2023.

Ce dispositif entre dans le champ d'application du dispositif fiscal d'exonération de la taxe foncière. La dépense totale engagée par aquitanis en 2023 est de 207 892 €, soit 4 620 € en moyenne par logement.



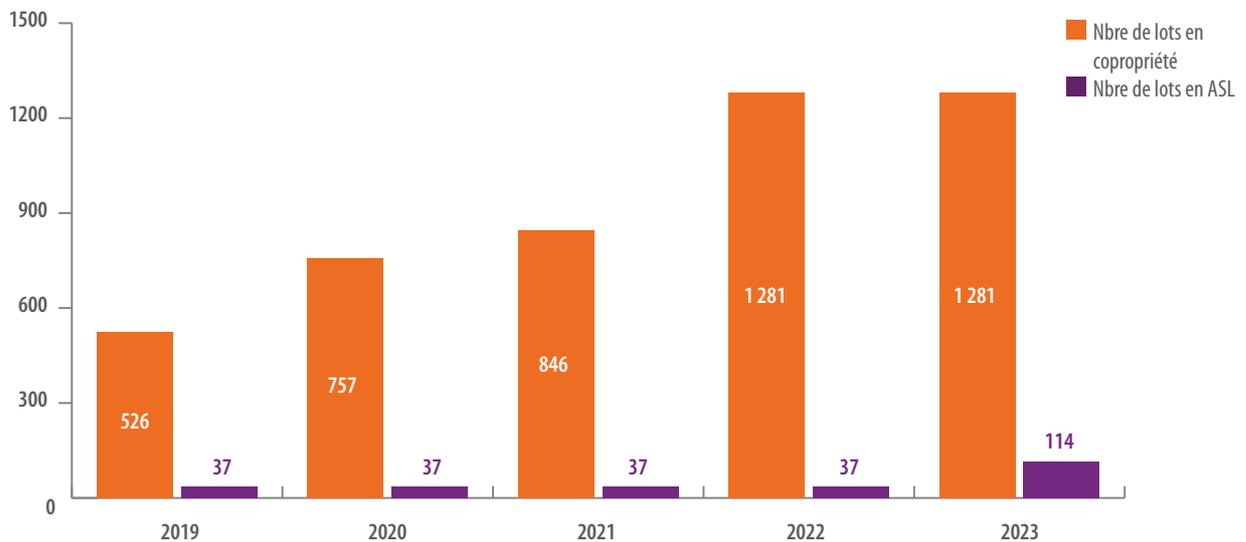
	Nombre de logements	Coût moyen par logement	Dépense totale
Agence Bordeaux Nord	9 logements	4 103 €	36 928 €
Agence Hauts de Garonne	1 logement	5 288 €	5 288 €
Agence Grand Parc	24 logements	4 495 €	107 891 €
Agence de Talence	11 logements	5 253 €	57 785 €
	45 logements	4 620 €	207 892 €



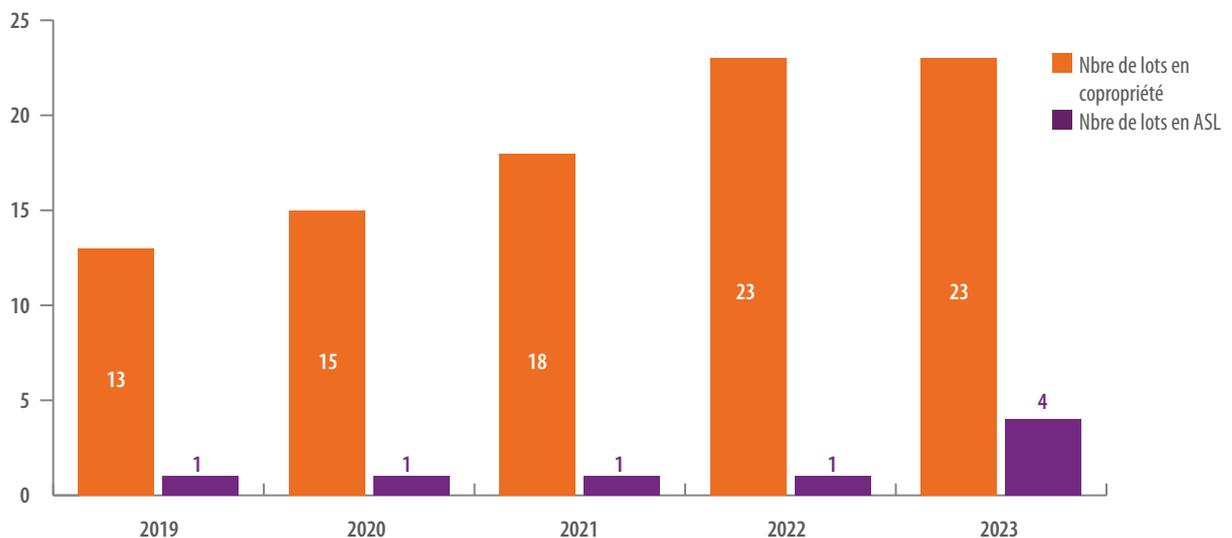
Montée en puissance de l'activité de syndic

Après trois années marquées par une évolution ininterrompue du portefeuille géré par aquitaniSyndic, 2023 était une année de stabilisation permettant aux équipes de conforter la prise en main des résidences arrivées récemment en gestion. Dans le cadre du plan de vente Hlm, les équipes d'aquitaniSyndic ont également finalisé les premiers projets de mise en copropriété et Association syndicale libre (ASL) dans le cadre du Bail réel solidaire (BRS) notamment des résidences Le Village et le Hameau à Eysines, Le Parc de Psychotte à Mérignac et la Pépinière à Cestas, qui arriveront en gestion de copropriété en 2024.

Évolution du nombre de lots gérés



Évolution du nombre de résidences gérées



Faire face à la crise énergétique

Comme pour des millions de Français, la crise énergétique est venue toucher durement les copropriétés, dont celles gérées par aquitaniSyndic et plus particulièrement, celles équipées de systèmes collectifs de production de chauffage et d'eau chaude alimentés par gaz. L'augmentation des tarifs au 1er janvier 2023 entraîne parfois des hausses de près de 80 % du montant global des charges de copropriété.

Face à ce choc sans précédent, les équipes d'aquitaniSyndic se sont mobilisées afin d'organiser en urgence des Assemblées générales extraordinaires pour informer, mettre en place des mesures d'accompagnement appropriées et rectifier les budgets de fonctionnement des copropriétés concernées.

A l'instar d'aquitanis, un plan de sobriété a été déployé dès le mois de janvier et a permis d'informer les habitants des actions permettant de réduire autant que possible la facture énergétique. En outre, des études ont été engagées avec l'appui de la Cellule énergie et équipements collectifs afin d'envisager des solutions alternatives comme c'est le cas pour les résidences Québec et Chambrun à Bordeaux avec leur raccordement au réseau de chaleur urbain Grand Parc Énergie.

En lien avec la Direction Communication, Développement durable & Accompagnement des transitions, le service a également contribué très activement à la refonte du site aquitaniSyndic qui devrait être déployé dans sa nouvelle version au début de l'année 2024. De même, un « motion design » de présentation et de vulgarisation du processus de rénovation énergétique des bâtiments a été réalisé. Il pourra notamment servir de support de présentation à destination de nos conseils syndicaux.

La mission de COO.PAIRS Syndic

Créé en 2020 afin de proposer une offre différente des cabinets de gestion traditionnels, COO.PAIRS Syndic Solidaire permet également de répondre aux attentes exprimées par les bailleurs sociaux en matière de gestion de copropriété/ASL. Il s'appuie sur les ressources internes de Mésolia et d'aquitanis pour apporter un service de qualité à l'ensemble des habitants des résidences qu'ils gèrent, locataires comme copropriétaires. C'est donc tout naturellement qu'aquitanis a fait confiance aux équipes de COO.PAIRS pour gérer son patrimoine en copropriétés issu de VEFA et en votant pour sa nomination en tant que syndic et directeur d'ASL sur 7 résidences (Emporium, Elysea, Saint-Exupéry Nord, etc...) en 2023.

→ HABITATS & CLIENTÈLES

La Sûreté et la Tranquillité résidentielle



Le contexte sécuritaire de la métropole bordelaise évolue défavorablement. Les problématiques de délinquance et de criminalité qui tendent à s'intensifier nécessitent une adaptation des moyens de lutte mis en œuvre par aquitanis.

Face à ces enjeux, et à titre d'exemple, l'État, le ministère de la Justice et la Mairie de Bordeaux ont signé en 2023, un contrat de sécurité intégrée afin d'améliorer et de coordonner leurs efforts et prendre de nouveaux engagements, notamment sur les sujets de la prévention et de la vidéosurveillance.

Aquitanis s'inscrit dans cette même dynamique aux côtés de ses partenaires du continuum de sécurité et a ainsi vu la fonction Sûreté et tranquillité résidentielle monter en puissance au sein de ses activités et de son périmètre métropolitain.

4 axes qui préfigurent une amorce rationnelle d'un Plan stratégique de Sûreté et de Tranquillité résidentielle mis en œuvre à court/moyen terme, sont en cours de développement :

La connaissance et l'analyse des sites à enjeux

Le recueil d'informations auprès des équipes et des partenaires ainsi que la mise en place de premiers indicateurs ont permis de renforcer la connaissance de la situation sûreté du patrimoine, de poser un diagnostic des problématiques des sites, de les catégoriser et de dresser les contours d'une stratégie priorisée.

À titre indicatif, les dépenses consécutives à des actes de malveillance sont présentées ci-dessous :

Résidence	Commune	Dépenses malveillance 2023	Dépenses par logements
Grand Parc	Bordeaux	112 807 €	48,7 €
Les Aubiers	Bordeaux	111 377 €	155,1 €
La Benaugue	Bordeaux	17 197 €	33,32 €
Bois fleuri - Genicart	Lormont	16 020 €	50,9 €
Clemenceau	Cenon	13 212 €	550,5 €
Rytmik	Cenon	12 600 €	150 €
Blaise Pascal	Floirac	6 992 €	34,6 €
Crous Le Général Boudet	Bordeaux	6 855 €	74,5 €
Château Raba	Talence	6 649 €	16,1 €
Clos Palmer	Cenon	6 201 €	27,7 €
Corneille	Floirac	4 221 €	29,5 €
Pascal Lafargue	Bordeaux	4 152 €	59,3 €
Chantecrit	Bordeaux	3 973 €	19,4 €
Solesse	Blanquefort	2 697 €	13,6 €
	TOTAL	324 953 €	58,8 €
	TOTAL Patrimoine	486 313 €	

Un projet de déploiement d'une application de remontées d'incidents est en cours. Cette application permettra d'obtenir un état exhaustif des faits constatés sur le patrimoine et de visualiser des informations afin de les analyser. Elle permettra de suivre des actions et de produire et de transmettre des compte-rendu immédiats vers nos partenaires.

La prévention situationnelle

L'expertise sûreté peut être considérée comme un outil d'aide à l'arbitrage entre plusieurs hypothèses d'aménagement ou de construction. L'analyse d'une problématique sous l'angle de la prévention situationnelle apporte des solutions nouvelles parfois simples et peu coûteuses à mettre en œuvre. Une lecture anticipée des problématiques de sûreté et de tranquillité résidentielle au travers du bâti, de l'environnement, du peuplement peut, en effet, avoir un impact significatif sur la gestion locative.

Ainsi la maîtrise d'ouvrage a été accompagnée sur différents projets dont certains d'envergure, notamment dans le cadre des Projets de renouvellement urbain (PRU) et des réhabilitations.

Des moyens organisationnels, techniques et humains

En termes d'organisation, l'objectif est de formaliser des processus et modes opératoires qui permettront de progresser rapidement sur des sujets chronophages (ex : gestion des véhicules-épaves par exemple).

L'année 2023 a été amplement consacrée à la recherche de pistes d'améliorations sur de nombreux sujets qui, pour certains, font l'objet d'une avancée significative.

Protection du personnel

La protection du personnel et des sous-traitants est un sujet prioritaire. Des leviers jusqu'alors peu employés sont en cours de développement (voir ci-dessous convention de partenariat) afin de dissuader tout acte de menace ou d'agression par des occupants des logements.

Aussi, en lien avec la Cellule gestion des risques, une étude sur le déploiement du dispositif de Protection du travailleur isolé (PTI) et la mise en place d'un système d'alerte performant a été menée.

Contrôle d'accès parking

D'une manière générale les parkings concentrent d'abondantes problématiques de sûreté et de troubles de jouissance. Identifié comme tel, le parking de la résidence Locus Solus à Bordeaux - qui dessert également les résidences Nerval et Odéon - a fait l'objet d'un projet de rénovation de son dispositif de contrôle d'accès.

Ce projet constitue un test d'équipements spécifiques choisis pour leur robustesse face aux risques de dégradation, d'intrusion et de contrôle des entrées et sorties. Selon les résultats, ce système a vocation à être dupliqué sur d'autres sites confrontés aux mêmes difficultés.

Vidéosurveillance / vidéo-protection

La démarche méthodologique suivante a débuté :

- analyse des besoins,
- organisation humaine,
- définition de l'architecture du système,
- maintenance et l'évolution du système.

Pour le début de l'année 2024, un document fixera une organisation et les orientations techniques concernant les ressources déjà en place. Il s'agit là d'une première étape qui s'inscrit dans la définition d'un schéma directeur de vidéosurveillance à venir.

Protection des vacants

La faisabilité d'un projet innovant de protection des logements vacants contre les squats est actuellement à l'étude afin de renforcer nos capacités d'intervention dès que nous avons connaissance d'une tentative voire d'une intrusion dans un logement.

Le renforcement du partenariat local

Un travail d'échanges permanents avec les partenaires, notamment les Forces de sécurité intérieure (FSI) a permis de :

- développer un réseau de « contacts privilégiés »,
- positionner aquitanis comme un acteur engagé sur les problématiques de tranquillité résidentielle mais également, sur les sujets de tranquillité et de sécurité publique et comme un interlocuteur privilégié sur la thématique des dérives urbaines,
- répondre en quasi-temps réel à 40 réquisitions judiciaires au cours de l'année ainsi qu'à de nombreuses demandes de renseignements ou levées de doute ponctuelles,
- coordonner des actions (Château Raba à Talence, Les Aubiers à Bordeaux, Vignes de Bissy à Mérignac) et de mettre en place des stratégies conjointes lors d'événements particuliers (violences urbaines, nuits de la Saint-Sylvestre...),
- évaluer des menaces et alerter sur certaines situations à risque,
- participer à plusieurs Groupes de partenariat opérationnel (GPO).

A l'initiative d'aquitans, une convention dite « de sécurisation » avec le ministère de l'Intérieur et le ministère de la Justice est actuellement à l'étude. Son objectif est d'apporter des moyens, décisions pénales et/ou rapports administratifs, afin qu'aquitans puisse étayer son assignation aux fins de résiliation judiciaire du bail pour troubles de jouissance. A ce stade, celle-ci a bénéficié d'un accueil favorable de la Direction départementale de la Sécurité publique de la Gironde.

Charges locatives et quittancement

Point sur la régularisation annuelle 2022 sur l'année 2023

286 résidences ont été régularisées en juillet 2023 sur les 470 résidences référencées à cette date.

39 % du patrimoine, soit 184 résidences, n'a pas été régularisé pour les raisons suivantes :

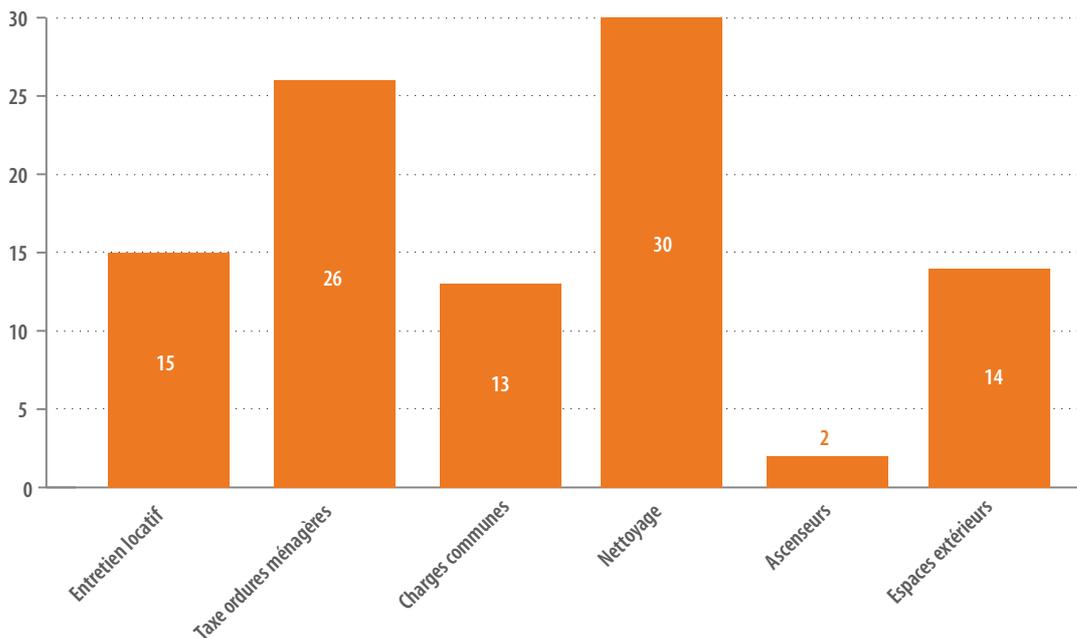
- 78 pour cause de chauffage collectif,
- 103 en copropriété dont 25 avec un système de chauffage collectif,
- 3 livrées en 2023 et donc non concernées par des dépenses en 2022.

