

Rapport

du **Directeur Général** au **Conseil d'administration**

2025





Visite du chantier de la résidence Paul Boncour à Bordeaux-Bastide par des élus et des agents de plusieurs communes de la métropole bordelaise engagées dans la démarche *Nouvelles formes urbaines d'habitat*.

Sommaire

Introduction	5
Repères 2025	6
La gouvernance d'aquitanis	10
Aquitanis, responsable vis-à-vis de la Société et de son Environnement, entreprise en Transition	15
1 – Prospection foncière	25
2 – Aménagement & Renouvellement urbain	27
3 – Développement de l'offre	39
4 – Réhabilitation & Maintenance du patrimoine bâti	64
5 – Conception & Gestion du patrimoine nature	75
6 – Habitats & Clientèles	83
7 – Éléments statistiques clientèles	109
8 – Vente	122
9 – Fonctions supports	128
10 – Ressources humaines	133
11- Éléments financiers	136



Résidence La Roselière à Audenge, sur le Bassin d'Arcachon.

Introduction



année 2025 restera une année compliquée pour le logement social en France. L'instabilité gouvernementale et géopolitique conserve notre secteur d'activité dans l'incertitude, sans visibilité durable sur l'avenir.

Pour autant, la baisse significative du taux du Livret A a redonné au secteur des marges de manœuvre qui lui ont permis de relancer des chantiers et d'engager des travaux en souffrance depuis plusieurs années. L'accès à la propriété s'est légèrement rétabli même s'il ne s'agit pas d'une relance très marquée.

Le développement du logement social sur notre territoire reste conditionné au soutien financier de Bordeaux Métropole. Le Département de la Gironde a dû quant à lui réduire drastiquement ses aides pour totalement les abandonner sur les 3 prochaines années à partir de 2026.

Malheureusement, les plans de soutien au logement social, après plusieurs exercices, tendent à arriver au bout de leurs capacités financières. Son financement en France est de plus en plus incertain pour les financeurs historiques que sont les collectivités, entraînant une augmentation considérable de mises de fonds propres pour les organismes de logement social pour soutenir le développement souhaité.

Pour aquitanis, 2025 restera une année de relance des chantiers de constructions neuves profitant ainsi de la baisse du taux de livret A. L'activité vente HLM a continué à pâtir du contexte avec des taux d'emprunts pour les particuliers qui ont peu baissé mais qui n'ont pas réussi à redonner le coup de fouet espéré pour cette activité. Pour maintenir nos ambitions de rénovations et de développement, nous avons engagé la vente en bloc de 7 EHPA et EHPAD à ÉNÉAL et la vente en bloc de logements au bénéfice de l'ONV (organisme spécialiste du rachat en bloc et de la revente à la découpe). Ces ventes devraient se concrétiser effectivement courant 2026. L'engagement pris avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la convention de partenariat 2023/2026 est ainsi tenu et suit l'objectif visé.

2025 a aussi été marqué par 3 contrôles. Deux contrôles de la Chambre Régionale des Comptes, un premier thématique qui s'intitulait « La répartition territoriale du logement social et le parcours d'accès au logement social », le second contrôle de la Chambre Régionale des Comptes dit « organique » portait quant à lui sur tous les champs d'activités de l'entreprise. A ces 2 contrôles s'est ajouté le contrôle de l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social) qui intervient régulièrement à une échéance de 5 ans dans l'ensemble des organismes de logement social sur le territoire français. Ces trois contrôles feront l'objet de présentation dans les prochains Conseils d'administration d'aquitanis en 2026.

Sur l'année 2025 le Comité de direction a travaillé dans l'optique de rassembler toutes les initiatives et projets portés par aquitanis ces dernières années pour structurer encore davantage nos réponses face aux défis auxquels nous devons faire face.

C'est pour cela que nous avons souhaité rassembler nos orientations stratégiques sous un chapeau général intitulé « Construisons l'avenir EN COMMUN(S) (dynamique stratégique d'aquitanis 2026/2030) ». Cette nouvelle carte doit nous guider pour pérenniser et amplifier notre mission d'utilité sociale et de service public alignée avec notre Raison d'être. Elle servira de fil conducteur stratégique pour inscrire l'entreprise dans une logique de « communs » en tant qu'acteur pivot au service des milieux de vie, de la cohésion sociétale et de la transition écologique, par une action territoriale incarnée, partagée et innovante.

Aquitanis souhaite donc prendre toute sa place en anticipant et en travaillant d'une part, sur la continuité de son développement responsable selon ses capacités et d'autre part, sur l'engagement des réflexions nécessaires au confort des résidents face aux défis qui nous attendent.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Jean-Luc Gorce
Directeur Général d'aquitanis

► REPÈRES 2025



→ Produits des activités : **140** millions d'euros

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

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

DATE DE CRÉATION : 1920

STATUT : Office public de l'habitat

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :
Bordeaux Métropole

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

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

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Jean-Luc GORCE

COORDONNÉES DU SIÈGE

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



Activités

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



Aménagement urbain

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



Développement de l'offre

- 332 logements locatifs sociaux livrés, 3 en accession sociale
- 2 867 logements en processus de production, 1 381 logements en cours d'exécution dont 663 mis en chantier au cours de l'année
- 469 logements en dépôt de financement
- Recherche & développement « bas carbone »



Gestion résidentielle

- 40 939 habitants en gestion locative
- 20 855 logements et foyers gérés ou propriétés d'aquitans décomposés en :
 - 17 721 logements familiaux
 - 1 690 logements étudiants
 - 916 équivalents logements en foyer
 - 220 logements en résidence sociale
 - 68 logements gérés pour le compte de tiers (Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole)
- 1 479 attributions dont 258 au profit du contingent prioritaire
- 332 nouveaux logements familiaux mis en service
- 391 locaux professionnels et commerciaux
- 10 584 stationnements gérés
- 1 dispositif « Label bleu » : 46 logements adaptés dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées pour un coût moyen de 4 410 €
- 1 dispositif « Kozy » : 93 logements ont bénéficié de travaux d'embellissement pour un coût de travaux moyen de 1 140 €
- 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



Maintenance et requalification du patrimoine

- 1 410 logements en processus de réhabilitation au 31/12/2025, dont 433 sont en phase chantier (31 %)
- 108,8 M€ TTC de travaux de réhabilitation
- 87 opérations, représentant 4 923 logements concernés par des travaux de renouvellement de composants (RC)
- 3,9 M€ TTC de travaux de renouvellement de composants
- 2,3 M€ TTC de travaux de gros entretien programmés



Conception & gestion des espaces extérieurs - Patrimoine nature

- 48,88 ha d'espaces verts (320 sites)
- 13 046 arbres répertoriés font l'objet d'un suivi régulier
- 6 967 arbustes, vivaces et graminées plantés en 2025
- 1 100 arbres d'ornements et fruitiers plantés en 2025
- 1 153 arbres élagués « méthode douce »
- 10 337 m² de jardins partagés
- 24 aires de jeux et sportives
- Une forêt de 1,6 ha



Gestion d'habitats spécifiques

- 210 habitations adaptées
- 5 résidences sociales gérées



Vente HLM & gestion de syndic

- 69 ventes - Chiffre d'affaires généré : 11,3 M€
- 28 copropriétés gérées soit 1 496 lots et 8 ASL soit 307 lots
- 1 charte d'engagement de syndic social et solidaire



Recherche & développement

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



Ressources humaines

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



Visite de la résidence Paul Boncour à Bordeaux-Bastide par des élus et des agents de plusieurs communes de la métropole bordelaise engagées dans la démarche *Nouvelles formes urbaines d'habitat*.

▶ 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'aquitans 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'aquitans 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 2025

Président

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

Vice-président

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

Élus Métropolitains

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

Personnalités qualifiées élues d'une collectivité territoriale

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

Personnalités qualifiées

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

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

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. Moussa Bocar LY**, AGL
- **M. Georges DUBERNET**, AFOC
- **M. Gérard NOËL**, CLCV

Membres désignés par les Associations Syndicales les plus représentatives

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

Composition du Bureau au 31 décembre 2025

Président

M. Nordine GUENDEZ

Autres membres

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

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

Les Commissions

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

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

Titulaires

- M. Philippe BENICHO
- M. Georges DUBERNET
- M. Laurent CASTAIGNÈDE
- M. Jean-Philippe LE GAL

Suppléants

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

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

Titulaires

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

Suppléants

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



Visite de patrimoine "in situ" réalisée par les équipes d'aquitans à Ambarès-et-Lagrave (résidences Général de Gaulle et Quartet).

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

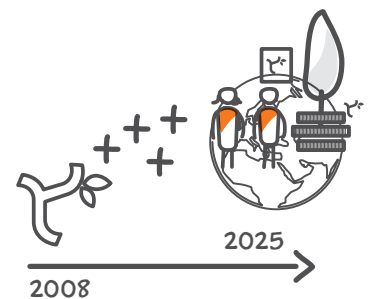
↳ Repères

- 1 démarche stratégique RSE en 4 axes et 21 orientations d'actions
- 1 Comité de direction RSE et 1 comité de pilotage
- 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
- 1 Collectif dédié à la Culture d'entreprises aquitanis & Axanis
- 1 Charte de l'acheteur et un Guide de l'achat responsable - SPASER
- 1 Charte chantier propre
- 1 document de référence en matière de gestion vertueuse de nos espaces naturels : *les Cahiers illustrés de conception et de gestion écologique des espaces extérieurs résidentiels*
- Signataire de la Charte de prévention des expulsions de la Gironde négociée avec les principaux partenaires sociaux
- 72 535 heures d'insertion exécutées via nos marchés

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

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

Elle est évaluée « engagée RSE exemplaire » depuis 2016 par AFNOR Certification selon le modèle AFAQ 26 000, niveau reconduit en 2021 et à nouveau en 2024.



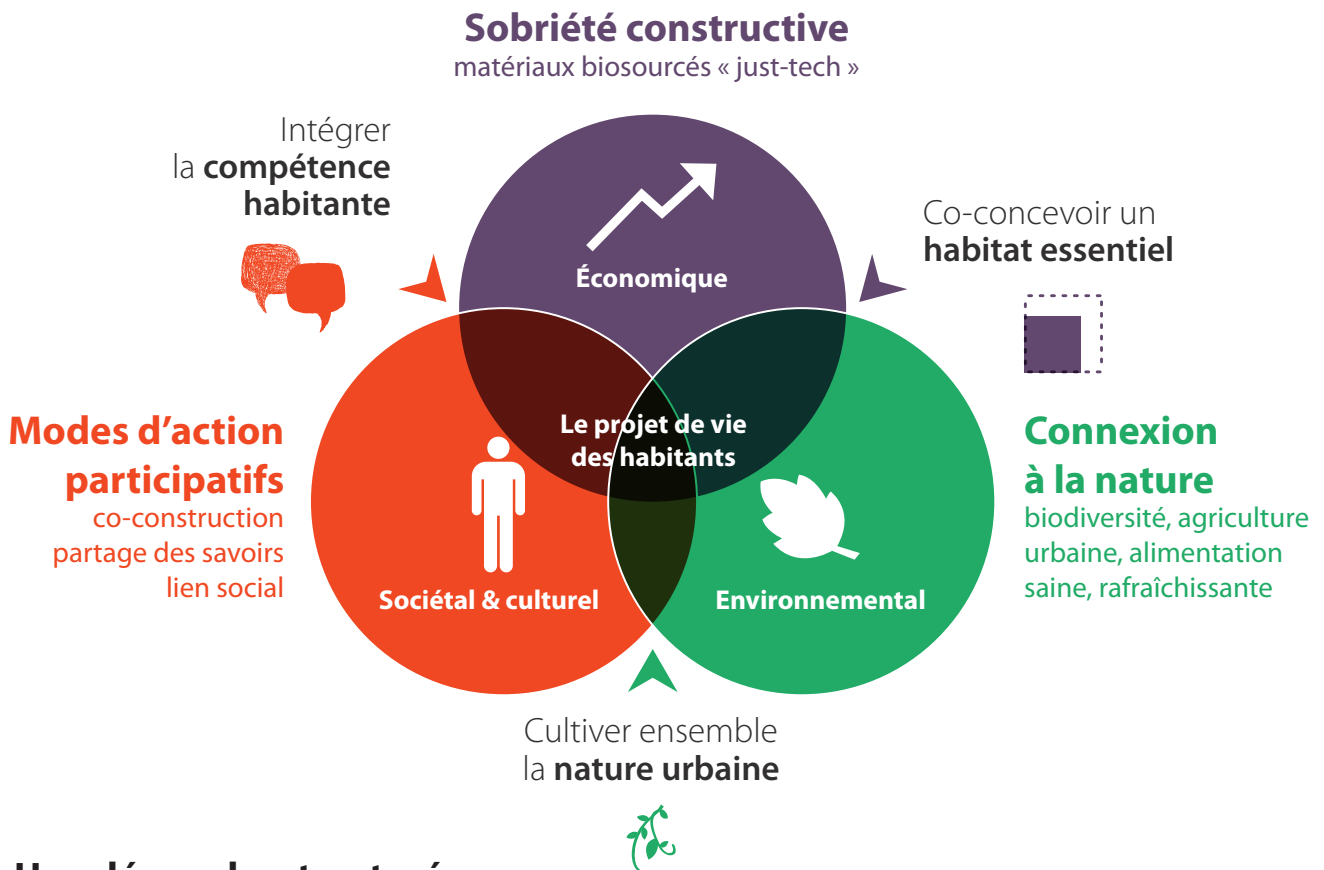
2021 a été une année de mise en œuvre d'un projet participatif de formalisation de la « Raison d'être » de l'entreprise. Celui-ci s'est concrétisé au mois de mars 2021 avec la formulation finale par notre Comité Raison d'être suivie de son adoption à l'unanimité en juin 2021 par notre Conseil d'administration.

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 24 mars 2026 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 23 avril 2026.



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 21 orientations d'actions vivantes et régulièrement renouvelées. 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. Toutes sont pilotées par des collaboratrices et des collaborateurs, et par une instance dédiée, le Comité de Direction RSE. L'ensemble des collaborateurs contribue directement ou indirectement, par leurs initiatives et les résultats évaluable, à la vie de cette démarche militante. La Direction communication, développement durable et accompagnement des transitions en assure le pilotage. Un code graphique permet de relier chaque activité, projet et action présentés dans ce rapport, à notre démarche stratégique de RSE.



Démarche stratégique d'Aquitanis

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

- La gouvernance d'aquitanis (p.10)
- Aquitanis, entreprise Responsable vis-à-vis de la Société et de son Environnement (RSE) (p.15)
- Une démarche « augmentée » en 2021 avec notre « Raison d'être » (p.21)
- Prospection foncière (p.25)
- 2025 : aquitanis met en chantier ses premiers logements en Bail réel solidaire (BRS) avec COO.SOL, Organisme foncier solidaire (OFS) de Bordeaux Métropole (p.40)
- Refonder un Contrat Social de Proximité, légitime et partagé (p.107)
- Les conseils de concertation locale (p.119)
- Notre démarche RSE dans nos achats (p.128)
- L'insertion par l'emploi (p.129)

AXE 1 Gouvernance et dialogue avec les parties prenantes



Orientations d'actions :

- 1/ Satisfaction des parties prenantes et bonne compréhension de leurs attentes
- 2/ Co-construction et déploiement avec les parties prenantes internes d'une stratégie d'entreprise adaptée aux enjeux de durabilité et alignée à notre Raison d'être
- 3/ Pilotage de la performance de l'entreprise en logique globale et durable (économique, sociale, environnementale)
- 4/ Lisibilité et mise en lumière de notre démarche responsable
- 5/ Développement d'alliances stratégiques et de coopérations territoriales
- 6/ Pilotage d'une stratégie d'achats responsables
- 7/ Structuration de l'innovation dans une démarche de progrès
- 8/ Élaboration et déploiement d'une stratégie de transition numérique responsable

AXE 3 Bien-être et considération des habitants



Orientations d'actions :

- 12/ Élaboration et déploiement du Contrat Social de Proximité
- 13/ Déploiement d'une politique d'amélioration des impacts sanitaires dans l'habitat
- 14/ Élaboration et déploiement d'une stratégie de gestion de l'eau
- 15/ Participation à la lutte contre le sans-abrisme et le mal logement
- 16/ Adaptation de nos offres de logement à l'évolution de la population (jeunes, seniors, handicapés, personnes déficientes) en matière d'habitat et de gestion

- Développement de l'offre (p.39)
- Maintenance du patrimoine bâti (p.66)
- Les contrats d'entretien d'équipements collectifs et de fourniture d'énergie (p.70)
- Habitats solidaires (p.83)
- Logements solidaires (p.85)
- Gestion des demandes & des attributions (p.87)
- AquitaniServices (p.88)
- Maintenance résidentielle (p.93)
- Dispositif KOZY (p.95)
- Le Label Bleu (p.96)
- Gestion de syndic (p.96)
- La sûreté et la tranquillité résidentielle (p.98)
- Gestion locative (p.100)
- Zoom sur : Refonder un Contrat Social de Proximité, légitime et partagé (p.107)
- Éléments statistiques clientèles (p.109)
- Les attributions (p.112)
- Loyers et charges mensuelles (p.115)
- Vente (p.122)

4 axes

Orientations d'actions :

- 9/ Accompagnement des salarié(e)s aux évolutions des métiers et besoins stratégiques d'aquitanis
- 10/ Amélioration de l'attractivité et de la fidélisation à aquitanis
- 11/ Maintien de la qualité des conditions de travail

Orientations d'actions :

- 17/ Élaboration et déploiement d'une stratégie de réemploi et de circularité des matériaux de construction
- 18/ Élaboration et déploiement de la stratégie climat
- 19/ Adaptation de l'habitat et des territoires au dérèglement climatique
- 20/ Développement des partenariats avec les acteurs locaux
- 21/ Pilotage d'une stratégie biodiversité

- Aménagement & renouvellement urbain (p.27)
- Les concessions d'aménagement (p.28)
- Renouvellement urbain (p.34)
- Exemples d'opérations significatives livrées (p.55)
- Réhabilitation & maintenance du patrimoine bâti (p.64)
- Conception & gestion du patrimoine nature (p.75)
- L'entretien du patrimoine nature (p.78)
- Zoom sur : La résidence Bois Salut à Eysines et le programme Plantons 1 million d'arbres de Bordeaux Métropole (p.80)
- L'insertion par l'emploi (p.129)
- Le tri sélectif des déchets de bureau (p.130)
- Plan de mobilité (p.130)

- Index de l'égalité femmes-hommes (p.134)
- Formation en 2025 (p.134)

AXE 2 Engagement pour et avec les équipes



AXE 4 Dynamique des territoires et respect de l'environnement



Une démarche grand angle

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



Une démarche d'amélioration continue évaluée

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

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

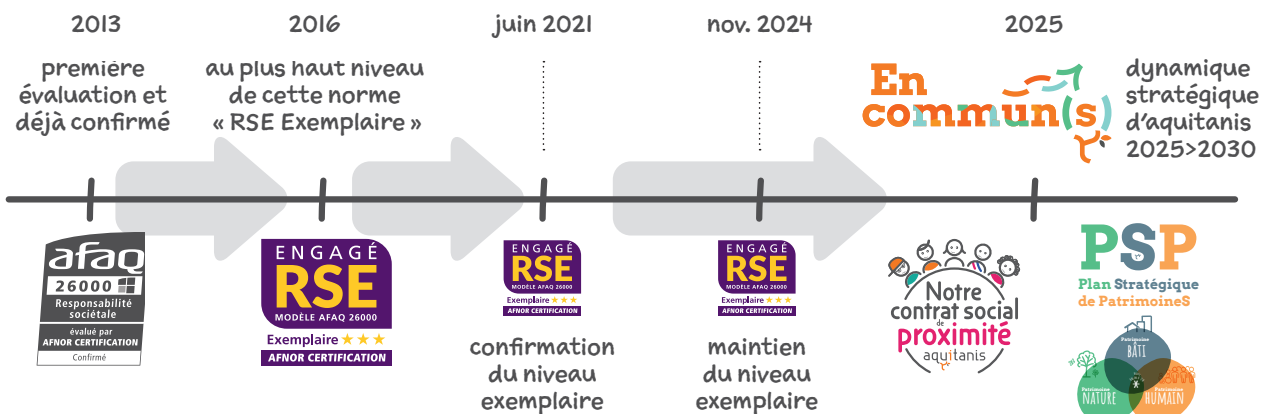
Pour la troisième évaluation consécutive, les évaluateurs d'AFNOR Certification ont reconduit le niveau de maturité « exemplaire » de notre stratégie de Responsabilité Sociale de l'Entreprise.

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

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

➤ En savoir plus

Retrouvez le détail des résultats de l'évaluation par AFNOR certification dans le Rapport Raison d'être en logique RSE 2025.



Une démarche partagée

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



En janvier 2020, aquitanis a décidé de publier le magazine sociétal *Questions de transition(s) pour agir en territoires*, réalisé à l'attention de tous – élus, professionnels, habitants, citoyens. Chaque année, une question en lien avec les nécessaires transitions sociétales et environnementales 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, formant un tout qui communique l'envie d'agir.

- N°1 – 2020 « Coopérer ou survivre ? »
- N°2 – 2021 « Et si on trouvait le temps ? »
- N°3 – 2022 « S'émanciper pour agir ? »
- N°4 – 2023 « Comment faire encore société ? »
- N°5 – 2024 « Un territoire nommé désir ? »
- N°6 – 2025 « Comment ne pas céder ? »
- N°7 – en préparation

Une démarche qui se régénère

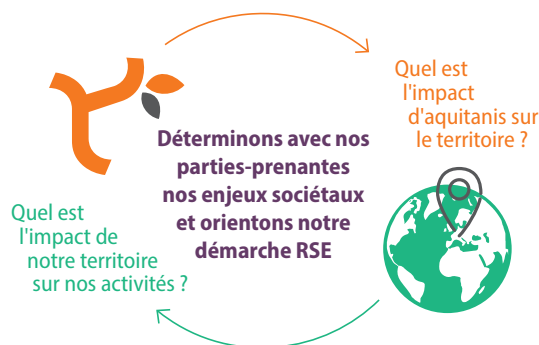
À la suite d'une préconisation essentielle de l'évaluation « Engagé RSE » de 2022, aquitanis a réalisé en 2024 une analyse de double importance dont les résultats ont été rendus en septembre. Piloté par le responsable projet accompagnement RSE et développement durable, ce travail a été accompagné par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

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

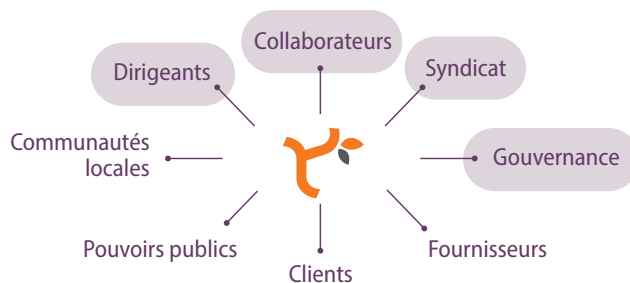
Si aquitanis n'est pas soumis aux exigences d'application de la directive CSRD*, les objectifs et bénéfices de cette analyse sont multiples :

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

Le fonctionnement de la double importance (cf. recommandation de l'évaluation RSE)



Parties prenantes



* Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)



Présentation d'actions et de projets par des salariés d'aquitanis et échanges avec les membres du Comité Raison d'être le 24 mars 2026, 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 trois années passées, les membres de ce comité se sont donc réunis le mardi 24 mars 2026 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 2025 » rappelant nos engagements RSE et la démarche initiée il y a quatre ans. Il présente également nos principaux indicateurs.

En complément et afin d'incarner cette démarche, nous avons souhaité, comme les années précédentes, que des salariés pilotes de plans d'action RSE ou engagés dans des projets en résonance avec notre Raison d'être, interviennent pour présenter leurs

actions et leurs dimensions sociétales.

C'est au regard 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 2025 transmis aux administrateurs en préparation du Conseil d'administration du 23 avril 2026.

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 :

- Jean-Michel ROUX – *Professeur des universités en Urbanisme et Aménagement à l'Institut d'Aménagement, de Tourisme & d'Urbanisme de l'Université Bordeaux Montaigne, chercheur à Passages, laboratoire de sciences humaines et sociales, administrateur d'aquitanis*
- Élodie VOUILLON – *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 :

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

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

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

Modalités d'évaluation :

Afin de donner à voir et à comprendre l'incarnation de notre Raison d'être dans nos actions et nos projets, nous avons choisi de mettre en lien les différents plans d'actions de notre démarche de RSE avec les mots-clés qui structurent notre Raison d'être. Chaque thème a été illustré dans les pages du Rapport Raison d'être 2025 (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 24 mars 2026 au siège d'aquitanis

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

Thème 1 - Habiter le monde en respect des humains

Claire GELAIN, Directrice Habitats Solidaires et Anthony DENMAT, Directeur Proximité & Relation Client présentent : *L'élaboration et le déploiement du Contrat Social de Proximité d'aquitanis.*

Thème 2 - Habiter le monde en respect du vivant

Guillaume IMBERT, Responsable Service Patrimoine nature et Simon TAZI, Chef de projet Aménagement urbain présentent : *La conception et la gestion écologiques d'un paysage de qualité - La ZAC d'Ambarès-et-Lagrave.*

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

Mélina GABOREAU, Cheffe de projet Aménagement urbain et Marine JOURJON, Chargée de Développement social et urbain présentent : *Une coopération au service du Projet du renouvellement urbain du quartier Les Aubiers - Le Lac à Bordeaux.*

Thème 4 - Créer des réponses solidaires et responsables

Claire GELAIN, Directrice Habitats solidaires et Céline LAGARDE, Gestionnaire Urbanisme transitoire présentent : *Le bilan d'impact de 10 années d'occupations temporaires portées par aquitanis sur Bordeaux Métropole.*

Thème 5 - Nous faisons le choix de l'essentiel

Virginie TISON, Responsable de Pôle Patrimoine Bâti présente : *Le Plan Stratégique de Patrimoines d'aquitanis (Bâti, Nature, Humain) en logique de durabilité et en résonance avec notre Raison d'être.*

Thème 6 - Nous croyons au pouvoir d'agir collectivement

Marine JOURJON, Chargée de Développement social et urbain, Mélina GABOREAU, Cheffe de projet Aménagement urbain et Jérémy SCHLEIFFER, Délégué Territorial Métropolitain de l'AFEV Bordeaux Métropole présentent : *La colocation solidaire au service d'un quartier prioritaire de la politique de la ville, Les Aubiers à Bordeaux.*

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

« Notre comité Raison d'être a réellement pris sa vitesse de croisière et s'appuie désormais sur un processus maîtrisé. Cette dynamique repose sur un choix clair : aller à l'essentiel et renforcer le pouvoir d'agir de chacun. Plus qu'une mission, c'est une conviction partagée qui guide durablement aquitanis et donne sens à chaque action engagée. »

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

« Le rapport Raison d'être - soulignons-en la qualité de réalisation ! - nous rappelle à quel point aquitanis est un bien commun pour son territoire ; bien rare et précieux à la fois par sa capacité à gérer le quotidien de milliers d'habitants tout en se lançant régulièrement dans des expérimentations que nécessitent les transitions socio-écologiques. »

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

« Ce rapport témoigne d'une mutation profonde : l'architecture devient un outil de soin et de résilience sociale. L'analyse des projets dégage une empathie sincère et une volonté d'émancipation collective. La « compétence habitante » valorise l'expert du quotidien. En Gironde, de la pierre de Pétra à la ruralité des Hameaux Schola, aquitanis réconcilie frugalité et dignité. En tant que directrice du CAUE, je vois ici un urbanisme du lien et du vivant qui fait autorité. C'est une feuille de route exemplaire pour nos territoires en transition. »

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

« L'association AFOC de la Gironde que je représente remercie et félicite, comme les années précédentes, les équipes d'aquitans qui nous font partager les actions et les projets élaborés collectivement.

Ce dossier révèle une entreprise publique qui a réussi à transformer les contraintes réglementaires en opportunités stratégiques et propose ici un véritable manifeste pour un urbanisme résilient, prouvant que le logement social peut être le laboratoire d'une transition écologique et solidaire réussie.

Elles font vivre et grandir sa raison d'être en lien avec les indicateurs et les projets illustrés, en proposant des solutions d'habitat abordable et des services innovants pour les ménages et en particulier, les plus fragiles, en collaboration avec les associations de locataires que nous sommes et construire l'avenir pour les générations futures en nous plaçant au cœur de la gouvernance d'aquitans au travers de toutes les instances auxquelles nous participons (CALEOL, CAO, CCLP et CCLT), sans compter les groupes de travail. »

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

« En tant que membre du Comité Raison d'être d'aquitans depuis sa création, j'ai pu observer avec satisfaction l'évolution constante de la performance ESG d'aquitans. Dès le départ, celle-ci était déjà remarquable, mais ce rapport témoigne d'améliorations continues et d'un engagement renforcé.

Je retrouve dans ce document la mise en œuvre concrète d'un travail coopératif, avec et pour les habitants du territoire, illustrant la capacité d'aquitans à mobiliser efficacement ses parties prenantes externes, y compris les autres bailleurs sociaux.

Cette dynamique collaborative est un gage d'efficacité et de pertinence des actions menées. Par ailleurs, le rapport intègre pleinement les trois piliers stratégiques du nouveau PSP d'aquitans - Bâti, Humain et Nature - démontrant ainsi une vision équilibrée et durable de l'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole.

Pour conclure, je souhaite revenir sur le prêt à impact, PACT, souscrit par aquitanis auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, il y a cinq ans. La solidité et la constance de la performance extrafinancière d'aquitans lui ont permis d'obtenir toutes les bonifications possibles sur le taux d'intérêt, un avantage désormais acquis jusqu'à la fin de vie de l'emprunt, illustrant parfaitement la cohérence entre la Raison d'être et la performance financière et extrafinancière d'aquitans. »

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

« Les projets présentés lors de cette nouvelle rencontre reflètent bien la Raison d'être d'aquitans et sont fidèles aux actions sur lesquelles nous sommes engagés depuis 2021. L'efficacité de la coopération avec les institutionnels et les partenaires a une nouvelle fois été démontrée. L'intervention d'un représentant de l'AFEV, qui agit pour le développement des quartiers prioritaires au moyen de projets solidaires portés par des jeunes engagés, a également été très intéressante. »

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

« En tant que membre du comité raison d'être pour la deuxième année consécutive, ma participation à ce rendez-vous annuel me donne l'occasion de constater la transversalité des projets réalisés par aquitanis. Des projets qui convergent vers sa Raison d'être et qui en font sa singularité. Les actions présentées lors du comité - et exposées dans ce rapport - telles que celle menée en collaboration avec l'AFEV sur le patrimoine d'aquitans ou encore, celles menées dans la Zac d'Ambarès-et-Lagrave en sont de parfaits exemples.

Plus encore, la concrétisation du Contrat social de proximité ainsi que la réalisation du Plan Stratégique de Patrimoines confirment la volonté d'aquitans de s'engager profondément, et sur la durée, au profit de projets qui ne feront qu'affirmer sa Raison d'être. Pour toutes ces raisons, je ne peux qu'émettre un avis positif et constater qu'aquitans ne cesse de gagner en maturité dans la compréhension et l'affirmation de sa Raison d'être. »



Résidence intergénérationnelle Le Hameau des Familles à Castelnau-de-Médoc.

1 PROSPECTION FONCIÈRE

Repères

• 117 nouveaux projets en 2025, avec un potentiel théorique de 2 735 logements

• 9 dossiers passés en opérationnel en 2025, pour 241 logements, soit une moyenne de 27 logements/opération

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

Les principes fondamentaux de l'activité de COO.PAIRS foncier visent à accompagner le développement d'aquitanis, d'Axanis, de Mésolia Habitat et du Toit Girondin, tant sur la mise en production de logements locatifs sociaux que sur la mise en production de logements en accession sociale.

Après un pic d'activité en 2024, la production marque le pas sur le plan comptable (241 logements). Cette baisse s'explique par deux facteurs conjoncturels :

- l'effet ciseau sur la VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) : de nombreuses opportunités promoteurs ont été abandonnées ou reportées faute d'équilibre économique acceptable,
- le temps administratif de la maîtrise d'ouvrage : sécuriser du foncier prend plus de temps que d'acheter en bloc à un promoteur.

Cependant, cette baisse de volume marque une transformation significative : en 2025, COO.PAIRS foncier produit majoritairement ses propres opérations (57 % de maîtrise d'ouvrage), sécurise du foncier public et soutient l'activité de COO.SOL, Organisme de foncier solidaire de Bordeaux Métropole et des partenaires institutionnels. Ce pivot stratégique s'appuie sur une assise politique et technique renforcée.

En 2025, 117 nouveaux dossiers ont été intégrés dans la base CRM (Customer Relationship Management), contre 131 en 2024, soit une dynamique similaire dans le traitement des nouveaux dossiers et le respect des méthodologies en place. Le taux de transformation de 10 % se maintient.

La stratégie portée par COO.PAIRS se renforce autour du recours à la maîtrise d'ouvrage directe comme mode de production dominant tout en étant vigilant quant à une forme de dépendance vis-à-vis de la promotion privée, notamment lors de ventes en bloc « de sauvetage ».

Les gisements fonciers de demain demandent une approche « cousue main ». COO.PAIRS foncier, via la coopération des différentes maîtrises d'ouvrage, détient une expertise d'ingénierie foncière et technique nécessaire pour déverrouiller ces opportunités complexes.

Pour maîtriser ce foncier complexe et coûteux, COO.PAIRS foncier renforce ses relations partenariales avec :

- L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) : mobiliser l'EPFNA pour le portage foncier long terme permet de lisser la charge foncière et de prendre en compte les risques de pollution (friches) avant acquisition,
- L'Établissement public d'aménagement de Bordeaux-Euratlantique (EPABE) : consultation de mise en production de nouveaux îlots,
- les collectivités : négocier des cessions à charge foncière réduite (décote foncière) pour des projets d'intérêt général (hébergement, locatif social familial, résidences jeunes, habitat inclusif) là où le marché privé est défaillant. L'équilibre économique est fragile sans les aides départementales.

La stratégie de COO.PAIRS foncier prend en compte la stratégie de développement de chacun de ses membres tout en s'adaptant à la réalité hétérogène du territoire girondin :

- Bordeaux Métropole demeure le territoire cible (> 70 % de l'activité),
- les axes du RER métropolitain : Libourne et les secteurs des gares de l'axe Bordeaux-Coutras et Bordeaux-Langon,
- le Bassin d'Arcachon et le littoral dont l'enjeu reste le logement des actifs locaux et des travailleurs saisonniers.



Visite du chantier de l'écoquartier de Bongraine à Aytré (Charente-Maritime).

2 AMÉNAGEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

Repères

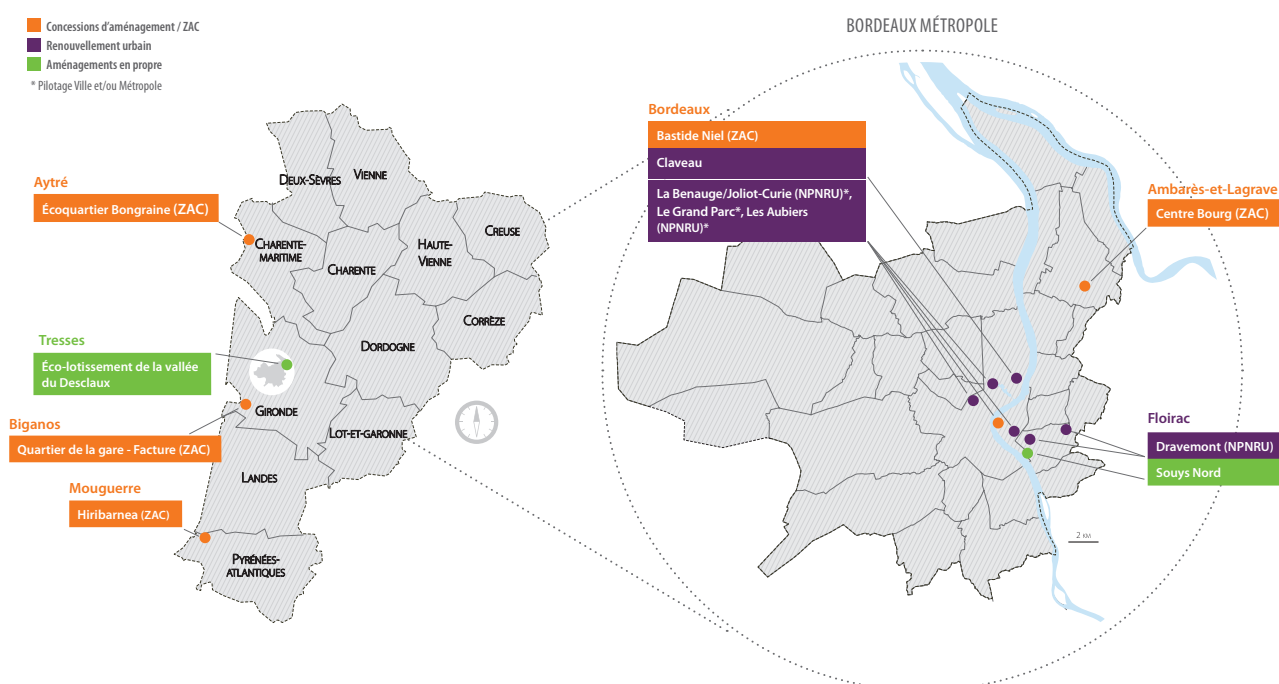
- 5 concessions d'aménagement principalement en ZAC (Zone d'aménagement concerté)
- 5 projets de renouvellement urbain conventionnés localement ou dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Des projets d'aménagement en propre (portage du permis d'aménager)

Fortement inscrite dans son projet d'entreprise en transition et sa Raison d'être, la Direction de l'aménagement urbain poursuit ses actions pour affirmer le positionnement d'aménageur public d'aquitanis.

A travers ses opérations, elle concrétise et développe une approche sensible, responsable et singulière de l'urbanisme. Dans cet esprit, elle veille à la consolidation et à la bonne structuration de son portefeuille d'opérations en développant des projets à partir et en respect de l'existant et du vivant, en étant toujours soucieuse de l'impact des projets sur les écosystèmes. Elle œuvre également à partager ses expériences et son expertise métier à l'échelle de l'entreprise et auprès de nos partenaires. Elle accompagne et encourage au quotidien l'innovation dans chacune de ses opérations.

D'Aytré à Ambarès-et-Lagrave, en passant par Biganos et Bordeaux, ses actions misent sur le pouvoir d'agir de chacun comme fertilisant puissant de l'intelligence collective. Fabriquer la ville de demain ensemble, c'est toujours prendre le risque de faire mieux, d'apprendre, de se comprendre pour progresser et offrir aux territoires et aux usagers, un habitat de qualité.

Cartographie des projets d'aménagement et de renouvellement urbain - 2025



Les concessions d'aménagement

Aménager, renouveler, concevoir la ville durablement

Ambarès-et-Lagrave - Centre Bourg (ZAC) Choisissons ensemble notre cœur de ville



Réunion publique en février 2025 : présentation des travaux de libération des emprises foncières du secteur A

La ZAC multisites d'Ambarès-et-Lagrave est un programme d'ensemble de 400 logements qui s'insère entre le bourg historique de la commune et la vallée du Guâ. Ce projet engagé depuis près de quinze ans est en phase de terminaison avec les derniers aménagements programmés sur le secteur A, dont la position en cœur de ville, les ambitions et le volume en font un site stratégique. L'année 2025 a ainsi été marquée par le démarrage de la phase opérationnelle de ce secteur.

En effet, le volet environnemental du projet d'aménagement a été définitivement sécurisé par l'obtention du dernier dossier en la matière : celui concernant la dérogation à la destruction d'habitat et d'espèces protégées. Son obtention s'accompagne de mesures de compensation. Le travail sur sa mise en œuvre, partagée avec Bordeaux Métropole et en association avec la Ville d'Ambarès-et-Lagrave, a ainsi débuté. Dès lors, les travaux de libération des emprises foncières du secteur A, présentés en réunion publique aux riverains fin février 2025, ont pu démarrer avec un phasage opérationnel en deux tranches : déconstruction de huit bâtiments et défrichage des fonciers nécessaires aux futurs aménagements. Le phasage opérationnel a été défini afin de respecter les préconisations environnementales, avec l'appui renforcé d'un écologue. Le planning de certaines déconstructions a ainsi été adapté afin de laisser le temps à certains chiroptères de trouver un nouveau refuge.

En chiffres

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

Par ailleurs, le potentiel en matière de réemploi de matériaux issus de ces déconstructions s'est affiné : une dizaine de palettes de pierre ont pu ainsi être préservées et devraient être utilisées à des fins de confection de mobilier public. Ces déconstructions réalisées, les équipes d'archéologues de Bordeaux Métropole ont pu intervenir de mai à juin afin de finaliser le diagnostic archéologique. Ce travail de recherche a conduit à la production d'un rapport auprès de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC). Sur cette base consolidée, le Service régional de l'archéologie a modifié l'arrêté de prescriptions de fouilles. Celles-ci se dérouleront au cours du premier semestre 2026 grâce à la mobilisation du Centre archéologie de Bordeaux Métropole.

De plus, les acquisitions réalisées en fin d'année 2025 ont permis de finaliser la maîtrise foncière de l'ensemble du secteur A, marquant la fin de plus d'une décennie de négociations amiables, sans recours possible à une Déclaration d'utilité publique (DUP). Les permis de construire en vue de la construction des 176 logements (126 en libre, 38 en locatif public et 12 en accession sociale) ont tous été obtenus. La démarche participative d'envergure engagée depuis 2020 a sans doute contribué à ce qu'aucun permis ne fasse l'objet de recours.

En outre, le travail de conception sur les espaces publics s'est poursuivi en partenariat avec les collectivités. Cet approfondissement a de nouveau mis en évidence un fort accroissement des coûts des travaux d'espaces publics. Cette situation a fait l'objet d'une régularisation par le vote d'un troisième avenant au traité de concession d'aménagement dont la durée a été étendue jusqu'au 31 décembre 2030. Cet avenant a également précisé les modalités de partage du déficit prévisionnel de la concession pour lequel aquitanis engage un montant maximum de 580 280 €.

Un premier équipement public du secteur A a été livré dans le courant de l'été 2025. Il s'agit du Parc des Rives du Guâ (maîtrise d'ouvrage : Ville d'Ambarès-et-Lagrave).



Atelier à l'entrepôt Albert

Les travaux ont consisté en l'aménagement de cheminements doux accompagnés d'une signalétique dédiée dans le boisement existant afin de révéler la présence d'une faune et d'une flore d'intérêt.

Enfin, la dynamique participative sur la ZAC a connu en 2025 une première traduction opérationnelle dans la démarche d'urbanisme tactique sur l'entrepôt Albert. Tout d'abord, sur la base des intentions récoltées lors d'une précédente action participative en octobre 2024, un atelier s'est tenu en avril 2025. Différents types de mobiliers à installer ont ainsi été proposés aux habitants. Le vote des participants s'est orienté vers du mobilier de détente, une cuisine mobile et une bibliothèque. Avant l'installation des équipements dans l'entrepôt, une première action forte a eu lieu sur le parvis. Une portion d'enrobé a laissé place à des plantations issues de la palette végétale du Parc des Rives du Guâ ainsi que de la signalétique autour du devenir de l'entrepôt. Ces plantations ont été effectuées par les enfants de l'école Rosa Bonheur le 27 mai 2025, en présence de Madame Christine Bost, Présidente de Bordeaux Métropole.

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



En chiffres

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

Bongraine est un projet ambitieux dont la « méthode » et ses évolutions en font un projet différenciant et enthousiasmant. L'année 2025 a été marquée par le lancement des travaux d'espaces publics. Travaux préparatoires, terrassements, réseaux divers, viabilisation des îlots, voirie provisoire, se sont succédé au cours de l'année, le quatrième trimestre étant plus particulièrement consacré aux plantations. La Rue de la noue qui borde le futur parc urbain est désormais plantée, de même que le Chemin du rail. La renaturation du site est également assurée par l'apport de terres fertiles collectées dans un rayon de 30 km et qui sont conservées sous forme d'andains de terre. Dans l'attente d'être régaliées, elles sont ensemencées avec des engrais verts, c'est-à-dire des plantes à croissance rapide qui couvrent le sol, le protègent et le nourrissent.

Les travaux du réseau de chaleur urbain sous emprise aménageur ont également eu lieu au deuxième semestre. Ce réseau, dans sa conception et le mix énergétique proposé, participe aux objectifs de labellisation du quartier. Un avenant au contrat de concession entre la société gestionnaire et exploitante du réseau de chaleur urbain Agro-nergy et aquitanis a également permis d'intégrer une installation solaire thermique au projet de chaufferie, répondant ainsi aux ambitions du programme Démonstrateurs de la ville durable France 2030.



Le dépôt et la délivrance des autorisations d'urbanisme s'est poursuivi sur la phase 1 du projet qui, dans son ensemble, représente près de la moitié des droits à construire de la ZAC. Ainsi, les permis de construire des parkings superstructure, des îlots B1, B2 et F ont été délivrés et celui de l'îlot M a été déposé. Les premières cessions foncières ont eu lieu en décembre (entre aquitains et l'Office public de l'habitat de l'agglomération de La Rochelle), permettant un démarrage des travaux pour l'îlot E, dit exemplaire, dès le premier trimestre 2026.

L'année 2025 a également été rythmée par un travail approfondi avec l'ensemble des parties-prenantes du projet de formalisation juridique des modalités de gestion des équipements de la ZAC à travers la rédaction des statuts de l'Association syndicale libre (ASL) de quartier. Ce travail a permis d'acter la propriété et la gestion des communs de Bongraine : le réseau de chaleur urbain, les parkings, la Maison Bongraine, les espaces communs résidentiels en pieds d'immeuble. La dynamique participative se poursuit avec des ateliers réguliers permettant d'associer les futurs habitants et les riverains à la conception de l'écoquartier. Elle s'est particulièrement concrétisée à travers deux temps forts :

- la Bonne semaine du 16 au 20 juin 2025,
- le Bon samedi le 4 octobre 2025.



L'écoquartier de Bongraine, projet sélectionné en 2025 dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable ».

L'année 2026 verra la poursuite de la phase opérationnelle, avec le démarrage des chantiers de construction de lots immobiliers collectifs mais également, les premiers projets de maisons individuelles écologiques sur les terrains à bâtir.



Le futur cinéma de la Zac Nouvelle R

En chiffres

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

La ZAC Nouvelle R de Biganos est à un état opérationnel avancé. Les premiers habitants ont pris possession des lieux dès 2024 et les chantiers se poursuivent. En 2025, Vinci Immobilier a ainsi lancé les travaux de la résidence Côté B. À l'image de l'ensemble des opérations menées dans la ZAC, ce programme de 73 logements libres répartis en 6 bâtiments en R+3 s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse et un projet paysager affirmé imaginé par l'agence Teisseire Dumesnil architectes (TAAD) et Gastel Paysages. Les premiers permis de construire des lots à bâtir de la ZAC, développés en partenariat avec l'opérateur Construction Horizontale, ont été déposés et devraient voir leur chantier démarrer dès 2026. Ils accueilleront neuf familles dans des logements individuels groupés intégrant des menuiseries et volets bois et du béton décarboné. Ce projet, comme tous ceux développés dans cette ZAC multisites, se développe en préservant la canopée, respectant ainsi le parti-pris initial de développer un quartier arboré.

Après Terra et Sylva boïennes, aquitanis poursuit son engagement en faveur du logement social avec le dépôt d'un permis de construire pour 50 logements conçus par les architectes Bruno Rollet et EDGAR. Cette opération est une nouvelle illustration de la capacité d'aquitanis à développer des programmes alignés avec les valeurs de

sa Raison d'être qui se retrouvent dans le cahier des prescriptions aménageur.

2025 est aussi l'année de la validation du montage opérationnel et de l'obtention du permis de construire d'un projet d'envergure pour la ZAC : celui de son cinéma. Ce projet de 5 salles et d'une coque commerciale porté par la société Biganos Cinéma et dessiné par Compagnie Architecture, ouvrira ses portes en mai 2028. Cet équipement participe au renouvellement du secteur et va offrir aux boïens, l'espace de convivialité et de rencontres qui leur manquait.

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

En 2026, les études urbaines doivent se poursuivre pour trouver des solutions de sortie opérationnelle dans un contexte économique fragile. Si des adaptations au plan guide initial, qui a désormais près de 10 ans, sont nécessaires, elles ne peuvent remettre en question les invariants d'un projet résolument tourné vers l'avenir.



Îlot B044 : la résidence Caligo d'aquitannis (15 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe) dont la construction démarre début 2026.

Entre avenue Thiers et quai de Queyries, la ZAC Bastide-Niel se compose de deux anciennes gares ferroviaires et de l'ancienne caserne Niel, soit une surface d'environ 35 hectares.

En 2025, les associés de la SAS Bastide Niel (BMA, Domofrance et aquitanis) ont fêté les dix ans de la coopération opérationnelle engagée dans ce projet d'envergure, démontrant ainsi la capacité des acteurs publics locaux à travailler en étroite synergie.

Lors de l'exercice 2025, aquitanis a contribué à plusieurs titres, à la conduite du projet urbain de Bastide-Niel :

- la finalisation de l'obtention des permis de construire déposés par le service maîtrise d'ouvrage fin 2024. Les permis des îlots B044 (15 logements locatifs sociaux), B115-2 (18 logements locatifs sociaux), B125 (61 logements locatifs sociaux) et B124-1 (22 logements locatifs sociaux) ont tous été obtenus et purgés de tout recours, ce qui a permis à la SAS Bastide-Niel de signer à l'automne les actes de cession de ces fonciers. Les permis des îlots B115-3 (33 logements locatifs sociaux) et B1213-3 (53 logements locatifs sociaux) ont aussi été déposés.

De même, l'îlot B040-2, réunissant Axanis et Exterra au sein d'une SCCV commune, a obtenu son permis de construire pour un îlot portant une production importante (147 logements), dans l'objectif de réalisation de 1 000 BRS impulsé par les collectivités.

- De fait, un important travail de coordination interchantières a été nécessaire entre associés intégrant les équipes de maîtrise d'ouvrage. Il avait pour but d'anticiper la concomitance des chantiers entre aquitanis, Domofrance, Exterra et Axanis, notamment dans le secteur le plus proche de l'avenue Thiers où, la majorité des permis de construire ont été obtenus. À ce titre, le binôme impliqué de la Direction de l'aménagement urbain d'aquitannis a pleinement épaulé les responsables d'opérations, afin de lever l'ensemble des préalables nécessaires au démarrage des chantiers dans les macro-emprises réunissant plusieurs îlots : plan d'installation de chantier, coordination des hauteurs de grue, protection de la voirie, sensibilisation à la sécurité sur chantier, etc. Ainsi, les ordres de service (OS) chantier des îlots B044 et B124-1 ont pu être signés avant fin 2025.

De même, un premier chantier de logements locatifs publics en maîtrise d'ouvrage aquitanis a pu être lancé au premier semestre 2025 (îlot B015), en coordination avec Axanis qui réalise les 61 premiers BRS (îlot B025) de la ZAC.

En chiffres

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

- Les premières opérations en accession sociale sur la ZAC ont été livrées par Axanis au printemps 2025. La Direction de l'aménagement urbain d'aquitais s'est impliquée au sein de la SAS pour coordonner les travaux d'aménagement public, permettant une livraison des 36 logements dans les meilleures conditions d'usage pour les accédants des résidences Doma et Stego.
- Le travail itératif sur le projet urbain s'est poursuivi en ateliers mensuels. Le suivi des travaux de l'urbaniste de proximité, l'agence PONKA, a été particulièrement important. Cette agence a livré pour le compte de la SAS de nombreuses études de faisabilité qui ont permis de sécuriser les indicateurs du programme global de construction de la ZAC. Sur la base de ces faisabilités, combinant héritage des formes du projet MVRDV avec les impératifs du label Bâtiment Frugal Bordelais (BFB), le service maîtrise d'ouvrage a lancé un appel d'offres de concepteurs sur l'îlot B116-1 (55 logements) en 2025.

La conception des espaces publics de la ZAC s'est également approfondie en 2025 avec l'équipe de concepteurs A+R et Artelia. Les chiffrages prévisionnels des espaces publics restant à réaliser, largement végétalisés, laissent augurer des économies compensant la perte de constructibilité issue des études approfondies de l'urbaniste de proximité. Cette situation a ainsi été présentée en Comité de Projet en octobre 2025.

- La programmation des commerces en rez-de-chaussée des îlots a également été au centre des études en 2025, avec une nouvelle actualisation d'une étude confiée au cabinet de conseil Bérénice, sur le périmètre contrôlé par le GIE Rez-Alliance et à l'échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement. Les conclusions ont validé le plan de merchandising du GIE, tout en mettant en alerte sur le développement de la vacance et la nécessaire réaffectation de certains rez-de-chaussée à d'autres fonctions urbaines.



26 janvier 2026 : pose de la première pierre des premiers locaux commerciaux gérés par le Groupement d'intérêt économique (GIE) Rez-Alliance au sein de la ZAC Bastide-Niel, par Jean-Luc Gorce, Directeur Général d'aquitais, Francis Stéphan, Directeur Général de Domofrance et Claire Vendé, Présidente de la SAS Bastide-Niel et Directrice Générale de Bordeaux Métropole Aménagement (BMA).

Mouguerre (64) - Hiribarnea (ZAC)

hiribarnea

BOURG DE MOUGUERRE

Concession d'aménagement communale confiée à aquitanis en 2017 pour 10 ans, le futur quartier de bourg de Mouguerre prévoit environ 470 logements, des commerces, services et équipements (dont deux écoles), dans un écrin naturel préservé (8 hectares d'espaces ouverts naturels soit 50 % de la surface du site).

Une résidence intergénérationnelle de 81 logements (dont 36 locatifs sociaux) a été livrée en 2024 et a fait l'objet en 2025 d'une recette significative pour la ZAC au titre de la participation du constructeur aux équipements à venir. La mise en œuvre du reste du projet et la maîtrise foncière du site sont toujours conditionnées à la possibilité d'application de la déclaration d'utilité publique. À la suite du recours d'un tiers et à la période d'instruction (environ 18 mois), cette dernière a finalement été confirmée mi-2025, décision ayant fait aussitôt l'objet d'un appel. L'année 2025 a donc de nouveau été concentrée sur le suivi juridique des procédures en cours.

Floirac - la Souys

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

Parcelle de 2,4 hectares maîtrisée par aquitanis au sein de la ZAC Garonne-Eiffel aménagée par l'Établissement public d'aménagement Euratlantique. Elle fait l'objet d'une convention d'association signée fin 2023, cadrant le programme et les modalités d'aménagement du site. En 2025, l'occupation transitoire du hangar par un collectif d'artistes s'est poursuivie et sa prolongation a été préparée.

Les échéances de mise en œuvre opérationnelle du futur quartier restent en effet incertaines - et reportées de plusieurs années - au regard de l'inondabilité du site, dans l'attente de travaux de confortement des digues endommagées prévus par Bordeaux Métropole dans les prochaines années.

→ AMÉNAGEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

Renouvellement urbain

Recomposer les quartiers pour plus de qualité de vie



AXE 4

Bordeaux - Claveau (Convention locale pilotée par aquitanis)



Le Kiosque de Claveau

réinventons ensemble



la Cité
Claveau
Bordeaux



Le projet de redéveloppement de la cité Claveau est formalisé dans une convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et aquitanis signée en 2015.

Conformément au plan-guide, les mouvements fonciers (à la suite de travaux d'espaces publics et en extension de jardins de particuliers) se sont poursuivis en 2025. Le remembrement foncier du quartier continue en lien étroit avec Bordeaux Métropole via l'engagement de procédures de rétrocessions, l'enjeu reposant sur la domanialité et donc la gestion future des emprises des cheminements qui desservent les arrières des jardins des maisons de Claveau.

Installé sous le chapiteau de la résidence Les Nouvelles Échoppes en 2023, face à l'école, le Kiosque est un équipement ludique et culturel créé dans le cadre des actions de renouvellement urbain de la Cité Claveau. Conçu par Marion Garandeau (maîtrise d'œuvre urbaine) et réalisé en chantier participatif éducatif, ce projet fédère divers acteurs associatifs et culturels et habitants bénévoles de Claveau. Une rénovation a été menée en 2025 et la programmation des activités et événements se perpétue. En 2026, un chantier d'insertion pour maintenance et amélioration du lieu est prévu.

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



Démolition de la dalle

Le Projet de renouvellement urbain Les Aubiers-Le Lac fait partie des trois PRU sur lesquels aquitanis est engagé dans le cadre de la convention pluriannuelle 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).

Le projet a fait l'objet d'un accord partenarial d'amplification sur le patrimoine d'aquitans (en particulier en vue de restructurer la « barre des G », ensemble de bâtiments longeant le cours des Aubiers), concrétisé en 2024 par l'avenant à la convention NPNRU, actant d'un projet de l'ordre de 166 millions d'euros d'investissements publics, dont près de 40 destinés aux opérations d'aquitans.



Une dernière fois sur la dalle

En 2025, les équipes d'aquitans (Aménagement urbain, Gestion locative et Patrimoine) se sont mobilisées de manière coordonnée sur la poursuite des phases opérationnelles d'ampleur :

- la démolition de la dalle - en vue de l'aménagement ultérieur d'un espace public végétalisé entièrement piéton - a été réalisée au cours de l'été, avec la concrétisation de son volet réemploi : dépose soignée des matériaux métalliques à l'intérieur et expérimentation du sciage de bétons en vue de leur réutilisation en façade des futurs rez-de-chaussée,
- l'accompagnement du chantier au cours de l'année avec :
 - un temps festif et informatif en amont, pour dire collectivement « au revoir la dalle » avec les habitants et les acteurs du quartier et marquer symboliquement cette étape qui permet de ramener au niveau du sol, ce quartier originellement pensé sur dalle,
 - la mise en place de mesures d'accompagnement au chantier pour limiter les nuisances et informer, notamment via la distribution de 3 livrets chantiers à l'ensemble des riverains directs (en amont et pendant les travaux), des rencontres sous forme de « points infos travaux », la proposition d'activités culturelles et de ressourcement en-dehors des espaces bruyants, etc.
 - l'aménagement de 28 locaux vélos individuels en pied d'immeuble a été mis en œuvre en mobilisant des matériaux de réemploi issus de la déconstruction de la dalle. Ce service nouveau ayant suscité l'adhésion des locataires, il sera reproduit dans le cadre de la réhabilitation,
 - les missions d'études architecturales de la première tranche de réhabilitation (14 bâtiments) ont été poursuivies et approfondies. Celles de la seconde tranche (« barre des G » soit 5 bâtiments) ont été lancées.

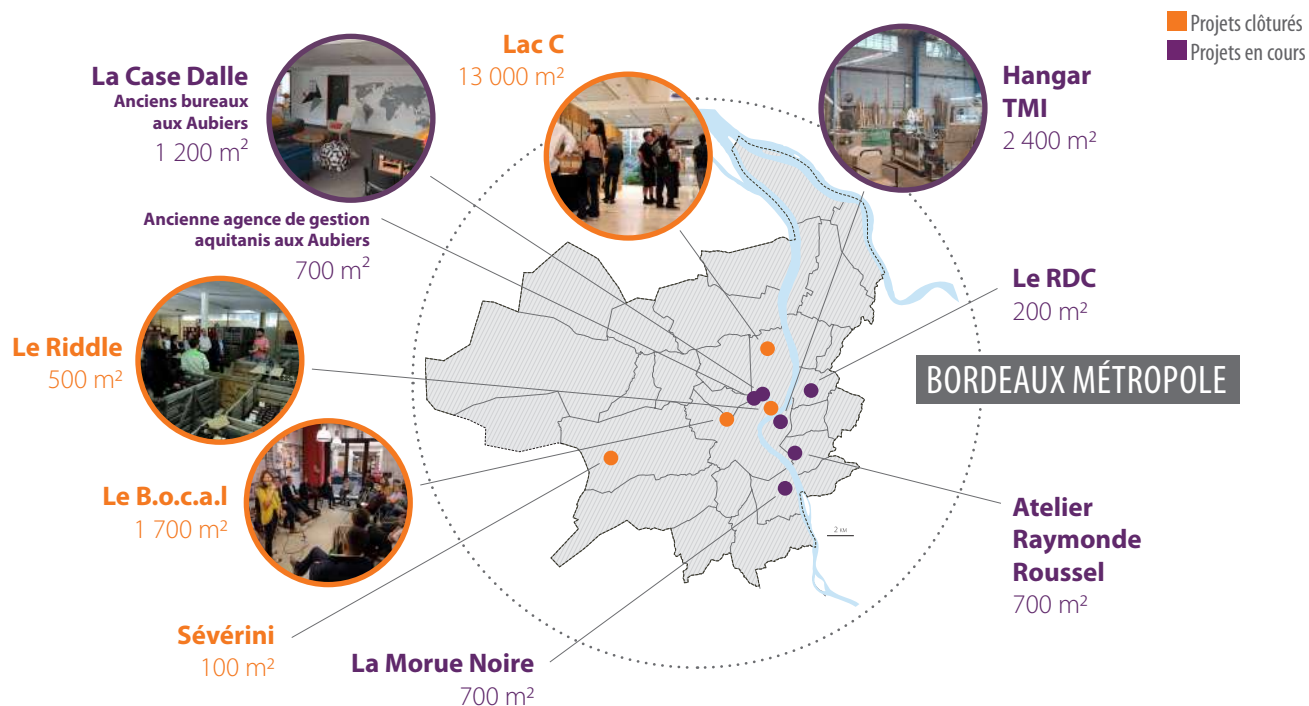
L'année 2026 sera marquée par le lancement des travaux de la première tranche à mi-année et la poursuite des études portant sur seconde tranche, en vue d'un démarrage travaux en 2027. L'ensemble des travaux de réhabilitation/mise en accessibilité/résidentialisation/restructuration, s'échelonneront ainsi sur les années 2026 à 2029.