Ainsi 56 % du patrimoine restant est concerné par un mode de chauffage collectif pour lequel nous avons décidé de reporter la régularisation sur l'exercice 2024, après obtention du bouclier tarifaire complet de l'année 2023.

Les résultats de la régularisation intervenue en juillet 2023, pour 61 % du patrimoine global, sont les suivants :

- Total des dépenses constatées : 4 364 945 €
- Total des provisions facturées : 5 331 467 €
- Total de la vacance et des idr : 59 579 €
- Solde de la régularisation : - 1 026 100 €

La répartition des dépenses par grands postes de charges est la suivante (en %) :



98,4 % des locataires ont eu un remboursement lors de la régularisation et 1,6 % une facturation.

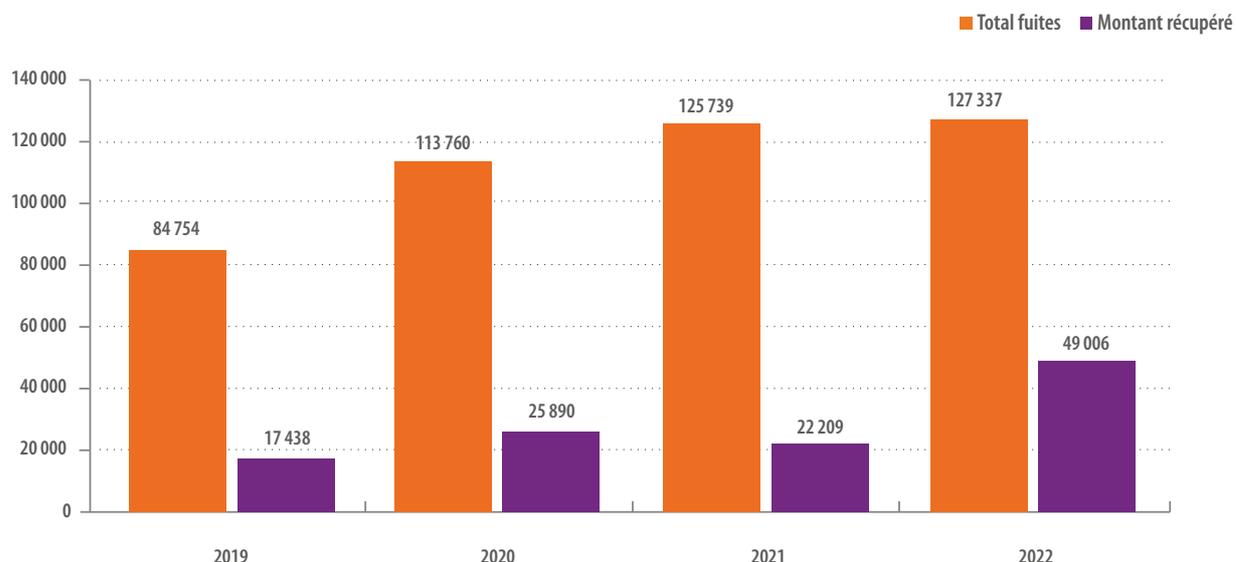
Point sur la gestion des fluides et énergies 2022

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

En 2022, 56 réclamations (hors fuites) ont été transmises à la société Suez, contre 35 en 2021 et 45 en 2020. En 2022, les réclamations ont permis de récupérer auprès du concessionnaire **11 986,51 €**.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la fourniture de l'eau de la métropole de Bordeaux est réalisée par la régie Eau Bordeaux Métropole (EBM). Les équipes de Suez ont été transférées ce qui a permis une continuité de service.

Traitement des dossiers fuites (en euros)



Concernant la gestion des fuites, le montant récupéré auprès des concessionnaires est en nette augmentation ce qui illustre un meilleur traitement des dossiers. Ainsi, les **49 006 €** recouverts en 2022 représentent 8 dossiers « fuites » traités par Suez et 38,48 % du montant total des fuites.

Pour donner une idée plus précise en termes de perte de fluides, le montant total des fuites de **127 337 €** représente **39 838 m³** d'eau, soit l'équivalent de 11 piscines olympiques, volume identique par rapport à 2021.

Evolution tarifaire au 1^{er} janvier 2024

Les tarifs de l'eau potable sur la métropole (périmètre EBM) vont évoluer au 1^{er} janvier 2024 avec les mesures suivantes :

- fin des tranches de tarification de la part variable de la consommation d'eau. Le prix du poste consommation d'eau sera donc le même quel que soit le volume consommé,
- augmentation du prix de l'eau de 10 % en moyenne,
- baisse du prix de l'abonnement de 30 %,
- suppression des abonnements des compteurs généraux avec des compteurs divisionnaires EBM.

Gestion de l'eau, comptage individuel ISTA

Le montant total facturé par les différents fournisseurs s'élève à 2 878 345,33 €, la répartition se décline comme suit :

- **2 426 438,91 €** ont été refacturés aux locataires via les relèves de ces compteurs,
- **330 077,03 €** sont refacturés sur les postes de charges communes (eau des espaces verts, eau collective, abonnements des compteurs d'eau) aux locataires et par la refacturation syndic et tiers gestionnaires,
- **121 829,39 €** non récupérés et qui concernent les fuites, l'eau des résidences sociales, l'eau des espaces extérieurs (plafonnement de la part annuelle par locataire défini et abonnement des compteurs inutilisés), l'eau des logements gardiens, des bornes incendies et des travaux. Soit 4 % de la dépense totale.

Gestion de l'eau, logements avec contrat direct concessionnaire

Le total des factures concessionnaires s'élève à **159 698 €** pour lesquels nous avons récupéré sur l'eau des communs et des espaces extérieurs, la somme de 107 223 €. La différence concerne les fuites et l'eau non récupérable, soit 23 % de la dépense.

Répartition des dépenses d'électricité

Depuis 2021, la gestionnaire de fluides a engagé une analyse sur la répartition des dépenses d'électricité lorsque les comptages ne sont pas identifiables par équipements. En effet, des clés de répartition existent mais il nous est apparu nécessaire de les réinterroger. Cette étude est toujours en cours de consolidation.

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

Pour les résidences en chauffage collectif au gaz le prix du MWh a augmenté en 2023, pour donner suite au nouveau contrat en offre de marché, au prix moyen annuel de 187 €, contre un prix moyen 2022 de 60 €. Nous avons reçu les boucliers tarifaires du premier semestre 2023 qui représentent entre 15 et 20 % d'aide par rapport à la dépense, selon les sites.

Le coût moyen du MWh (énergie R1 + abonnement et taxes R2) en 2023 pour les résidences en réseau de chaleur (RCU) s'élève à 107,21 € contre une moyenne de 123,63 € en 2022.

Le décret portant sur le bouclier tarifaire 2022 pour ce système de chauffage collectif a permis une baisse entre 5 % et 30 % de la dépense 2022, selon le site et la quantité de gaz utilisée par le système.

Gestion des sinistres

Aboutissement et mise en œuvre du nouveau processus de gestion des sinistres MRH (multirisques habitation)/RC (responsabilité civile)

Le nouveau processus concerne la gestion administrative et opérationnelle des sinistres MRH/RC déclarés et survenus à compter du 1^{er} mai 2023. L'évolution majeure porte sur le transfert à la cellule Technique & sinistres de la gestion financière et opérationnelle des travaux de reprise post-sinistre. Cette orientation assure un suivi centralisé et donc optimisé des dossiers sinistres et permet de répondre aux enjeux évoqués lors du projet de refonte du poste de Gestionnaire de sites opéré par la Direction Proximité & Relation client.

Pour 2024, nous poursuivons la tenue d'un programme de formation tendant à la professionnalisation des Gestionnaires de sinistres (formations toutes conventions applicables Convention d'indemnisation et de recours des sinistres Immeubles - IRSI, Convention d'indemnisation des dégâts des eaux en copropriété - CIDCOP, Dispositif de terminaison intérieur - DTI, formateur occasionnel, sensibilisation amiante/plomb, gestion de chantier, etc...).

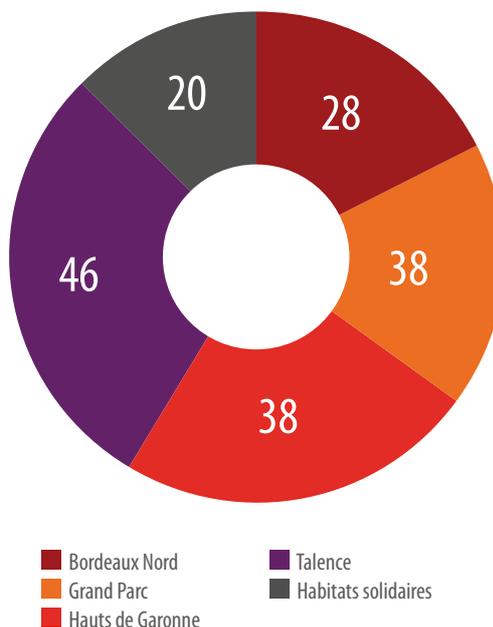
Poursuite et renforcement également de notre collaboration avec nos différents interlocuteurs (courtiers, assureurs, experts, entreprises, etc...) par l'organisation de réunions de réception de chantier ou réunions périodiques permettant le suivi des modalités de gestion de nos contrats 2023/2026.

Perpétuel travail d'adaptation aux vues d'un contexte assurantiel instable depuis plusieurs mois. Réflexion sur des stratégies permettant d'améliorer notre sinistralité et de limiter nos risques (prévention et sensibilisation interne/externe, auto-gestion de certains sinistres, etc...).

Chiffres et tendances sinistralité 2023

- **191 dossiers sinistres MRH/RC** ouverts par aquitanis en 2023. En augmentation par rapport à 2022 (131).
- **90 % des dossiers ouverts en 2023 sont en multirisques.**
- **18 dossiers ouverts en 2023 en RC.**
- Sur les 191 sinistres ouverts en 2023, **91 sont à ce jour soldés.**
- Au 20/01/2024, nous avons en gestion **185 dossiers** dont 54 % sont de 2023.

Répartition par agence du nombre de sinistres survenus en 2023



Les données qualitatives

On constate une augmentation du nombre de sinistres toutes natures confondues avec une nette majorité sur l'ensemble des agences et comme sur les années précédentes de DDE (dégâts des eaux).

A l'instar de 2022, un événement climatique à retenir en 2023 (tempête Domingo) sans déclaration pour aquitanis aux vues de l'estimation des dommages.

Le nombre de dossiers RC est en augmentation par rapport à 2022, mais relativement stable par rapport à 2021.

Les incendies quant à eux représentent 13,6 % de notre sinistralité en 2023.

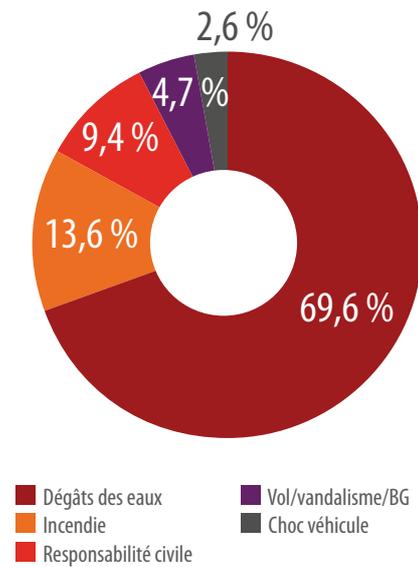
	Nombres de sinistres incendie
2018	10
2019	11
2020	13
2021	16
2022	16
2023	26

On constate une augmentation du nombre de sinistres incendie depuis 2018.

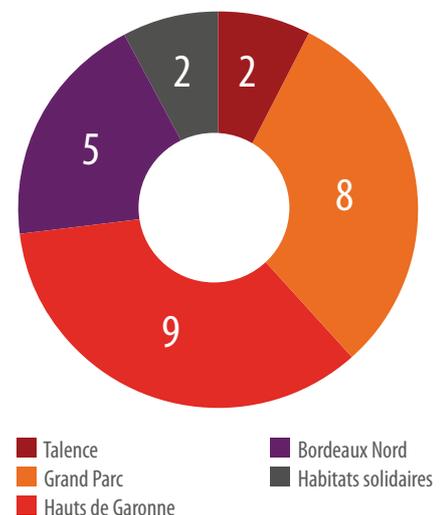
Quelques notions qualitatives concernant les incendies 2023 :

- Sur les 26 dossiers incendie : 6 se sont produits en janvier 2023 et 4 sur le mois de mai soit 38 % sur deux mois de l'année de l'effectif total.
- Survenue de deux dossiers à fort enjeux économiques en avril 2023 : le 2 604 (incendie de 2 pavillons à Martillac / estimation : 750 K€) et le 2 614 (incendie du logement 510 de la résidence Blaise Pascal / estimation : 250 K€).
- 42 % des incendies débutent à l'intérieur des locaux loués (cuisine, chambre, séjour).
- 58 % des incendies débutent à l'extérieur des bâtiments ou aux abords des logements (balcons, locaux vide-ordures ou vélo, parking, PC).
- L'ensemble de nos sinistres incendie recouvre des dégâts exclusivement matériels sur 2023.
- 30 % des sinistres incendie sont d'ordre domestique (inattention, usage d'équipements, comportements à risques, etc...) et 30 % sont estimés comme volontaires/criminels.
- Certains dossiers suscitent des procédures judiciaires et enquêtes de Police.
- Les résidences les plus impactées tous territoires confondus en 2023 : Grand Parc, Léon Blum et les Aubiers à Bordeaux, Génicart - Bois Fleuri à Lormont.
- En 2023, nous avons perçu 867 500 € d'indemnisation au total dont 220 270 € pour des sinistres survenus en 2023.

Répartition par nature des sinistres déclarés en 2023



Localisation par agence des sinistres incendie sur 2023



Mise en conformité PMR des ERP

Achèvement de la phase préparatoire et de réactualisation du projet de mise en accessibilité Personnes à mobilité réduite (PMR) des Établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie propriété d'aquitanis. Aujourd'hui, il reste 96 locaux (commerces, Locaux communs résidentiels - LCR, locaux de Bordeaux Métropole) à adapter aux normes PMR.

L'appel d'offres travaux lancé fin 2022 sur 8 mois renouvelable une fois doit voir son aboutissement fin janvier 2024 avec la nomination d'un candidat. Une importante campagne de communication sera lancée auprès des commerçants et preneurs pour identifier l'opération, informer sur un planning prévisionnel et les contacts utiles. Des entretiens avec les services de la Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sont convenus afin de les informer des évolutions du projet et des perspectives d'achèvement.

Perspectives 2024

- Programme de formation interne à l'attention des collaborateurs et cadres d'astreinte.
- Aboutissement et mise en exploitation du projet de relance systématisé des attestations d'assurance MRH locataire.
- Poursuite du projet de gestion des sinistres de grande ampleur type événements climatiques, mouvements sociaux, etc...

Contentieux et recouvrement des locataires partis (CRLP)

Service support des agences, le service Contentieux et recouvrement des locataires partis répond aux contentieux naissant dans l'exécution des contrats de location. Il assure la représentation des quatre agences et de la Direction Habitats solidaires devant les tribunaux, le suivi des procédures judiciaires, l'harmonisation des pratiques de recouvrement et de prévention des expulsions des locataires présents.

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

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

L'année 2023 a été marquée par un travail important de restitution des dépôts de garantie dans les délais légaux, une forte accélération de l'obtention des concours de la force publique et une hausse importante de l'activité contentieuse.

Le pilotage des contentieux

Le contexte inflationniste et la situation économique des ménages ont conduit à une hausse ininterrompue du nombre d'ouvertures de procédures contentieuses pour impayés. Depuis 2022, l'aggravation de la situation économique a conduit à une augmentation continue de l'impayé. Le nombre d'actes contentieux en 2023 confirme cette tendance, marquant même une certaine accélération.

Quelques chiffres :

- Hausse de 23 % du nombre de nouvelles procédures (commandement de payer) en 2023 par rapport à 2022, soit 642 commandements de payer les loyers délivrés.
- Hausse de 38 % du nombre d'assignations en 2023 par rapport à 2022, soit 301 actes délivrés.
- Hausse de 103 % du nombre de commandements de quitter les lieux, soit 146 actes délivrés. Cette augmentation est statistiquement cohérente car elle correspond à la suite logique de l'augmentation amorcée en 2022 sur les premiers actes d'exécution.

Les modes d'échange avec les agences

Dans la continuité des précédentes années, plusieurs projets ont été mis en œuvre pour identifier et répondre aux questions soulevées par les agences en matière de contentieux locatif.

- IWS CONTENTIEUX : ce projet initié en 2022 est devenu opérationnel en 2023. Il est pour l'heure exclusivement utilisé pour suivre les dossiers et questionnement des agences. 67 dossiers sont actuellement suivis sur cette plateforme. 2024 sera l'occasion de l'utiliser comme canal de saisine en lieu et place de la boîte mail fonctionnelle.
- 3 collaborateurs du Service Contentieux et recouvrement des locataires partis (CRLP) ont suivi une formation pour devenir formateurs internes. Cette montée en compétence va permettre de professionnaliser la dispense d'information à destination des collaborateurs.