Les occupations temporaires avec Plateau Urbain

Partenaires depuis 2018, aquitanis et Plateau Urbain - coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire - partagent une conviction commune : 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 le territoire métropolitain. Leur coopération permet de réactiver des lieux en attente de projets pérennes au profit de jeunes artisans, d'acteurs de la culture ou de l'économie sociale et solidaire ... donnant ainsi l'opportunité de réinventer une ville plus écologique et plus solidaire, dans laquelle chacun peut trouver sa place pour vivre et travailler.

Le partenariat Plateau Urbain-aquitainis se poursuit en 2025 avec 7 sites opérationnels. Cette année a vu l'ouverture d'un nouveau lieu transitoire à Bordeaux, dans le quartier des Aubiers (700 m² de bureaux dans l'ancienne agence de gestion Bordeaux Nord d'aquitainis) et la clôture de Lac C, plus grand projet d'urbanisme transitoire de la métropole, situé dans le quartier du Lac à Bordeaux. Entre février 2023 et septembre 2025, ces bâtiments vacants, propriété de la Caisse des Dépôts et Consignations, ont été réinvestis par 160 structures issues de l'économie sociale et solidaire, de jeunes entreprises, des artistes et des artisans qui ont pu développer, à moindres frais, leur activité et leur créativité. À noter qu'après 7 ans d'expérimentation, aquitanis a réalisé en 2025, un bilan de sa démarche d'occupation temporaire. Une étude d'impact a notamment révélé que l'occupation temporaire permet d'offrir une visibilité à des structures qui n'en disposent pas, car trop précaires pour avoir accès à des espaces de travail en ville. Les occupations temporaires constituent par ailleurs un tremplin pour les structures accueillies. Ainsi, en accédant à des locaux moins chers et plus grands, plus de 60 % des structures considèrent que l'occupation a eu un impact positif sur leur activité. Actuellement à l'étude, trois nouveaux sites en occupation temporaire devraient voir le jour en 2026.

Les sites en occupation temporaire de la métropole (2025)



- **La Case Dalle - Bordeaux - Les Aubiers - Bureaux** (patrimoine aquitanis), 4 structures accueillies (22 depuis l'ouverture du lieu)
- **Hangar TMI - Bordeaux-Quai de Brazza** (acquisition aquitanis/Mésolia via COO. PAIRS), 16 structures hébergées (24 depuis l'ouverture du site)
- **Le RDC - Lormont - Bureaux et espaces communs** (patrimoine aquitanis), 4 structures hébergées (5 depuis l'ouverture du site)
- **Atelier Raymonde Roussel Floirac - Hangar** (patrimoine aquitanis), 1 association qui regroupe 6 structures (18 artistes/artisans)
- **La Morue Noire - Bègles - Ancien bâtiment industriel** (patrimoine aquitanis), 1 association qui regroupe une dizaine d'artistes/artisans
- **Ancienne agence de gestion aquitanis Bordeaux - Les Aubiers - Bureaux** (patrimoine aquitanis), 2 structures accueillies
- **Le B.O.C.A.L - Bordeaux centre - Bureaux et ateliers** (en partenariat avec la filiale Patrimoine & Valorisation Programmes du groupe Nexity) - Occupation déc.2018-nov.2019
- **Le Riddle - Bordeaux-Quartier Chantecrit** (ex-supermarché Lidl) - Occupation oct.2021-sept.2024 (7 structures accueillies)
- **Bureaux - Mérignac** (en partenariat avec Severini Pierres & Loisirs) - Projet fermé en 2023
- **Lac C - Bordeaux-Quartier du Lac - Bureaux, ateliers et espaces de stockage** (en partenariat avec la Caisse des Dépôts) - Occupation fév.2023-sept.2025, 160 structures hébergées au total)



Célébration, avec les habitants, de la fin de la réhabilitation du Hameau de Beutre à Mérignac en juillet 2025.



Septembre 2025 : inauguration de la résidence intergénérationnelle Le Hameau des Familles à Castelnau-de-Médoc.

3

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Repères

- **332 logements locatifs sociaux** et 3 logements en accession sociale livrés
- **536 logements en programmation** dont 37 logements en accession sociale (BRS) et 30 logements non-conventionnés (Gendarmerie)
- **1381 logements en cours d'exécution** dont 663 logements mis en chantier au cours de l'année
- **25 locaux d'activités en cours d'exécution** dont 5 mis en chantier au cours de l'année
- **2 867 logements en processus de production** (de la faisabilité à la garantie de parfait achèvement)

Après une année 2024 de mise en production du stock de logements financés, 2025 est une année marquée par des livraisons en Maîtrise d'ouvrage directe aussi bien sur la métropole que hors métropole avec une première réalisation dans la ville de Libourne.

La production de l'offre nouvelle est diversifiée et s'adresse à différents publics :

- **la résidence solidaire intergénérationnelle** : 65 logements locatifs sociaux en programmation, 41 en mise en chantier et 26 en livraison,
- **le développement d'une offre de logement à destination des jeunes** (de moins de 30 ans dont les étudiants) sous la marque LIZILOC : 174 logements locatifs sociaux étudiants en programmation et 207 en mise en chantier,
- **l'habitat participatif** avec une opération qui fait appel à la compétence habitante et qui vise un objectif de réduction des charges de fonctionnement,
- **l'intégration dans nos opérations d'une offre d'accession sociale en Bail réel solidaire (BRS)** avec 5 premières mises en chantier et 42 logements BRS en programmation,
- **la poursuite des mises en chantier au sein de la ZAC Bastide Niel** avec 3 nouveaux îlots correspondant à 80 logements locatifs sociaux (B015, B044, B0124-1).

L'année 2025 confirme un niveau d'engagement soutenu en matière de production d'habitat social. Les opérations de logements locatifs sociaux financées sur le territoire métropolitain ont bénéficié du Fonds de soutien exceptionnel (FSE).

Ainsi, aquitanis conforte la feuille de route établie dans son Plan stratégique de patrimoines (PSP) adopté par le Conseil d'administration du 26 juin 2025 et s'inscrit dans le respect de la Convention de partenariat 2023-2026 avec Bordeaux Métropole, avec un niveau élevé de mise en production sur les années à venir. Ces priorités partagées nous invitent à une coopération renforcée avec les acteurs-partenaires de la fabrique de la ville et d'un habitat durable en faveur des plus vulnérables.

2025 : aquitanis met en chantier ses premiers logements en Bail réel solidaire (BRS) avec COO.SOL, Organisme foncier solidaire (OFS) de Bordeaux Métropole

Aquitanis envisage la production d'habitat social en BRS non pas en substitution à la production de logements locatifs sociaux, mais en accompagnement des politiques locales de l'habitat en faveur de l'accès au logement. C'est la raison pour laquelle, la production de BRS se fera dans le cadre d'opérations majoritairement en locatif social.

Rappel

La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR - 2015) puis la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015), complétées par des mesures fiscales, ont créé un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété avec la mise en place d'Organismes de foncier solidaire (OFS) associés au Bail réel solidaire (BRS).

Cette nouvelle forme d'accession sociale à la propriété repose sur le principe de la dissociation entre la propriété foncière détenue par l'OFS et la propriété du bâti détenue par le ménage propriétaire, offrant ainsi une alternative à la propriété privée du sol et une possibilité de lutter contre l'inflation des prix de l'immobilier.

Ainsi, le ménage achète le bâti, c'est-à-dire le logement, en l'État futur d'achèvement (VEFA) auprès d'aquitanis (opérateur) et signe, en même temps, un Bail réel solidaire avec l'Organisme de foncier solidaire COO.SOL, propriétaire du terrain.

Le BRS est un contrat juridique entre l'Organisme de foncier solidaire COO.SOL et le ménage propriétaire qui bénéficie d'un titre réel de propriété dans des conditions privilégiées :

- acquisition avec TVA à taux réduit de 5,5 %,
- prix d'acquisition plafonné et décoté de 20 à 30 % du prix du marché (neuf).

En contrepartie, l'acquéreur doit se conformer aux règles suivantes :

- respecter les plafonds de ressources du PSLA (Prêt social locatif accession),
- occuper le logement au titre de résidence principale,
- s'acquitter auprès de COO.SOL d'une redevance correspondant au droit d'occupation du foncier.

La principale innovation de ce bail réside dans le fait que les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs (plafonds de ressources, prix de revente plafonné).

La revente aura pour conséquence de « recharger » le bail de sa durée initiale, qui peut aller jusqu'à 99 ans. Ce mécanisme de rechargement a un double effet : il permet d'éviter l'approche de la fin du bail et donc, la diminution de valeur du bien et permet également de prolonger régulièrement le dispositif d'accessibilité économique et sociale du logement, qui devient potentiellement perpétuel.

Études & financement : 536 logements (469+30+37)

469 logements en dépôt de financement en 2025 :

- 362 logements en maîtrise d'ouvrage directe (9 opérations),
- 107 logements en VEFA (5 opérations).

Nombre de logements non conventionnés pour une opération « Gendarmerie » : 30 en VEFA (1 opération)

Nombre de logements en accession sociale BRS intégrés aux opérations mixtes : 37 (4 opérations)

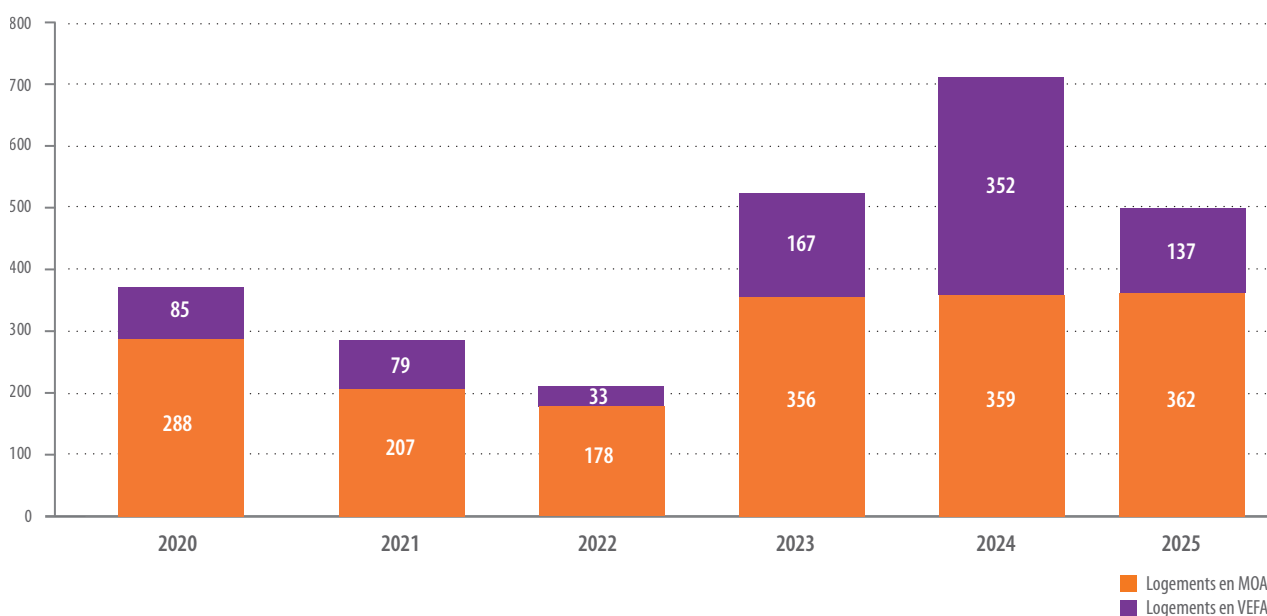
Nombre de locaux d'activités situés dans les opérations : 2

La programmation 2025 démontre le recentrage des logements financés sur le territoire métropolitain. Cela s'illustre notamment par 65 logements sur la ZAC Cœur de ville du Haillan et 81 logements dans le centre historique de Bordeaux.

Dans un contexte économique contraint, marqué par les difficultés de certains promoteurs à mener leurs opérations à terme, aquitanis - en collaboration avec Axanis pour la partie accession sociale - s'est porté acquéreur de 107 logements sur le deuxième semestre 2025, en préservant un niveau de prestations qualitatives.

La programmation 2025 confirme également le développement des logements en accession sociale en BRS avec l'OFS métropolitain COO.SOL.

Programmation en nombre de logements financés répartis entre la maîtrise d'ouvrage aquitanis (MOA) et la VEFA (2020-2025)



Exemples d'opérations significatives financées

Le Haillan - ZAC Cœur de Ville / Îlot 7 (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 76 logements collectifs dont 65 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et 11 en BRS, une maison d'assistantes maternelles et un local commun



Le projet s'inscrit dans le cadre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de Ville du Haillan située à l'entrée sud du centre-ville, entre le collège Émile Zola et la place François Mitterrand.

Cette ZAC de 9 îlots répartis sur un terrain de 4,3 hectares représente un enjeu majeur pour la ville du Haillan. Sur les dix prochaines années, elle va permettre la création de 500 logements et de 1 000 m² d'activités et de commerces.

L'îlot 7 est le premier îlot émergent de la ZAC, suivi par l'îlot 1, sur lequel aquitanis intervient également avec l'opérateur Giboire.

Aquitanis est intervenu à partir de juillet 2020 sur cet îlot, après avoir été désigné lauréat aux côtés d'un opérateur privé, dans le cadre de la consultation d'opérateurs-concepteurs menée par la FAB. L'objectif était alors de réaliser un programme ambitieux de 76 logements intergénérationnels, à dominante sénior (60 % du projet). Ce projet mixte devait proposer un parcours résidentiel fort, intégrant une grande diversité : logements locatifs sociaux, accession sociale et accession privée, ainsi qu'un local destiné à une maison d'assistantes maternelles et une salle commune.

Après plusieurs années de conception, l'opération a été confrontée à des difficultés liées au contexte économique, tant pour le projet que pour certains de ses acteurs. Le cabinet de maîtrise d'œuvre initial (Sophie Delhay architecte) a été liquidé en novembre 2023, ce qui a conduit au retrait du permis de construire et à une reprise à zéro du projet avec une nouvelle maîtrise d'œuvre : MORE Architecture.

En 2025, le promoteur a rencontré d'importantes difficultés économiques ne lui permettant pas de porter les ambitions initiales de l'îlot 7. Il a donc été décidé de recentrer la programmation sur une offre mixte en locatif social et en accession sociale en BRS.

Cette nouvelle version du projet, a été conçue en étroite collaboration avec la FAB et son équipe de maîtrise d'œuvre.

Le projet a nécessité un fort engagement des acteurs institutionnels de la métropole, notamment Bordeaux Métropole, la ville du Haillan, le Conseil départemental de la Gironde et Action Logement, afin de répondre aux ambitions fortes de la ZAC.

À noter qu'aquitanis s'engage à intégrer le dispositif d'autopartage de véhicules mis en place par la ville du Haillan au sein de cette opération.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : MORE Architecture
- BET TCE : IG Concept
- Paysagiste : LETS GROW

Repères

- Nombre de bâtiments : 6
- Nombre de logements : 76 dont 65 LLS et 11 BRS
- Typologie : 34 T2, 29 T3, 13 T4
- SHAB : 4 414 m²

- Nombre de places de stationnement : 60
- Montant des travaux : 10 M€ HT
- Financement : 35 PLUS, 27 PLAI, 3 PLS, 11 BRS

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 18 décembre 2025
- Obtention du permis de construire prévisionnelle : mai 2026

- Consultation des entreprises : juin 2026 - décembre 2026
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2027
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2029

Particularités de l'opération

- Première opération de la ZAC Cœur de Ville
- Opération à dominante sénior (60 %)
- Opération mixte logement

social/accession sociale

- Raccordement au réseau de chaleur urbain développé sur la ville du Haillan
- Autopartage de véhicules mis en place par la Ville
- Réemploi : engagement de 1% du montant des travaux

Bordeaux - Quartier du Grand Parc - rue Schweitzer et rue Finlay

(Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction d'une résidence étudiante d'environ 150 logements (PLS - Gestion LIZILOC)

La recherche d'un logement est chaque année pour des milliers d'étudiants ou de jeunes actifs, un parcours du combattant sur la métropole bordelaise. Aquitanis s'est saisi du sujet en développant la production et la gestion de résidences pour loger les jeunes sous la marque LIZILOC. C'est dans ce contexte qu'en 2023, aquitanis a lancé une étude d'opportunité pour la construction d'une résidence étudiante sociale dans le quartier du Grand Parc, sur un foncier lui appartenant, à proximité du boulevard Godard.

L'objectif de ce projet est de pouvoir accompagner les étudiants de l'École nationale de la Magistrature, dont une extension s'est ouverte dans le quartier en 2024. Plus largement, il s'agit aussi de répondre aux besoins en matière de logements étudiants, au regard de la proximité avec de nombreux établissements d'enseignement supérieur aux Bassins à Flot et autour de la place Ravezies. Ce programme s'inscrit enfin dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du Grand Parc (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville - QPV), porté depuis de nombreuses années par la Ville, Bordeaux Métropole et différents bailleurs, qui partagent des ambitions communes, à savoir :

- renverser son décrochage par rapport aux quartiers situés à proximité qui connaissent une forte attractivité, compte tenu de la pression immobilière sur Bordeaux,
- valoriser ses atouts notamment, la qualité paysagère de ses espaces verts,
- développer sa mixité sociale et fonctionnelle.

Afin d'avoir une approche urbaine globale, les études d'opportunité et de faisabilité ont été réalisées sur un périmètre élargi situé entre les rues Schweitzer et Finlay, en évaluant :

- les besoins d'usages et de typologies des logements étudiants,
- le volume constructible sur la parcelle PX15, propriété d'aquitanis et actuellement occupée par du stationnement aérien (70 places),
- les possibilités de réaménagement du stationnement autour des résidences voisines Lully et Jarry.

Ces études ont été présentées à l'Atelier PRU du Grand Parc, qui réunit des représentants de la Ville et de la Métropole. Elles ont permis d'aboutir à :

- la définition du programme de construction de la résidence sociale étudiante : environ 150 logements en PLS, intégrant des services (salle commune avec terrasse, laverie, locaux vélos généreux et sécurisés...),
- La mise en place d'une procédure de « dialogue compétitif en conception-réalisation » pour permettre une co-construction du projet avec les collectivités afin notamment, de définir le nombre de logements à construire et de permettre une gestion de l'impact du chantier sur un site très contraint.

À l'issue de la consultation qui a été lancée à l'été 2025, l'équipe lauréate (qui sera constituée d'une entreprise générale mandataire et d'une maîtrise d'œuvre) sera désignée par un jury regroupant notamment un élu de la Ville de Bordeaux et des représentants de la maîtrise d'œuvre urbaine et des services de la Métropole.

Repères

Repères

- Nombre de bâtiments : 1
- Nombre de logements : environ 150
- Typologie : T1-T1 bis (70 % à 85 %), T2 (10 % à 20 %), T3 (5 % à 10 %)
- Espaces communs : salle commune, terrasse commune, laverie, locaux vélos équipés
- Nombre de places de stationnement : environ 30
- Financement : 150 PLS

- Certification ou label : RE 2025

Planning prévisionnel

- Lancement de la procédure de dialogue compétitif de conception-réalisation : juin 2025
- Désignation de l'équipe lauréate entreprise générale/maîtrise d'oeuvre : 3^{ème} trimestre 2026
- Démarrage des travaux : 2027
- Livraison prévisionnelle : 2028

Le Bouscat - rue Rigal - Projet d'habitat participatif (Maîtrise d'ouvrage directe) Construction de 14 logements locatifs sociaux (PLAI et PLAI adapté)

L'approche innovante qu'aquitanis projette pour cette nouvelle opération réside dans la mise en avant de la compétence habitante, dans un esprit de coopération.

L'habitat participatif, tel qu'il est consacré par la Loi ALUR du 24 mars 2014, répond au souhait des habitants d'être intégrés au projet dès son démarrage. Il n'est pourtant fait référence dans les textes qu'à différents visages de l'accession, occultant ainsi l'aspiration, bien présente chez des locataires, à être acteurs de leur lieu de vie. C'est dans ce contexte qu'aquitanis, qui a livré en 2018 sa première résidence d'habitat participatif en locatif social à Bordeaux (Locus Solus), envisage de réitérer l'expérience à l'attention de ménages qui n'auront probablement pas la possibilité d'acquérir un bien immobilier.

L'ambition portée par ce projet relève également de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, tout comme de la performance énergétique et thermique qu'il saura atteindre. En outre, le projet social adossé à la démarche participative visera un habitat sobre, dans un objectif de réduction au maximum des charges de fonctionnement.

L'assiette foncière du projet est située sur la Commune du Bouscat, à 250 mètres environ d'une station de tramway (ligne C) et à proximité immédiate de la résidence universitaire Glen Ellyn (maîtrise d'ouvrage aquitanis), dont le chantier est en cours (livraison au 3^{ème} trimestre 2026).

Le projet architectural résulte de plusieurs échanges d'esquisses entre la maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage et la Ville et dont la dernière version a reçu l'accord des élus en juillet 2025. Le projet prévoit environ 14 logements, répartis au sein de deux bâtiments collectifs organisés autour d'une cour commune. Les appartements dans les étages sont desservis par un système de coursives permettant de proposer des logements 100 % traversants, voire à triple orientation pour certains.

Les thématiques qui feront l'objet de débats avec les habitants sont en cours de définition, préalable à la mise en place d'ateliers courant 2026.

Le projet bénéficie du soutien financier (subventions) de Bordeaux Métropole et de la Ville du Bouscat. En outre, il fera l'objet d'une demande d'emprunts auprès de la Banque des Territoires.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Éo toutes architectures
- BET structure : LCTEC
- BET TCE : ODETEC
- AMU : en cours d'attribution

Repères

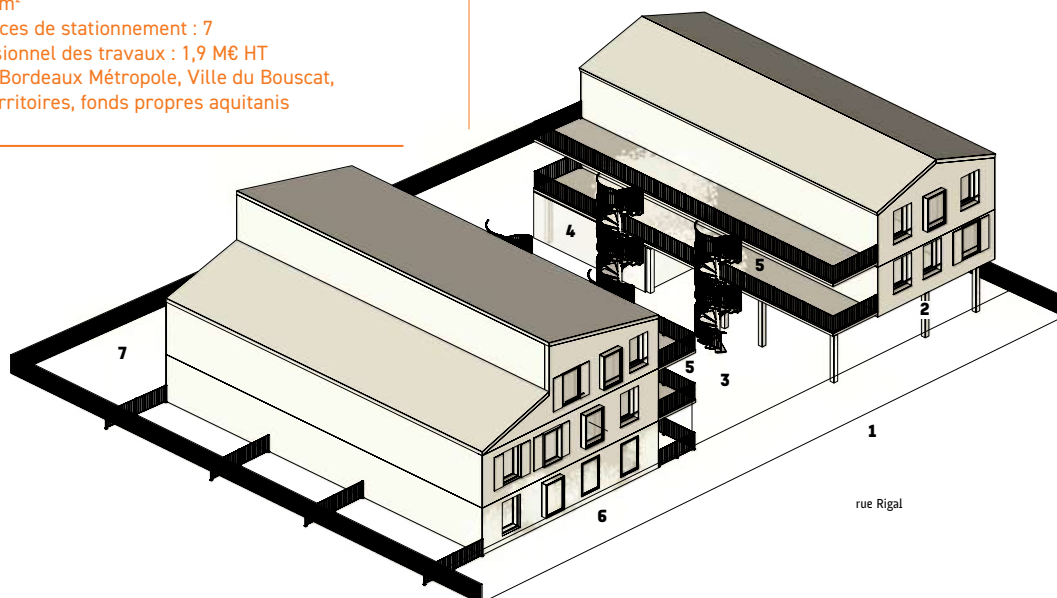
- Nombre de bâtiments : 2
- Nombre de logements : 14
- Typologie : 6 T2, 6 T3 et 2 T4
- SHAB : 812,64 m²
- Nombre de places de stationnement : 7
- Montant prévisionnel des travaux : 1,9 M€ HT
- Financement : Bordeaux Métropole, Ville du Bouscat, Banque des Territoires, fonds propres aquitanis

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 3^{ème} trimestre 2026
- Consultation des entreprises : 1^{er} trimestre 2027
- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2027
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2029

Particularités de l'opération

- Projet d'habitat participatif 100 % PLAI, dont 1 PLAI adapté
- Forte ambition en matière de réduction des charges



Bordeaux - Zac Saint-Jean Belcier - Résidence Propolis (VEFA)

Construction de 17 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS)



Dans le cadre de l'Opération d'intérêt national (OIN) Quartier Saint-Jean Belcier menée par l'Établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE), Promo Ouest Immobilier est l'opérateur désigné pour la réalisation d'un projet immobilier mixte (parcelles BS 79 et BS 80) situé à proximité directe de la Gare Saint-Jean (700 m à pied), au 19 rue Son Tay.

Le projet a pour ambition de créer un quartier d'envergure métropolitaine autour de la gare en proposant une offre diversifiée en matière de logement : 35 % en locatif social, 20 % en accession sociale, 45 % en accession libre.

Le projet proposé par Promo Ouest Immobilier intervient dans le cadre d'un rachat de permis de construire faisant suite au retrait du promoteur Nexalia en liquidation judiciaire (PCM obtenu le 21 octobre 2024). Il prévoit la construction de 45 logements en R+6 pour une SHAB totale de 2 916 m².

Aquitanis s'est porté acquéreur (VEFA) de la partie locative sociale de cette opération, soit 17 logements, pour une surface d'environ 1 039 m² de SHAB sans stationnement. Le permis a obtenu une dérogation compte tenu de la possibilité de contracter en amodiation au sein d'un parking géré par MetPark.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : URB1N
- BET structure : GENESIS
- BET fluides : GENESIS
- BET acoustique : REFLEX ACOUSTIQUE
- Géomètre : AUIGE
- Géotechnicien : ALIOS

Repères

- Nombre de bâtiments : 1 en R+6
- Nombre de logements : 45 dont 17 locatifs sociaux pour aquitanis, 13 BRS pour Axanis et 15 lots libres
- Typologie : 5 T1, 1 T2, 7 T3 et 4 T4
- SHAB : 1 039 m²
- Espaces extérieurs : terrasses privatives
- Financement : 7 PLAI, 7 PLUS, 3 PLS
- Certification ou label : RE 2020, HQE

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 21 octobre 2024
- Consultation des entreprises : 4^{ème} trimestre 2025
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2026
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2028

Particularités de l'opération

- Opération dans le cadre de l'OIN Euratlantique
- Pas d'obligation de places de stationnement sur l'opération (périmètre de modération)
- Raccordement au réseau de chaleur urbain
- Programmation mixte libre/LLS /BRS

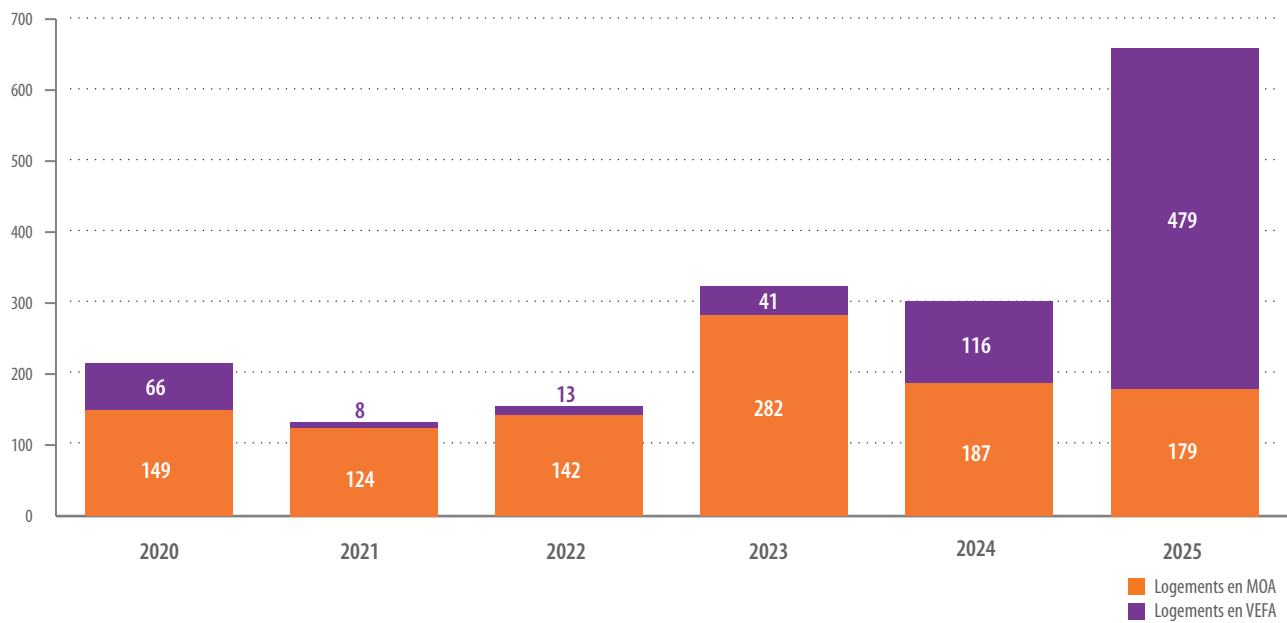
Mises en chantier (y compris VEFA)

Le nombre de logements mis en chantier en 2025 s'établit à 663. Il est réparti en 16 opérations dont 4 hors Bordeaux Métropole

- 184 en maîtrise d'ouvrage directe dont 5 BRS
- 479 en VEFA

Les mises en chantier s'illustrent avec le démarrage de 2 opérations supplémentaires dans la Zac Bastide-Niel après le B015 en conception-réalisation.

Mises en chantier en nombre de logements locatifs sociaux répartis entre la maîtrise d'ouvrage aquitanis et la VEFA - hors BRS (2020 à 2025)



Exemples d'opérations significatives mises en chantier

Bordeaux - Zac Saint-Jean Belcier - Résidence universitaire (VEFA) Construction de 207 logements étudiants (PLS - Gestion LIZILOC)



Dans le cadre de l'Opération d'intérêt national (OIN), menée par l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE), BNP Paribas Immobilier est l'opérateur désigné pour la réalisation d'un projet immobilier mixte sur le lot 8.3 dit « Tri Postal », situé dans la Zac Saint-Jean Belcier, à proximité de la Gare Saint-Jean. Le projet immobilier se compose de logements locatifs sociaux, de commerces et de locaux d'activités.

Déjà propriétaire d'une résidence de 40 logements financés en PLUS, PLAI et PLS sur la première tranche du projet (livraison septembre 2022), aquitanis s'est vu proposer l'acquisition d'une résidence étudiante de 207 logements correspondant au bâtiment L9, au sein d'un second îlot, le 8.3d.

Cette résidence universitaire sociale de neuf étages est située dans un îlot mixte de 4 bâtiments comprenant une résidence étudiante privée, du logement locatif intermédiaire ainsi que des bureaux. Elle comportera 207 chambres, du T1 de 19 m² au T2 de 32 m². Les étudiants bénéficieront également d'espaces communs généreux : laverie, cuisine, salle commune, terrasse privative...