La représentation directe devant les tribunaux

La représentation directe est une particularité d'aquitanis. Ce modèle constitue un signe de différenciation important par rapport aux autres bailleurs et contribue à un meilleur accompagnement de nos locataires en difficulté. Ce modèle est d'ailleurs de plus en plus suivi par nos confrères, ce qui contribue encore plus à l'engorgement des audiences dédiées aux référés.

L'audience est l'occasion, dans un cadre solennel, d'échanger, de faire preuve de pédagogie et de proposer la mise en œuvre de solution (plan judiciaire) avec nos locataires.

La représentation directe du Service Contentieux représente 578 audiences assurées sur l'année :

- 243 dossiers portant sur une demande de résiliation de bail ont été plaidés devant le Tribunal Judiciaire. Soit une stricte stabilité par rapport à 2022.

Toutefois cette stabilité est à mettre en balance avec la complication des dossiers d'un point de vue procédural. Ainsi, ces 243 dossiers ont généré 453 audiences. Un record pour une matière telle que le référé. Les multiples renvois s'expliquent par un nombre croissant de représentation par ministères d'avocats qui cherchent par tous les moyens à ralentir les procédures voire à faire annuler les procédures engagées.

- 27 dossiers ont été plaidés devant les juridictions en paiement.
- 20 dossiers ont fait l'objet d'une contestation devant le juge de l'exécution : hausse de 54 % par rapport à l'année 2022 et même une hausse de 122 % par rapport à 2021.

Cette explosion de recours devant le juge de l'exécution (demande de délai de paiement, délai pour quitter les lieux, sursis à expulsion, etc.) s'explique par la forte accélération de la procédure d'expulsion menée par la Préfecture, mettant en difficulté les acteurs de la prévention.

- 78 audiences de surendettement ont été assurées par les collaborateurs de CRLP. Soit une hausse de 30 % par rapport à 2022 et même une hausse de 152 % par rapport à 2021. Là aussi, le contexte économique mais également, l'accélération des contentieux, encourageant la constitution de ces dossiers dans l'espoir de suspendre les procédures engagées.

Les reprises de possession

La forte hausse du nombre d'expulsions en 2022 s'est relativement stabilisée en 2023.

	Nombre d'expulsions	Dettes cumulées (k€)
2021	23	354
2022	41	706
2023	48	549

Les reprises de possession et départ avant expulsion dans le cadre des procédures contentieuses sont au nombre de 37 pour un montant total de 400 k€.

Les reprises de possession dans le cadre d'un suivi contentieux et les expulsions représentent pour 2023, 949 k€ de dettes soit 66 % des dettes transmises aux locataires partis.

Faire de l'accompagnement un levier de recouvrement

La crise sanitaire nous le rappelle quotidiennement : les difficultés économiques s'accroissent chaque jour un peu plus et déstabilisent davantage encore un public déjà fragilisé.

Si le recours au contentieux demeure un moyen pour parvenir au recouvrement, il ne suffit pas à solutionner tous les différents rencontrés.

A ce titre, le Service contentieux et recouvrement des locataires partis cherche à s'appuyer sur les dispositifs d'accompagnement existants pour apporter des solutions nouvelles et une meilleure écoute de nos locataires.

> Les recommandations de la Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CAPEX)

Les dossiers d'aquitanis ont fait l'objet de 69 échanges au cours de l'année 2022, soit une hausse de 10 %. Ces échanges ont majoritairement permis de recommander un maintien dans les lieux sécurisé par la mise en œuvre d'un accompagnement dédié (Mesure d'accompagnement social personnalisé - MASP, Accompagnement vers et dans le logement - AVDL, constitution de dossier Droit au logement opposable - DALO, rétablissement de l'Aide personnalisée au logement - APL sur la base des règlements effectués, visite domiciliaire, mobilisation des services sociaux...).

> **Fonds solidarité logement (FSL)**

L'année 2023 a été particulièrement riche d'échanges avec le FSL.

Un questionnaire a été porté par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et le FSL auquel aquitanis a participé pour identifier des pistes d'aides aux locataires touchés par les augmentations des charges collectives.

Des discussions et groupes de travail ont été menés pour évoquer la renégociation du règlement intérieur du FSL.

Enfin, aquitanis a été entendu dans le cadre de l'audit du FSL par le cabinet KPMG pour identifier les forces et les axes d'améliorations de la dynamique FSL/bailleurs sociaux.

> **E.M.I.L.E.**

L'association E.M.I.L.E. (Équipe mobile inclusive logement emploi) favorise l'accès et le maintien en logement et à l'emploi comme priorité pour des personnes précaires, notamment bénéficiaires du Revenu de solidarité active (RSA) et souffrant de troubles psychiques.

L'association est devenue un partenaire de travail important pour accompagner des situations difficiles car mêlant des problématiques économiques et des problématiques de santé.

La convention de partenariat entre aquitanis et E.M.I.L.E. a été reconduite en 2023, ce qui nous permet de solliciter directement cette structure sans l'entremise de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS). Au total, 8 situations ont été suivies sur l'année 2023.

> **Les réunions partenariales**

Les réunions partenariales constituent un temps d'échange entre les gestionnaires en agence et les services sociaux (Centre communal d'action sociale - CCAS et Maisons départementales des solidarités - MDS) accompagnés de représentants du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et plus rarement, de la Caisse d'allocations familiales (CAF).

Ces réunions sont consacrées dans la *Charte de prévention des expulsions* d'aquitanis. Elles permettent d'aborder avec l'ensemble des partenaires des inquiétudes sur la situation d'un locataire afin d'éviter la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion.

Nous sommes présents dans 17 secteurs et généralement une réunion a lieu par trimestre. 2023 a permis d'aborder 572 échanges. Une dynamique forte, signe d'une aggravation de la situation des locataires présents, mais aussi, d'une importante mobilisation du personnel de proximité.

Gestion des locataires partis

La moyenne lissée sur 12 mois de la dette des locataires partis poursuit son ascension pour atteindre 5,928 k€. Soit une augmentation de 416 k€ par rapport à 2022.

Après deux années de ralentissement de la progression des impayés partis familiaux, 2023 est marqué par le retour d'une augmentation importante.

Le maintien d'un nombre important d'expulsions et de départs au stade contentieux et le contexte économique particulièrement difficile pour les ménages modestes aggravent la situation de l'impayé.

Ainsi, ce n'est pas moins d'un montant de 1,433 k€, pour 430 dossiers en dette, qui a été absorbé par les collaborateurs du service sur l'année 2023.

Enfin, si les dettes augmentent, les encaissements du service marquent le pas. L'année 2023 a permis d'encaisser 702 k€ hors passage en perte et effacement de la Banque de France. Un résultat moins bon que l'année 2022, mais qui reste sensiblement plus important que les 4 dernières années.

Pour compléter ce propos, les chiffres évoqués sont à mettre en lumière avec l'importante évolution du traitement des contentieux de la résiliation de bail par la Préfecture.

Avant 2023, le retard de la Préfecture dans l'exécution des décisions de justice était une source importante de préjudice pour aquitanis. A ce titre, un important travail a été engagé par le service pour obtenir de meilleures indemnités par les services de l'État.

- En 2022, le service a perçu 307 k€ d'indemnités pour 55 demandes.
- En 2023, le service a perçu 144 k€ d'indemnités pour 37 demandes.
 - > Soit une baisse de 53 % des sommes allouées et une moyenne d'indemnité de 3,892 € par dossier en 2023 contre 5,582 € en 2022.

Un groupe de travail a également été constitué avec la Préfecture pour faciliter la communication et les échanges entre aquitanis et les services de l'État. L'objectif est d'éviter de générer des contentieux en lien avec des retards de gestion de la Préfecture et d'améliorer l'efficacité dans l'obtention des concours de la force publique et dans l'indemnisation du bailleur en cas de retard d'obtention du concours de la force publique.

La restitution des dépôts de garantie

Point de vigilance de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), la procédure de restitution des dépôts de garantie a fait l'objet d'un travail spécifique au cours de l'année, avec l'appui notamment du Contrôle interne. De nombreuses pistes d'amélioration ont pu être développées et des résultats ont été ressentis. Ainsi, depuis la mise en place des différents dispositifs, nous avons pu constater une augmentation des restitutions dans les délais de 18 points. 2024 sera l'occasion de poursuivre cette progression.

Zoom sur...

À l'abri enfin !



Dans le cadre du projet de requalification de la Cité Claveau à Bordeaux, aquitanis avait envisagé de démolir un petit immeuble de 5 logements afin de renouveler l'offre d'habitat du quartier. Cette démolition ayant été reportée, la Direction Habitats solidaires d'aquitanis a souhaité entreprendre la rénovation des 5 appartements, afin de proposer un hébergement temporaire à des femmes en grande précarité. Cette initiative solidaire qui s'inscrit dans la lutte contre le sans-abrisme, a pour objectif de mettre ces personnes à l'abri dans l'attente d'un logement. A ce jour, 5 femmes vivent dans ce lieu depuis le mois de mai 2023. Elles bénéficient d'une demande de logement active dans le cadre du contingent prioritaire. Ce projet vient renforcer la volonté d'aquitanis de s'engager dans l'occupation temporaire du patrimoine vacant ainsi que dans la politique du Logement d'abord sur le territoire métropolitain.

Le réseau partenarial du projet

- **La Fondation Abbé Pierre (FAP)** : financement d'une partie des travaux de rénovation et du poste d'intendante sociale assuré par l'association Toutes à l'abri.
- **Toutes à l'abri** est une association qui accompagne les femmes à la rue. Elle assure l'accompagnement des femmes hébergées par l'intermédiaire d'une intendante sociale.
- **Les Compagnons Bâisseurs Nouvelle-Aquitaine (CBNA)** : à l'issue de la rénovation des 5 appartements, mise en place de chantiers de bénévoles pour l'embellissement des logements.
- **DÉDALE** : collectif d'acteurs bordelais engagés contre le sans-abrisme qui s'est constitué en association pour intervenir sur ce type de projet. Il regroupe plusieurs structures dont Architectes sans Frontières, le RESF, les Gratuits, les CBNA, la FAP, Tri Potes et Mascagnes... DÉDALE s'est constitué en association pour pouvoir intervenir sur ce type de projet. A Claveau, le collectif a pris en charge l'intégralité des travaux de sécurisation et de rénovation des logements.





7 ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Repères

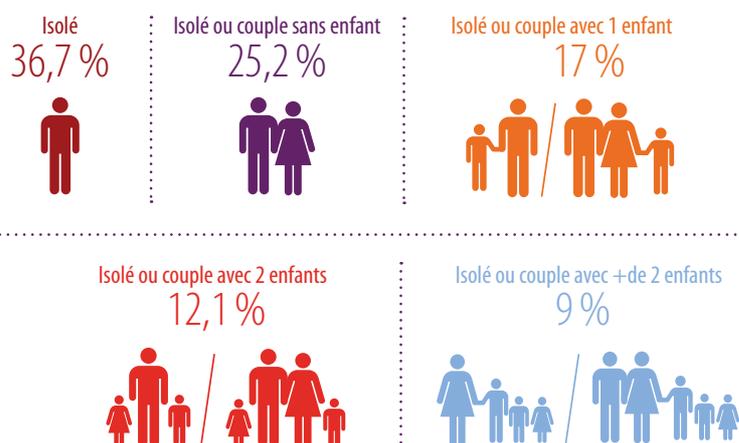
- 41 024 habitants en gestion locative
- 67 562 demandes actives en Gironde
- 3 325 dossiers présentés en Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)
- 23 % des attributions en faveur de ménages ayant une demande de logement très ancienne (25 mois ou plus)
- 1 219 contrats signés
- 360 locataires assujettis au Supplément de loyer de solidarité (SLS)

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

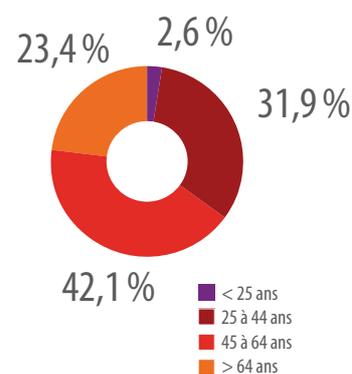
Les locataires en place

La part prépondérante des locataires sans enfant reste à un niveau élevé à 61,6 % confirmé par les nouveaux entrants sans enfant qui représentent 54,6 % des attributions. Les familles monoparentales représentent 16,9 %.

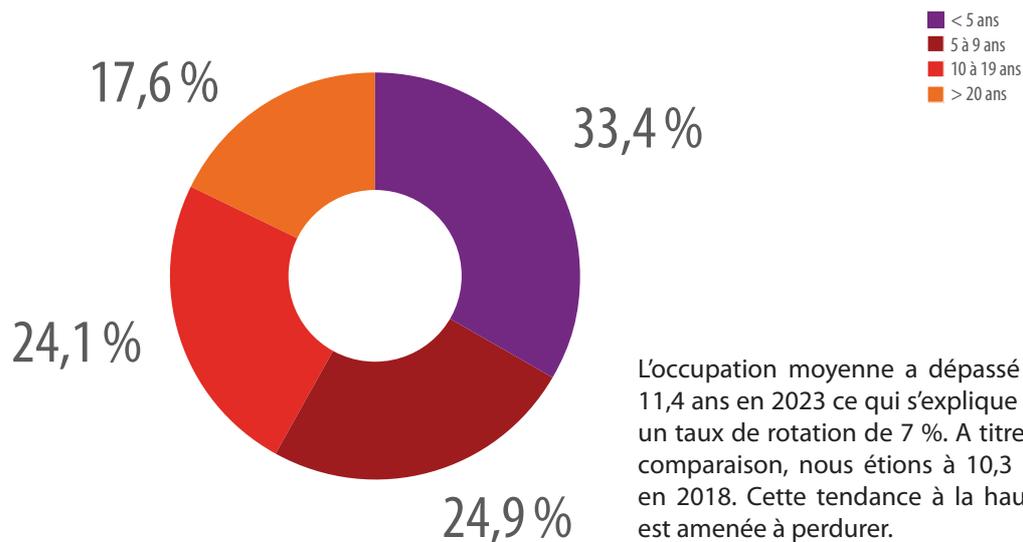
Composition familiale



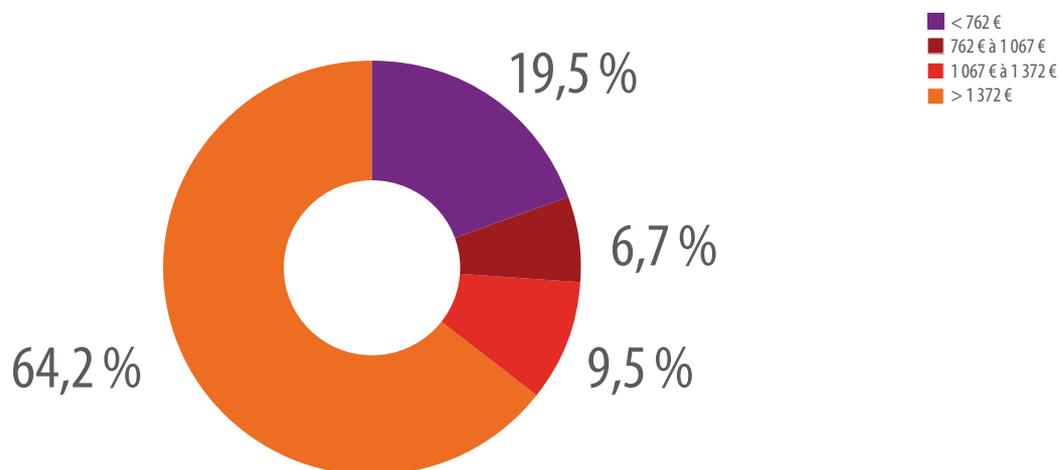
Âge des locataires en place (chef de famille)



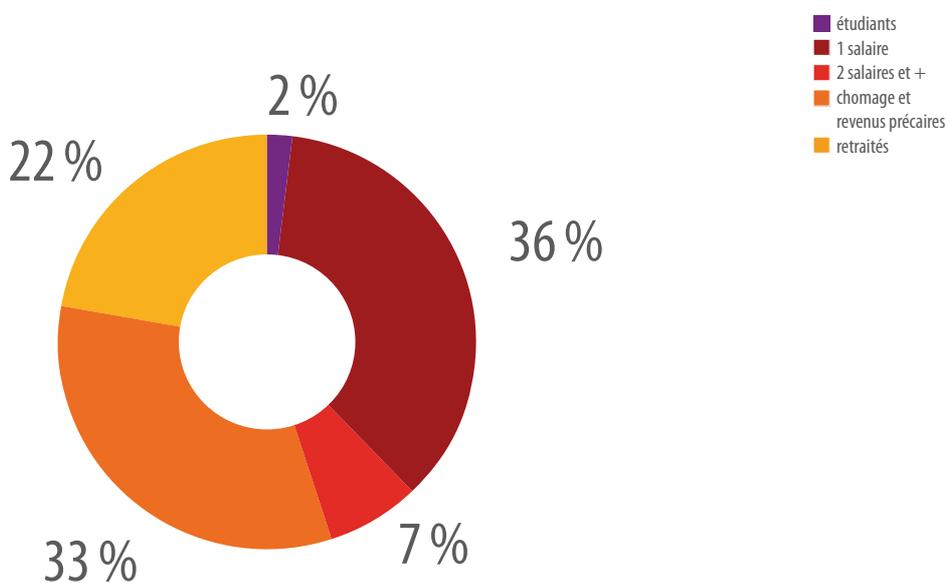
Ancienneté dans le parc



Répartition des locataires selon leur niveau de ressources mensuel



Répartition des locataires selon leur situation professionnelle



Les demandes

67 562 demandes actives au 30/11/2023 réparties entre 64 987 demandes externes (non-locataires aquitanis) et 2 575 demandes de mutation.