Cette opération répond à un besoin fort en logements étudiants sur la métropole, dans un quartier en plein développement et proche de toutes les commodités.

Livré à l'été 2028, cette opération sera gérée par aquitanis dans le cadre de sa marque logements jeunes LIZILOC.

Repères

Maitrise d'ouvrage

BNP Paribas Immobilier

Maitrise d'œuvre

ECDM ARCHITECTES

Planning prévisionnel

Démarrage prévisionnel : décembre 2025

Livraison prévisionnelle : été 2028

Repères

Nombre de logements : 207

Typologie : 189 T1, 18 T2

Espaces communs : 92 m² (laverie, cuisine, salle commune et bureau de gestion)

Financement : 207 PLS

Certification ou label : NF HQE 9

Le Taillan-Médoc - Résidence Bois Sauvage (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 39 logements collectifs dont 34 locatifs sociaux (PLUS, PLAI) et 5 en BRS
Première mise en chantier de logements en BRS par aquitanis

Le projet porte sur la construction de 39 logements collectifs - 34 locatifs sociaux et 5 en BRS - répartis entre 2 bâtiments. Ces logements s'inscrivent dans un programme immobilier plus vaste, portant également sur la construction de logements en accession libre sous la maîtrise d'ouvrage de LP Promotion et la réalisation d'équipements communs (VRD, espaces verts), dans le cadre d'un groupement de commandes.

Au total, ce sont 74 logements - soit 35 maisons individuelles groupées et 39 logements collectifs - qui verront le jour sur un terrain sis 56 Chemin du Chai, dans un quartier résidentiel, à proximité de la route D1215 qui relie la commune à Bordeaux.

Le projet global de la résidence se développe autour d'une voirie centrale desservant des maisons en bande puis les logements collectifs réunis au sein de deux bâtiments. Ces bâtiments comportent des failles destinées à créer des percées visuelles et privilégier au maximum l'espace en faveur de la végétation.

Les 5 logements BRS seront commercialisés par aquitanis. Le portage foncier de cette partie du programme est assuré par l'OFS COO.SOL.

Ce projet bénéficie du soutien financier de Bordeaux Métropole, de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), de la Ville du Taillan-Médoc et d'Action Logement.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : SAS Taillandier Architectes associés
- Maître d'œuvre d'exécution - OPC : SARL Largires

Repères

- Nombre de bâtiments : 6
- Nombre de logements : 39 dont 20 PLUS, 14 PLAI et 5 BRS
- SHAB : 2 390 m²
- Nombre de places de stationnement : 46
- Espaces extérieurs : parking aérien, espaces verts d'agrément, jardins privatifs
- Montant des travaux : 4,6 M€
- Financements : PLUS, PLAI, BRS

Planning prévisionnel

- Démarrage des travaux : décembre 2025
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2027

Particularités de l'opération

- En partenariat avec le promoteur LP Promotion
- Opération mixte : accession libre, LLI, accession BRS, locatif social



Saint-Pierre-de-Mons Résidence Le Claou (Maîtrise d'ouvrage directe)

Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) avec la construction de 12 logements individuels (PLAI adaptés)



Sur la rive de la Garonne à Saint-Pierre-de-Mons, un groupe d'une dizaine de familles issues de la communauté des Gens du voyage était installé depuis environ 30 ans dans des conditions précaires, sur un terrain inondable au lieu-dit « l'Aubarède ».

Une opération de Résorption d'habitat insalubre (RHI-bidonville) a été lancée par la Communauté de communes du Sud-Gironde afin de régulariser cette situation. Dans ce cadre, l'Agence régionale de santé a notifié à la Mairie de Saint-Pierre-de-Mons, l'obligation de relocaliser le lieu de vie de ces familles puis de réaliser une opération de 10 à 14 maisons individuelles, pour leur permettre de vivre durablement dans des conditions dignes.

Au titre de la RHI, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) intervient sur le financement du déficit de l'opération globale.

Dans ce contexte, la Communauté de communes du Sud-Gironde a désigné aquitanis comme opérateur des trois phases de cette opération :

- relogement temporaire des familles sur une partie du site définitif non-soumis aux risques d'inondations,
- fermeture du site actuel et condamnation pour éviter de nouveaux stationnements,
- relogement définitif en maisons individuelles financées en PLAI.

Le projet prévoit la construction de 12 maisons individuelles en rez-de-chaussée et R+1, avec une performance énergétique RT 2012 -10 %.

Chaque parcelle se développe à partir de l'entrée, accessible par un portail coulissant ouvrant sur un espace en gravier pour le stationnement des caravanes. Des espaces verts sont situés à l'arrière de chaque maison et l'ensemble de chaque parcelle est clôturé. Les clôtures mitoyennes entre 2 parcelles sont constituées de haies pour créer de l'intimité.

Les logements se déclinent du T2 au T4 en fonction des compositions familiales. Les logements sont en rez-de-chaussée à l'exception des T4 qui disposent d'un étage pour les chambres. Le séjour est prolongé par une terrasse abritée d'une pergola qui servira de pièce de vie extérieure.

Les maisons comportent un plancher béton, une ossature bois et une toiture deux pentes. Les bardages bois seront constitués de clins en douglas naturel pour le volume général. Des teintes vives (vert, orange et jaune) viendront animer les entrées de chaque logement.

Des panneaux photovoltaïques sont prévus pour assurer la production électrique de chaque maison. Le chauffage sera assuré par une pompe à chaleur air/air, la production d'eau chaude sanitaire étant réalisée par un ballon thermodynamique.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Studio K architecture
- BET TCE : Math Ingénierie
- Paysagiste : D&H paysage
- OPC : J2 Coordination

Repères

- Nombre de logements : 12 individuels
- Typologie : 3 T2, 3 T3, 6 T4
- SHAB : 838 m²
- Nombre de places de stationnement : 12

- Espaces extérieurs : jardins et terrasses privatifs
- Montant des travaux : 2,1 M€ HT
- Financement : 12 PLAI adaptés
- Certification ou label : RT 2012 - 10%

Planning prévisionnel

- Dépôt du permis de construire : 28 juillet 2022
- Obtention du permis de construire : 9 septembre 2022

- Consultation des entreprises : janvier 2025 - septembre 2025
- Démarrage des travaux : 8 décembre 2025
- Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2027

Particularités de l'opération

- Aménagement d'un espace de vie temporaire pour la mise en sécurité des familles résidant en bord de Garonne, sans droit ni titre, sur un

secteur particulièrement inondable du lit mineur du fleuve.

- La résolution de cette situation précaire est inscrite dans une procédure RHI-bidonville qui prévoit le relogement définitif de l'ensemble de ces ménages dans un projet adapté construit autour d'une équipe pluridisciplinaire.

Bordeaux - Éco-quartier Ginko - Résidence 30ème Avenue (VEFA)

Construction de 45 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS)

Le promoteur Bouygues Immobilier a récemment lancé la construction de 139 logements sur le dernier îlot de la ZAC Ginko (A2.1) à Bordeaux : la résidence 30ème Avenue. Les logements collectifs feront l'objet d'une copropriété alors que les logements individuels de l'îlot seront en pleine propriété.

Au sein de cet ensemble, aquitanis s'est porté acquéreur en VEFA de 50 logements dont :

- 45 logements locatifs sociaux (20 PLUS, 19 PLAI et 6 PLS),
- 5 logements en accession sociale de type BRS (avec aquitanis en tant qu'Organisme foncier solidaire). L'acte d'acquisition n'étant pas signé au 31 décembre 2025, ces 5 logements ne sont pas pris en compte dans le présent rapport d'activité (acquisition programmée début 2026).

Il n'y a pas de stationnement sur l'opération : ceux-ci sont situés au sein du parking Cœur Ginko et sont disponibles via un contrat de concession.



Repères

Maîtrise d'ouvrage

Bouygues Immobilier

Maîtrise d'œuvre

Architecte : Agence Lanoire & Courrian

Repères

- Nombre de bâtiments : 6 en R+8
- Nombre de logements : 45 logements locatifs et 5 en accession sociale (BRS)
- Typologie : 20 T2, 13 T3, 14 T4, 3 T5
- SHAB : 3 358 m²
- Espaces extérieurs : terrasses et balcons privatifs
- Financement : 19 PLAI, 20 PLUS, 6 PLS
- Certification ou label : Label Biodiversity

Planning prévisionnel

- Obtention du permis de construire : 23 septembre 2024
- Consultation des entreprises : 2025
- Démarrage des travaux : avril 2025
- Livraison prévisionnelle : mars 2027

Particularités de l'opération

- Opération de la ZAC Ginko
- Possibilité de stationner dans le parking collectif Cœur Ginko (concession longue durée de 20 ans)
- Raccordement au réseau de chaleur urbain

Ambarès-et-Lagrave - Construction d'une gendarmerie et de 30 logements de fonction (VEFA)



Le projet est situé avenue de Grandjean à proximité directe du complexe sportif Lachaze. Il prévoit la création d'une nouvelle gendarmerie en remplacement de l'ancienne caserne située avenue Jules Ferry. Cette nouvelle gendarmerie comprendra une zone « services et techniques » ainsi qu'une zone « logements et hébergements ».

En 2021, aquitanis a manifesté son intérêt auprès de la Ville d'Ambarès-et-Lagrave, d'assurer le rôle de bailleur en charge de la gestion de cette opération acquise en VEFA auprès du promoteur LinkCity.

La parcelle du projet est située au Nord de la commune, dans un quartier pavillonnaire principalement composé de maisons en rez-de-chaussée. D'une superficie de 10 306 m², le terrain est actuellement occupé par une vaste prairie et plusieurs massifs boisés. Il est bordé au Sud par l'avenue de Grandjean, qui relie l'avenue de la Liberté à l'Est - axe structurant du territoire - aux étangs de la Blanche à l'Ouest. Le site est également longé par un ouvrage électrique aérien haute tension.

L'agence d'architecture MOG a conçu le projet dans une volonté d'intégration optimale à son environnement, en proposant une réponse architecturale vernaculaire et sobre.

Le projet de logements s'organise autour d'un espace central de qualité, animé par une aire de jeux aménagée pour les résidents et favorisant les cheminements doux. Il bénéficie d'un cadre paysager qualitatif, avec des logements profitant d'un ensoleillement généreux tout au long de la journée. Les appartements, du T2 au T6, sont majoritairement à double orientation ou traversants.

La prise en compte des enjeux environnementaux constitue un axe fort de cette opération. Les surfaces de zones humides impactées étant importantes, un travail approfondi a été mené avec la DDTM afin de définir des mesures de compensation adaptées. Le projet prévoit ainsi la restauration de 14 135 m² de zones humides sur une parcelle en lien avec le ruisseau de l'Estay Roustagnin dans la commune de Saint-Louis-de-Montferrand. Cette méthodologie permet de répondre à la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

À noter que la commune accompagne activement cette opération en garantissant les emprunts nécessaires à sa réalisation.

Repères

Maîtrise d'ouvrage

LinkCity

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : MOG Architectes
- BET TCE : CETAB
- BET Environnement : GESOLIA

Repères

- Nombre de bâtiments : 1 bâtiment et 4 collectifs en R+1
- Nombre de logements : 30
- Typologie : 2 T2, 8 T3, 15 T4, 4 T5, 1T6
- SHAB logements : 2 975 m²
- SU Gendarmerie : 413 m²
- Nombre de places de stationnement : 63
- Financement : 30 PLF

Planning prévisionnel

- Signature acte VEFA : 23 décembre 2025
- Démarrage des travaux à Saint-Louis-de-Montferrand (mesures compensatoires) : 1^{er} trimestre 2026
- Démarrage du chantier Gendarmerie : 2^{ème} trimestre 2026
- Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2029

Particularités de l'opération

- Gendarmerie gérée par aquitanis
- Collaboration entre l'ensemble des acteurs pour répondre au mieux aux exigences environnementales
- Mesures compensatoires avec des travaux sur la commune de Saint-Louis-de-Montferrand et gestion par aquitanis sur 30 ans
- Proximité importante avec des ouvrages électriques aériens
- Partenariat avec la Ville d'Ambarès-et-Lagrave

Bordeaux - Zac Bastide-Niel - Résidence Ilma (co-maîtrise d'ouvrage avec Axanis) Construction de 43 logements collectifs locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLAI-adapté, PLS) et d'un commerce

Au sein de la ZAC Bastide-Niel, l'année 2025 a été marquée par la première mise en chantier par aquitains d'un programme d'habitat en maîtrise d'ouvrage directe : la résidence Ilma (43 logements locatifs sociaux et 1 commerce) sur l'îlot B015.

Cet îlot est séparé de l'îlot B025, pour lequel Axanis a été désigné maître d'ouvrage, par une sente privée. Les deux projets pouvant aisément constituer une seule opération, un groupement de commande entre les 2 maîtres d'ouvrage a été constitué pour lancer une consultation (entreprises et maîtrise d'œuvre) et réaliser ces programmes au moyen d'une conception-réalisation.

Le projet bénéficie du soutien financier de Bordeaux Métropole (Fonds de soutien exceptionnel), de la Ville de Bordeaux, du Conseil départemental de la Gironde et d'Action Logement.



Repères

Équipe de conception-réalisation

- Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Sud-Ouest
- Architecte : HOB0
- BET VRD : AMB
- BET Structure : BS Ingénierie
- BET environnemental : AMOES
- Paysagiste : A+R Paysagiste

Repères

- Nombre de bâtiments : 1
- Nombre de logements : 43
- Nombre de commerces : 1 en financement libre
- SHAB : 2 837 m²
- Nombre de places de stationnement : 23 en amodiation sur l'îlot B036

- Espaces extérieurs : sente végétalisée
- Montant des travaux : 7,3 M€
- Financements : 20 PLUS, 18 PLAI, 4 PLS, 1 PLAI-adapté
- Certification ou label : Promotelec RE2020 -10 % option Habitat Respectueux de l'Environnement + Label Habitat Frugal Bordelais

Planning prévisionnel

- Obtention du permis de construire : 23 décembre 2024
- Démarrage des travaux : 15 avril 2025
- Livraison prévisionnelle : 30 septembre 2027

Particularités de l'opération

- Opération en co-maîtrise d'ouvrage avec Axanis propriétaire de l'îlot B025 (100 % BRS)

Saint-Laurent-du-Bois - Résidence Les Hameaux Schola (Maîtrise d'ouvrage directe) Construction de 15 logements locatifs sociaux en milieu rural (PLUS, PLAI)

Dans l'Entre-deux-Mers près de Langon, la commune de Saint-Laurent-du-Bois fait partie du programme national Habitat Solidaire dont l'objectif est de réaliser des logements adaptés aux besoins de petites localités situées en zone rurale. Ceci afin de redynamiser les centres-bourgs, de lutter contre la vacance et par extension, de participer au maintien de services de proximité.

Le projet porté par aquitanis est situé au cœur du village, sur 3 parcelles foncières non-mitoyennes appartenant à la commune. L'enjeu est de créer ici les conditions favorables à l'arrivée de nouvelles familles afin de maintenir l'activité de l'école qui, pour cause de désertification du centre-bourg, est menacée de fermeture.

Pour insuffler de l'espoir, donner du sens mais également, afin de calmer les inquiétudes liées à l'apparition d'une nouvelle construction ou à une modification du paysage, élus et habitants ont été conviés à concevoir le projet in situ, lors d'ateliers d'intelligence collective animés par les équipes d'aquitanis et les architectes d'Atelier Provisoire. Initiée par Campdebase, l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'aquitanis, cette démarche participative a donné forme à un programme d'habitat qui répond aux aspirations de toutes et de tous : qualité, générosité et diversité des formes architecturales, d'inspiration vernaculaire, qui redynamisent le centre-bourg.



Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte/maître d'oeuvre d'exécution/OPC : Atelier Provisoire architectes
- BET structure : Intersections
- BET Fluide/Thermique : Alliance
- BET VRD : Fred Bonnet
- Paysagiste : Vanessa Leydier

Repères

- Nombre de bâtiments : 3
- Nombre de logements : 15
- SHAB : 1 013 m²
- Nombre de places de stationnement : 15

- Espaces extérieurs : aménagement paysagé adapté à la topographie, espaces partagés et privatifs
- Montant des travaux : 2,2 M€
- Financements : 6 PLUS, 9 PLAI

Planning prévisionnel

- Obtention du permis de construire : 18 mars 2024
- Démarrage des travaux : 2 juin 2025
- Livraison prévisionnelle : décembre 2026

Particularités de l'opération

- Bail emphytéotique à titre gratuit sur 63 ans
- Projet réparti sur 3 terrains non-mitoyens
- Ateliers participatifs de conception avec les riverains

Livraisons

En 2025, le nombre de livraisons est de 332 logements locatifs sociaux :

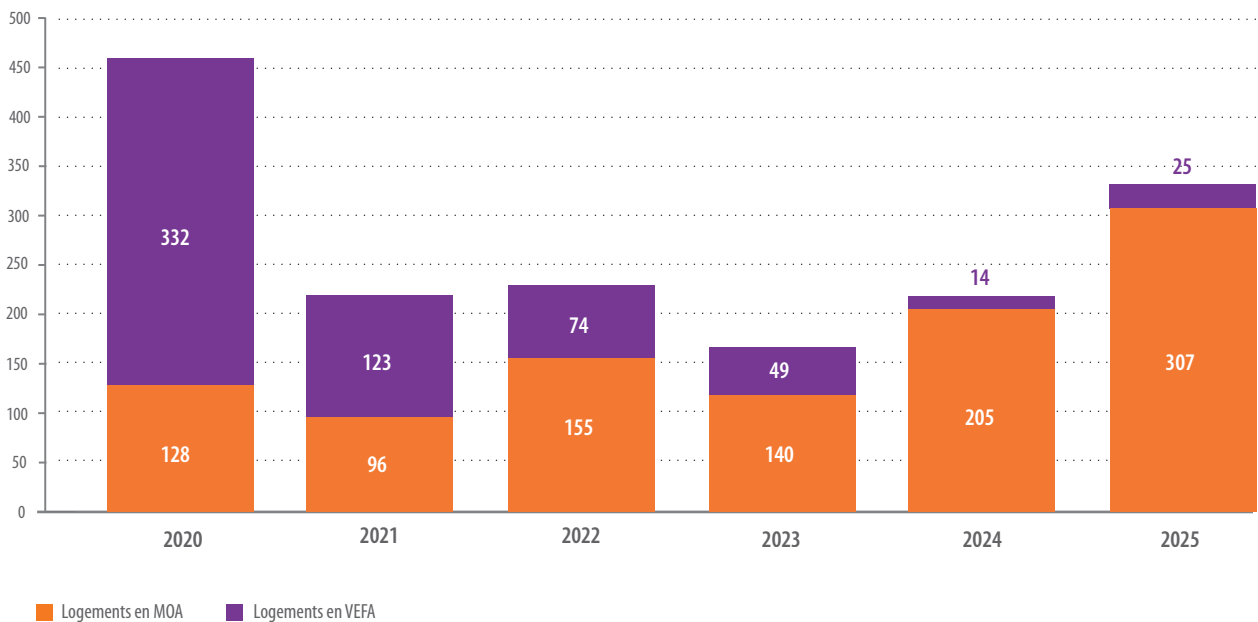
- 307 logements en maîtrise d'ouvrage directe (11 opérations),
- 25 logements en VEFA (1 opération).

Ce résultat est marqué notamment par :

- la livraison du tout premier programme signé aquitanis à Libourne (résidence Léonie Chaptal),
- la livraison à Bordeaux de deux opérations complexes en partenariat avec des opérateurs privés (L'Estuaire et le 350 Thiers),
- une prépondérance d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

Le nombre de logements livrés en maîtrise d'ouvrage est en progression régulière sur les 3 dernières années. Une tendance qui permet de préserver la compétence interne dans ce domaine et de bénéficier d'un retour d'expérience diversifié au regard des particularités des opérations.

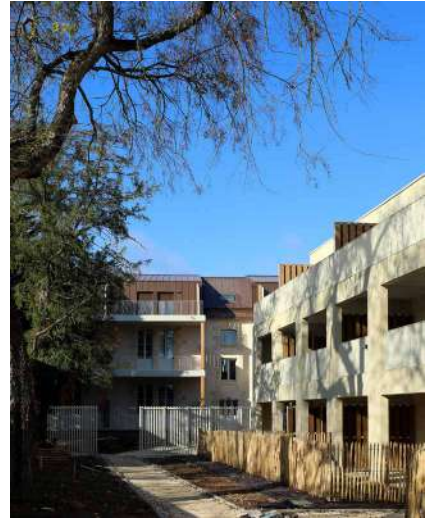
Livraisons en nombre de logements répartis entre la maîtrise d'ouvrage aquitanis et la VEFA (hors accession sociale)





Libourne - 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 (PLUS et PLAI)



Fruit d'une coopération étroite entre les services de la mairie de Libourne et les équipes d'aquitanis, la résidence Léonie Chaptal est un programme d'habitat qui traduit un réel engagement sociétal et environnemental.

Entre la rue Grelot et la rue Hoche, 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. L'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville au sein duquel la collectivité est engagée depuis 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 Cœur de Ville. Ils s'inscrivent également parfaitement dans le projet urbain Libourne 2025 qui fait du secteur des Casernes un enjeu majeur de reconquête urbaine. L'opération réalisée à l'échelle du quartier, comporte deux bâtiments disposés autour d'un cœur d'îlot végétalisé : une ancienne infirmerie militaire du 19^{ème} siècle réhabilitée et restructurée sur ses trois niveaux (opération d'acquisition-amélioration) ainsi qu'un bâtiment neuf de deux étages construit à l'emplacement de locaux administratifs. Elle propose au total, 37 nouveaux logements locatifs sociaux, allant du T1 au T4 ainsi qu'un local d'activité au rez-de-chaussée du bâtiment historique.

Dans ce quartier au riche passé militaire, la résidence Léonie Chaptal joue un rôle structurant en assurant une transition urbaine nécessaire dans l'espace et le temps, sans pour autant perturber l'identité des lieux. Cela se traduit par :

- des choix architecturaux et constructifs qui s'inscrivent dans la longévité et le dialogue avec l'ancien,
- une hauteur de bâti de même gabarit que les constructions avoisinantes,
- un statut qui s'affirme dans un plan vertical par une densification minutieuse de l'existant.

Située dans le secteur des faubourgs anciens du périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), ce projet signé de l'agence W architectures a bénéficié de l'accompagnement de l'architecte des Bâtiments de France, afin de garantir la cohérence des volumétries dans le tissu urbain environnant. Ce projet de réhabilitation et de construction adapté à la physionomie du quartier, s'inscrit dans une logique de sobriété énergétique avec la recherche du label Bâtiment Energie Environnement (BEE+ neuf). Son architecture respectueuse de l'existant architectural mais aussi végétal, repose sur des procédés constructifs durables, avec des matériaux faiblement carbonés, qui anticipent les réglementations et les évolutions climatiques à venir.

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 Géomètres-experts
- Économiste : VPEAS
- Paysagiste : Kaplan projets
- OPC : OEXE

Repères

- 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 privatifs
- Montant des travaux : 5,58 M€ HT
- Financement : 21 PLUS, 16 PLAI
- Certification ou label : BEE+ neuf, RT 2012 -10 %

Planning

- Obtention du permis de construire : 27 décembre 2022
- Dépôt PCM : 08 octobre 2025
- Démarrage des travaux : 27 novembre 2023
- Réception des travaux : 31 octobre 2025
- Livraison : 24 novembre 2025

Particularités de l'opération

- Première opération signée aquitanis à Libourne
- Première opération Action cœur de ville portée par aquitanis
- Opération mixte réhabilitation/construction neuve avec un système de pompes à chaleur collectives mutualisé pour les deux bâtiments
- Opération en secteur AVAP : suivi du projet par les architectes des bâtiments de France (ABF)
- Résidence ouverte sur son environnement : des cheminements doux offrant une traversée arborée de la résidence pendant la journée, des espaces communs aménagés en cœur d'îlot pour favoriser les échanges entre les habitants de la résidence mais aussi du quartier

Bordeaux - Résidence L'Estuaire (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 52 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) et de 3 locaux d'activités

Ce projet situé dans le périmètre d'action de l'OIN Bordeaux Euratlantique Garonne-Eiffel fait partie d'un ensemble immobilier diversifié de 111 logements composé d'habitations en accession libre, réalisés par le promoteur partenaire BNP Paribas Immobilier, de logements locatifs sociaux et de locaux d'activités.

L'enjeu de ce projet singulier est de répondre avec pertinence aux objectifs urbains, paysagers et environnementaux métropolitains de l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique Garonne-Eiffel. Il s'agit de créer ici, un ensemble qualitatif d'habitations, permettant une continuité paysagère et une liaison piétonne entre les berges de la Garonne au Sud-Ouest, le quartier existant et le secteur Garonne-Eiffel au Nord-Est de la parcelle.



Le schéma d'implantation de l'opération consiste en un ensemble de lanières incurvées évoquant les traces que laissent les mouvements de l'eau du fleuve sur la terre. Les lignes sinueuses assurent avec clarté, la perméabilité visuelle et fonctionnelle entre les espaces publics paysagers et de loisirs.

L'ensemble comporte quatre immeubles d'habitation collectifs et une cinquième bande regroupant quatre maisons individuelles. L'implantation des bandes bâties, séquencées par des vides perpendiculaires à la Garonne, clarifie les espaces d'habitation des espaces de continuité paysagère et de liaisons piétonnes. Ces bandes construites sont accrochées à une place centrale surélevée, d'où s'articulent les espaces paysagers et les flux piétons dans l'axe Nord-Sud et Est-Ouest. Le programme d'habitat est complété par trois locaux d'activités implantés au rez-de-chaussée des immeubles, le long de la rue des Osiers, nouvelle circulation créée dans le cadre des aménagements de la ZAC.

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : RCR Architectes et Pinedo architectes
- BET : BEMING, SOCAMA, CUBE, EMACOUSTIC, ALTO INGENIERIE
- Maîtrise d'œuvre d'exécution : CoBe
- OPC : GM QUALITE

Repères

- Nombre de bâtiments : 2 (bâtiments aquitanis)
- Nombre de logements : 52
- Typologie : 2 T1, 9 T2, 26 T3, 11 T4, 4 T5
- SHAB : 3 531,51 m²
- Nombre de places de stationnement : 24
- Espaces extérieurs : espaces verts d'agrément, balcons ou terrasses privatifs

- Montant des travaux : 7,8 M€ HT
- Financements : 21 PLAI, 1 PLAI adapté, 28 PLUS, 2 PLS
- Certification ou label : NF Habitat HQE

Planning

- Obtention du permis de construire initial : début 2021

- Démarrage des travaux : juin 2023
- Livraison : novembre et décembre 2025

Particularités de l'opération

- Singularité architecturale
- Opération offrant une mixité de logements
- Présence d'un local petite enfance et de deux petits locaux d'activité

Audenge - Résidence La Roselière (Maîtrise d'ouvrage directe)

Construction de 40 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI)

Face à une attractivité toujours croissante du secteur du Bassin d'Arcachon, à une hausse constante des prix de l'immobilier et à la rareté du foncier, il s'agit de proposer ici dans la commune d'Audenge, une offre de qualité, énergétiquement performante et abordable, afin de loger des personnes vivant déjà sur ce territoire ou qui souhaitent s'y installer.

Située entre ville et forêt, la résidence La Roselière propose une volumétrie ainsi qu'un parti-pris architectural lui permettant de s'inscrire avec harmonie dans son environnement.

Fruit d'un travail mené en coopération avec l'agence A26 Architectures, les entreprises partenaires, les services et les élus de la Ville d'Audenge, la résidence La Roselière accorde une place importante à la qualité d'usage, au bien-être de l'habitant et aux enjeux environnementaux. Il s'agit à ce titre de la première résidence signée aquitanis qui répond à la nouvelle réglementation thermique RE 2020.

Le projet urbain et paysager propose des formes bâties compactes, peu consommatrices d'espaces afin de laisser une large place au paysage et aux zones plantées.

Les 40 logements locatifs sociaux se répartissent entre 9 plots construits en R+1 et sont considérés comme collectifs (logements superposés) ou individuels (duplex accolés).

Les codes et les volumétries de l'architecture traditionnelle locale, sont ici réinterprétées tout en intégrant les modes et le confort d'habiter aujourd'hui.

Ces nouvelles constructions - villas groupées ou mitoyennes - offrent ainsi un rythme de pignons successifs que nous retrouvons dans les villages de cabanes de pêcheurs du Bassin.

Tous les logements disposent a minima d'une double orientation - pour certains traversante -, d'un espace privatif extérieur - terrasse et jardin en rez-de-chaussée ou balcon au premier étage -, ainsi que d'un accès aux locaux deux roues communs extérieurs et ordures ménagères.

L'espace paysager de la résidence La Roselière se compose d'une voie de desserte intérieure aménagée comme une rue partagée, avec des stationnements à l'air libre, traités en pavés engazonnés, ainsi que d'une parcelle centrale plantée.

Équipé de bancs, cet espace libre, tel une place de village, se présente comme un lieu central propice aux rencontres et au partage entre habitants.



Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : A26
- BET TCE : B27
- BET VRD : AUIGE
- Economiste : LPP Ingénierie
- Paysagiste : À Fleur de terres
- OPC : B2iX

Repères

- Nombre de bâtiments : 9
- Nombre de logements : 40
- Typologie : 16 T2, 12 T3, 10 T3 duplex, 2 T4
- SHAB : 2438 m²
- Nombre de places de stationnement : 55
- Espaces extérieurs : jardins, terrasses ou balcons privatifs
- Montant des travaux : 4,5 M€ HT

- Financement : 26 PLUS, 14 PLAI
- Certification ou label : RE2020 + NF Habitat HQE

Planning

- Dépôt du permis de construire : 9 décembre 2022
- Obtention du permis de construire : 21 février 2023
- Consultation des entreprises : janvier 2023 - juin 2023

- Démarrage des travaux : 15 septembre 2023
- Livraison : juin 2025

Particularités de l'opération

- Première opération RE 2020 pour aquitanis

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

Construction de 14 logements familiaux locatifs sociaux (PLUS et PLAI) et 3 locaux d'activités

Il s'agit là d'un programme de logements locatifs sociaux et de locaux d'activités situé au cœur du centre bourg d'Eysines, à proximité de services et idéalement desservi par les transports en commun.

Le projet est relié à l'existant par le biais d'un travail précis sur les jeux d'orientations de toitures, des rythmes des masses et sur la fragmentation des bâtis. L'opération comporte ainsi trois bâtiments dissociés à doubles pentes et de gabarits équivalents à ceux des constructions environnantes.

Chaque logement possède un espace extérieur privatif et bénéficie à minima d'une double orientation. L'accès aux logements se fait par des coursives de distribution extérieures. Les logements situés au rez-de-chaussée sont orientés vers le cœur de la résidence et son espace vert. Les logements situés en R+1 s'ouvrent sur une terrasse qui offre une vue intime. Les logements situés dans les combles bénéficient d'une hauteur et d'espaces généreux.

La disposition des trois bâtiments permet la création d'une nouvelle placette autour de laquelle s'organisent 3 locaux d'activités, l'ensemble se connectant à la logique urbaine du centre bourg. L'îlot s'insère dans le réseau de polarités existantes, entre tramway, bureau de poste, commerces, école de musique.

L'opération intègre 12 places de stationnement aériennes sécurisées par arceaux et accessibles depuis la rue Jacques Georges Girol. L'ensemble est complété de cheminements piétons ouverts sur l'extérieur de la résidence ainsi que d'un espace vert d'agrément.



Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Aldebert Verdier architectes (mandataire)
- BET TCE : VERDI
- BET ACOUSTIQUE : EMAcoustic
- OPC : J2C Coordination

Repères

- Nombre de bâtiments : 3
- Nombre de logements : 14
- Typologie : 10 T2, 4 T3
- SHAB : 676,89 m²
- Nombre de places de stationnement : 12
- Espaces extérieurs : parking aérien, espaces verts d'agrément
- Montant des travaux : 2,4 M€ HT
- Financements : 7 PLUS, 7 PLAI

Planning

- Dépôt du permis de construire : septembre 2021
- Obtention du permis de construire : mars 2022
- Consultation des entreprises : mars 2023
- Démarrage des travaux : 11 septembre 2023
- Livraison : juin 2025

Particularités de l'opération

- Logements sous les toits
- Traitement en continuité progressive avec l'échoppe existante voisine

Bordeaux-Bastide - Le 350 Thiers (Opération en co-maîtrise d'ouvrage)

Construction de 30 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) et de 6 cellules commerciales au sein d'un ensemble immobilier de 120 logements collectifs



Sur le site d'une ancienne concession Peugeot, un nouveau programme immobilier a vu le jour au cœur de la rive droite bordelaise, le long de l'avenue Thiers. Sa localisation privilégiée au sein de l'agglomération permet aux futurs usagers de bénéficier de la proximité immédiate d'équipements et de services, ainsi que d'une excellente accessibilité grâce à l'offre de transports existante.

Ce projet se distingue par son envergure - réalisation de 120 logements - et par son montage juridique structuré autour de trois maîtres d'ouvrage. Aquitanis intervient en tant que mandataire d'un groupement réunissant Bouygues Immobilier et CDC Habitat. Ce partenariat public-privé a permis la requalification d'un vaste îlot de 6 150 m², en proposant une offre résidentielle mixte et en créant de nouveaux cheminements au bénéfice des habitants du quartier.

Le projet s'organise autour de trois bâtiments (A, B/C et D), traversés par une venelle piétonne assurant la liaison entre l'avenue Thiers et la rue des Vivants. L'opération s'insère dans un tissu urbain hétérogène et relativement dense, composé majoritairement de constructions en ordre continu, allant de l'échoppe traditionnelle aux immeubles de logements collectifs. L'intérieur d'îlot, protégé des nuisances sonores urbaines et accueille un espace paysager généreux, planté en pleine terre, favorisant l'appropriation des lieux par les résidents.

Les bâtiments présentent des altimétries variables selon leur situation urbaine. Les volumes les plus élevés se développent le long de l'avenue Thiers, axe structurant du site, tandis que la rue des Vivants accueille le bâtiment le plus bas de l'opération (R+2) surmonté d'un attique. Cette gradation volumétrique permet de respecter au mieux le contexte bâti environnant tout en affirmant une cohérence architecturale d'ensemble. Le choix d'interrompre le linéaire bâti sur l'avenue Thiers vise à limiter l'effet de masse et à offrir davantage d'orientations aux logements, favorisant ainsi des appartements traversants, voire à double ou triple orientation et contribuant à la qualité de vie des espaces intérieurs.

La répartition des logements est la suivante :

- aquitanis : 30 logements et 6 cellules commerciales
- CDC Habitat : 30 logements
- Bouygues Immobilier : 60 logements

Les logements portés par aquitanis sont financés en PLUS et PLAI. La programmation résidentielle est diversifiée, comprenant 1 T1, 11 T2, 11 T3, 6 T4 et 1 T5. Le projet intègre également des cellules commerciales représentant environ 690 m² de surface de plancher, ainsi qu'un parking en sous-sol commun aux trois opérateurs.

Repères

Équipe de maîtrise d'œuvre

- Architecte : Teisseire Dumesnil architectes & associés (Taad)
- BET : IN-EX, B2B, R&R Thermique, AUIGE, NRGYS
- OPC : IN-EX
- Paysagiste : LETS GROW

Repères

- Nombre de bâtiments : 3 dont un pour aquitanis
- Nombre de logements : 120 dont 30 logements pour aquitanis
- Typologie : 1 T1, 11 T2, 11 T3, 6 T4 et 1 T5
- SHAB logements aquitanis : 1923,36 m²
- Nombre de places de stationnement : 137 dont 35 pour aquitanis
- Montant des travaux : 4,7 M€ HT
- Financement : 19 PLUS, 11 PLAI
- Certification : NF Habitat HQE, RT 2012 -10 %

Planning

- Livraison des logements aquitanis : juin 2025
- Livraison des cellules commerciales aquitanis : octobre 2025

Particularités de l'opération

- Multiplicité des maîtrises d'ouvrage
- Opération mixte logement social, accession libre et 6 cellules commerciales
- Pilotage du groupement de commande par aquitanis
- 30 lots différents pour la réalisation des travaux

Saint-Médard-en-Jalles - Résidence Marguerite Yourcenar (VEFA)

Réalisation d'une résidence Habitat inclusif seniors de 25 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI)

Avec cette réalisation, aquitanis propose 25 logements locatifs sociaux permettant de répondre, à une échelle humaine et abordable, aux besoins d'adaptation de la société au vieillissement.

Cette résidence non-médicalisée s'inscrit en mixité dans un ensemble immobilier global de 80 logements.

Elle est destinée aux seniors qui désirent préserver leur autonomie et leur indépendance. Les logements sont conçus afin de répondre à leurs besoins spécifiques. La gestion de la résidence est assurée en coopération avec la ville de Saint-Médard-en-Jalles.



↳ Repères

Maître d'ouvrage

Anthélios (en liquidation judiciaire)

Maître d'œuvre

Lacrouts-Massicault

Repères

- Nombre de bâtiments : 5 bâtiments collectifs en rez-de-chaussée
- Nombre de logements : 25
- Typologies : 21 T2, 4 T3
- Nombre de places de stationnement : 26 places intégrées dans le parking collectif en sous-sol

Planning

- Démarrage des travaux : décembre 2020
- Livraison : juillet 2025
- Financement : PLUS/PLAI

Particularités de l'opération

- Jardins privatifs pour chaque logement, une salle de convivialité
- Logements 100 % adaptés au vieillissement avec notamment : volets roulants motorisés, sièges de douche...

Synthèse

Logements en dépôt de financement

Commune	Opération	PLUS	PLAI Famille	PLAI Adapté	PLAI Struc- ture	PLS	TOTAL conven- tionnés	Loge- ments non conven- tionnés	TOTAL loge- ments	Acces- sion sociale / BRS	Com- merces / Locaux d'activi- tés	MOA/ VEFA
Ambarès- et-Lagrave	Gendarmerie	0	0	0	0	0	0	30	30	0	1	VEFA
Bordeaux	Rue Malbec - résidence universitaire	0	0	0	0	24	24	0	24	0	0	MOA
Bordeaux	Rue Malbec - logements familiaux	24	30	3	0	0	57	0	57	0	0	MOA
Bordeaux	Le Grand Parc - résidence jeunes & étudiants	0	0	0	0	150	150	0	150	0	0	MOA
Bordeaux	Ginko - résidence 30 ^{ème} Avenue	20	18	1	0	6	45	0	45	5	0	VEFA
Bordeaux	Oin zac Belcier - résidence Propolis	7	7	0	0	3	17	0	17	0	0	VEFA
Bouliac	Le Hameau du Chevalier	10	7	1	0	1	19	0	19	0	0	MOA
Le Bouscat	Rue Rigal - habitat participatif	0	13	1	0	0	14	0	14	0	0	MOA
Le Haillan	Zac cœur de ville - îlot 1	12	10	0	0	2	24	0	24	17	0	MOA
Le Haillan	Zac cœur de ville - résidence Les Chemins d'Alice (îlot 7)	35	27	0	0	3	65	0	65	11	0	MOA
Lège Cap-Ferret	Résidence Presqu'île	0	0	0	0	4	4	0	4	4	0	MOA
Lège Cap-Ferret	Résidence Les Pilotis	0	2	0	0	1	3	0	3	0	0	VEFA
Parempuyre	Résidence Macao	17	17	0	0	8	42	0	42	0	0	VEFA
Saint-Mé- dard-en- Jalles	Magudas - avenue de Martignas	3	2	0	0	0	5	0	5	0	1	MOA
		128	133	6	0	202	469	30	499	37	2	

Logements mis en chantier

Commune	Opération	PLUS	PLAI Famille	PLAI Adapté	PLAI Struc- ture	PLS	TOTAL conven- tionnes	Loge- ments non conven- tionnés	TOTAL loge- ments	Acces- sion sociale / BRS	Com- merces / Locaux d'activi- tés	VEFA / MOA
Ambarès-et-Lagrave	Gendarmerie	0	0	0	0	0	0	30	30	0	1	VEFA
Bordeaux	ZAC Bastide-Niel - îlot b044 - résidence intergénérationnelle	7	6	0	0	2	15	0	15	0	0	MOA
Bordeaux	ZAC Bastide-Niel - îlot b015	20	18	1	0	4	43	0	43	0	2	MOA
Bordeaux	ZAC Bastide-Niel - îlot b124-1	11	9	0	0	2	22	0	22	0	3	MOA
Bordeaux	Bassins a flot - Bord'o Chartrons	0	8	2	0	2	12	0	12	0	0	VEFA
Bordeaux	Oin zac belcier - Tribequa tranche 2 - Résidence universitaire	0	0	0	0	207	207	0	207	0	0	VEFA
Bordeaux	Oin zac belcier - Tribequa tranche 1 bis	22	14	2	0	2	40	0	40	0	0	VEFA
Bordeaux	Ginko - rés. 30 ^{ème} avenue	20	18	1	0	6	45	0	45	0	0	VEFA
Bruges	Rés. Les jardins d'Aquitaine	24	24	0	0	11	59	13	72	0	0	VEFA
Le Taillan-Médoc	Pae du chai - Le Tertre	20	14	0	0	0	34	0	34	5	0	MOA
Lège Cap-Ferret	Rés. Les Gravelots	5	5	0	0	2	12	0	12	0	1	MOA
Navarrenx	Rue de l'abreuvoir - Résidence intergénérationnelle	17	9	0	0	0	26	0	26	0	0	MOA
Parempuyre	Le Domaine de Fontaille	18	12	1	0	0	31	0	31	0	0	VEFA
Parempuyre	Rés. Macao	17	17	0	0	8	42	0	42	0	0	VEFA
Saint-Laurent-du-Bois	Les hameaux Schola - parcelle e - route du caillou	0	3	0	0	0	3	0	3	0	0	MOA
Saint-Laurent-du-Bois	Les Hameaux Schola - parcelle d - route du caillou	3	3	0	0	0	6	0	6	0	0	MOA
Saint-Laurent-du-Bois	Les Hameaux Schola - parcelle c - route du caillou	3	3	0	0	0	6	0	6	0	0	MOA
Saint-Pierre-de-Mons	Rhi - Rés. Le clauu	0	0	12	0	0	12	0	12	0	0	MOA
		187	163	19	0	246	615	43	658	5	7	

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	PLUS	PLAI famille	PLAI adapté	PLAI structure	PLS	Total conventionnés	Logements non conventionnés	Total logements	Accession sociale / BRS	Commerces / locaux d'activités	VEFA / MOA
Audenge	Rés. La Roselière	24	16	0	0	0	40	0	40	0	0	MOA
Bordeaux	La Bastide - rés. Paul Boncour tranche 2 (livraison partielle)	7	5	0	0	0	12	0	12	0	0	MOA
Bordeaux	Oin Quai Deschamps - rés. L'estuaire	28	21	1	0	2	52	0	52	0	3	MOA
Bordeaux	La Bastide - le 350 Thiers	19	11	0	0	0	30	0	30	0	7	MOA
Castelnau-de-Médoc	Rés. Le Hameau des familles	16	10	0	0	0	26	0	26	0	1	MOA
Eysines	Rés. Bois Salut	7	7	0	0	0	14	0	14	0	3	MOA
Le Taillan-Médoc	Rés. L'aqueduc	16	12	0	0	0	28	0	28	0	0	MOA
Libourne	Rés. Léonie Chaptal (acquis amel)	5	16	0	0	0	21	0	21	0	1	MOA
Libourne	Rés. Léonie Chaptal (neuf)	16	0	0	0	0	16	0	16	0	0	MOA
Martillac	Rés. La gravelle - reconstruction de 2 pavillons détruits (incendie)	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	MOA
Mios	Rés. L'Osmonde Royale	21	15	0	0	0	36	0	36	0	0	MOA
Saint-Médard-en-Jalles	Rés. Marguerite Yourcenar	17	8	0	0	0	25	0	25	0	0	VEFA
Saint-Sulpice-et-Cameyrac	Rés. Le Hameau de Peyjouan	19	11	0	0	0	30	0	30	3	0	MOA
		195	132	1	0	2	330	2	332	3	15	

4 RÉHABILITATION & MAINTENANCE DU PATRIMOINE BÂTI

Repères

- **1 410 logements** en processus de réhabilitation au 31/12/2025, dont 433 sont en phase chantier (31 %)
- **108 812 000 € TTC** d'opérations de réhabilitation
- **87 opérations** représentant 4923 logements concernés par les travaux de renouvellement de composants
- **3 911 515 € TTC** de travaux de renouvellement de composants
- **2 294 677 € TTC** de travaux de gros entretien programmés

L'année 2025 a été marquée par la réception des travaux de réhabilitation du Hameau de Beutre/La Cité des Palombes à Mérignac (93 logements) en mai 2025.

Elle a également été marquée par :

- la poursuite des programmes de réhabilitation suivants :
 - **Résidence étudiante Les Tanneries** à Agen (73 logements étudiants - gestionnaire CROUS). Fin des travaux : 2026.
 - **Les bâtiments « S »** au Grand Parc à Bordeaux (360 logements). Fin des travaux : 2027.
- L'obtention des arrêtés des autorisations d'urbanisme et le lancement en consultation pour retenir les entreprises de travaux concernant les programmes de réhabilitation suivants :
 - **La Benaugue** à Bordeaux : réhabilitation des bâtiments B, D, E et H (104 logements) dans le cadre du projet de renouvellement urbain Joliot-Curie,
 - **Château Raba** à Talence : réhabilitation des tours A, B, C, D et des linéaires E et G (415 logements).
- La poursuite des études de conception et d'obtention des arrêtés d'autorisation d'urbanisme pour le programme de réhabilitation du « socle actif » Blaise Pascal-Corneille à Floirac : création d'un socle d'activité et réhabilitation des halls, dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de Dravemont. Démarrage prévisionnel des travaux : 2026.
- Le lancement des études de conception pour le programme de réhabilitation de la résidence Libération à Floirac : réhabilitation des bâtiments Brossolette et Jean Saint-Marc (179 logements).
- Le lancement en conception-réalisation avec dialogue compétitif de l'opération de réhabilitation et de surélévation de la résidence Jules Verne à Floirac : réhabilitation de 281 logements et création de 32 logements BRS en surélévation dans le cadre du NPNRU de Dravemont.



Le Hameau de Beutre/Cité des Palombes à Mérignac



Bâtiments S au Grand Parc à Bordeaux

La réhabilitation de la résidence La Benauge (Bâtiments B, D, E & H - 104 logements) à Bordeaux

Cette opération s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du secteur Joliot-Curie, porté conjointement par les villes de Bordeaux, Cenon et Floirac, au sein du périmètre de l'Opération d'intérêt national (OIN) Euratlantique. Elle concerne la réhabilitation et la résidentialisation de la résidence La Benauge, soit 104 logements répartis entre les bâtiments B, D, E et H.

Le projet vise une amélioration significative de la performance énergétique du patrimoine, avec une ambition élevée en matière de sobriété énergétique et de réduction de l'empreinte carbone. Les travaux permettront d'atteindre le niveau « BBC-Effnergie Rénovation », avec une certification délivrée par Promotelec. Cette démarche contribue activement à la lutte contre la précarité énergétique, tout en améliorant durablement le confort des occupants.

Élaboré par aquitanis, avec la collaboration de l'agence d'architecture RVA, le programme de travaux porte notamment sur l'isolation thermique de l'enveloppe des bâtiments (toitures, menuiseries aluminium, isolation thermique par l'extérieur, ventilation mécanique contrôlée), la réorganisation et la restructuration des rez-de-chaussée, ainsi que la requalification esthétique et fonctionnelle des parties communes. Le projet a fait l'objet d'une concertation locative préalable, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers à l'issue de la réhabilitation. Sur le plan technique, l'opération comprend également le raccordement de l'eau chaude sanitaire au réseau de chaleur urbain, ce qui entraînera la suppression des chauffe-eau gaz existants. Dans les logements, il est prévu la mise en sécurité des installations électriques et le remplacement des portes palières, renforçant à la fois la sécurité et le confort des habitants.

Au-delà des performances techniques, le projet ambitionne de transformer durablement l'image architecturale de la résidence et d'améliorer les usages quotidiens des locataires. À ce titre, les loggias existantes seront agrandies afin de créer des balcons plus spacieux, offrant de nouveaux espaces extérieurs mieux adaptés aux besoins des habitants.

En phase finale, l'agence de paysage THP interviendra pour renaturer les pieds d'immeubles, contribuant à la requalification paysagère du site et à l'amélioration du cadre de vie. La consultation des entreprises a été lancée au dernier trimestre 2025 avec un démarrage des travaux programmé pour avril 2026.

Le montant total de l'opération s'élève à 13,6 M€ TTC financé comme suit :

- **Emprunts : 6,1 M€** (Banque des territoires, Eco-prêt, Action Logement)
- **Subventions Anru, FEDER et Bordeaux Métropole : 3,6 M€**
- **Fonds propres aquitanis : 3,8 M€**



Maintenance du patrimoine bâti

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

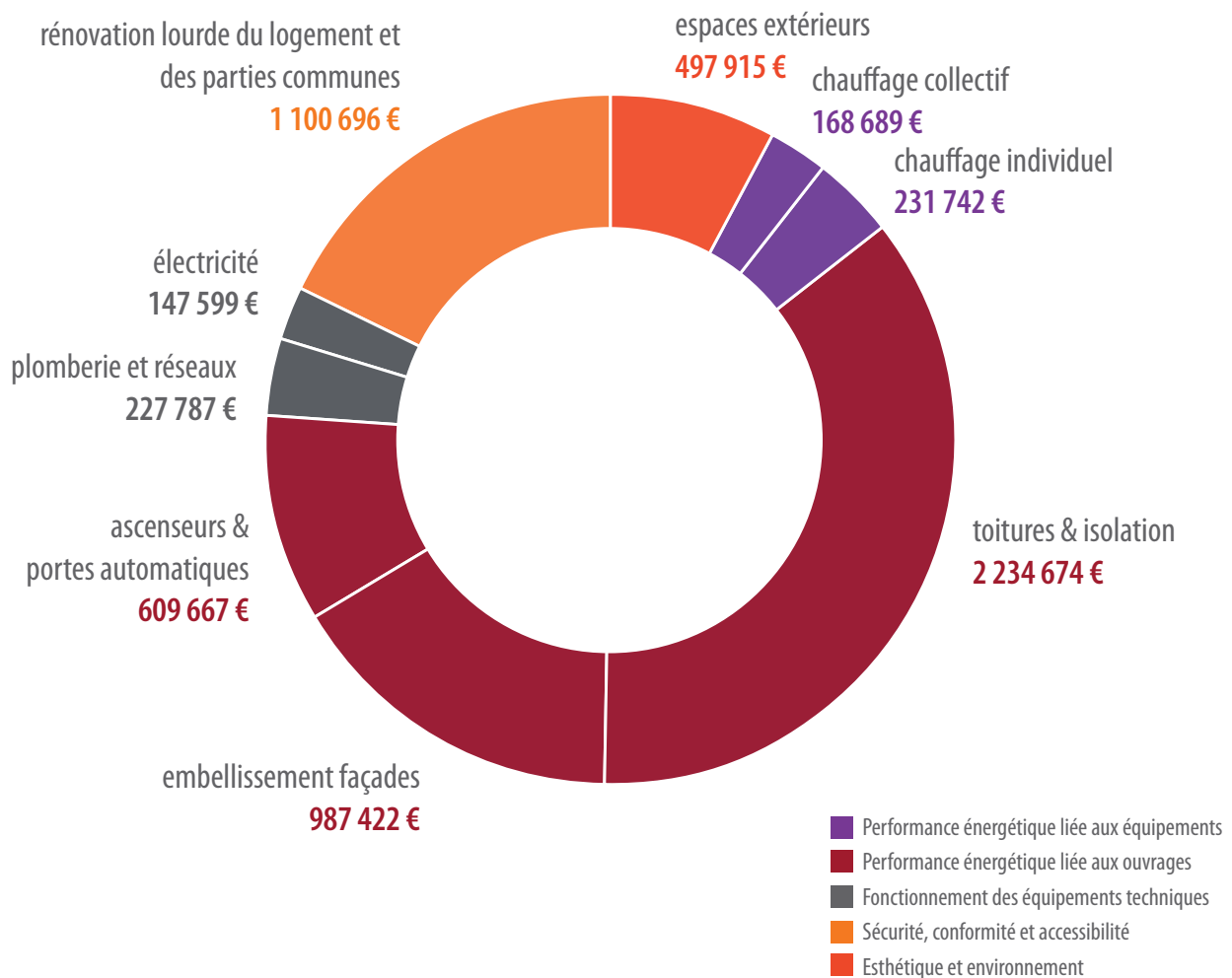
La méthode de programmation annuelle est établie à partir du croisement des retours « proximité », des expertises techniques et des cycles de remplacement des composants.

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 2025 :

- nombre important de mises en chantier de toitures et de travaux dits « tout corps d'état » de rénovation technique des logements et d'embellissement des parties communes,
- poursuite d'un important programme de travaux d'embellissement des façades, d'interventions techniques sur les ascenseurs et portes automatiques et de réfection des espaces extérieurs.

Décomposition des principaux postes de travaux de renouvellement de composants et de gros entretien programmés en 2025 (valeurs en euros)



Focus sur les travaux de réfection des complexes d'étanchéité programmés

Étanchéité : l'émergence du besoin

Les infiltrations subies, les réclamations des locataires, les remontées du prestataire titulaire du contrat d'entretien des complexes d'étanchéité constituent la base de la programmation de travaux et définissent les interventions en gros entretien ainsi que les opérations en investissement. Le volume justifie une approche multisites : 13 résidences fléchées en études et/ou travaux en 2025.

Étanchéité en transversalité : un travail d'équipe

Aquitanis mobilise les compétences de plusieurs services et cellules pour la coordination de l'exploitation et de l'entretien des équipements techniques, en respect de la réglementation et pour garantir la protection des nouveaux complexes d'étanchéité : sécurité au feu (pour la gestion du désenfumage), protection contre les chutes, avec la mise en place des EPC (équipements de protection collective), concertation avec les étancheurs, les antennistes et les prestataires responsables de l'entretien des installations de VMC, de panneaux photovoltaïques, pour articuler les contraintes de chacun.

Étanchéité et prescriptions des maîtres d'œuvre : des enjeux multiples

La phase d'études nécessite des investigations documentaires (archives) et in situ (sondages) pour déterminer le type de toiture (faisabilité de l'amélioration de la performance énergétique, avec la prise en compte du calcul de point de rosée afin d'éviter les phénomènes de condensation à venir), la capacité portante des planchers toit-terrasse (structure qui conditionne la réalisation d'une forme de pente par la mise en œuvre d'une chape ou d'un isolant), la capacité des toitures à accueillir de nouvelles installations et afin de retracer l'historique des modifications apportées qui expliquent certains désordres et ont une influence sur la gestion de l'évacuation des eaux pluviales.

Étanchéité et travaux : l'assurance du hors-d'eau

La saisonnalité des travaux a d'autant plus de répercussions sur l'organisation du chantier et le confort des locataires que la première couche d'étanchéité - le pare-vapeur - est déposée pour remplacement. Un phasage est alors indispensable pour limiter les risques d'infiltration durant les fortes précipitations. Garantir le hors-d'eau s'effectue par une fine reprise des points singuliers (relevés, traitement des joints de dilatation, traversées de toiture, etc.). L'expérience confirme la nécessité d'exiger de l'entreprise des auto-contrôles et la réalisation d'essais (test fumigène, test de mise en eau) avant la réception, et de prévenir des risques de déclaration en dommage ouvrage.

Étanchéité et prestataires : retour d'expérience

Le nombre d'entreprises répondant aux appels d'offres des travaux d'étanchéité reste insuffisant. Une situation qui rend aquitanis tributaire de la capacité des adjudicataires et de la compétence des moyens humains mis à disposition. La cellule Maintenance patrimoine bâti poursuit le sourcing et ajuste les critères de consultation pour élargir son portefeuille de partenaires.

Les sites concernés en 2025

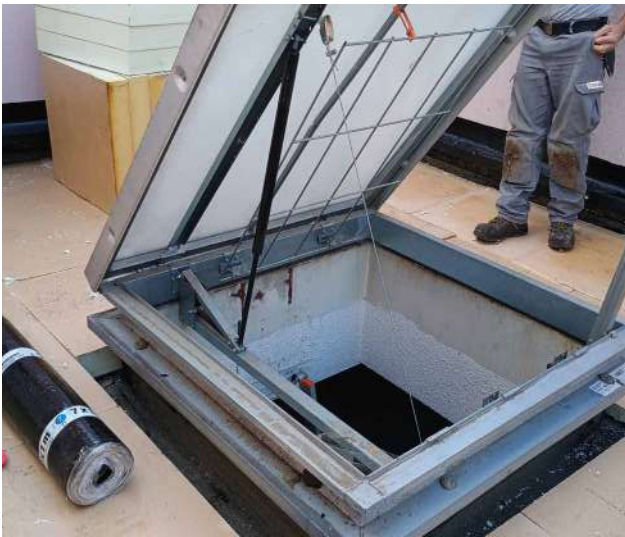
- Résidences le Parc de Bacalan, le Domaine de Baugé, La Benaugé (bâtiment M), la Bergerie, Corneille, Génicart (Delestraint), Lacuée, Pagès, le Parc de Peychotte, les Rives de Garonne, Saint-Amand (11 rue Jean-Jacques Rousseau), secteur Saint-Michel (9, 36 et 38 rue des Vignes)
- Maîtrise d'oeuvre : Math Ingénierie, Ana Ingénierie, Energie Concept
- Entreprises : Etandex, Soprema
- Montant facturé en 2025 : 562 921 € HT, soit 16 % des investissements en matière de renouvellement de composants.



Installation de VMC et traversée de JD (point singulier avant travaux)



Dépose du complexe d'étanchéité



Pose de l'isolant autour d'un lanterneau



Pose étanchéité bitumineuse



Réfection du complexe avant protection lourde et avant repose de la ventilation



Réfection des relevés d'étanchéité (en cours)

PGE (Provision pour gros entretien) sécurité : accès aux toitures (EPI/EPC) et sécurité incendie

En 2025, aquitanis a consacré 500 k€ pour des travaux de mise en conformité et de mise en sécurité de 15 résidences : mise en conformité des équipements de protections collectives (EPC - garde-corps) et individuelles (EPI), mise en conformité des colonnes sèches. Au fur et à mesure des travaux, les registres des équipements de sécurité incendie et EPI/EPC sont remis à jour.



Résidence Solesse : mise en place d'une colonne sèche sur les bâtiments D et E



Résidence Ausone : mise en place de garde-corps



Résidence Blanqui : mise en place de garde-corps en lien avec les opérateurs téléphoniques

Registre EPI/EPC

Le registre EPI/EPC a été complètement remanié afin de pouvoir éditer un listing des résidences sécurisées à l'attention de l'ensemble du personnel aquitanis. Ce listing est mis à jour automatiquement dès que des travaux de mise en sécurité sont réalisés. Celui-ci est également disponible sur les tablettes d'astreintes à destination des gardiens et employés d'immeuble.

Audit sécurité incendie

En 2025, 30 résidences de 2^{ème} et 3^{ème} famille, soit 67 entrées, ont fait l'objet d'un audit sécurité. Celui-ci nous permet d'établir une programmation de travaux afin d'améliorer la sécurité incendie et de mettre en conformité ces résidences. Le cas échéant, ces préconisations sont intégrées dans la programmation des réhabilitations.

Contrôles sécurité incendie

Avec la collaboration du prestataire TurnK et via une page Web, un module « Contrôle Sécurité » a été développé, testé et mis en place afin de faciliter la réalisation des contrôles de sites non-gardiennés par les Techniciens sécurité. Désormais, les collaborateurs peuvent, grâce à un tableau de bord, suivre les contrôles sécurité, visualiser les anomalies, récupérer des indicateurs sur les équipements les plus impactés mais aussi, quantifier les interventions des techniciens.

Un outil de travail complet, à la main d'aquitanis, qui pourrait être proposé aux gardiens et employés d'immeubles pour les contrôles sécurité des sites gardiennés en 2026.

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



Évolution des factures d'énergie gaz et électricité

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

Après une baisse de 15 % en 2025, les tarifs annoncés pour 2026 sont en très légère baisse par rapport à 2025.

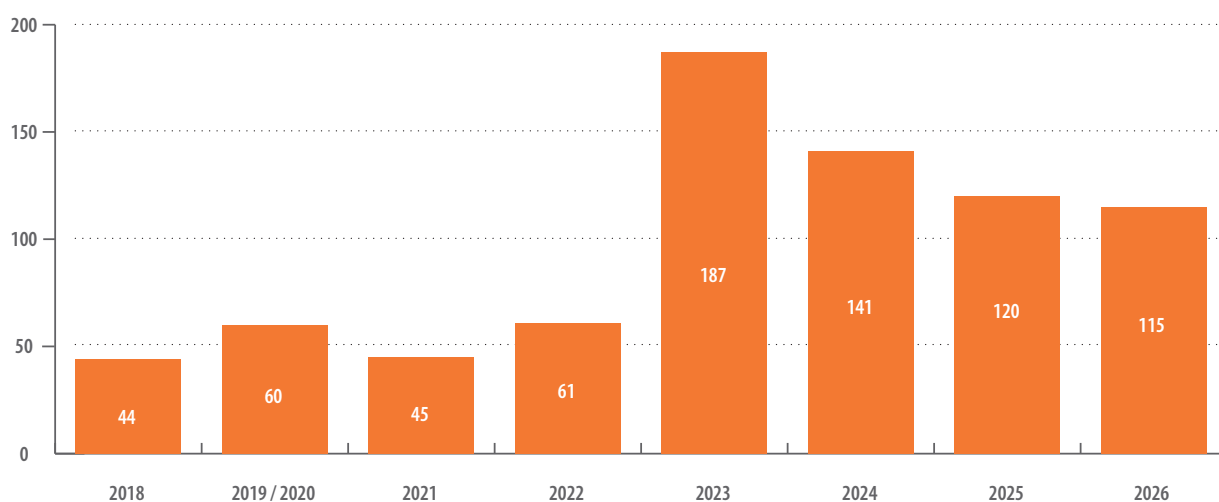
Pour 2026, le fournisseur de gaz demeure Gaz de Bordeaux.