63 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux inférieurs au plafond PLAI.

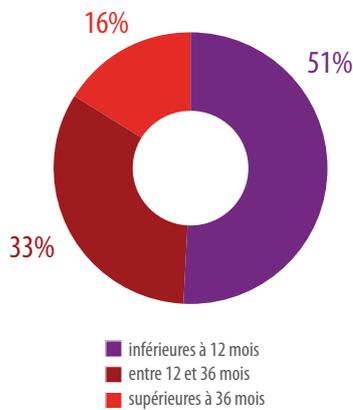
23 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux entre le PLAI et le PLUS.

6 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux entre le PLUS et le PLS.

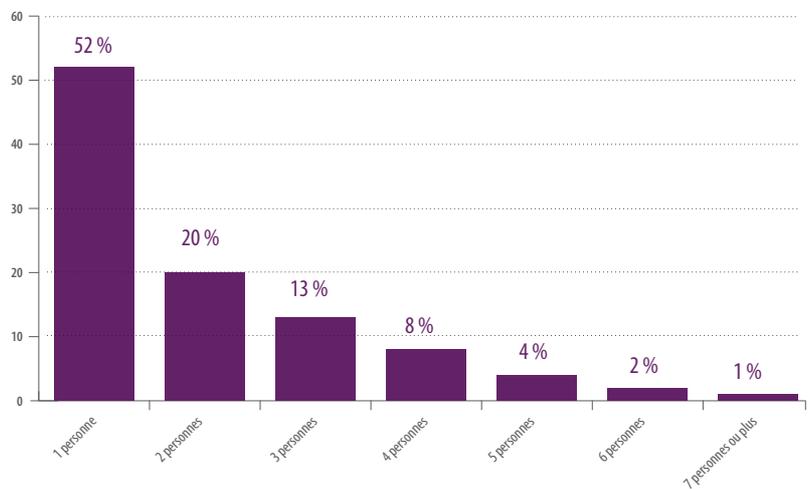
2 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux supérieurs au PLS.

Enfin, 6 % des demandes n'ont pas de revenus fiscaux renseignés.

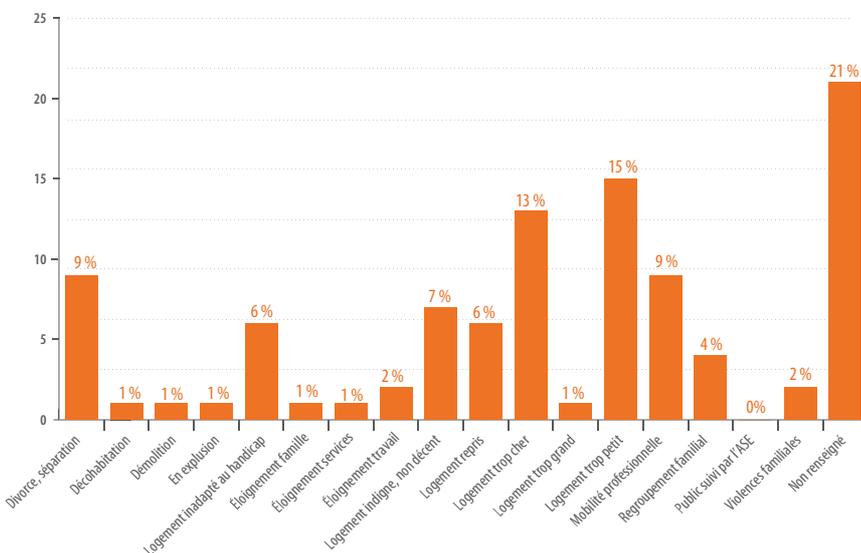
Ancienneté des demandes actives



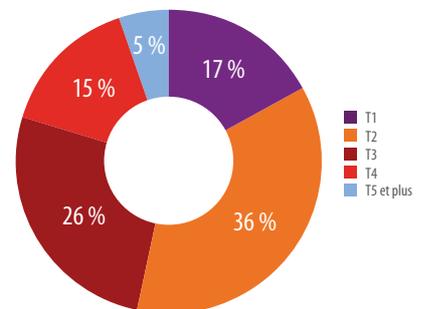
Composition des ménages



Motifs des demandes de logement



Typologie des demandes de logement



Les attributions

1 219 contrats signés

En baisse par rapport à l'année précédente (1 349).

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

36 % des attributions concernent des familles monoparentales

26 % des attributions concernent des couples avec ou sans enfant

3 % des attributions concernent des colocations, principalement familiales

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

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

- **104 CALEOL en 2023**
- **3 325 dossiers présentés**
- **1 291 attributions prononcées**

Le ratio du nombre de dossiers présentés sur le nombre d'attributions prononcées en rang 1 est de 2,6. Il s'explique par l'examen de candidatures uniques (Droit au logement opposable - DALO), contingent prioritaire de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), relogements, dossiers Bourse d'échange de logements (BEL), glissements de bail. Il ne faut pas omettre que le nombre de dossiers est logiquement différent du nombre de contrats signés en 2023 : une attribution a pu être prononcée en CALEOL en 2023 sur un logement disponible en 2024 ou inversement, une entrée dans les lieux en 2023 pour un dossier validé en CALEOL en 2022.

23 % des attributions ont bénéficié en 2023 à des ménages ayant une demande de logement très ancienne (> 25 mois), dans la continuité de nos pratiques habituelles.

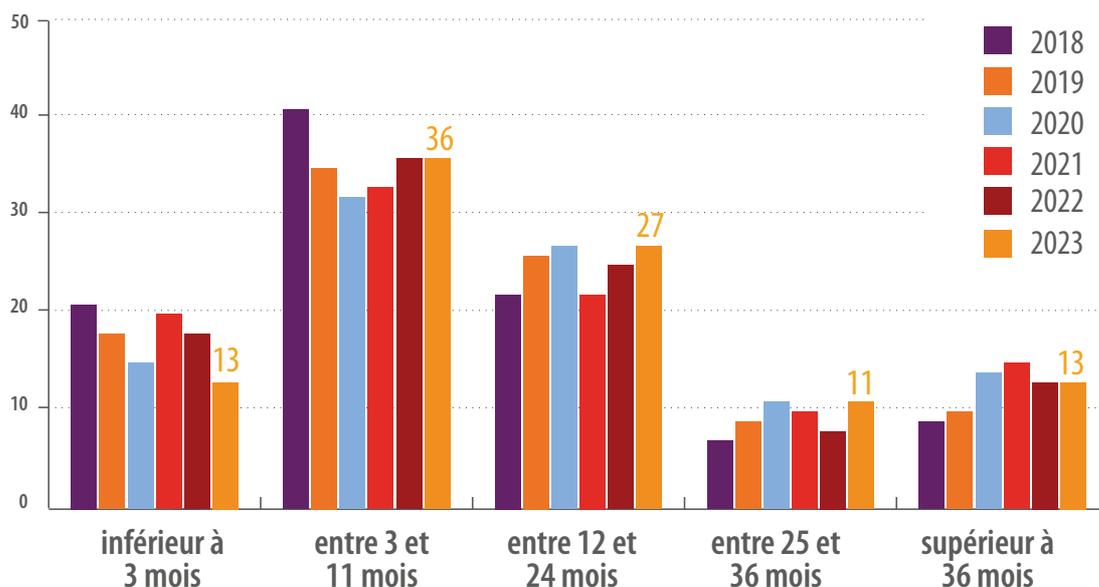
Le pourcentage de demandes récentes (< 12 mois) satisfaites est en baisse par rapport à l'année précédente : il est de 50 % contre 54 % en 2022.

Dans le cadre de l'activité « Examen de l'occupation sociale » (EOL), 1 399 dossiers ont été examinés et ont eu une préconisation conforme aux souhaits des membres.

L'examen s'est porté sur 27 communes, comme suit :

- | | |
|---|--|
| • AMBARÈS-ET-LAGRAVE 51 dossiers | • LE TEICH 1 dossier |
| • ARCACHON 27 dossiers | • MARTIGNAS-SUR-JALLE 3 dossiers |
| • ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX 17 dossiers | • MARTILLAC 12 dossiers |
| • AUDENGE 11 dossiers | • MÉRIGNAC 203 dossiers |
| • BASSENS 90 dossiers | • PREMPUYRE 29 dossiers |
| • BÈGLES 24 dossiers | • PESSAC 211 dossiers |
| • BLANQUEFORT 99 dossiers | • SAINTE-EULALIE 6 dossiers |
| • BOULIAC 3 dossiers | • SAINTE-AUBIN-DE-MÉDOC 30 dossiers |
| • CESTAS 49 dossiers | • SAINTE-JEAN-D'ILLAC 11 dossiers |
| • GUJAN-MESTRAS 25 dossiers | • SAINTE-MÉDARD-EN-JALLES 78 dossiers |
| • LA TESTE-DE-BUCH 8 dossiers | • TALENCE 160 dossiers |
| • LE BOUSCAT 56 dossiers | • TRESSES 13 dossiers |
| • LE HAILLAN 11 dossiers | • VILLENAVE-D'ORNON 153 dossiers |
| • LE TAILLAN-MÉDOC 18 dossiers | |

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

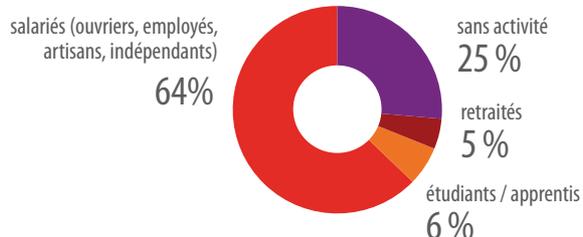


Revenus des attributaires par rapport aux plafonds de ressources

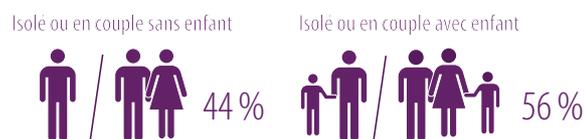
La proportion des ménages entrés dans le parc PLUS d'aquitanis et ayant des revenus en dessous de 60 % des plafonds de ressources PLUS est constant par rapport à l'année dernière : 71 % des attributaires (ils étaient 71 % en 2022, 73 % en 2021, 69 % en 2020, 70 % en 2019, 68 % en 2018).

Profil des locataires entrés dans le patrimoine

Situation professionnelle des locataires entrants



Situation familiale



À noter que la dernière version du CERFA (version 5) est venue apporter des modifications utiles quant au profil professionnel des demandeurs : distinction selon la nature de la fonction publique, retour de la notion de retraité... Les données pourront donc être affinées dès 2024.

Les logements attribués aux réservataires

263 attributions (291 en 2022)

Elles se répartissent comme suit :

- Bordeaux Métropole : 109
- Action Logement : 106
- Conseil départemental de la Gironde : 19
- Autres partenaires (Armée, ministères, ISNAB, ENSAM...) : 29

Les logements attribués au titre du contingent préfectoral en Gironde

239 dossiers ont été satisfaits, dont 221 au profit du contingent prioritaire

- 56 dossiers DALO
- 183 prioritaires dont 109 provenant de la DDETS
- 18 attributions à des fonctionnaires d'État

Logements attribués à des dossiers éligibles au premier quartile

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

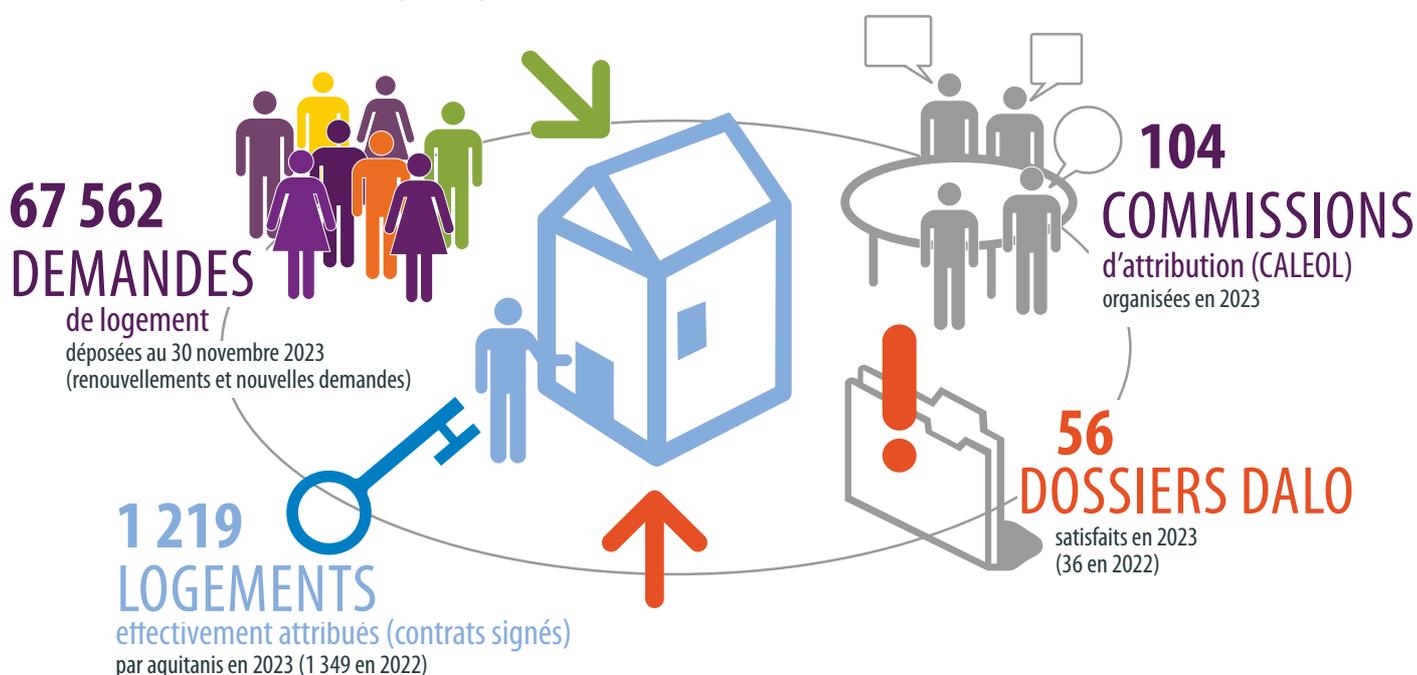
Pourcentage d'attributions hors QPV au profit du premier quartile :

- Bordeaux Métropole : 16,10 % (18 % en 2022)
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) : 8,70 % (10 % en 2022)
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) : 11,11 % (19 % en 2022)
- Communauté des communes de Montesquieu : 20 % (100 % en 2022)
- Communauté des communes Jalle Eau Bourde : 9 % (0 % en 2022)
- Communauté des Grands Lacs (Landes) : 0 % (nouvel EPCI)

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

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

- Bordeaux Métropole : 20,10 %
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) : 10,5 %
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) : 14,2 %
- Communauté des communes de Montesquieu : 20 %
- Communauté des communes Jalle Eau Bourde : 33,3 %
- Communauté des Grands Lacs (Landes) : 0 %

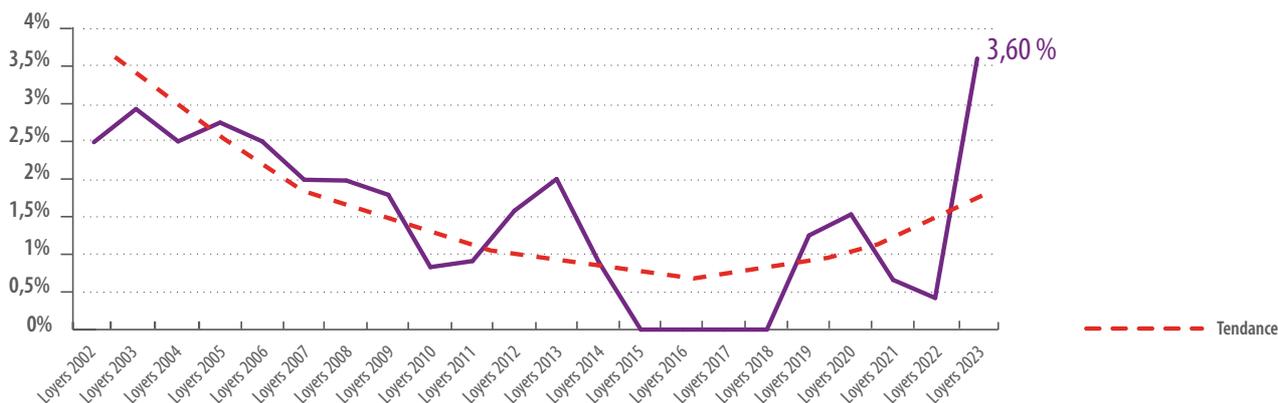


Loyers et charges mensuelles

437 € = loyer moyen hors charges d'un T3 chez aquitanis en 2023

Les loyers des logements familiaux ont été revalorisés de + 3,6 % au 1er janvier 2023, conformément à l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL), ce qui représente une recette supplémentaire théorique de 3,1 M€, pour une augmentation moyenne du loyer mensuel de 15 € pour un logement de type 3. La courbe de tendance ci-dessous (en rouge) fait apparaître une diminution constante des revalorisations des loyers de 2002 à 2020 suivie d'une légère augmentation depuis 3 ans.