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

À noter qu'après trois années contractuelles très compliquées avec le fournisseur EDF (non-respect des regroupements de factures, erreurs dans les nommages des points de livraison, absence de communication sur les boucliers tarifaires, erreurs de facturation ...), le fournisseur d'électricité pour la période 2026-2029 sera Total Énergies.

Pour 2026, les tarifs annoncés sont en baisse de 7,5 % en moyenne par rapport à ceux de 2025.

Coût moyen du MWh gaz (€TTC/MWh)



Les tarifs des réseaux de chaleur resteront stables en 2026 par rapport à 2025, portés par la stabilité des tarifs du gaz et surtout de l'électricité.

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

47 % des logements familiaux d'aquitanis sont chauffés collectivement (s'agissant de l'eau chaude sanitaire, ce pourcentage descend à 32 %, notamment parce que les logements du Grand Parc et de La Benaugue sont chauffés collectivement mais ont une production d'ECS individuelle).

Parmi ces logements chauffés collectivement :

- 76,5 % le sont via un réseau de chaleur *
- 21,8 % le sont via des chaufferies collectives gaz
- 1,2 % le sont via une production biomasse (pellets)
- 0,5 % le sont via une pompe à chaleur collective

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

Au 31/12/2025, aquitanis gère 8 543 logements dont le chauffage et/ou l'eau chaude sanitaire sont produits par une installation collective :

- 2 022 logements sont raccordés à une chaufferie gaz,
- 165 sont sur une production électrique d'eau chaude sanitaire collective mais du chauffage individuel,
- 6 296 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
 - Plaine de Garonne Énergie (PGE) : 938 logements
 - Réseau de chaleur Les Aubiers-Le Lac : 723 logements
 - Grand Parc Énergie (GPE) : 2 479 logements
 - ENSAM (réseau de chaleur géothermal) : 54 logements
 - Bordeaux Bègles Énergies : 33 logements
- 93 logements sont chauffés collectivement via une chaufferie à pellets.

Les perspectives pour 2026 (et au-delà) prévoient :

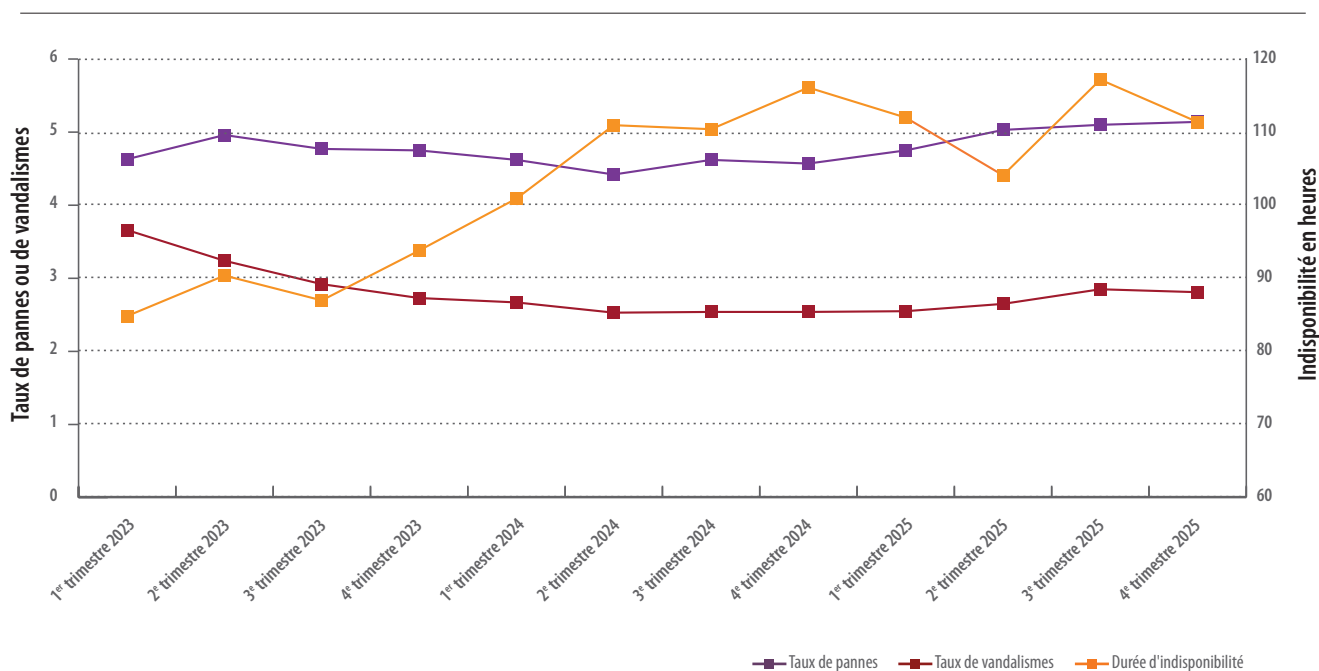
- le raccordement de résidences sur le futur réseau de chaleur Métropole Sud (Château Raba),
- la mise en œuvre de géothermies sur 3 résidences non-raccordables à des réseaux de chaleur (Saint Amand 1 et 2, le Clos Montesquieu, Léon Blum).

Ascenseurs

Pour les ascenseurs, les résultats atteints sont :

- bons bien qu'en légère hausse s'agissant du taux de pannes,
- stables mais encore élevés en ce qui concerne le vandalisme (le vandalisme englobe tout ce qui n'est pas panne, c'est-à-dire le vandalisme, la mauvaise utilisation ou les causes extérieures). Le site des Aubiers reste en première ligne pour les constats de vandalisme puisque certains appareils ont totalisé plus de 10 actes de vandalisme en 2025,
- élevés et en augmentation sur la durée d'indisponibilité :
 - les délais de livraison de pièces détachées, quel que soit le fabricant ou le prestataire, sont élevés (supérieurs à une semaine),
 - les changements de techniciens au sein des entreprises de maintenance sont fréquents et la fiabilité des analyses de pannes s'en ressent. C'est la principale cause de cette augmentation,
 - certains ascenseurs sont vétustes : le remplacement des ascenseurs des bâtiments « S » au Grand Parc a débuté en septembre 2025 (17 appareils). Les études et diagnostics techniques pour les travaux de modernisation des ascenseurs des résidences Jarry, Kipling et Lully (22 appareils) sont en cours.

Indicateurs ascenseurs : valeurs annuelles actualisées tous les trimestres



À noter qu'au premier janvier 2026 et pour une période de 4 ans, les contrats de maintenance ascenseurs renouvelés entrent en vigueur : prix stables avec parfois des baisses supérieures à 20 % sur des résidences dont le coût de maintenance était précédemment élevé.

Le cas des bâtiments « S » au Grand Parc à Bordeaux

En septembre 2025, les travaux de remplacement des 17 ascenseurs des bâtiments Sand, Stendhal, Schubert et Strauss (les « 4 S ») ont débuté. Ces travaux vont durer pendant plusieurs mois car les ascenseurs sont remplacés un par un ou deux par deux, chaque remplacement durant environ deux mois et demi.

Au-delà du remplacement du moto-réducteur et de la cabine, les travaux de modernisation ont pour objectif l'amélioration de l'accessibilité (largeur de passage, précision d'arrêt). Ils nécessitent :

- une bonne coordination avec les équipes qui interviennent sur la réhabilitation du bâti,
- une communication en amont des travaux et un accompagnement précis et personnalisé par des équipes de gestion au regard de l'absence d'ascenseur pendant plusieurs semaines pour des locataires parfois âgés ou handicapés,
- un respect des plannings et des procédures amiante de l'ensemble des intervenants.

In fine, les ascenseurs seront remis à neuf et des portes automatiques palières auront remplacé les anciennes portes battantes.

Le montant global de l'opération est de 2 M€ TTC

Décarbonation

En 2025, aquitanis a poursuivi les raccordements de ses résidences sur des réseaux de chaleur :

- la résidence Chantecrit a ainsi été raccordée au réseau GPE (Grand Parc Énergie) en juin 2025,
- la résidence Hautreux l'a été en septembre 2025.

Ces raccordements ont été réalisés après une concertation locative mettant en avant l'intérêt économique pour les locataires. L'intérêt environnemental est lui aussi au rendez-vous même si le réseau GPE fonctionne encore au gaz (biométhane). Les mises en service de la chaufferie biomasse et de la géothermie sont respectivement prévues en 2026 puis début 2027.



Résidence L'Osmonde Royale à Mios.



Renaturation de la résidence Le Hameau de Beutre à Mérignac.

► 5 CONCEPTION & GESTION DU PATRIMOINE NATURE

↳ Repères

- 48,88 ha d'espaces verts (320 sites)
- 13 046 arbres répertoriés font l'objet d'un suivi régulier
- 6 967 arbustes, vivaces et graminées plantés
- 1 100 arbres d'ornements et fruitiers plantés
- 1 153 arbres élagués « méthode douce » (environ 9 % du patrimoine arboré)
- 10 337 m² de jardins partagés
- 24 aires de jeux et sportives
- Une forêt de 1,6 ha

Avec une gestion écologique performante, l'activité du service Patrimoine nature et de la régie Patrimoine nature est en parfaite résonance avec notre Raison d'être « Habiter le monde en respect du vivant ».

Année après année, ses compétences au service d'un paysage vécu se renforcent au travers des missions confiées et des initiatives prises. En 2025, le service Patrimoine nature confirme sa capacité à réinterroger la gestion des espaces verts en proposant des méthodes alternatives de renaturation des sols artificialisés, de préservation et de restauration de la biodiversité. L'entretien des espaces paysagers s'appuie sur la compréhension des dynamiques naturelles et biologiques :

- le « zéro phyto » est acquis depuis plus de 10 ans,
- le « zéro déchet » est atteint pour la sixième année consécutive,
- la régulation de l'écoulement des eaux et la protection des sols,
- l'élagage raisonné des arbres et la plantation d'arbres et d'arbustes en cohérence avec les enjeux climatiques,
- la régulation thermique et l'amélioration de la qualité de l'air,

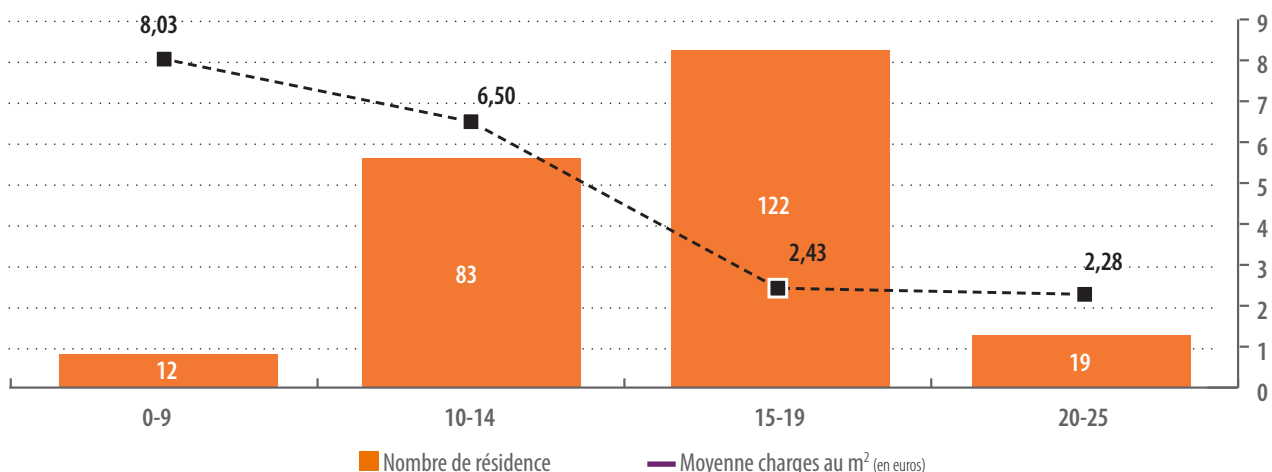
• l'accompagnement des habitants dans leur relation avec la nature : amélioration de la santé et du sentiment de bien-être, enrichissement du lien social...

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoines 2024-2033, le service Patrimoine nature fait évoluer sa cotation et sa feuille de route en intégrant de nouveaux critères :

- critères d'usage sur les espaces extérieurs,
- critères de performance économique afin de mesurer les impacts des choix de gestion sur les charges locatives (coût d'entretien des espaces verts),
- critères de performance environnementale et adaptation climat afin d'introduire les notions de biodiversité, de gestion des déchets verts et du CBS (Coefficient biotope par surface). Un indicateur-clé qui permet de mieux lutter contre l'imperméabilisation des sols et de renforcer la présence de la nature en ville.

Plus la performance globale (environnement et usage) est élevée, plus le coût d'entretien au m² diminue. La tendance se confirme en 2025.

Evolution du coût d'entretien au m² par rapport à la cotation globale PSP patrimoine nature (en nombre et €)



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

La requalification des espaces extérieurs de la résidence Blaise Pascal Corneille à Floirac

À Floirac, la requalification de la résidence Blaise Pascal Corneille s'est poursuivie en 2025, sous le signe de la nature en ville, avec la transformation de ses espaces extérieurs. Les objectifs des travaux d'aménagement conduits par le service Patrimoine nature ont permis d'identifier l'espace commun « privatif » des résidents vis-à-vis de l'espace public et d'en hiérarchiser les usages (voiture/piétons/espaces verts) afin d'apaiser le fonctionnement du site. Le projet a introduit des usages bénéfiques pour les habitants, en cohérence avec le projet urbain (création d'espaces de jeux, d'espaces de culture, appropriation des jardinières sur les balcons) et a redonné aux piétons des espaces confortables, accessibles et sécurisés.

À ce titre, les zones de stationnement ont été « éloignés » des pieds d'immeuble avec la réalisation de nouvelles places de parking sur une partie de l'emplacement de la résidence Le Clos des Vergnes démolie. Cet éloignement des parkings, ainsi que leur privatisation en deux pôles de part et d'autre de l'axe piéton Est-Ouest du projet urbain (suppression de la continuité de circulation en « rond-point » autour de la résidence), a permis la création d'un square de proximité au Sud, espace de détente et de convivialité mais également, espace de rafraîchissement pour l'été. Ce travail de réappropriation des lieux au profit du végétal a permis de rétablir un équilibre entre les surfaces infiltrantes (pleine terre) et les surfaces imperméables, tout en contribuant directement à l'augmentation des espaces favorables à la biodiversité. Il a offert l'opportunité de repenser et d'enrichir les espaces paysagers en y intégrant les trois strates végétales caractéristiques des écosystèmes naturels à savoir : la strate arborée, la strate arbustive et la strate herbacée et/ou couvre-sol.

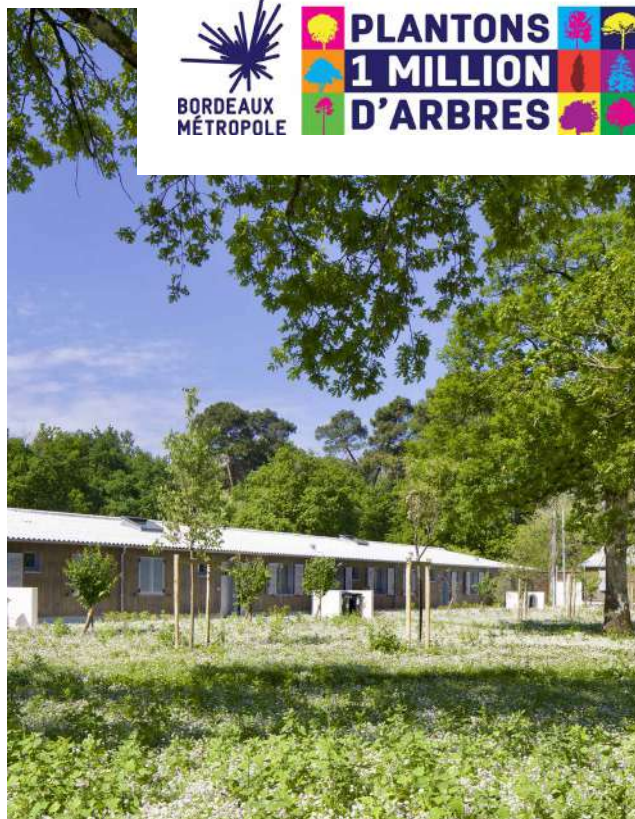
La résidence Blaise Pascal Corneille a bénéficié de la plantation de 148 arbres et grands arbustes, 7 706 graminées vivaces et bulbes ainsi que 2 476 arbustes et plantes grimpantes. Au total, 8 600 m² ont ainsi été remaniés lors de ces travaux qui ont bénéficié du soutien de Bordeaux Métropole dans le cadre du programme Plantons un million d'arbres et de France Nation Verte (dispositif Fonds vert renaturation).



Caractéristiques du programme

- Surfaces aménagées : 8 600 m²
- Surfaces végétales et/ou perméables avant projet : 450 m² (env. 5 %)
- Surfaces végétales et/ou perméables après travaux : 4 710 m² (env. 55 %) dont :
 - plantations arbustives et couvre sols : 2 450 m²
 - prairies rustiques : 260 m²
 - aire de jeu en copeaux naturels sur sol perméable : 400 m²
 - parkings infiltrants en dalles alvéolaires enherbées : 1 600 m²
- Budget global de l'opération : 1 600 000 €

La requalification des espaces extérieurs de la résidence Le Hameau de Beutre à Mérignac



Dans le prolongement de la réhabilitation des 93 maisons de la Cité de Beutre à Mérignac, aquitanis a transformé les espaces extérieurs de cet ensemble d'habitat en donnant une place centrale à la nature (renaturation en lien avec les enjeux environnementaux et le bien-être des habitants). Dans une logique de désimperméabilisation des sols et de retour de la nature en ville, les anciens espaces de stationnement en pas de porte ont évolué en de généreuses plates-bandes végétalisées (plantation d'arbres, arbustes et couvre-sols) entrecoupées de nouveaux cheminements destinés à assurer une accessibilité PMR (Personnes à mobilité réduite) aux logements. Cette opération réalisée sur fonds propres aquitanis a bénéficié du soutien de Bordeaux Métropole dans le cadre du programme Plantons un million d'arbres.

Caractéristiques du programme

- Plantation de 123 arbres et de 8 784 arbustes, vivaces et couvre-sols.
- Essences adaptées au réchauffement climatique (pas d'arrosage intégré sur le site).
- 3 strates - arbres, arbustes et strate basse vivaces/couvres-sols - sont déployées dans chaque massif afin de réaliser un entretien écologique des espaces verts.
- Taille raisonnée et libre des espèces végétales permettant un faible coût d'entretien.
- Retraitement de tous les déchets verts sur le site (mode zéro déchet).
- Aucune utilisation de biocides et dérivés (zéro phyto).
- Plantation de fruitiers devant les groupes de maisons M, L et K : Poiriers, Feioja, Cerisiers, Pommiers, Pruniers.

Renaturation du site par aquitanis

- Surface totale du terrain : 47 335 m²
- Surface imperméabilisée (y compris bâtiments) avant travaux : 26 070 m²
- Taux d'imperméabilisation avant renaturation : 55 %
- Surface imperméabilisée (y compris bâtiments) après travaux : 23 502 m² (avec 2 277 m² de toitures créées par les extensions)
- Renaturation sur 2 564,80 m²
- Taux d'imperméabilisation après renaturation : 49 %
- Budget global de l'opération 818 000 €

L'entretien du patrimoine nature

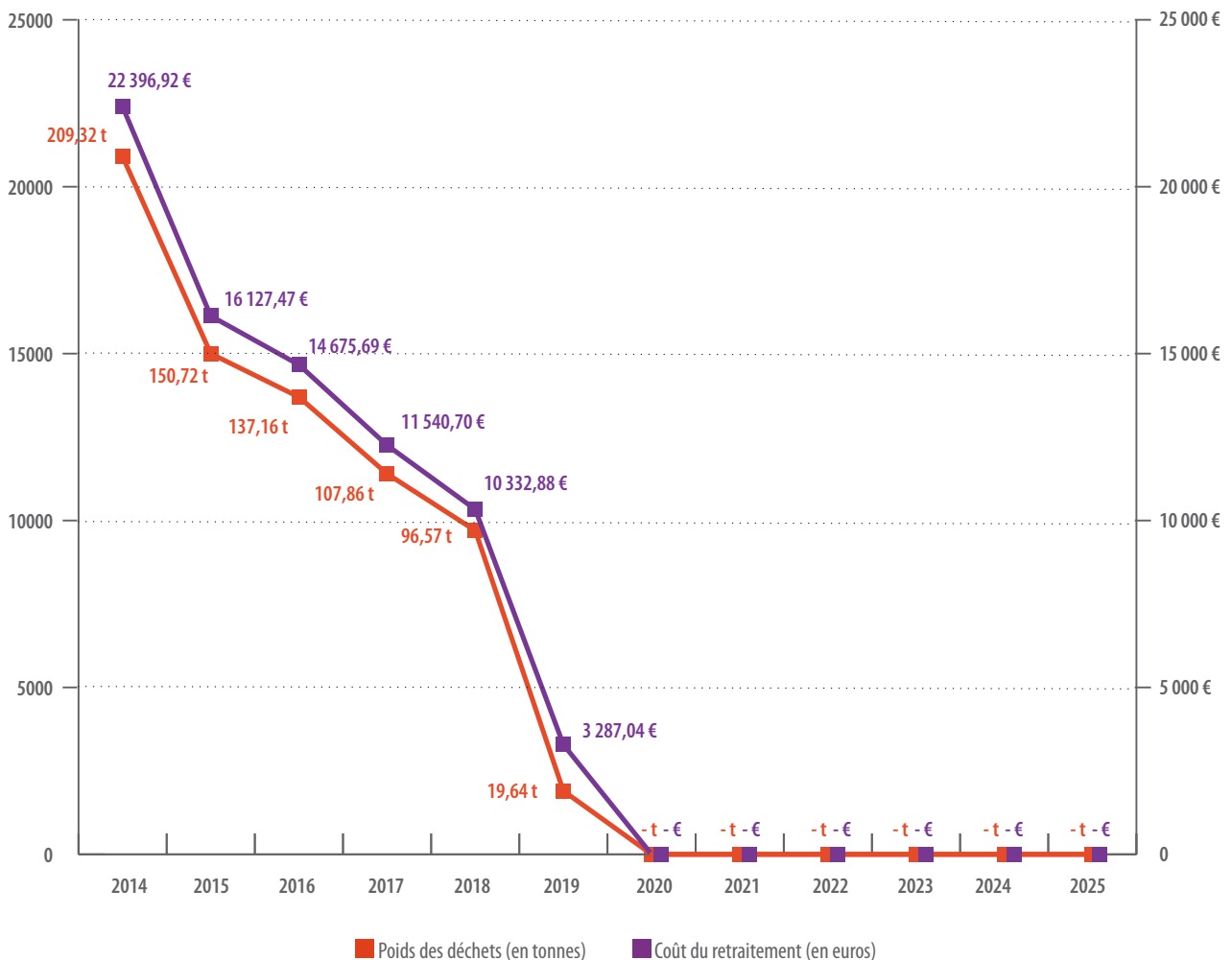
Données quantitatives patrimoniales

- 85 % des logements sont dotés d'espaces verts : 48,48 hectares au total
- 13 046 arbres sont répertoriés et font l'objet d'un suivi régulier (élagage raisonné)
- 1 100 arbres et 6 967 arbustes, vivaces et graminées plantés en 2025
- Le coût d'entretien annuel moyen est de 4,47 €/m² (4,44 en 2024). La régie Patrimoine nature entretient environ 35 % du patrimoine nature

Données qualitatives

Depuis plusieurs années, l'entretien des espaces verts est intégralement réalisé en mode « Zéro phyto ». L'objectif « Zéro déchet » a été atteint en 2025, pour la sixième année consécutive. Les avantages de cette démarche sont nombreux : gain en matière d'efficacité des équipes sur le terrain, réduction des déplacements en déchetterie et davantage de biodiversité au travers notamment de zones de compostages d'espaces verts qui serviront d'appui à un compostage collectif pour les habitants.

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



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

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

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

- 24 aires de jeux et sportives (création en 2025 de l'aire de jeu de la résidence Blaise Pascal Corneille à Floirac),
- 27 600 € TTC d'entretien et 25 000 € TTC de petits travaux (sécurisation et amélioration) en 2025.

Le patrimoine arboré (13 046 arbres répertoriés) fait l'objet d'une attention particulière et d'un suivi minutieux au regard des enjeux écologiques et de sécurité :

- 41 résidences ont bénéficié d'un entretien spécifique,
- 1 153 arbres concernés par des interventions soit 9 % environ du patrimoine arboré,
- 105 000 € TTC de travaux d'élagage raisonné.

L'évolution du patrimoine nature passe aussi par de petites opérations ciblées qui ont bénéficié en 2025 à 1677 logements. Deux exemples à Bordeaux avec la plantation d'arbres et des travaux d'amélioration des espaces verts (résidences Carle Vernet et La Benaugue à Bordeaux).



Résidence Carle Vernet à Bordeaux



Résidence La Benaugue à Bordeaux



Résidence Echop' à Bordeaux

Résidence Echop' à Bordeaux, les travaux ont permis de transformer des surfaces minérales - souvent occupées par des dépôts sauvages d'encombrants - en espaces plantés.

Accueil en travaux d'intérêt général

En 2025, la régie Patrimoine Nature a de nouveau collaboré avec le Service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP) de la Gironde en proposant un total de 70 heures de travaux d'intérêt général.

Zoom sur...

La résidence Bois Salut à Eysines



Dans le centre-bourg d'Eysines, la conception des espaces nature et paysage de la résidence Bois Salut (12 logements collectifs), ainsi que leur mise en œuvre (plantations, arrosage, clôture) ont été intégralement assurées par la régie Patrimoine nature, en coopération avec les équipes de la maîtrise d'ouvrage. Une démarche qui permet de connecter l'ensemble des compétences métiers avec notre Raison d'être et de tenir un coût de travaux et d'entretien compétitif sur des opérations singulières de petite taille, comme c'est le cas ici.

Zoom sur...



Un engagement en faveur de la nature en ville qui se poursuit

Aquitanis qui participe activement au programme *Plantons 1 million d'arbres* de Bordeaux Métropole dont il est partenaire, a signé début juillet 2025 la **Charte d'adhésion** à ce projet dont l'objectif est de renforcer la présence de la nature en ville. L'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole qui place l'humain et le vivant au cœur de sa Raison d'être, s'inscrit naturellement comme un acteur engagé dans l'atteinte de cet objectif, aux côtés de sa collectivité de rattachement. Depuis 2022, **plus de 39 000 nouveaux arbres et arbustes** ont ainsi été plantés par aquitanais dans plusieurs de ses sites d'habitats.



Deux exemples de plantations de jeunes arbres

↓ À Villenave-d'Ornon, 300 jeunes arbres et 360 arbustes ont été plantés en 2025 dans les espaces extérieurs de la résidence Le Village Dubos.



↓ À Ambarès-et-Lagrave, la réserve foncière propriété d'aquitanis située à proximité des Villas Liberté a accueilli 350 jeunes arbres et 420 arbustes en 2025. Un nouvel îlot de fraîcheur et de biodiversité en devenir.





6 HABITATS & CLIENTÈLES

Repères

- **20 855 logements et foyers gérés ou propriétés d'aquitanis décomposés en :**
 - 17 721 logements familiaux
 - 1 690 logements universitaires
 - 916 logements en foyer
 - 220 logements en résidences sociales
 - 68 logements gérés pour le compte de tiers (21 logements pour la ville de Bordeaux et 47 pour Bordeaux Métropole)
- **1 479 attributions** dont 258 au profit du contingent prioritaire
- **332 nouveaux logements familiaux livrés**, répartis sur 13 nouveaux sites dont 135 PLAI
- **391 locaux professionnels et commerciaux**
- **10 584 stationnements**
- **Label bleu** : 46 logements adaptés dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées pour un coût moyen de 4 410 €
- **Kozy** : 93 logements ont bénéficié de travaux d'embellissement pour un coût de travaux moyen de 1 140 €
- **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
- **1 syndicat de droit aquitaniSyndic**

→ HABITATS & CLIENTÈLES

Habitats solidaires



AXE 3

Logements accompagnés

Le service Logements accompagnés gère 5 résidences sociales : 2 situées à Pessac (Séquoia et Cité des Métiers), 1 située dans le quartier Saint-Michel à Bordeaux (Mohamed Mechti), 1 située à Saint-Médard-en-Jalles (Lionel Lhomme) et la dernière, à Biganos (Terra boienne). Ces résidences sont composées essentiellement de T1 et T2 afin d'accueillir des personnes en situation de précarité orientées par les partenaires du territoire : CCAS, SIAO, MDS, Action Logement et Missions Locales.



Résidence Lionel Lhomme
Saint-Médard-en-Jalles (50 logements)



Résidence Séquoia
Pessac (12 logements)



Résidence Cité des Métiers
Pessac (95 logements)



Résidence Mohamed Mechti
Bordeaux (49 logements)



↑ **2024 : livraison de la résidence Terra boienne**
Biganos (14 logements)

Logements solidaires

Le service Logements solidaires gère l'ensemble du patrimoine diffus d'aquitannis qui se compose de 210 logements dont 80 logements dédiés à la sédentarisation des Gens du voyage.

Ces 80 logements se répartissent entre 4 sites principaux qui sont, le Petit Lacanau dans la commune de Blanquefort, Maou-Ha au Taillan-Médoc, les Sylvanes à Eysines mais aussi, les Peyronnins à Saint-Pierre-de-Mons dans le territoire du Sud-Gironde. À noter un programme de sédentarisation de Gens du voyage comprenant 12 maisons (Résidence Le Claou) qui doit être livré à la fin de l'année 2026 dans cette même commune.

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

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

Le service Logements solidaires gère également 5 résidences dédiées au logement des jeunes dont Campus ISNAB à Villenave-d'Ornon (36 logements) et ENSAM à Talence (54 logements) qui sont situées sur un campus universitaire et pour lesquelles les écoles (ISNAB et ENSAM) sont réservataires. On compte également les résidences Jean Monnet (116 logements) et Baudelaire (72 logements) à Talence, le Patio de la Fontaine (35 logements) à Floirac, et le 102 (27 logements) à Bordeaux. La gestion est assurée par deux gestionnaires « Logements jeunes ».

Ces gestionnaires accompagnent le locataire de la commercialisation des logements jusqu'à sa sortie. Elles poursuivent également une mission en matière d'animation et de proximité sur leurs résidences respectives.