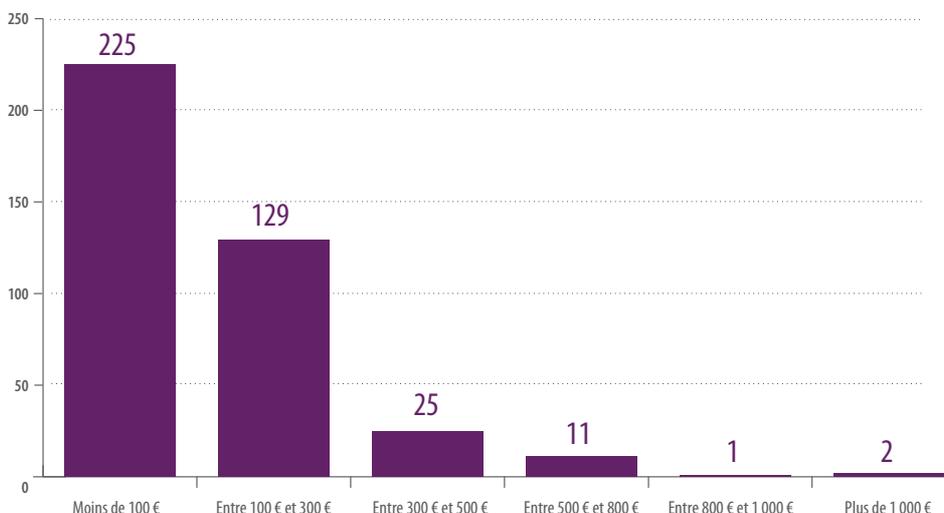
Niveaux d'augmentation des loyers



Le Supplément de loyer de solidarité (SLS)

En décembre 2023, 360 locataires sont assujettis au SLS pour un montant moyen de 122 €. 33 locataires ont bénéficié d'une réduction ou annulation du SLS calculé initialement, en raison de la baisse de leurs ressources par rapport à l'année de référence.

Répartition des SLS calculés



La majeure partie des locataires assujettis (62,5 %) a payé moins de 100 € par mois de SLS soit 225 locataires. La seconde tranche la plus représentée, se situe entre 100 et 300 € ce qui correspond à 129 locataires soit 35,83 %.

En janvier 2023, 123 SLS forfaitaires sont facturés aux locataires n'ayant pas répondu à l'enquête. Grâce à l'accompagnement des équipes d'aquitais, le nombre de SLS forfaitaires est tombé à 11 en décembre 2023 pour un montant moyen de 1 070 €. Nous avons encore revu nos processus de gestion pour les années à venir afin d'améliorer cette donnée et tendre vers l'absence de locataire pénalisé en fin d'exercice

Zoom sur...

La dématérialisation des enquêtes SLS et OPS (Occupation du parc social)

Pour la première fois cette année, les locataires ont eu la possibilité de répondre à leur enquête SLS ou OPS de façon dématérialisée.

A la date de clôture de la plateforme pour les enquêtes SLS, 1 346 locataires avaient effectué leur déclaration en ligne soit 27,7 %.

47 % des connexions ont été effectuées depuis un téléphone portable.

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

La Réduction de loyer de solidarité (RLS)

Le montant de la RLS en 2023 est resté stable à 4,8 M€. Elle a concerné 7 545 foyers soit une légère inflexion au regard de 2022 (7 902 foyers).

La RLS moyenne par foyer est de 67 € contre 58 € en 2022.

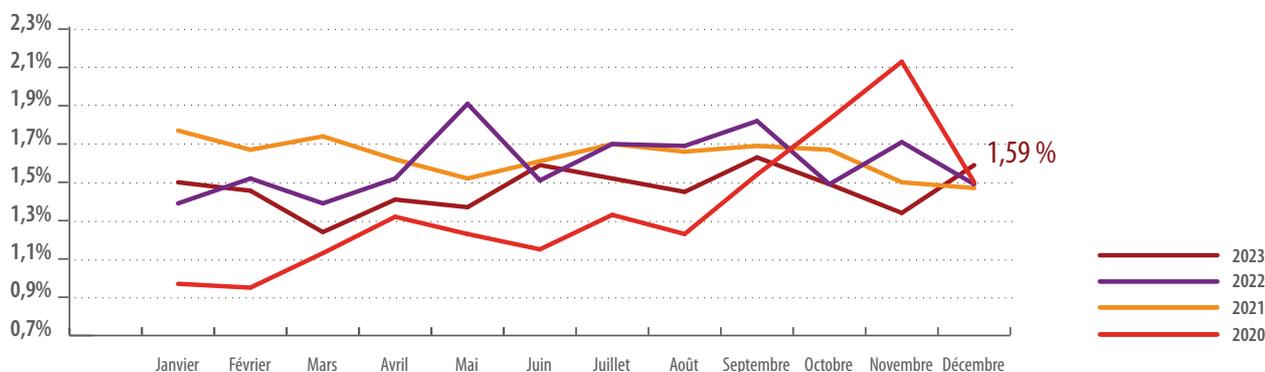
De nouveau en 2023, l'État a réajusté les forfaits RLS pour le dernier trimestre de l'année afin d'atteindre une économie de 1,3 M€ au niveau national, dans le cadre de la clause de revoiture, en les revalorisant cette fois-ci de 4,7 %. Pour mémoire en 2022, l'État avait ajusté à la baisse les forfaits du dernier trimestre de - 4 %.

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

La vacance

La vacance des logements : parc de 17 793 logements / 1,47 % vacants

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

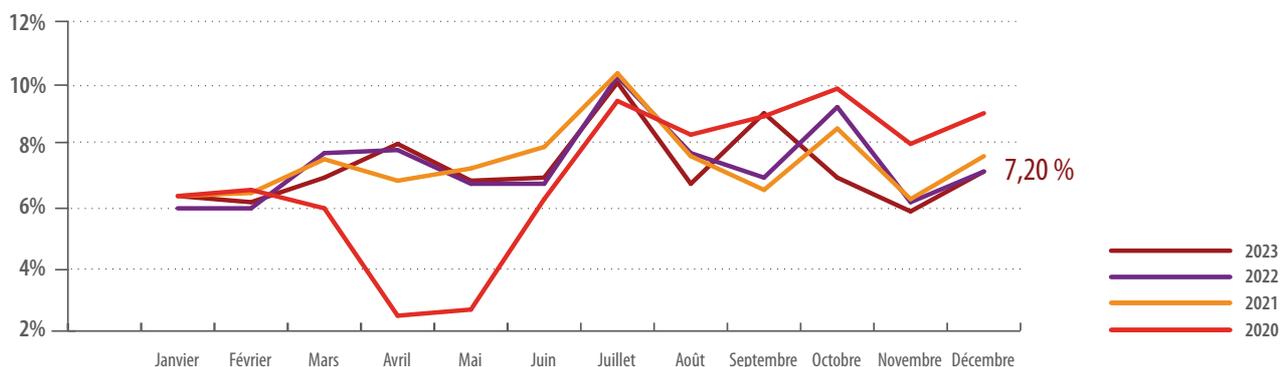


En 2023, le taux moyen annuel de la vacance des logements familiaux a baissé pour atteindre 1,47 % contre 1,60 % en 2022. Le taux de rotation moyen s'élève à 7 % ce qui représente le taux le plus faible (hors 2020) jamais enregistré par les services d'aquitais.

Cette rotation historiquement faible s'explique notamment par la forte tension sur l'offre de logements à l'échelle de l'agglomération bordelaise, associée aux lourdes contraintes financières qui pèsent sur les ménages (inflation sur les produits de consommation courante, tarifs de l'énergie...). Ce contexte tendu n'incite pas les locataires à changer de logement. Notre offre en logements neufs s'est traduite par la mise en location de 190 logements ce qui représente notre plus faible taux depuis 2004.

Ces fortes contraintes ont permis aux équipes d'aquitans de réduire le taux de vacance globale. S'agissant de la vacance courante, notre principale difficulté repose cette année sur le nombre très important de logements neutralisés sur de longues périodes pour raisons diverses (sinistres Dommage Ouvrage, sinistres locatifs, squats, reprises de possession, travaux technique lourds...). Au 31 décembre 2023, ces logements sont au nombre de 114 avec une durée cumulée moyenne de vacance de 510 jours. Une action dédiée devra être engagée en 2024 pour venir réduire le nombre de logements neutralisés et le nombre de jours moyen d'immobilisation.

Taux de rotation des logements familiaux (en %)



S'agissant des mutations, nous avons organisé 100 mouvements au cours de l'année 2023 contre 149 en 2022. Ce repli significatif s'explique par le ralentissement de la rotation (moins de logements libérés = moins de possibilités d'organiser des mutations) et le ralentissement des livraisons. Pour compenser cette baisse, nous favorisons le parcours des locataires notamment en valorisant la Bourse d'échange de logements (BEL).

Parmi ces 100 mutations, 15 mouvements ont consisté à libérer des logements au sein de résidences en copropriété ce qui a permis par la suite des ventes au profit d'autres locataires souhaitant accéder à la propriété.

La vacance des stationnements

Le parc de stationnements à louer continue sa progression. Ainsi au 31 décembre 2023, le nombre de stationnements à louer atteint 9 497 lots soit une augmentation de 116 places par rapport à 2022. La vacance a légèrement fléchi à 87,82 % contre 88,22 % en 2022. En 2024, une action spécifique sera engagée pour tendre vers les 90 % d'occupation. Pour rappel, nous travaillons également avec deux start-ups spécialisées dans l'occupation de stationnements vacants. Elles viennent occuper nos places libres de longue durée qu'elles proposent à des locataires externes soit pour du stationnement (Yespark), soit pour du garde-meubles (Jestocke). Ci-dessous le détail par contrat :

Yespark

50 stationnements répartis sur 5 résidences (Cielo, Les Sablières et Le Général/Boudet à Bordeaux, La Tillole à Arcachon et Opaline à Cenon), dont :

- 1 box
- 7 parkings extérieurs
- 42 parkings souterrains

Recette 2023 : 16 073 € HT

Jestocke

32 (Boxes) sur 8 résidences : Les Asturies à Eysines, Les Cyprès à Cenon, Edouard Herriot à Lormont, Victor Hugo et Le Péséou au Bouscat, La lisière des étangs à Floirac, Les Lavandières à Saint-Médard-en-Jalles, Québec à Bordeaux).

Recette 2023 : 9 261 € HT

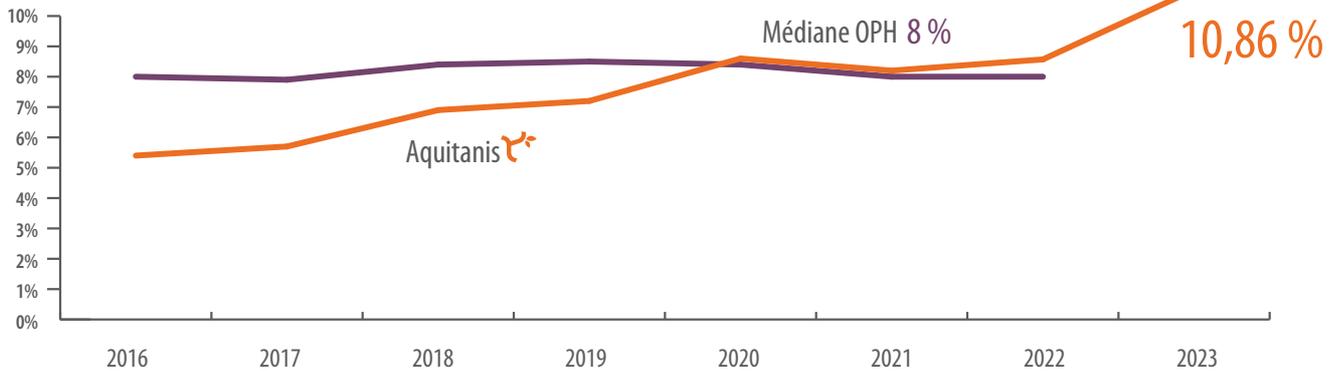
Taux d'occupation des stationnements (en %)



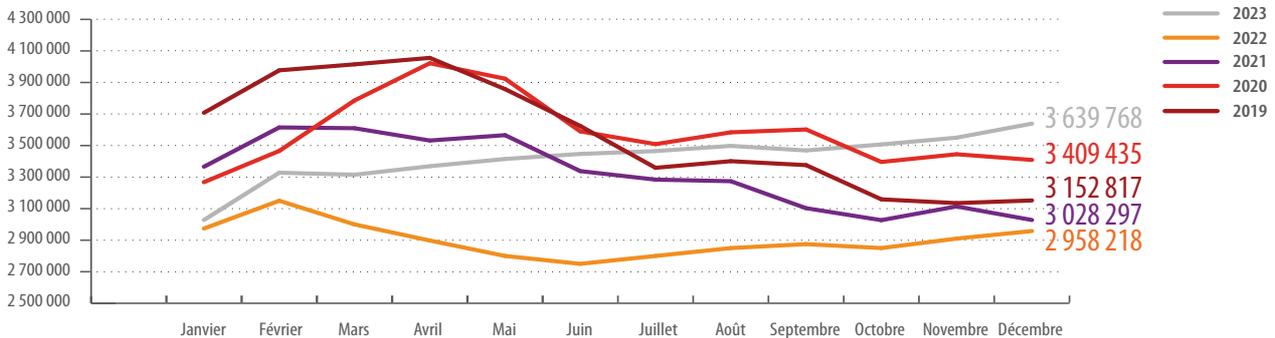
Les impayés

Niveau d'impayés 2023

Évolution du taux global d'impayés



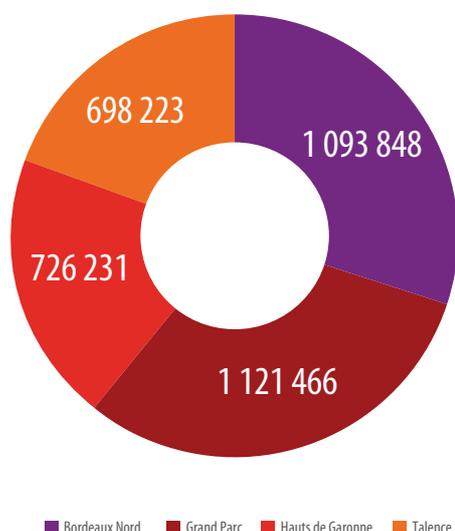
Dettes locatives - Logements familiaux (en €)



Le contexte économique reste très défavorable à nos locataires en raison de l'inflation qui reste constante à 4,9 % en 2023 contre 5,2 % en 2022 et qui pèse fortement sur le « reste à vivre » des ménages. Les hausses des tarifs du gaz et de l'électricité constatées en 2022 ne sont pas redescendues. Cela a pour conséquence d'alourdir significativement les charges locatives en particulier, sur les sites en chauffage collectif car le mécanisme du bouclier tarifaire est largement moins favorable aux habitants de ces immeubles en comparaison des tarifs octroyés aux locataires de logements équipés de chauffage individuel. Le mode de chauffage collectif étant particulièrement développé sur notre parc en Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), il est venu gravement grever les capacités de paiement des ménages les moins favorisés.

Il en résulte mécaniquement une hausse de notre quittancement annuel de l'ordre de 7 % (loyer + charges). Notons que nos résultats 2022 étaient très satisfaisants au regard du contexte global.

Au total, la part de la dette locative des présents est passée de 2,7 % à 3,09 % de la totalité du quittancement annuel. Elle reste contenue en valeur pour les agences de Talence et des Hauts de Garonne qui disposaient déjà d'un niveau d'impayés très bas en 2022. En revanche, les hausses constatées sur les agences de Bordeaux Nord (29 %) et Grand Parc (17 %) sont plus préjudiciables car le niveau de dette locative était déjà important en 2022.



→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Les conseils de concertation locative



À la suite des élections des représentants des locataires au Conseil d'administration d'aquitanis fin 2022, le premier semestre de l'année 2023 a été consacré à l'élaboration du nouveau Plan de concertation locative 2023-2026 (PCL). Quatre réunions ont été nécessaires pour construire ce nouveau PCL qui a été signé le 9 juin 2023 dans les locaux de la Résidence Sociale Mohamed Mechti à Bordeaux. Après la signature, une visite des lieux a été très appréciée par les représentants des associations de locataires.



Signature du nouveau plan de concertation locative (PCL) le 9 juin 2023.