Résidence Le Campus ISNAB à Villenave-d'Ornon



Le 102 à Bordeaux



L'ENSAM à Talence

LIZILOC, la marque Logements jeunes d'aquitanis

Depuis le mois de septembre 2025 aquitanis dispose d'une marque dédiée aux logements des jeunes de moins de 30 ans : LIZILOC. Avec LIZILOC, aquitanis est désormais identifié comme un acteur majeur du logement pour les jeunes sur le territoire métropolitain. LIZILOC bénéficie d'un site Internet dédié. Les futurs locataires peuvent y consulter les fiches descriptives des différentes résidences aquitanis, trouver toutes les informations nécessaires à la demande d'un logement social, des informations sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre, un lien



La résidence universitaire Glen Ellyn en chantier au Bouscat. Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2026

LiziLoc TALENCE résidence Jean Monnet
11 rue Jean Monnet - 33000 Talence (33 63 80 20 00)

Offre à proximité du Campus universitaire de Talence et de divers autres centres de recherche, la résidence Jean Monnet est spécialement conçue pour les étudiants et jeunes diplômés. Elle propose une offre de logements confortables et fonctionnels aux étudiants et jeunes professionnels.

La résidence Jean Monnet offre 120 appartements :	• 12 studios d'une superficie comprise de 20 m ² à 22 m ² au tarif mensuel de 150,67 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 22 m ² à 24 m ² au tarif mensuel de 160,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 24 m ² à 26 m ² au tarif mensuel de 170,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 26 m ² à 28 m ² au tarif mensuel de 180,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 28 m ² à 30 m ² au tarif mensuel de 190,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 30 m ² à 32 m ² au tarif mensuel de 200,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 32 m ² à 34 m ² au tarif mensuel de 210,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 34 m ² à 36 m ² au tarif mensuel de 220,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 36 m ² à 38 m ² au tarif mensuel de 230,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 38 m ² à 40 m ² au tarif mensuel de 240,21 €
	• 12 studios d'une superficie comprise de 40 m ² à 42 m ² au tarif mensuel de 250,21 €

Publics cibles : Étudiants (bacheliers ou non), alternants, apprentis et jeunes actifs de moins de 30 ans.

Équipements : Résidence avec espaces de coworking, parking, stationnement pour vélos, etc.

Conditions et modalités d'inscription : lizi-loc.fr

vers le serveur national afin d'y déposer une demande et enfin, une adresse mail dédiée. LIZILOC, c'est :

- > deux programmes d'habitat en cours de transformation en résidence Logements jeunes de moins de 30 ans avec des baux de 1 an renouvelables sur critère d'âge (résidences Jean Monnet et Baudelaire à Talence),
- > deux résidences situées dans des campus universitaires (Campus ISNAB et ENSAM),
- > deux futures résidences universitaires avec des baux de 1 an renouvelables sur justificatifs d'inscription à une formation (livraison été 2026).

L'habitat inclusif à Saint-Médard-en-Jalles



Au mois de juillet 2025, le service Logements solidaires a livré les 25 logements individuels de la résidence Marguerite Yourcenar dans la commune de Saint-Médard-en-Jalles. À la suite de plusieurs entretiens menés avec l'adjointe aux solidarités de la ville, cette résidence initialement destinée aux personnes séniors a évolué vers un projet plus inclusif, en intégrant également des personnes plus jeunes en situation de handicap.

Le mercredi 16 juillet 2025 a eu lieu la signature collective des futurs occupants en présence notamment du maire de Saint-Médard-en-Jalles. Cette signature collective a permis aux résidents de se rencontrer. À cette occasion, l'équipe du service Logements solidaires a pu aborder un nombre important de sujets, renseigner les futurs locataires et leur présenter l'ensemble des documents relatifs à leurs futurs logements, avant l'entrée dans les lieux qui s'est déroulée l'après-midi.

A proximité immédiate des 25 logements se trouve une salle commune. Cet espace a été imaginé comme un lieu de vie collective où l'échange et la solidarité rythment le quotidien des locataires.

Aquitanis et la ville de Saint-Médard-en-Jalles ont confié l'animation de ce lieu à l'association Siel Bleu, qui assure une présence sur site à raison de deux jours par semaine. L'association permet à un groupe de locataires d'imaginer collectivement des activités, des sorties mais surtout, de créer du lien entre les habitants.

A ce jour, le pari est réussi puisque la salle commune a été pleinement investie par les habitants et la solidarité est bien présente.



Gestion des demandes & des attributions

Une mise à jour de notre charte des attributions

Afin d'évoquer les récentes évolutions réglementaires comme la gestion en flux des réservataires et la cotation de la demande, notre charte des attributions a fait l'objet d'une mise à jour totale à l'été 2025.

La Bourse d'échange de logements sociaux (BEL) poursuit son développement

Après une montée en puissance constatée en 2022 et 2023, le dispositif a marqué un léger ralentissement des échanges puisque 18 dossiers ont été satisfaits sur l'année 2024. 2025 montre une nouvelle appropriation de l'outil par les locataires Hlm puisque 36 attributions ont été réalisées via ce dispositif, soit le double de l'année précédente.



Imhoweb se développe en externe

Employé depuis 2023 par les bailleurs girondins, puis en 2024 par les services de Bordeaux Métropole, cet outil est à présent utilisé par plusieurs communes du département : Bordeaux, Eysines et Saint-Médard-en-Jalles (Le Taillan-Médoc, Le Bouscat et Bouliac sont en cours de raccordement).

Ce développement permet d'appréhender l'univers des demandes et des attributions sous le prisme d'un outil unique, rendant le dialogue plus fluide entre les parties-prenantes.

Le fait que l'outil soit commun à de nombreux partenaires permet de faciliter les initiatives collégiales. Ainsi, fin 2025, Bordeaux Métropole a développé une requête à l'attention de tous les bailleurs girondins et de tous les réservataires, afin d'unifier le bilan des attributions en flux.

Une gestion davantage collégiale du contingent préfectoral

La Direction départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) a décidé de mettre en place une nouvelle méthode de suivi du contingent préfectoral. Ainsi, à compter de 2025, les nouveaux dossiers prioritaires fléchés par leurs services sont communiqués à l'ensemble des bailleurs et non à un bailleur unique, ceci afin de maximiser le traitement des situations.

C'est via la plateforme Resana que la DDETS communique ces nouveaux dossiers. Les dossiers antérieurs à 2025 sont, quant à eux, toujours confiés au bailleur désigné à l'origine.

Pour ce qui est des DALO, leur traitement n'a pas changé : ils restent confiés à un bailleur unique pour que celui-ci soit vigilant quant au délai de proposition de 6 mois.

L'organisation mise en place à l'été 2023 avait déjà porté ses effets en 2024 avec un satisfecit exprimé par les services de l'État. Pour 2025, le résultat est, là encore, satisfaisant avec 373 dossiers prioritaires traités pour un objectif de 360 (validation de ce résultat en cours par les services de l'État).

La sous-location

Processus en légère augmentation par rapport à 2024. Aquitanis a attribué 23 logements dans le cadre de notre partenariat avec les associations spécialisées. La première attribution dans le cadre du PLAI adapté a été réalisée à la fin de l'année 2025 au profit de l'association Les Restos du Cœur.

→ HABITATS & CLIENTÈLES

AquitaniServices : toujours plus joignable !



La Qualité de service (QS)

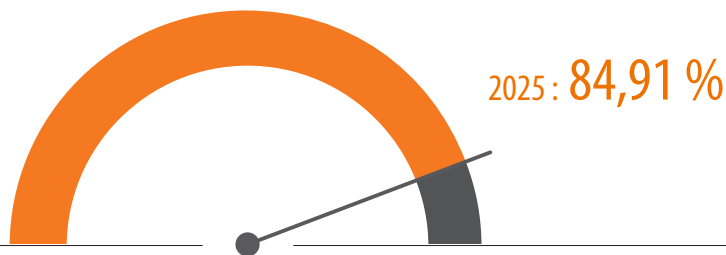
La Qualité de service est similaire à celle de 2024 avec un taux de 84,91 % (83,41 % en 2024). Le nombre d'appels reçus est de 99 449, soit en moyenne, 8 287 appels par mois. Depuis la création de notre agence numérique en 2016, l'année 2025 constitue le premier exercice qui passe sous la barre des 100 000 appels. Cette baisse s'explique par le déploiement élargi de l'Extranet, la mise en service de l'assistant virtuel MAEL et aussi, par le travail engagé avec les équipes pour réduire le taux de relance.

On constate également une grande stabilité dans l'équipe de conseillers clientèle, ce qui a permis de travailler davantage sur la qualité de la prise en compte des appels.

Le temps d'attente moyen est de 3mn 59s contre 4mn 29s en 2024, soit une baisse de 11,15 %. A six reprises en 2025 (entre avril et août puis en décembre), le temps d'attente moyen a été inférieur à 3 minutes. Il a même été proche des deux minutes entre avril et juin 2025.

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

2020 : 88,95 %
 2021 : 88,18 %
 2022 : 86,13 %
 2023 : 76,82 %
 2024 : 83,41 %
 2025 : 84,91 %



aquitani**Services** reçoit 5/5

Une équipe



de **29** conseillers clientèle
+ **2** conseillers supports formation
(formation continue, nouveaux arrivants, contrôles de conformité)
+ **3** superviseurs



80 760 appels traités par
aquitani**Services**



sur **99 449** appels reçus

En moyenne,
84,91% des appels ont été
effectivement décrochés
(= Taux de qualité de service)
pour rappel ce taux était de
83,41 % en 2024



Le temps d'attente moyen
des appels traités est de : **3 min 59 s**



Le temps moyen de traitement
des appels traités est de : **6 min 27 s**



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



67 092 affaires enregistrées
(mails et téléphone)

Enregistrement attestations d'assurance : **6 040**

par aquitani**Services**



5 997 + **9 810**
mails reçus (soit 32/jour) demandes extranet



199 637 + **2 136**
SMS envoyés Campagnes d'envoi

aquitanis / mésolia

COOPAIRS

Des solutions responsables
au service de la performance

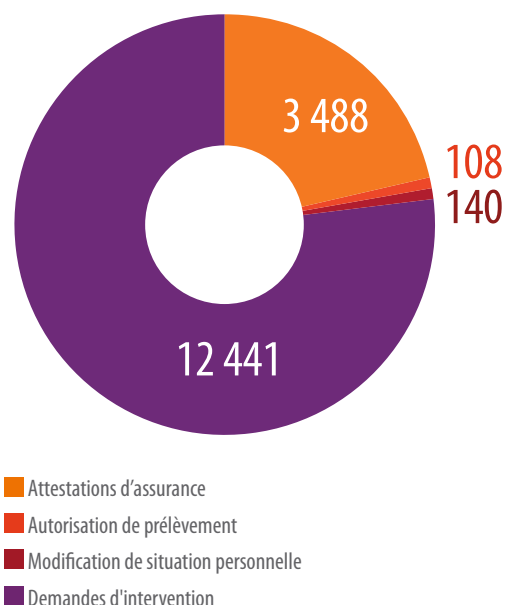
Évolution de « Mon agence en ligne » - Nouvel Espace locataire Vers une haute qualité de services pour nos habitants

Déployé fin juin 2024, le service « Mon agence en ligne » a évolué en 2025. Soucieux de la qualité de sa relation avec ses habitants, aquitanis a fait le choix de déployer la nouvelle version de l'Espace locataire qui bénéficie d'une sécurité actualisée et renforcée.

Cette version est désormais totalement responsive (lisible sur PC, tablettes ou smartphones) et offre une navigation plus confortable. Conçue pour faciliter nos échanges avec nos locataires, « Mon agence en ligne » permet notamment :

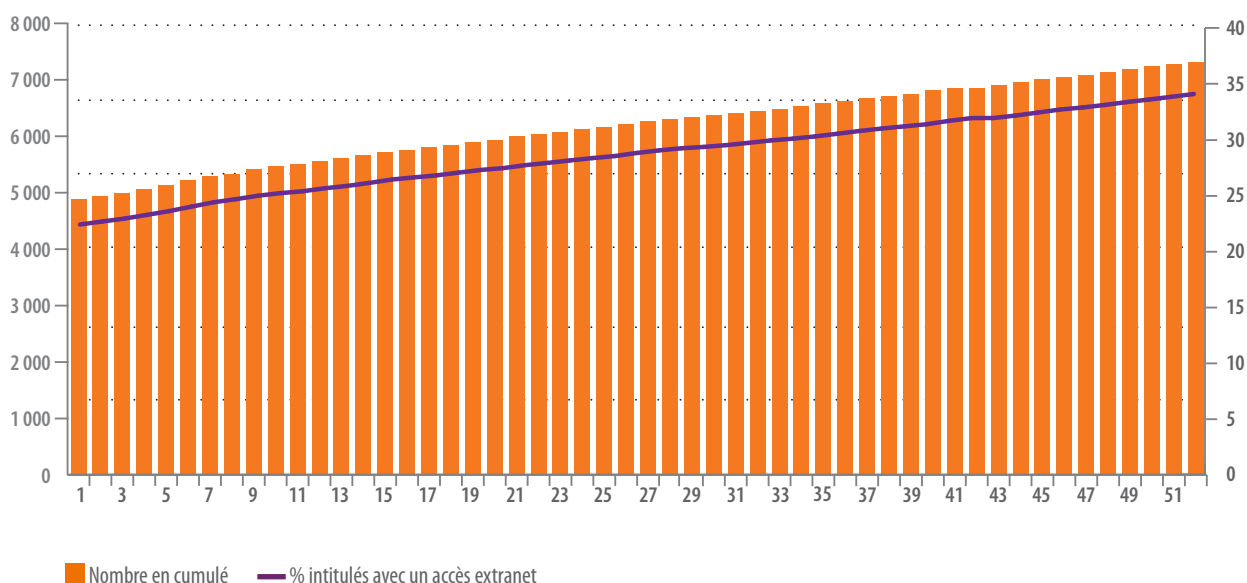
- d'améliorer la diffusion des informations, avec la création de nouveaux canaux de communication de proximité,
- de créer un nouvel espace d'accueil accessible 24h/24h et 365j/365j,
- de donner la possibilité aux locataires de consulter les informations en toute autonomie et de nous transmettre directement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

Répartition des demandes



Avec 7 300 locataires inscrits, soit plus de 34 %, et 16 177 demandes, les résultats confortent les objectifs visés.

Inscriptions cumulées





Maël, assistant virtuel au service des locataires et des demandeurs de logement

Lancé en février 2025, l'assistant virtuel Maël vient compléter l'offre de service d'aquitanis. Basé sur une technologie de l'intelligence artificielle pour répondre aux questions des locataires et des demandeurs de logements, il a été « entraîné » sur plus de 130 items.

En 2025, 3 396 locataires et 1 959 demandeurs de logement lui ont respectivement posé 6 424 et 6 404 questions soit au total, 5 355 utilisateurs et 12 828 questions.

Le taux de compréhension des questions se situe à un très bon niveau : 89 %

Maël offre un premier niveau de réponse et prend le relais lorsque les équipes sont peu ou pas disponibles. En effet, 44 % des sollicitations de Maël ont lieu en-dehors de nos heures d'ouverture et on observe des pics de fréquentation sur les plages horaires les plus chargées pour les agences de gestion et l'agence numérique.

Sans se substituer aux dispositifs de proximité antérieurs, « Mon agence en ligne » et Maël complètent désormais notre offre afin d'atteindre une haute qualité de service à destination de l'ensemble de nos locataires et un meilleur niveau de réponse pour les demandeurs de logement.



L'intégration de l'agence numérique chez aquitanis

aquitanis

En 2016 nous avons souhaité, avec notre confrère Mésolia, mener ensemble un projet de création et de mutualisation d'un centre de la relation client, au sein de la SAC COO.PAIRS. Cette activité nouvelle pour les deux bailleurs, avait notamment pour objectif d'accroître la performance de la gestion locative en améliorant notre qualité de service. Ce qui a été rendu possible par la mutualisation des compétences, des coûts et du socle technologique.

Cette offre de service a évolué progressivement vers une agence numérique pouvant prendre en charge l'ensemble des flux entrants des organismes tous canaux confondus (téléphone, mail, extranet, diagnostic vidéo...) et des activités de back-office. Toutefois, le contexte du logement social a fortement évolué ces dernières années pour chacune de nos structures (modèle économique, de gouvernance, de territoire, d'organisation...). Des composantes qui sont venues impacter la stratégie individuelle de Mésolia comme celle d'aquitanis. Aussi, avons-nous fait des choix différents en matière de services numériques et de décentralisation de la relation client.

Au sein d'aquitanis, les résultats de la Grande Consultation nous ont conforté dans la volonté de conserver une présence physique dans les sites d'habitat avec nos équipes de proximité, tout en développant une approche et des outils numériques responsables. D'autant plus que cette vision s'inscrit dans le cadre de la convention de coopération avec Bordeaux Métropole au travers de son axe 5 « Vers une nouvelle relation de proximité ». Ces constats nous ont conduit à internaliser l'activité de l'agence numérique au sein de chacune des entités de Mésolia et d'aquitanis à compter du 1^{er} janvier 2026.

Nous avons travaillé tout au long de l'année 2025 sur les aspects opérationnels de ce projet (locaux, outils, organisation, RH) qui s'appuie sur la préservation de l'emploi du personnel de COO.PAIRS et sur les transferts des collaborateurs de l'agence numérique vers aquitanis ou Mésolia. Les parties-prenantes (représentants du personnel, managers et salariés) ont été impliquées et régulièrement tenues informées.

Notre agence numérique a pris place au 6^{ème} étage du siège social d'aquitanis. Les outils et logiciels utilisés et maîtrisés par les collaborateurs de l'agence numérique ont été conservés, notamment les deux principaux concernant la gestion de la téléphonie et les diagnostics vidéo. Le projet aura été conforme au planning fixé et la mise en service opérationnelle sur site a bien eu lieu le 5 janvier 2026.

L'équipe est aujourd'hui constituée de 16 salariés : 13 conseillers clientèle, 1 conseiller support formation et 2 responsables de secteur. Des temps d'accueil et d'intégration ont été organisés au préalable afin de faciliter leur prise de fonction : visites et découverte des locaux, accueil collectif, participation à des réunions du Pôle support DPRC, à des formations, au séminaire des nouveaux arrivants...

Notre coopération avec Mésolia au sein de COO.PAIRS va se poursuivre avec les activités de syndicat solidaire de copropriétés et de prospection foncière. Nos intérêts et notre souhait de poursuivre notre chemin ensemble demeurent solides.



Le 5 janvier 2026 : ultimes réglages avant l'ouverture des lignes

Suivi et management des marchés de maintenance et divers

Les 88 contrats de maintenance arrivent à échéance fin 2026. Nous avons mis en place un processus de retour d'expérience approfondi à l'occasion de rencontres organisées au dernier trimestre 2025 avec les prestataires et l'ensemble des donneurs d'ordres d'aquitans.

Ce bilan portant sur les trois premières années d'exécution des contrats a permis d'identifier les axes d'amélioration à intégrer dans nos futures consultations.

En 2025, 16 613 bons de commande ont été rédigés, pour un montant global d'environ 12 M€.

Le suivi des bons de commande est assuré via une plateforme d'échange de données permettant un pilotage des contrats. Cet outil nous offre la capacité de renseigner efficacement les locataires, tout en facilitant l'analyse de la bonne exécution contractuelle.

Gestion du sous-comptage de l'eau et de l'énergie thermique

La gestion du sous-comptage de l'eau et de l'énergie thermique s'appuie sur un dispositif de télérelève. Ce dernier couvre 18 684 compteurs, dont :

- 6 264 compteurs d'eau chaude,
- 11 980 compteurs d'eau froide,
- 440 compteurs d'énergie thermique.

La télérelève permet la facturation mensuelle des consommations réelles d'eau aux locataires tout en garantissant un meilleur suivi de celles des parties communes. Ce système contribue également à la maîtrise des consommations et à la réalisation d'économies, via la détection et le traitement des alertes fuites.

Quelques indicateurs-clés de performance :

- taux de relève mensuel : 96,13 %,
- 1 019 actions de maintenance,
- 746 alertes fuites critiques (≥ 20 litres/heure) qui génèrent automatiquement des demandes d'intervention auprès des gestionnaires de sites (délai de résolution : 4,98 jours),
- 9 618 alertes fuites non-critiques détectées (< 20 litres/heure) et transmises directement aux locataires afin de les sensibiliser aux écarts de consommation constatés (délai de résolution : 5,33 jours).

Le dispositif de détection et de traitement des fuites a permis aux locataires de réaliser des économies significatives sur l'année :

- 1 233 m³ d'eau chaude économisés,
- 70 720 m³ d'eau froide économisés.

Notre astreinte : pour la sécurité des personnes et des biens

L'astreinte téléphonique externalisée a pour objectif principal d'assurer la sécurité des personnes et des biens, en garantissant une continuité de service en-dehors des horaires d'ouverture au public. Depuis le 1^{er} décembre 2025, elle prend également en charge les appels relevant des copropriétaires aquitaniSyndic.

Le dispositif d'astreinte assure la prise en charge des appels :

- en semaine : de 17h00 à 09h00, à la fermeture des lignes de l'agence numérique,
- les week-ends et jours fériés : permanence téléphonique assurée 24h/24.

Les rapports d'astreinte font l'objet d'une intégration quotidienne dans notre outil de gestion Ulis. Ce fonctionnement permet :

- une information rapide de l'agence numérique et des gestionnaires au sujet des événements survenus durant la nuit,
- une capacité renforcée de réponse aux locataires dès l'ouverture des services,
- un traitement direct et réactif des réclamations par les gestionnaires de sites dans l'outil de gestion Ulis.

En 2025, notre astreinte téléphonique a pris en charge 7 243 appels avec une qualité de service de 76,5 %, un délai moyen de décroché de 2mn 50s et d'une durée moyenne de communication de 4mn21s. Comme les années précédentes, les appels concernent majoritairement les mêmes catégories d'incidents :

- appels liés à des dégâts des eaux : 29 %,
- problématiques de chauffage et/ou d'eau chaude en installation collective : 19 %,
- problématiques de chauffage et/ou d'eau chaude en équipement individuel : 8 %.

Gestion des marchés d'entretien multiservices

Ces contrats ont été prolongés jusqu'à la fin de l'année 2026. Une nouvelle consultation est en cours afin de redéfinir précisément les besoins d'aquitainis et de mieux répondre aux attentes opérationnelles.

L'année 2025 a été marquée par la persistance de difficultés d'exécution. Les taux d'avancement constatés à la fin du deuxième trimestre se sont révélés inférieurs aux objectifs attendus. Face à cette situation, un accompagnement renforcé a été mis en place, reposant notamment sur l'organisation de points d'activité mensuels, afin de suivre plus finement l'avancement des prestations et de soutenir les entreprises dans l'amélioration de leurs performances.

Par ailleurs, le suivi et l'analyse des enquêtes de satisfaction ont été assurés afin d'évaluer la qualité des prestations réalisées et d'identifier les axes d'amélioration. La satisfaction globale reste en-deçà de nos attendus.

Enquêtes prestataires multiservices curatif 2025

66 % de satisfaction annuelle en 2025

-1 pt de satisfaction entre 2024 et 2025

11 253 nouveaux entrants interrogés

Enquêtes prestataires multiservices préventif 2025

71 % de satisfaction annuelle en 2025

-1 pt de satisfaction entre 2024 et 2025

18 260 nouveaux entrants interrogés

Gestion de la propreté des parties communes

Contrôle qualité des prestations :

- 58 % des contrôles réalisés en 2025. Le taux moyen de satisfaction est de 83 %,
- des pénalités ont été appliquées en cas de non-conformité constatée à l'issue des contrôles.

Notre objectif est de tendre vers 85 % de contrôles mensuels.

Le remplacement du personnel de terrain dans le cadre de marchés de prestations a été mis en place afin d'assurer la continuité du service dans le nettoyage des parties communes en cas d'absence :

- 677 demandes de remplacement en 2025.



Projet Cap Propreté !

Le projet Cap Propreté ! s'est achevé en 2025 avec la réalisation des dernières actions structurantes :

- dotation en étagères issues du recyclage du mobilier des archives d'aquitainis, des 10 locaux de stockage, dans une logique d'optimisation et de développement durable,
- poursuite de la mécanisation dont l'acquisition d'équipements reconditionnés,

- mise en place de contrats d'entretien pour le matériel de nettoyage mécanisé, garantissant sa pérennité et son bon fonctionnement,
- poursuite de la mutualisation du matériel avec la mise à disposition du matériel de nettoyage mécanisé via la plateforme centralisée Aquiloutout,
- aménagement de 9 locaux d'entretien suivant un cahier des charges défini dans le but d'améliorer les conditions de travail du personnel de terrain (réalisation de sols antidérapants, création de points d'eau, mise en place d'étagères, pose de signalétique...).

Suivi et management du contrat de désinsectisation et de dératisation

Un nouveau marché de désinsectisation et de dératisation a été mis en place en 2024. Ce contrat innovant intègre une obligation de résultat ainsi que des objectifs précis en matière de taux de pénétration des traitements préventifs contre les blattes.

En 2025, le contrat couvre 168 résidences bénéficiant d'un traitement préventif contre les blattes, ce qui représente 10 120 logements. Le taux de logements traités est en nette augmentation cette année avec 91,18 %. Ce niveau de performance conforte pleinement le choix du nouveau marché (incluant une obligation de résultat) et témoigne de l'efficacité des actions mises en œuvre.

Par ailleurs, l'expérimentation d'un nouveau dispositif de dératisation sans produits chimiques a été menée résidence Lully à Bordeaux. Ce système innovant, basé sur la capture mécanique des rongeurs, a fait ses preuves avec des résultats jugés très probants. Cette action a également généré une économie de produits biocides, contribuant ainsi à une démarche plus respectueuse de l'environnement et à la réduction de l'usage de produits chimiques.

Suivi et gestion de la location des toitures-terrasses

Les opérateurs de téléphonie mobile ont une mission d'intérêt public avec l'obligation de garantir la permanence et la continuité des communications électroniques ou audiovisuelles. Le suivi et la gestion de la location des toitures-terrasses utilisées par les opérateurs a été restructuré en juin 2023.

Avec 66 sites et un montant de loyer annuel de plus de 1 220 000 €, ce secteur, très règlementé, encadré et surveillé par divers organismes, nécessite un suivi renforcé afin de garantir la pérennité de notre bâti et la conformité des installations.

En 2025, six sites occupés et concernés par des gros travaux d'étanchéité ou de sécurité collective ont fait l'objet d'une remise en conformité des infrastructures par les opérateurs et cinq nouveaux sites ont été livrés. Sur l'ensemble des terrasses louées, près d'une centaine d'interventions de maintenance des antennes a été réalisée.



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

Depuis le lancement du dispositif KOZY en 2020, 396 ménages ont pu bénéficier de l'intervention de professionnels du bâtiment dans leur logement pour un budget global de 470 000 €.

Forts de ce constat, les représentants des associations de locataires et aquitanis ont reconduit l'accord collectif et signé en décembre 2025, un avenant de prolongation pour une durée de 5 ans.

En 2025, 93 ménages ont bénéficié de ce « coup de pouce pour un coup de neuf » dans leur logement. La dépense totale engagée cette année par aquitanis est de 106 557 € contre 91 163 € en 2024.

	Nombre de logements	Coût moyen par logement	Dépense totale
Agence Bordeaux Nord	20 logements	1 122 €	22 434 €
Agence Hauts de Garonne	15 logements	1 029 €	15 438 €
Agence Grand Parc	38 logements	1 138 €	43 228 €
Agence de Talence	20 logements	1 273 €	25 457 €
	93 logements	1 140 €	106 557 €



Le Label Bleu



Créé en 2010 par aquitanis dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées, le Label Bleu a permis d'adapter 46 logements au vieillissement en 2025. Ce label entre dans le champ d'application du dispositif fiscal d'exonération de la taxe foncière. La dépense totale engagée par aquitanis en 2025 est de 202 197 €, soit 4 410 € en moyenne par logement.

	Nombre de logements	Coût moyen par logement	Dépense totale
Agence Bordeaux Nord	10 logements	3 196 €	31 956 €
Agence Hauts de Garonne	8 logement	5 370 €	42 962 €
Agence Grand Parc	15 logements	4 652 €	69 774 €
Agence de Talence	13 logements	4 423€	57 505 €
	46 logements	4 410 €	202 197 €

→ HABITATS & CLIENTÈLES

Gestion de syndic

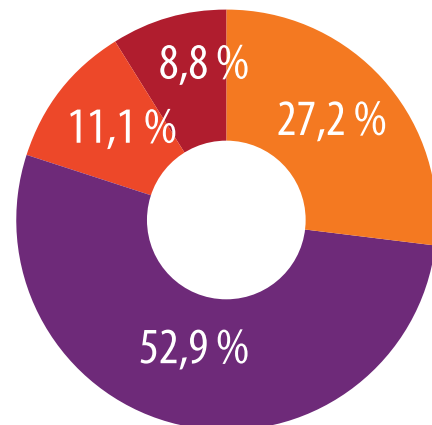


Le premier projet de rénovation énergétique dans une copropriété issue de la vente Hlm.

L'année 2025 a débuté par l'ouverture du chantier de rénovation de la résidence Fénelon située au cœur du quartier de Château Raba à Talence. Achevé en novembre 2025, ce projet aura mobilisé l'équipe d'aquitanis syndic et le conseil syndical pendant près de 4 années. Il s'agit là du premier projet de rénovation énergétique à être lancé par aquitanis dans une copropriété issue de la vente Hlm (première vente en 1998). Le programme de travaux a porté sur :

- le ravalement des façades avec pose d'isolation thermique par l'extérieur sur les murs pignons,
- l'isolation des planchers bas,
- l'amélioration de la ventilation mécanique contrôlée (VMC),
- le remplacement des radiateurs, des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire,
- la réfection des parties communes intérieures.