Les Conseils de concertation locative de patrimoine (CCLP) : principaux thèmes abordés

Juin 2023

- Bilan du Plan de concertation locative 2019-2022
- Régularisation des charges locatives 2022
- Présentation d'Imhoweb
- Présentation de la situation actuelle du réseau câblé / Pré-lancement du groupe de travail

Septembre 2023

- Concertation et présentation du projet de réhabilitation de Beutre à Mérignac
- Point sur les impayés : bilan 2022
- Bilan des sinistres et présentation du nouveau processus de gestion en interne
- Préparation de la période de chauffe 2023

Décembre 2023

- Retour dispositif de la Bourse d'échange de logements 33 (BEL) et perspectives d'ouverture aux départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques
- Bilan du comptage de l'eau par télérelève depuis la mise en service en 2016
- Présentation de la délégation de mandat d'aquitanSyndic vers COO.PAIRS Syndic
- Présentation de la démarche de Contrat social de proximité
- Annonce des cessions d'immeubles en bloc : programmation 2024

Les Conseils de concertation locative de territoire (CCLT) : principaux thèmes abordés

Les Conseils de concertation locative de territoire (CCLT) permettent un partage d'informations au plus près des locataires. Depuis la signature du nouveau PCL, la Direction Habitats Solidaires pilote un 5ème CCLT. Le premier s'est tenu en juin 2023.

CCLT Direction Habitats Solidaires (DHS) - juin 2023

- Visite et présentation de la résidence sociale Mohamed Mechti à Bordeaux
- Présentation et activités de la Direction Habitats Solidaires (DHS)
- Objectifs et missions de la DHS
- Zoom sur les services opérationnels : logement accompagné, logements solidaires et développement économique/Urbanisme transitoire

CCLT Agence Bordeaux Nord - septembre 2023

- Présentation de l'agence et de son activité
- Le Nouveau Projet national de renouvellement urbain (NPNRU) des Aubiers à Bordeaux - point d'étape
- Réinventons ensemble la Cité Claveau à Bordeaux - point d'étape

CCLT Agence Grand Parc - octobre 2023

- Présentation de l'agence et de son activité
- Le Projet urbain du Grand Parc à Bordeaux
- Le Projet de renouvellement urbain Joliot-Curie à Bordeaux
- Les actions de lien social 2023

CCLT Agence de Talence - novembre 2023

- Présentation de l'agence et de son activité
- Avancement du projet urbain et de réhabilitation de Beutre à Mérignac
- Château Raba à Talence : présentation du Projet de gestion de site
- Les actions de lien social 2023

CCLT Agence Hauts de Garonne - décembre 2023

- Présentation de l'agence et de son activité
- Avancement du Projet de renouvellement urbain de Floirac-Dravemont
- L'utilisation de l'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des habitants des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de la rive droite

Les Groupes de travail

- La vétusté : 3 réunions se sont tenues avec les associations de locataires (juin, septembre et octobre 2023) pour rédiger la déclinaison régionale du nouveau protocole d'accord sur l'application de la vétusté en matière de réparations locatives. Ce document a été signé le 19 décembre 2023 avec les associations de locataires et a fait l'objet d'une information en Conseil d'administration. Ce protocole remplace celui de 1993 et s'applique à l'ensemble du patrimoine d'aquitans depuis le 1er janvier 2024. Disponible sur le site aquitaniservices.fr, il sera remis à tous les nouveaux entrants.

- Le réseau câblé : 1ère réunion en octobre 2023

Objectifs du groupe de travail :

- Valider une technologie pour répondre à l'obligation « du droit à l'antenne » qui s'impose à tous les bailleurs avant le 31 décembre 2024.
- Actualiser et sécuriser les accords initiaux par résidence de 2004.

Zoom sur...

Les actions de lien social

En 2023, aquitanis aura soutenu, participé et animé plus de **146 actions de lien social** au profit des habitants de nos grands quartiers d'habitat collectif, majoritairement situés en Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ces actions sont le fruit d'un travail partenarial ancré dans nos pratiques de gestion depuis de nombreuses années. Elles sont très souvent coconstruites avec le tissu associatif local, les communes et les services de l'État en charge de la cohésion sociale dans le cadre des plans d'action annuels d'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Ces actions s'inscrivent pleinement dans notre raison d'être et répondent à certains des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations-Unies dont la santé, l'éducation, l'égalité homme-femme, la lutte contre le changement climatique, la lutte contre la pauvreté et l'alimentation.

Nous avons soutenu des actions d'insertion notamment par le sport et des chantiers jeunes, le développement de jardins partagés, des projets de protection de la biodiversité, des ateliers d'éducation à l'alimentation, des ateliers culturels de lecture et de théâtre. Nous avons également soutenu des projets artistiques et d'animation de quartiers (festivals, carnivals) et bien entendu, des dispositifs d'accès aux droits. Enfin, nous contribuons également au financement de maisons du projet ou d'espaces habitants dans les nouveaux quartiers.

Au total, le budget associé à ces actions dépasse les 345 000 €



On a fait de belles choses !
ou quand les habitants des résidences Blaise Pascal Corneille mettent en scène et jouent leur propre rôle dans un spectacle théâtral consacré à leur expérience participative au Projet de renouvellement urbain de Dravemont à Floirac.

Fête de quartier
En Place dans le
quartier Bois fleuri
à Lormont en
juillet 2023.



Repères

- 70 logements vendus en 2023
- Chiffre d'affaires généré : 11,597 M€
- Stock de logements issus du parc Hlm mis en commercialisation et restant à vendre au 31/12/2023 : 656 lots dont 93 en Bail réel solidaire (BRS)

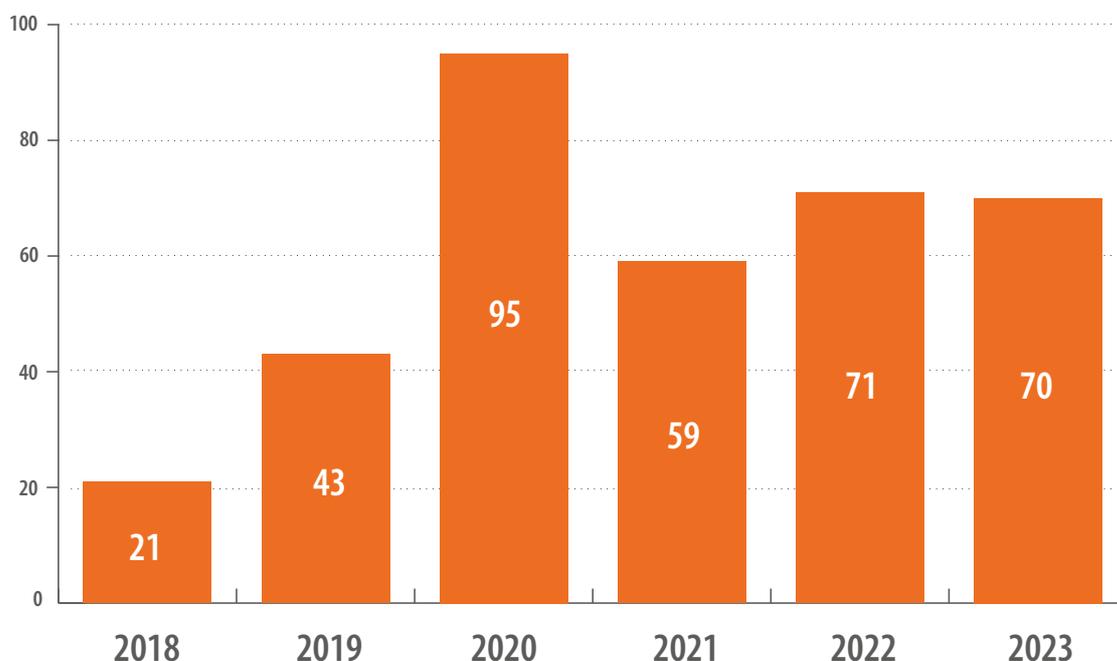
- Logements autorisés dans le cadre du plan de vente 2019-2024 (Convention d'utilité sociale - CUS) : 618 dont 179 en BRS

Les ventes en 2023

70 ventes

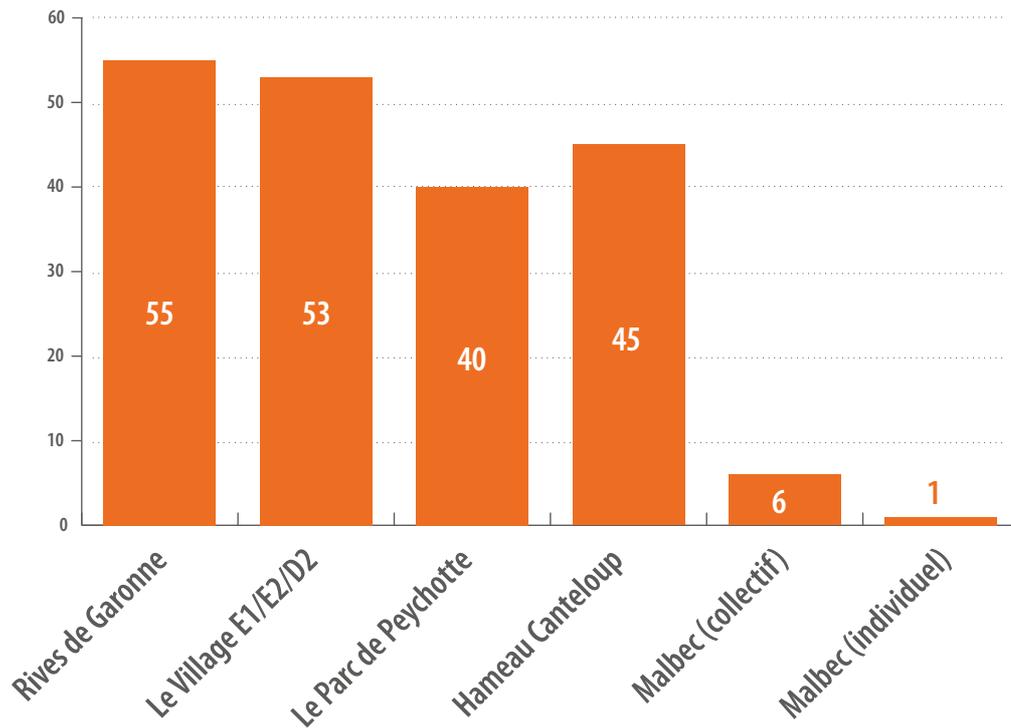
Malgré le contexte économique et bancaire peu favorable aux acquéreurs issus du parc Hlm, nous réalisons 70 ventes de logements en 2023 pour un objectif de 80 (soit 88 %). L'atteinte des objectifs fixés pour l'année 2023 dans le cadre de l'actualisation du Plan stratégique de patrimoines (PSP) en termes de chiffre d'affaires, nous permet de maintenir notre capacité d'investissement directement liée à constitution des fonds propres, pour palier la baisse notable de notre autofinancement (prélèvement RLS et CGLLS).

Évolution des ventes 2018-2023 (Nombre de logements vendus)



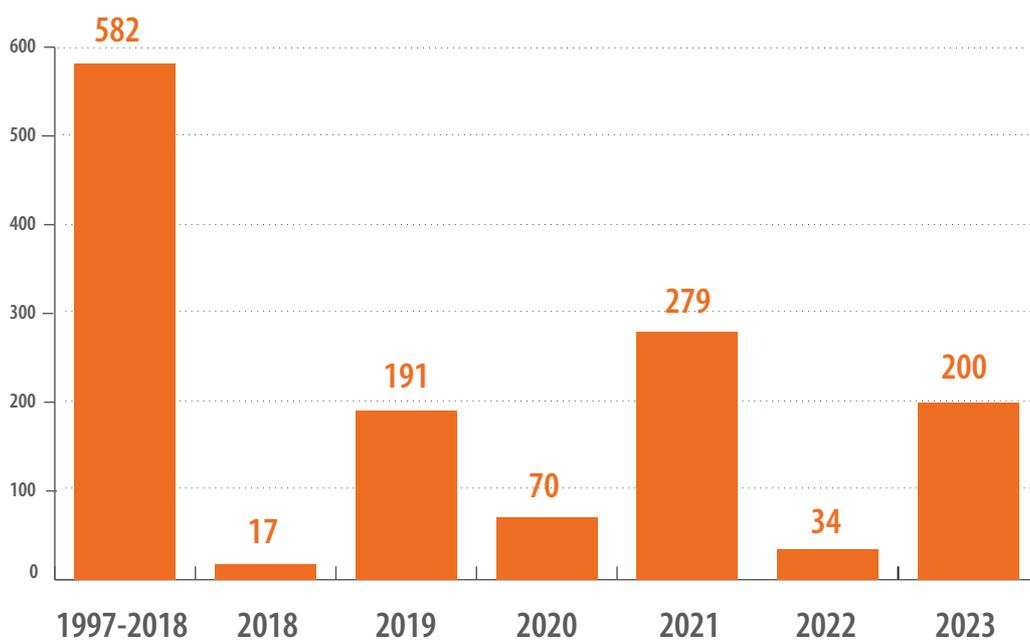
Durant l'année 2023, 5 nouvelles résidences ont été mises en commercialisation, représentant un potentiel de ventes de 200 logements (101 individuels et 99 collectifs) ce qui n'a pas permis de dynamiser significativement les ventes.

Résidences commercialisées en 2023 (Nombre de logements)



Au total, 1 373 logements ont été mis en vente au 31/12/2023 dans le cadre de l'activité de vente Hlm (43 résidences). À l'exception des logements individuels, seule la résidence La Bergerie (Bâtiment Provence) à Carbon-Blanc est sortie des stocks de vente (36 logements).

Mises en vente 1997-2023 : 1373 logements locatifs sociaux (Nombre de logements)

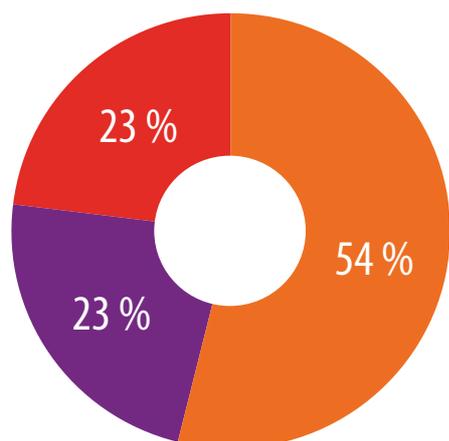


Les acquéreurs

L'année 2023 marque une forte inflexion de la proportion entre les acquéreurs personnes physiques issues du parc social et ceux issus du parc privé.

Les personnes issues du parc privé représentaient environ un tiers des acquéreurs en 2022. Elles représentent plus de la moitié des acquéreurs en 2023. La proportion d'acheteurs « locataires occupants » a considérablement diminué, passant de 42 % en 2022 à 23 % en 2023. Les locataires occupants ont été particulièrement touchés par les conditions bancaires extrêmement défavorables.

Répartition des acquéreurs personnes physiques en 2023 (en %)



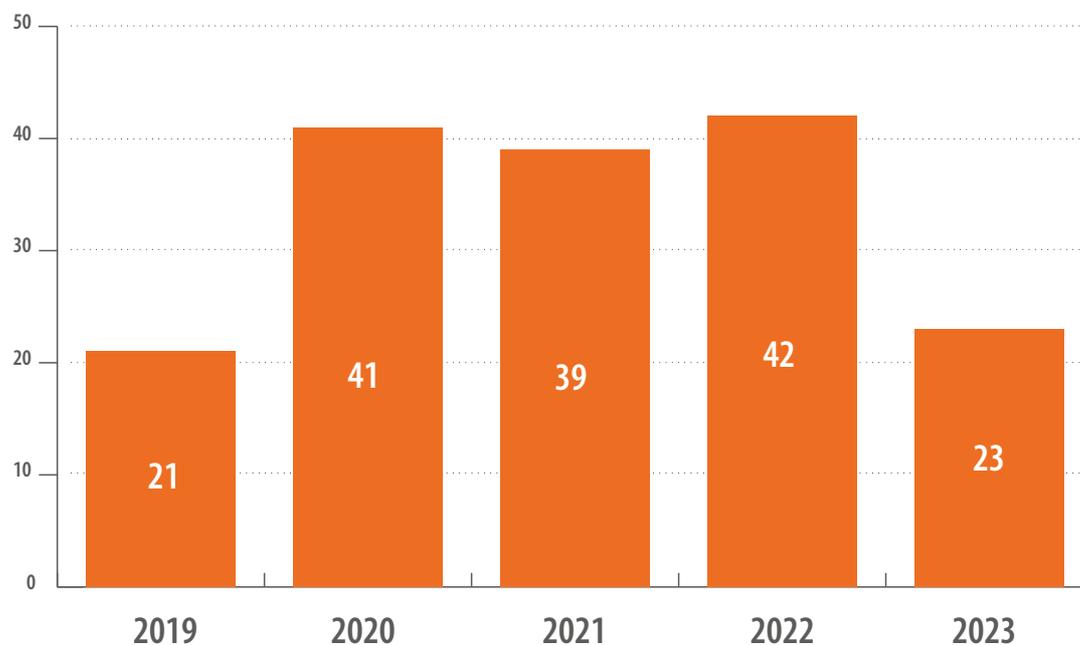
Privés
Locataires Parc social Gironde
Locataires occupants

Les locataires du parc social girondin ne représentent plus que 46 % des acquéreurs personnes physiques, parmi lesquels :

- 50 % sont locataires occupants,
- 16 % sont locataires dans le parc social d'aquitanis.

66 % des acquéreurs issus du parc social sont locataires d'aquitanis.

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



Nature et typologie des logements vendus



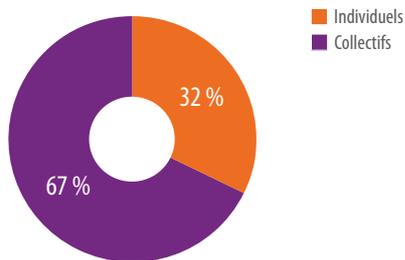
La Cité Claveau dans le quartier de Bacalan à Bordeaux

La proportion des ventes entre les logements individuels et les logements collectifs reste sensiblement la même qu'en 2022 : 67 % de logements collectifs (47 logements) et 33 % de logements individuels (23 logements).

Les logements individuels ne se libèrent pas ou peu.

Les ventes du secteur de Bordeaux-Bacalan (Claveau - 7 ventes et Rives de Garonne - 5 ventes) représentent 52 % des ventes de logements individuels en 2023.

Nature des logements vendus en 2023 (en %)



Les surfaces acquises sont confortables au regard des catégories de ménages :

- les couples avec un enfant ou les jeunes ménages achètent à 60 % des T3 et à 40 % des T4,
- les couples sans enfant achètent également à 67 % des T3 et 33 % des T4.

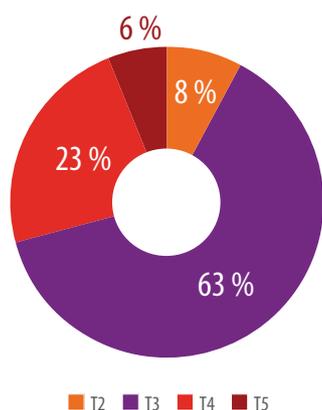
Typologies des logements vendus en 2023 (en %)



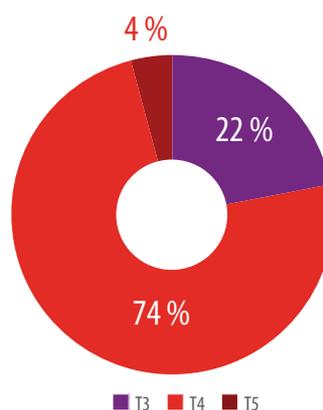
En 2023, la vente de logements de type 2 tend encore à progresser (16 % en 2023, 10 % en 2022).

Le T3 s'impose comme la typologie majoritairement souhaitée quelle que soit la nature du logement (22 % en individuel et 43 % en collectif), alors que le T4 reste la typologie la plus demandée dans l'individuel puisqu'il y représente 74 % des ventes de logements.

Typologie des logements collectifs vendus en 2023



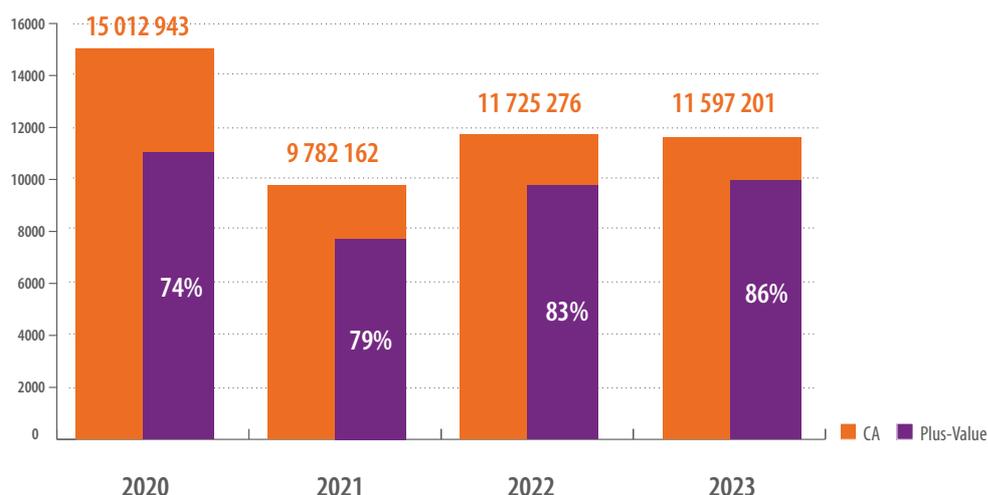
Typologie des logements individuels vendus en 2023



Éléments chiffrés

Le Chiffre d'affaires (CA) 2023 est de 11 597 201 € pour 70 logements (99 % du CA) et 9 emplacements de stationnement vendus avec le logement (1 %). La plus-value sur les ventes 2023 s'élève à 9 958 899 €, soit 86 % du Chiffre d'affaires 2023.

Évolution du CA Plus-value nette 2020 et 2023 (en € et %)



Le prix de vente moyen au logement a légèrement augmenté en 2023. Rappelons que la politique de prix 2023 n'a quasiment pas revalorisé les prix de vente du fait de la crise immobilière. Il s'établit à 165 674 € pour 2023.

Le plan de ventes - Stock au 31/12/2023

La Convention d'utilité sociale (CUS) a été validée le 27 novembre 2020 et avec elle, son plan de vente 2019-2024 qui représente 618 ventes autorisées dont, 179 au titre de la vente en Bail réel solidaire (BRS).

92% des logements autorisés à la vente ont été commercialisés.
Le stock au 31/12/2023 est de 656 logements commercialisés.

Le plan de ventes 2019-2024 devrait être quasi-intégralement mis en œuvre, à l'exception de quelques cas particuliers :

- Résidence Chantecrit à Bordeaux - 18 Logements locatifs sociaux (LLS) : résidence ciblée en vente en bloc.
- Résidence Le Hameau de Canteloup à Lormont (collectif) - 6 LLS : CRD résiduel > trop important.
- Résidence La Gabarre à Bordeaux (individuel et collectif) - 35 LLS : CRD résiduel > trop important.
- Résidence Joliot Curie à Bordeaux - 2 LLS : coût de mise en copropriété.

Soit 61 Logements locatifs sociaux dont la mise en vente a été suspendue.

Le Bail réel solidaire (BRS)

Avec son agrément d'Organisme de foncier solidaire (OFS) obtenu par un agrément préfectoral le 24 mars 2021, aquitanis a lancé les deux premières commercialisations en BRS en 2023 (93 logements) :

- le 12/06/2023 : Résidence Le Village à Eysines, pour 53 logements collectifs (l'intégralité des 3 bâtiments) : 2 compromis signés au 31/12/2023 (premier BRS authentique signé le 16 janvier 2024).
- Le 12/09/2023 : Résidence Le Parc de Psychotte à Mérignac, pour 40 logements collectifs (sur 109 logements) : en attente de la régularisation d'un acte de copropriété pour signer les 2 premiers compromis.
- En complément et à titre expérimental, aquitanis a proposé la vente en BRS aux seuls locataires occupants sur la résidence Les Rives de Garonne à Bordeaux. Il ne semble pas que la baisse de prix soit suffisamment incitative pour faire levier et favoriser la vente auprès des locataires occupants. Aucun locataire occupant ayant acheté n'a opté pour l'achat en BRS.



Résidence Les Rives de Garonne à Bordeaux dans le quartier de Bacalan

► 9 FONCTIONS SUPPORTS

↳ Repères

- 216 marchés signés dont 58 % comportant une clause d'insertion par l'emploi
- 69 370 heures d'insertion par l'emploi réalisées sur nos projets (chantiers, nettoyage, espaces extérieurs...)

- 207 heures de travail pour des personnes en situation de handicap favorisées par la gestion du tri des déchets

→ FONCTIONS SUPPORTS

Achats responsables, tri sélectif, mobilité & insertion



Clause environnementale



En matière de clauses environnementales dans nos contrats, sont désormais généralisés : les clauses liées à la démarche « Chantier propre » pour les travaux, pilotées par nos Coordonnateurs Sécurité et protection de la santé (CSPS), ainsi que le critère de choix de l'offre liée à la provenance de nos produits dans le cadre des marchés de fournitures et de services courants (produits éco-labellisés).

Achats responsables



En quelques chiffres :

Délai de paiement moyen des fournisseurs : 32 jours

Insertion :

- 58 % de nos marchés intègrent une clause sociale d'insertion
- 69 370 heures d'insertion réalisées en 2023
- 1 113 924 heures au total réalisées depuis 2005

Le tri sélectif des déchets de bureau

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



 **nous avons recyclé 11,7 tonnes**



ce qui a permis

d'éviter la consommation de :  **237 487 litres d'eau** +  **70 441 KWh**

de réduire les gaz à effet de serre de :  **6 980 kg** +  **300 litres de pétrole**

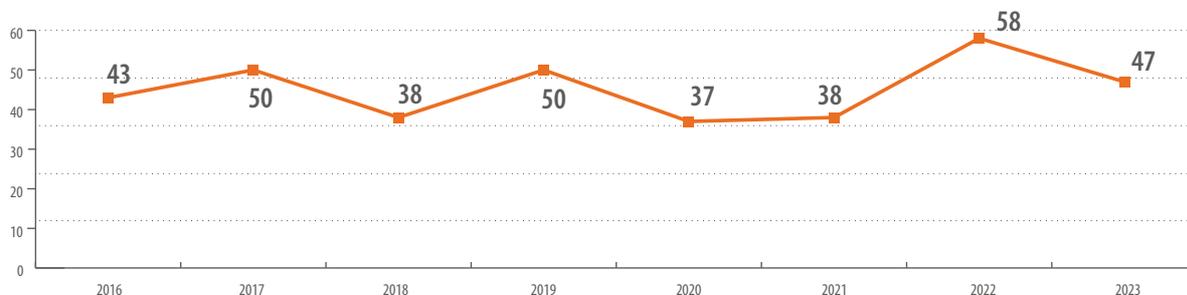
Rappel des actions menées

- Organisation du télétravail (opérationnel début 2022)
- Pool de vélos à assistance électrique (VAE) pour les déplacements professionnels
- Pool de véhicules de service avec logiciel de gestion des réservations
- Participation au Challenge 2022 de la Mobilité
- Forfait mobilité durable mis en place à compter du 1^{er} janvier 2023 qui remplace l'indemnité kilométrique vélo en vigueur jusqu'à cette date. Le forfait mobilité durable est une indemnisation forfaitaire de l'employeur pour les trajets réalisés par les salariés entre le domicile et le lieu de travail en vélo, trottinette ou en covoiturage. Ce forfait pourra aller jusqu'à 400 euros par an. Les collaborateurs peuvent cumuler le forfait mobilité durable et la prise en charge de l'employeur aux transports en commun jusqu'à 800 € par an.
- Organisation d'une animation mobilité pour les salariés au siège d'aquitanis (petit-déjeuner, informations sur le covoiturage, atelier réparation de vélo)

Suivi de l'évolution des pratiques

- Prise en charge de 50 % des abonnements des collaborateurs en transports en commun. Un forfait de 4 € supplémentaires par mois est pris en charge par aquitanis.
 - Forfait mobilité durable (plafonné à 400€ par an) :
 - Vélo/trottinette : 25 centimes du km
 - Covoiturage : 2 € par trajet pour le conducteur et le ou les passagers
 - Autopartage en véhicule électrique, hybride rechargeable, à hydrogène.
-
- 47 salariés bénéficient du remboursement de l'employeur aux abonnements transports en commun
 - 13 salariés ont réalisé leurs trajets domicile/travail en covoiturage et 41 personnes ont utilisé leurs trajets domicile/travail en vélos

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

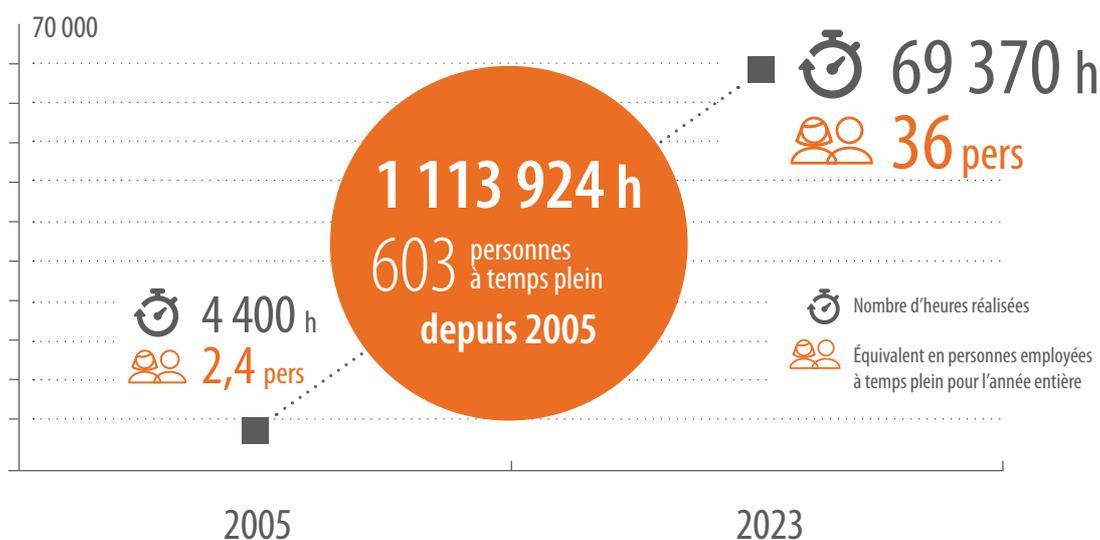


Aquitanis maintient sa place prépondérante en Gironde en tant que promoteur d'heures d'insertion dans ses marchés.

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

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

Aquitanis et l'insertion (2005-2023)



L'année 2023

Génération de près de 70 000 heures d'insertion en 2023. Ce résultat est légèrement en baisse par rapport à 2022. Le plus important volume d'heures d'insertion est, comme chaque année, pourvu grâce aux marchés de nettoyage des résidences et des logements, l'enlèvement des encombrants et les remplacements de personnel en interne. Cependant la diversification des heures en 2023 est notre « nouvelle richesse ». Un changement dans nos pratiques est remarquable notamment grâce à l'intégration d'une clause d'insertion dans des marchés de maintenance à bons de commande.

Les lots qui permettent de développer une clause d'insertion sont les suivants :

- peinture, papiers peints, revêtement des sols,
- plomberie,
- plâtrerie,
- voirie et réseaux divers.

Notre objectif est de diversifier au maximum les supports et les moyens, de mettre en œuvre cette clause d'insertion et d'utiliser nos marchés du quotidien.

Le pilotage de ce volet maintenance est assuré en interne et en externe avec le Plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE) de Bordeaux, notre partenaire privilégié référent.

Quelques indicateurs :

- Nettoyage et enlèvement des encombrants : 29 511 heures
- Heures de remplacement de personnel de terrain en interne - agents d'accueil, agents d'entretien, gardiens : 24 270 heures
- Construction neuve : 7 056 heures
- Marchés à bons de commande : 6 951 heures
- Réhabilitation : 2 247 heures
- Déconstruction du Clos des Vergnes à Floirac et réemploi des matériaux : 1 120 heures
- Voirie et réseaux divers (VRD) : 813 heures
- Plomberie : 470 heures
- Déménagements : 249 heures
- Heures de formation générées par les marchés de construction et les marchés à bons de commande : 1 502 heures



Salarié(e)s d'aquitans

▶ 10 RESSOURCES HUMAINES

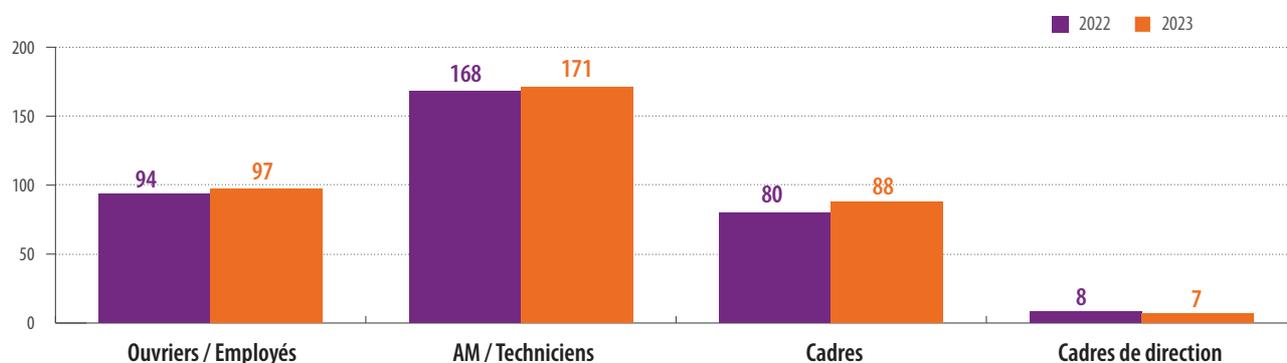
Effectifs par catégories professionnelles 2023

- Au 31/12/2023, l'effectif global est en augmentation (+ 13 salariés par rapport au 31/12/2022 dont 10 CDI).

Catégories pro.	CDD		CDI		Autres*		Total	
	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES
Ouvriers / Employés	6	0	69	12	3	7	78	19
Agents de maîtrise / Techniciens	1	5	42	123	0	0	43	128
Cadres	1	1	40	46	0	0	41	47
Cadres de direction	0	0	4	3	0	0	4	3
Total	8	6	155	184	3	7	166	197
	14		339		10		363	

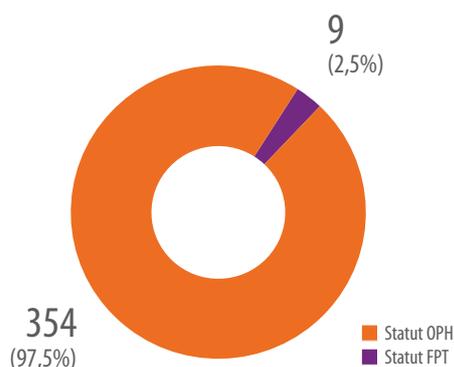
* Aquitanis comptabilise 10 contrats d'apprentissage (+ 1 par rapport à 2022).

- Les effectifs des Catégories Socio-Professionnelles (CSP) Ouvriers/Employés et Agents de maîtrise/Techniciens augmentent légèrement en 2023 par rapport à 2022 (+ 3 collaborateurs au sein de chacune de ces CSP).
- L'effectif de la CSP Cadres augmente de 8 collaborateurs par rapport à 2022.
- L'effectif de la CSP Cadres de direction diminue d'une personne par rapport à 2022.



Effectifs par statut

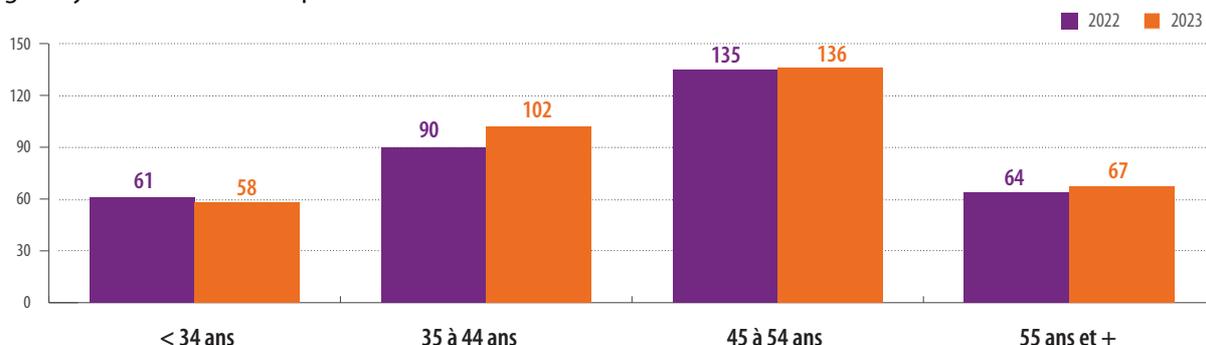
La part des agents de la Fonction Publique Territoriale (FPT) diminue de 0,4 point par rapport à l'année précédente.



Âge des salariés

Effectifs par tranche d'âge

- Par rapport à l'année précédente, le nombre de salariés âgés de moins de 34 ans baisse (- 3 salariés soit - 4,9 %). Le nombre de salariés de 35 à 44 ans connaît une forte augmentation (+ 12 salariés soit + 13,3 %) alors que le nombre de salariés qui compose la tranche d'âge 45-54 ans reste quasi-stable (+ 1 salarié). Nous relevons une légère augmentation du nombre de salariés âgés de 55 ans et plus (+ 3 salariés soit + 4,7 %).
- 44,1 % de l'effectif est âgé de moins de 45 ans (43,1 % en 2022).
- L'âge moyen au sein de l'entreprise au 31/12/2023 est de 44 ans.

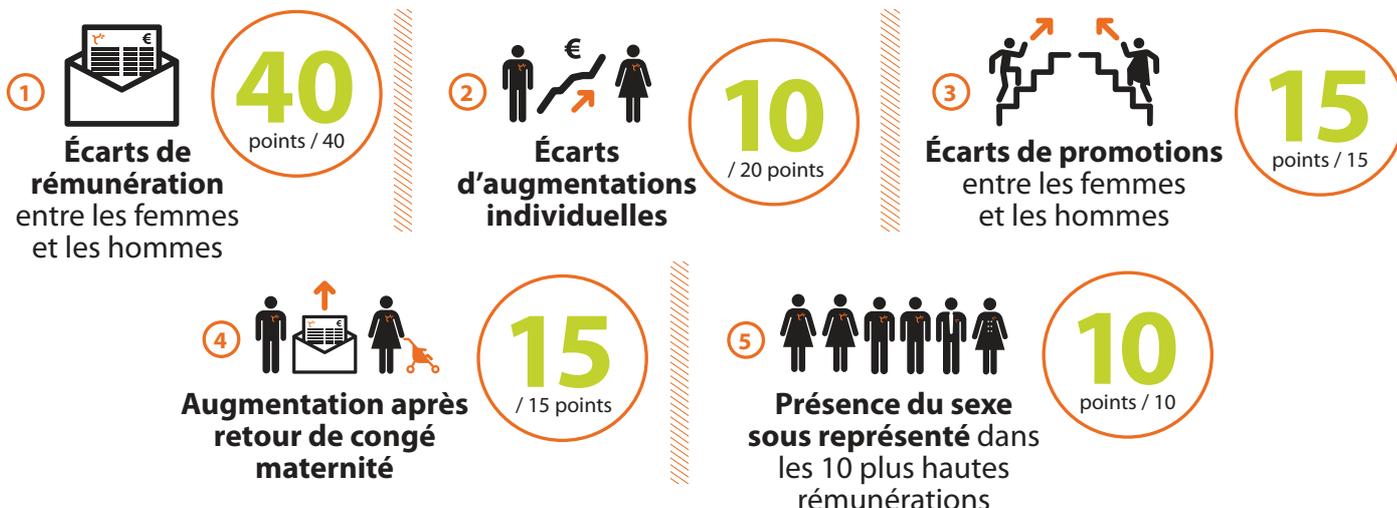


Index de l'égalité Femmes-Hommes

Conformément à la loi du 5 septembre 2018 dite « Loi avenir professionnel », aquitanis calcule avant le 1^{er} mars de chaque année, l'index relatif à l'égalité femmes-hommes au titre de l'année précédente. Cet index est une note sur 100 points comprenant 5 indicateurs. S'agissant de l'index calculé cette année au titre de l'année 2023 (du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023), la note globale ainsi que le détail des notes par indicateurs sont les suivants :

AXE 2
D5

TOTAL **90** points / 100



Formation en 2023

La contribution d'aquitans représente en 2023 :

- 6,02 % de la masse salariale (pour information, le montant des contributions obligatoires s'élève à 1,316 % de la masse salariale)
- 361 bénéficiaires (99 % du personnel) dont 203 femmes et 158 hommes
- 1510 jours de formation dont 400 jours de formation interne
- 24 stagiaires école ont été accueillis en 2023
- 10 contrats en alternance étaient en cours au 31 décembre 2023

Quatre axes de formation :

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

11 ÉLÉMENTS FINANCIERS

Repères

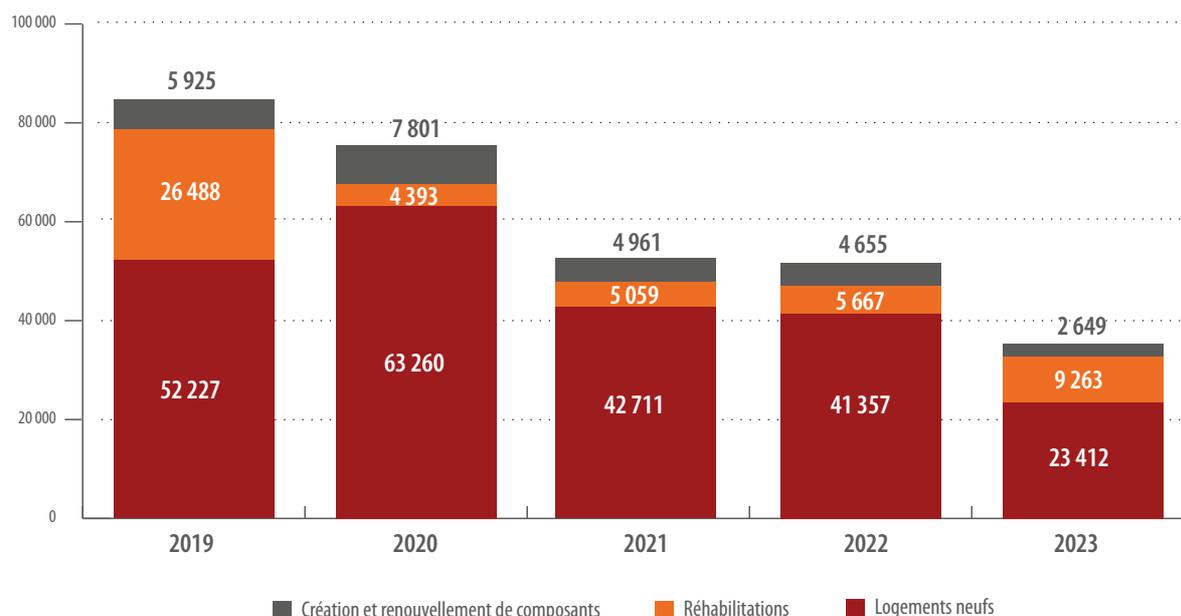
- Produits des activités : 134 M€
- Investissements immobiliers locatifs : 35 M€
- Résultat net : -1,2 M€
- Autofinancement net HLM : 2,5 M€ (2,4 % des loyers)
- Fonds propres et assimilés : 418 M€

L'économie mondiale n'a pas encore absorbé les deux chocs de 2020 et 2022, que déjà se profile un nouveau front au Moyen-Orient induisant à nouveau des tensions sur les prix et la disponibilité des produits et de l'énergie. Le ralentissement des économies semble se confirmer et la croissance mondiale devrait fléchir plus rapidement en 2024 en lien notamment avec les politiques monétaires restrictives. Comme attendu, la hausse du taux du livret A porte les intérêts payés à des niveaux jamais atteints auparavant, avec plus de 25 M€.

→ ÉLÉMENTS FINANCIERS

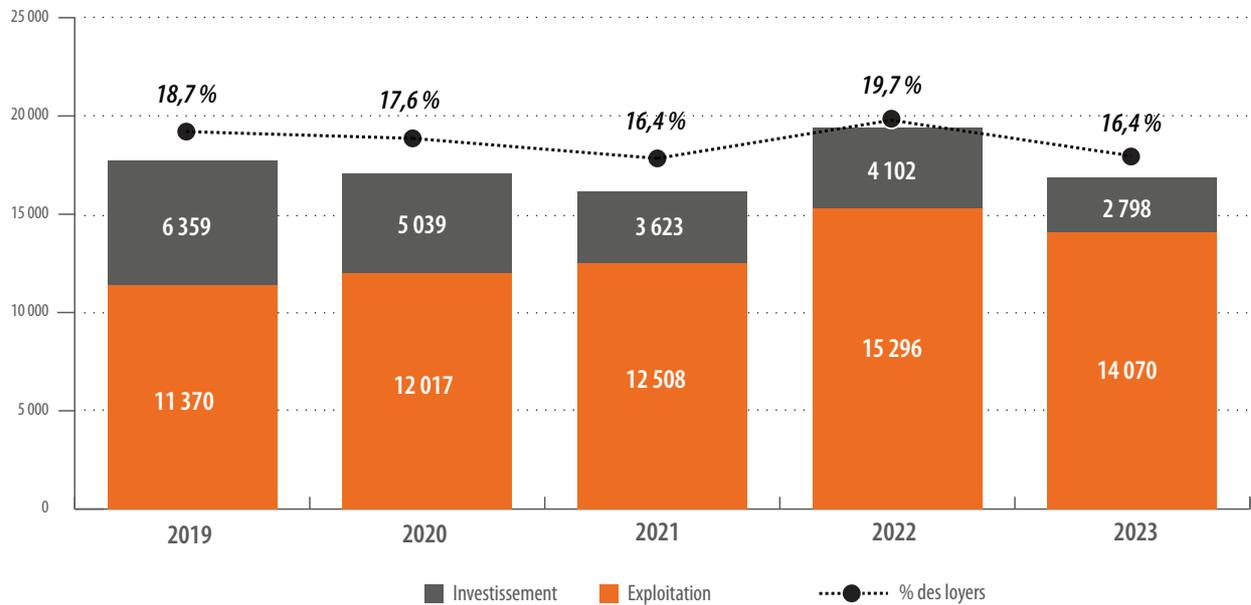
Investissements 2023

Investissements immobiliers en milliers d'euros



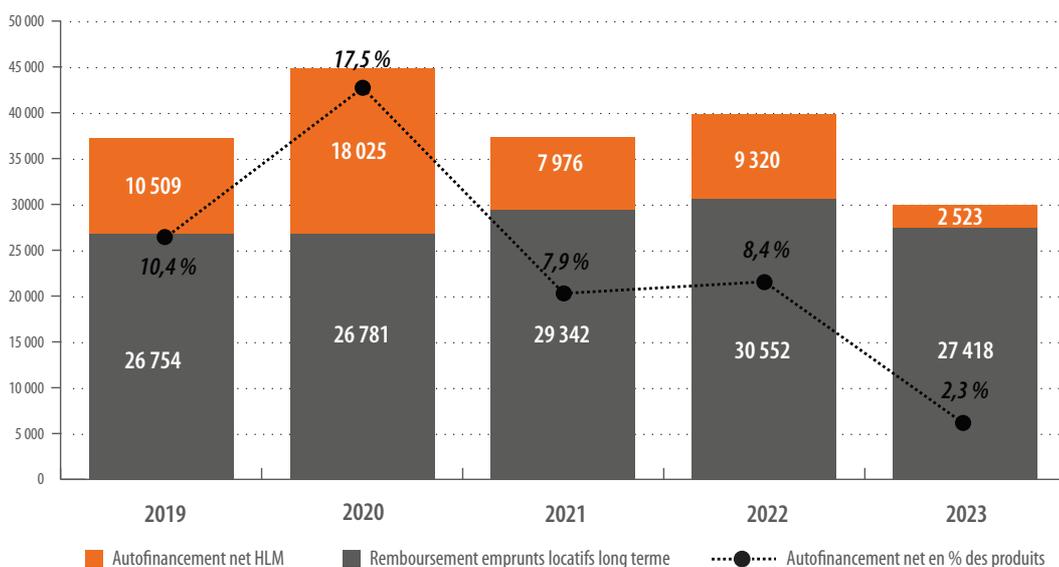
La tendance inflationniste a obligé aquitanis à décaler les ordres de services (appels d'offres infructueux), impactant de fait les livraisons de nouveaux logements.

Maintenance globale en milliers d'euros



Les dépenses retrouvent un niveau conforme à la révision du Plan Stratégique de Patrimoines voté en 2022.

Capacité d'autofinancement en milliers d'euros



L'autofinancement net HLM de l'exercice atteint 2,5 M€.



Pose de la première pierre de l'Ehpad Résidence Sainte-Germaine à Bruges - 74 logements, une unité Alzheimer



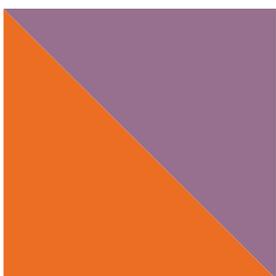
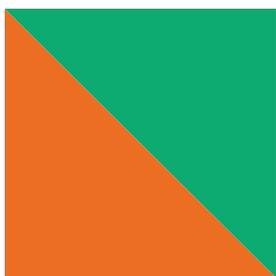
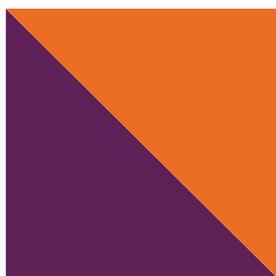
Juillet 2024

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

Photos : © Alban Gilbert photographe : 14/30/34d/34h/84/85/86/88h/125, Aldebert Verdier Architectes : 56, Antoine Espinas-seau : 61/67, (apm)architecture & associés : 55, aquitanis : 2/9/10/11/19/20/22/25/29/32/36/38/39/40/41/42/54/57d/60/62/63/64/71/72/73/78/80/82/83/88m/94/108/121h/127/129/138/143/144/149/150/151/152/160-161, Atelier d'Architecture Alonso Sarraute : 58, Atelier Positif - Didier Bonrepaux : 88b, Atelier Provisoire : 49, BLAMM : 52, Christophe Hutin Architecture : 69, Compagnons Bâisseurs Nouvelle-Aquitaine : 131, Daniel Berguedieu architecte - Nadia Villates architecte : 48, Dauphins Architecture : 57g, DR : 33g/34g/37/110, HOB0 : 50, Leibar-Seigneurin Architectes : 4/45, Ricochet Sonore : 121, SATHY : 33d, Schurdi-Levraud Architecture / Maxime Parin : 47, TAA (Taillandier Architectes associés) : 46, W Architectures : 26
Conception : O tempora 05 56 81 01 11 - www.otempora.com

NOTRE RAISON D'ÊTRE

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



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



AMÉNAGER
CONSTRUIRE
GÉRER
RÉHABILITER
COOPÉRER
ACCOMPAGNER
INNOVER

Suivez-nous



aquitanisphere.com