Données chiffrées

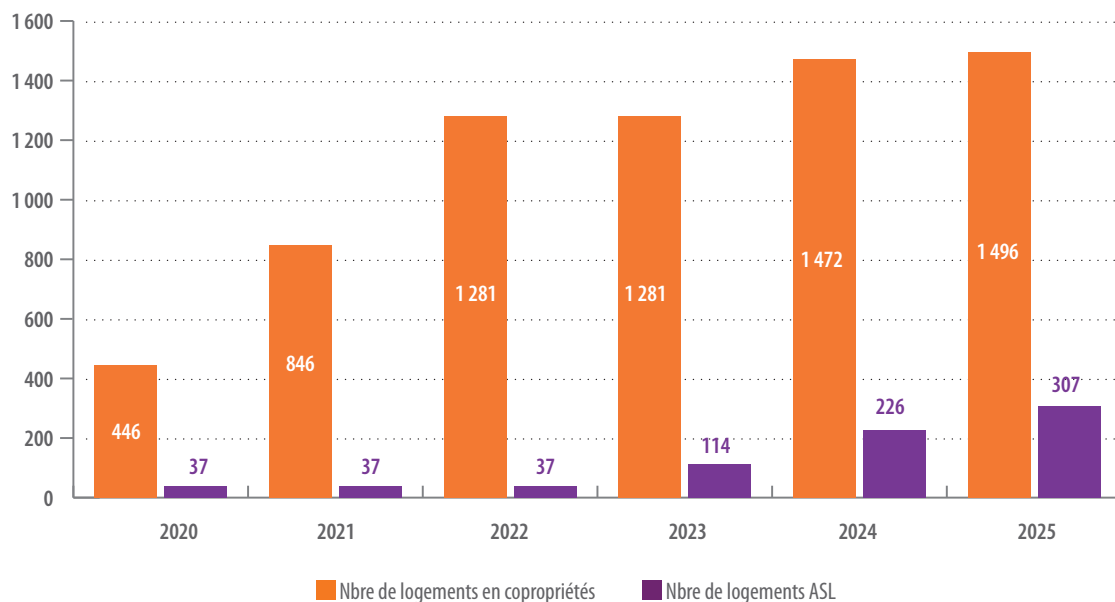


- Subventions
- Appels de fonds copropriétaires
- Emprunt COPRO 100
- Fonds ALUR

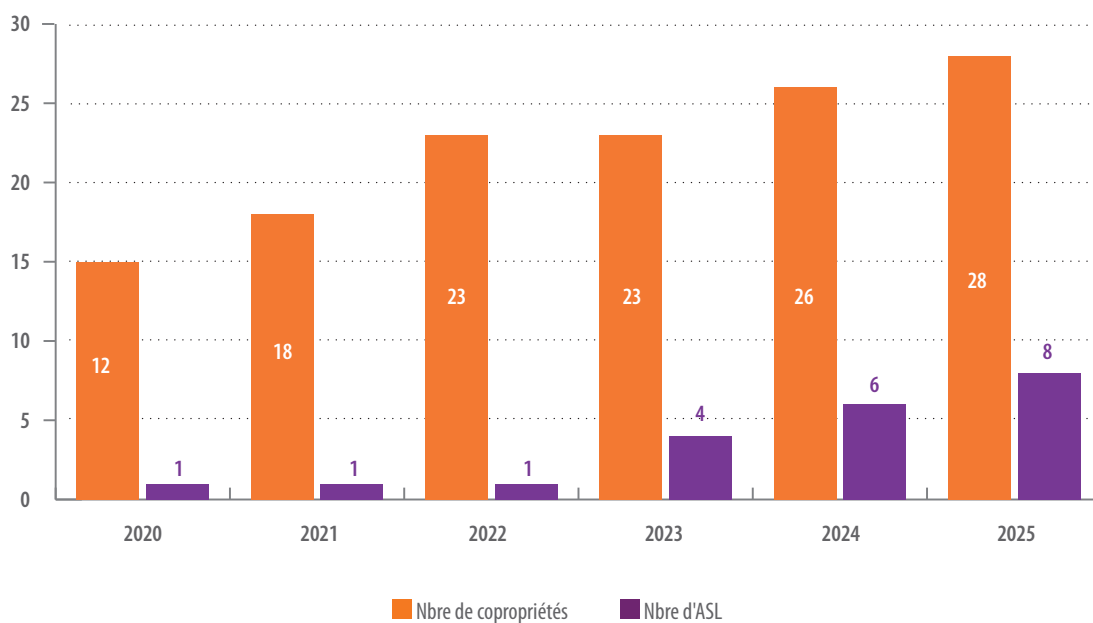
Montant des travaux	797 574 €
Aléas chantier	39 878 €
Frais annexes	89 159 €
Total subventions	275 158 €
Emprunt collectif	112 602 €
Fonds travaux ALUR purgé	89 159 €

Données chiffrées

Évolution du nombre de lots gérés



Évolution du nombre de résidences gérées

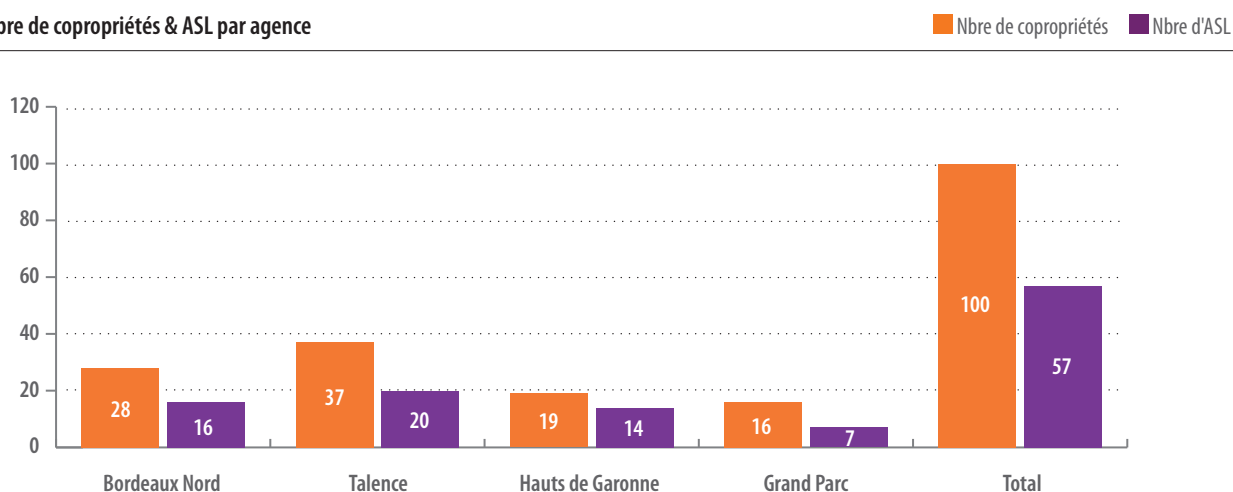


La part de la copropriété et des ASL (associations syndicales libres) dans le patrimoine d'aquitanis

La part du patrimoine de l'office géré en copropriété et en ASL (association syndicale libre) poursuit sa progression avec la livraison des résidences l'Estuaire et 350 Thiers à Bordeaux, ainsi que du Hameau des Familles à Castelnau-de-Médoc. Ainsi, c'est presque 24 % des logements d'aquitanis, gérés par nos quatre agences de proximité, qui sont à présent parties-prenantes de ce type d'entité juridique.

Régulièrement confrontés à des montages juridiques de plus en plus complexes, les équipes de gestion bénéficient des compétences de la Cellule Expertise gestion copropriété (EGC) qui apporte son savoir-faire métier à l'ensemble des collaborateurs de l'office et organise la relation avec les syndicats qui gèrent notre patrimoine. La mission de la cellule est de défendre les intérêts de nos locataires ainsi que ceux de l'office dans un contexte où aquitanis se retrouve souvent dans des situations de minorités ou de majorités relatives.

Nombre de copropriétés & ASL par agence



→ HABITATS & CLIENTÈLES

La Sûreté et la Tranquillité résidentielle



Durant l'année 2025, le plan stratégique de sûreté et de tranquillité résidentielle d'aquitanis présenté au Conseil d'administration en décembre 2024, a poursuivi son développement. Des actions majeures concernant les axes « connaissances et analyse », « moyens » et « partenariat » notamment, ont été concrétisées.

Développement et mise en production de l'outil digital « Aquitanis sécurité »

Disposer de capacités de recueil et d'analyse d'informations est fondamental pour organiser la connaissance des problématiques de sûreté et de tranquillité résidentielle, de la vulnérabilité des sites et celles du personnel en place (aquitanis et partenaires). Dès l'intégration de la fonction sûreté et tranquillité résidentielle, a émergé le besoin d'améliorer et de digitaliser un process de comptes-rendus d'incidents puis de créer et de modéliser des indicateurs-clés.

Ce projet a été l'opportunité de mettre en œuvre une méthodologie de développement informatique innovante appelée « no-code » qui utilise des briques applicatives déjà développées associées entre elles. Cette méthodologie permet d'atteindre les mêmes résultats qu'un développement « classique » en beaucoup moins de temps et avec des coûts largement inférieurs. D'autres métiers en lien avec la sécurité ont rejoint ce projet pour créer et/ou digitaliser de nouveaux process dans deux autres modules intégrés à l'application « Aquitanis sécurité ».

Le module « sûreté et tranquillité résidentielle » de cet outil a pour objectifs :

- d'obtenir des chiffres et des faits objectifs,
- d'alimenter l'observatoire des incivilités de l'USH,
- de catégoriser et de cartographier les résidences en fonction de leur niveau de sensibilité et des problématiques rencontrées,
- de partager en interne avec les équipes et l'encadrement et de communiquer avec nos partenaires,
- de mettre en place des actions de sécurisation ou des mesures correctives,
- d'évaluer leur efficacité et la rentabilité des investissements,
- de mettre en œuvre des actions de prévention,
- d'adapter nos modes d'intervention et ceux de nos partenaires.

Cet outil offre la possibilité à n'importe quel intervenant d'aquitans de rendre compte dans un temps très court, d'un incident ou d'une observation relative à un patrimoine résidentiel, commercial, d'activité ou administratif depuis son téléphone ou son poste de travail. Ces comptes-rendus décrivent de façon très précise un incident (lieu, typologie, victime, actions prises, etc.) et peuvent être communiqués en interne et en externe en temps réel.

Les responsables d'activité d'aquitans peuvent désormais exploiter ces informations et analyser des phénomènes dans l'espace et dans le temps grâce à des tableaux de bords dédiés.

Déploiement d'un système de vidéosurveillance

À la suite d'un travail de conception technique et d'achat réglementaire, un accord-cadre concernant un marché de fourniture, d'installation et de maintenance d'un système de vidéosurveillance est sur le point d'être signé.

Dans son cahier des charges, aquitans a fait le choix technique d'une solution SaaS (Vidéo surveillance as a service). Contrairement à une architecture classique qui nécessite un investissement initial lourd, une maintenance conséquente et une sécurité des données plus vulnérable, cette solution repose sur un modèle d'abonnement plus souple et sur une infrastructure gérée par le fournisseur, ce qui garantit un système toujours opérationnel et à jour.

Celui-ci permet aussi, après la mise en place de conventions, de s'inscrire pleinement dans une démarche de coproduction de sécurité grâce à un partage d'images facilité avec les partenaires d'aquitans, polices municipales notamment. Aucun poste, ni logiciel spécifique, ne sont en effet requis pour exploiter les images. L'intégrité des systèmes d'information partenaires qui jusque-là pouvait être un frein est ainsi parfaitement respectée. Certains sites qui ont déjà fait l'objet d'une étude d'implantation verront l'installation d'équipements au cours de l'année 2026.

Les moyens

Le 13 juin 2025, la France a franchi une nouvelle étape dans son plan de lutte contre les stupéfiants avec la promulgation de la Loi n° 2025-532 visant à sortir la France du piège du narcotrafic.

Les principales mesures de ce texte appelé « Loi narcotrafic » impactent les bailleurs sociaux :

- Ainsi, le préfet pourra se charger d'ordonner au bailleur de demander l'expulsion d'un locataire trafiquant. Il devra motiver sa décision par écrit et le bailleur, qu'il soit social ou privé, aura 15 jours pour répondre. En cas de refus ou d'inaction, le préfet pourra se substituer au bailleur pour demander la résiliation du bail, sans obligation de proposer un relogement.
- Une interdiction de paraître pourra également être prononcée contre les personnes qui sont impliquées dans un trafic et qui occupent de façon répétée les parties communes ou les abords d'un immeuble.

Directement impacté par cette nouvelle loi, aquitans participe à sa mise en application opérationnelle locale en lien avec les services de la Préfecture et les autorités des forces de sécurité intérieures. Plusieurs injonctions préfectorales ont d'ores et déjà été reçues.

Ce nouveau mode de travail nécessite une adaptation de nos savoirs-faire et l'élaboration de nouvelles procédures internes, afin de s'inscrire dans une continuité partenariale et d'agir efficacement en faveur de la résolution des problématiques de trafic de stupéfiants présentes dans notre patrimoine.

Charges locatives et financement

Point sur les régularisations annuelles 2024 sur l'année 2025

Les éléments de la régularisation principale de l'exercice 2024 présentés en juin 2025, ont concerné 14 464 contrats logements (hors commerces et stationnements).

Les provisions 2024 ont été diminuées de 8,85 % par rapport à 2023 et malgré tout, le résultat de cette régularisation est très favorable à nos locataires. Ainsi, 91,73 % ont eu une régularisation créditrice, contre 8,27 % de débiteurs (dont 1,2 % de débit moyen de 127,70 €).

Cette régularisation très créditrice au global (2 204 026 € de remboursement), est particulièrement due à **une surévaluation des dépenses d'électricité**.

Comme le montre le tableau ci-dessous, à consommation constante, les dépenses ont été très inférieures à notre projection (- 34 % au global), car une partie du bouclier tarifaire 2023, plus celui de 2024, ont été intégrés sur l'exercice 2024 par notre fournisseur principal.

	Parties communes	Ascenseurs	Éclairages extérieurs	Chaufferies
2023	1 039 398,65 €	450 124,60 €	71 177,73 €	245 941,74 €
2024	694 266,36 €	318 230,72 €	49 127,75 €	140 903,72 €
Taux	- 33 %	- 29 %	- 31 %	- 43 %

Les dépenses de chauffage, tous systèmes confondus, sont en diminution entre 2023 et 2024. Toutefois, le montant récupérable de 2024 est supérieur à celui de 2023 car le bouclier tarifaire de 2024 est très en deçà de celui de 2023.

- **Dépenses chauffage 2023** : 5 810 225 € montant du bouclier tarifaire à déduire = 1 519 648 €, soit une diminution de la dépense récupérable de 26,15 %
- **Dépenses chauffage 2024** : 4 854 463 € montant du bouclier tarifaire à déduire = 113 273 €, soit une diminution de la dépense récupérable de 2,33 %

Les dépenses de nettoyage des résidences, sont globalement à la baisse sur l'exercice 2024, tant pour la part des entreprises que pour les frais de personnel.

Nature des charges	Montant dépense 2023	Montant dépense 2024	Évolution
Sociétés de nettoyage	2 449 165 €	2 252 629 €	- 8 %
Frais de personnel	1 700 257 €	1 685 816 €	- 1 %
Total charges nettoyage	4 149 422 €	3 938 445 €	- 6 %

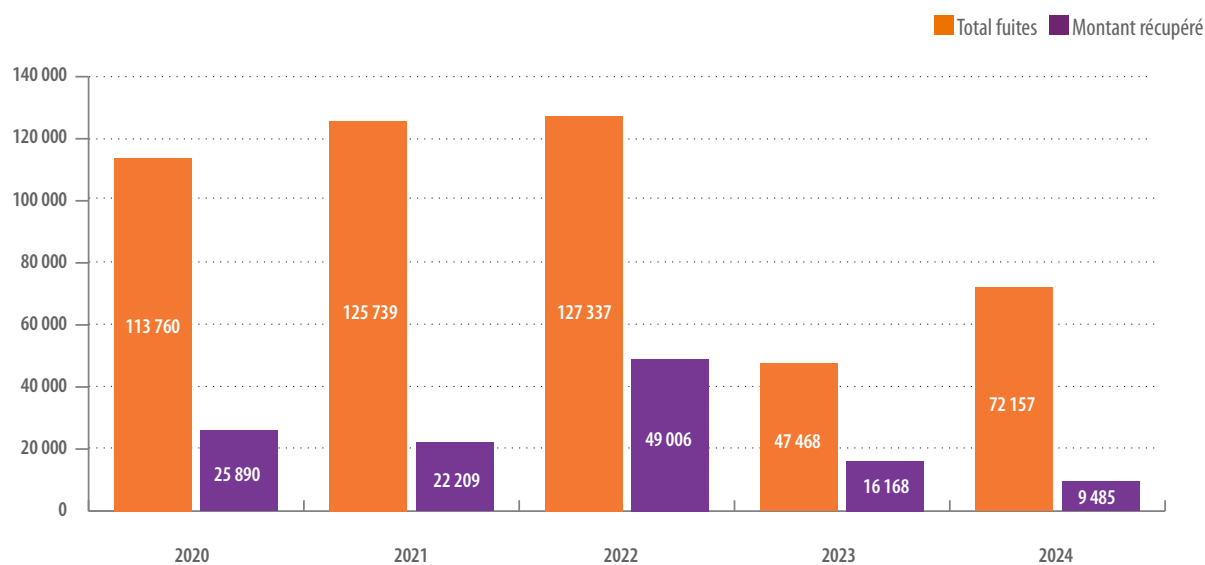
La diminution de la dépense des sociétés de nettoyage est le fruit des contrôles effectués par les gestionnaires de proximité qui ont engendré l'application de pénalités à certains prestataires beaucoup plus importantes en 2024 qu'en 2023. Quant à la baisse de 1 % des frais de personnel, cela n'est que le fait d'un Équivalent temps plein (ETP) 2024 inférieur à 2023, alors que le taux horaire moyen est en légère hausse (0,15 %).

Les autres dépenses récupérables restent en logique d'évolution selon les articles d'actualisations des marchés de prestation en cours.

Point sur la gestion des fluides et énergies 2024

Gestion de l'eau, gestion des fuites

En 2024 Eau Bordeaux Métropole (EBM) a modifié ses tarifs. Le prix du m³ a été unifié quelque soit le volume consommé (arrêt du tarif progressif). En moyenne, le prix de l'eau a augmenté de 11 %. Les abonnements ont au contraire baissé de 30 %.



En 2024, le montant des fuites repart à la hausse malgré la baisse du nombre de fuites (13 en 2023 pour 10 en 2024).

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

Les résidences alimentées collectivement par le gaz ont connu une stabilité des prix autour des 135 €/MWH. Le bouclier tarifaire s'est également appliqué sur l'année 2024, cependant dans une moindre mesure, avec l'amorce de la baisse des coûts de l'énergie.

Projet d'Individualisation des charges de chauffage

La régularisation des charges de chauffage des résidences équipées de compteurs thermiques se réalise à la consommation relevée. Toutefois, les provisions sont calculées à la surface des logements et non pas en lien avec une consommation moyenne annuelle de l'occupant. Cette disparité peut engendrer des régularisations fortement débitrices selon les cas.

Fort de ce constat, un projet d'individualisation des charges de chauffage a été initié courant 2025 pour une application dès janvier 2026.

Cette situation concerne 21 résidences, soit 623 logements, dans lesquelles les locataires ont la possibilité de moduler leur température de chauffage.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2026, les provisions de chauffage seront appelées selon deux critères :

- la part individuelle sera calculée et appliquée en fonction des consommations de l'année précédente et apparaîtra sur l'avis d'échéance spécifiquement,
- la part collective (résiduel énergie et P2/R2) selon la surface du logement et couplée dans le bordereau des nouvelles provisions annuelles.

Selon notre étude, cette méthodologie permettra une meilleure corrélation entre les provisions et la régularisation, sous réserve malgré tout d'une stabilité de consommation individuelle.

Gestion des sinistres

Chiffres 2025

170 dossiers ouverts sur ULIS et survenus dans l'année 2025 qualifiés pour 96 % en garantie MRH (multirisques habitation) et 4 % en garantie RC (responsabilité civile). Sur 170 dossiers, **46 % ont été clôturés** dans le courant de l'année. **219 expertises** ont été préparées et tenues par la Cellule technique & sinistres d'aquitanis au cours de l'année 2025. Un total de **329 bons de commande engagés** sur 2025 pour un montant de 1 300 000 € dont **1 009 000 € facturés**.

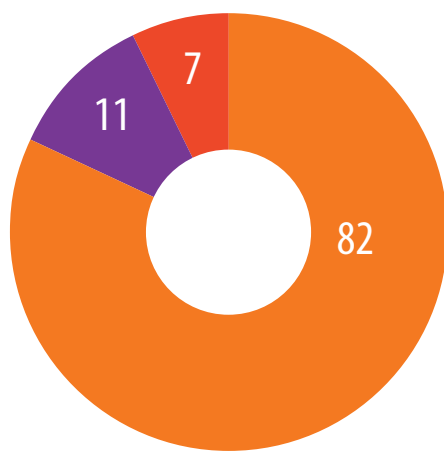
Détail multirisques habitation (MRH)

Compte tenu de nos conditions contractuelles et financières sur 2025, plus de 60 % des dossiers ouverts n'ont pas fait l'objet de déclaration auprès de notre compagnie et courtier et sont restés en gestion directe. 61 % des sinistres incendie ont été déclarés. À ce jour, nous déclarons les dossiers auprès de notre compagnie selon trois critères :

- dépassement de notre franchise contractuelle par les reprises des dommages,
- possibilité de recours contre un tiers responsable,
- possibilité de subir un recours par un tiers lésé avec responsabilité aquitanis.

Afin de garantir la cohérence de nos processus et le maintien de l'activité pour le service, nous poursuivons la gestion des sinistres même non déclarés dont les dommages seraient supérieurs à 1600 € pour les DDE (dégâts des eaux) et 50 K€ pour les autres garanties.

Répartition par garanties de la sinistralité 2025 (en %)

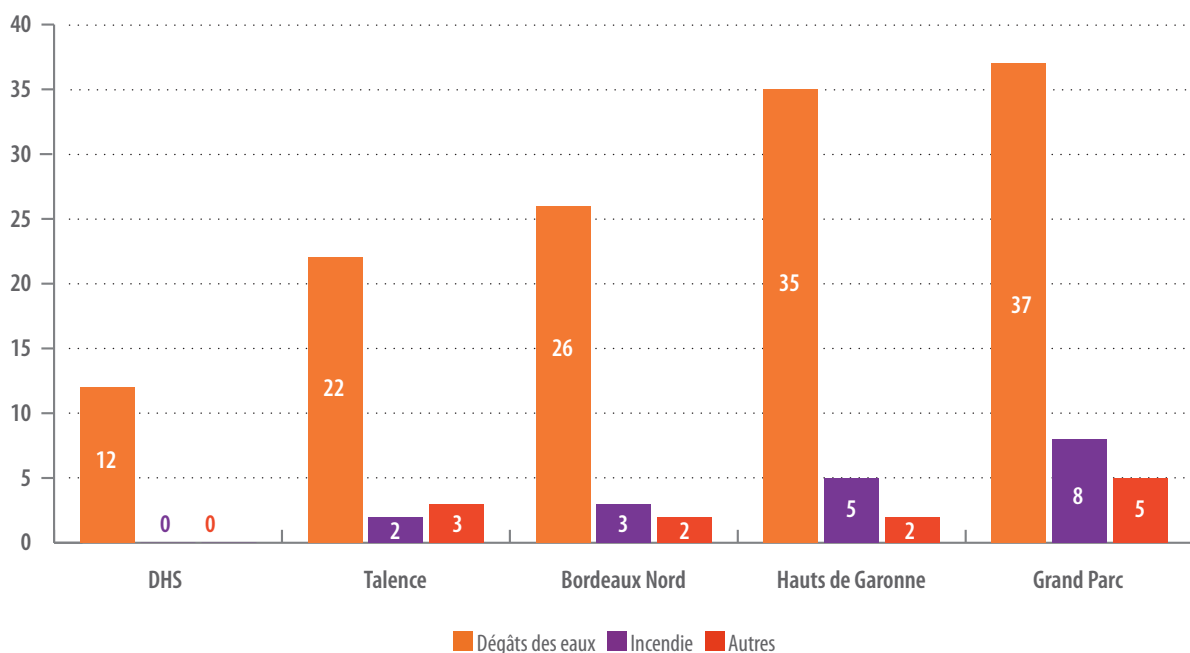


■ Dégâts des eaux ■ Incendie ■ Autres

- Résultat stable par rapport aux années précédentes sur la proportion majoritaire de dégâts des eaux
- Stable sur le nombre d'incendies (19 en 2024)
- La catégorie « Autres » inclut pour 2025, le vandalisme/bris de glace, choc véhicule terrestre, événement climatique (épisode de vents violents et pluie le 13 juin 2025)

- Sur 133 dossiers dégâts des eaux **74 % sont sous gestion IRSI** (Convention d'indemnisation et de recours des sinistres immeubles)
- **50 % des sinistres incendie peuvent être qualifiés d'ordre domestique et accidentel et 33 % d'ordre volontaire**
- **1 événement climatique à noter : « vents violents et pluie » du 13 juin 2025.** Chiffrage estimé expert de 74 K€ (garantie DDE avec franchise de 50 K€).

Répartition des natures de sinistre par agence



■ Dégâts des eaux ■ Incendie ■ Autres

Détail Responsabilité civile (RC)

Éléments marquants 2025

- Renouvellement marché Dommages aux biens (DAB) 2026-2029
- Livraison du processus d'appel et de relance des attestations d'assurance habitation
- Mise en ligne sur l'extranet des fiches prévention des risques
- Plusieurs dossiers d'ampleur ou aux caractères spécifiques :
 - Incendie à la Résidence Nancel Pénard (accidentel) à Bordeaux avec un décès et de lourds travaux de structure et d'équipement,
 - Incendie de la résidence Gustave Hameau (accidentel) à Arcachon avec un montant des dégats estimé à 800 K€,
 - DDE ZAC Ambarès-et-Lagrave Maison du projet (> 50 K€) et traitement de présence de plomb,
 - Fortes pluies et vents violents en juin 2025 avec plusieurs sites touchés (estimation des dommages : 74 K€).

Point d'étape opération de mise en conformité PMR

- Stabilisation des collaborations avec une équipe dédiée (AMO, Bureau de contrôle et entreprise TCE)
- Avenant de prolongation jusqu'en septembre 2026
- 31 attestations Hand obtenues sur 2025 en plus des 50 antérieures
- Échange maintenu avec les services de la DDTM sur notre avancement

Contentieux et recouvrement des locataires partis (CRLP)

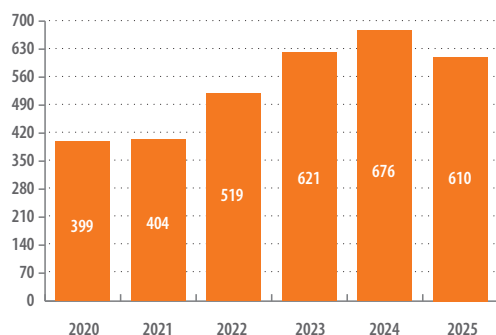
Service support des agences, il répond aux contentieux naissant dans l'exécution des contrats de location. Il assure la représentation des 4 agences et de la Direction Habitats solidaires devant les tribunaux, le suivi des procédures judiciaires ainsi que l'harmonisation des pratiques de recouvrement 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, DDSC, CCAPEX, FSL, MDS et CCAS...).

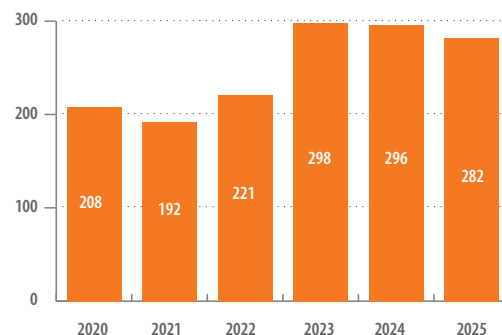
La gestion des locataires partis constitue un enjeu stratégique important. Elle consiste en la génération des décomptes définitifs de location. En fonction de ceux-ci, il est organisé le remboursement des dépôts de garantie ou le recouvrement des dettes des locataires partis.

Procédures d'expulsion et leur prévention

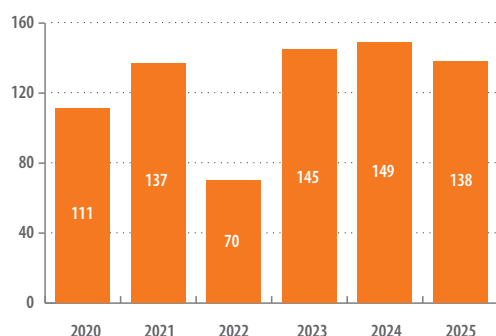
Commandement de payer



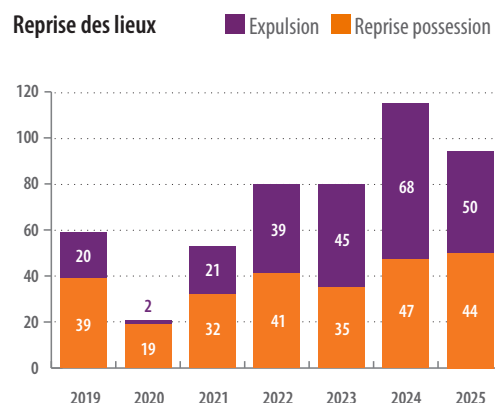
Assignment



Commandement quitter lieux



Reprise des lieux



2025 marque une baisse du nombre de procédures engagées qui se concrétise par un ralentissement des autres actes de procédure. Le nombre de reprise reste particulièrement haut.

Prévention des expulsions

CCAPEX

26 situations (- 38 %)

Réunions partenariales

33 secteurs couverts
650 situations évoquées (+ 47 %)

Contentieux

	2023	2024	2025	Variation
Référé	453	553	498	- 11 %
Surendettement	78	65	69	+ 6 %
Injonction de faire	2	58	37	- 36 %
JEX	20	17	22	+ 29 %
Fond	27	15	39	+ 160 %
TOTAL	580	708	665	- 6 %

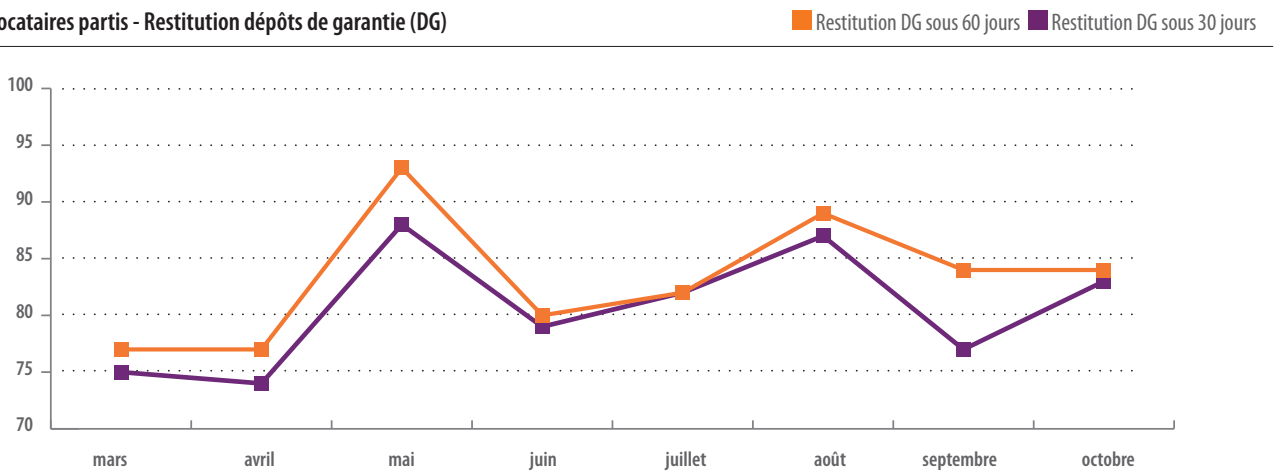
L'année 2025 est marquée par une baisse du nombre d'audiences de référé (- 11 %). Les actions engagées pour limiter le nombre de renvois (systématisation des SMS pour rappeler les audiences) ont porté leurs fruits.

Le suivi des procédures d'injonction de faire contre les locataires refusant l'accès à leur logement pour faire contrôler leur chaudière a également fortement baissé. L'effort de rattrapage et la nouvelle procédure multipliant les démarches « d'aller vers », sont les principales raisons de cette baisse.

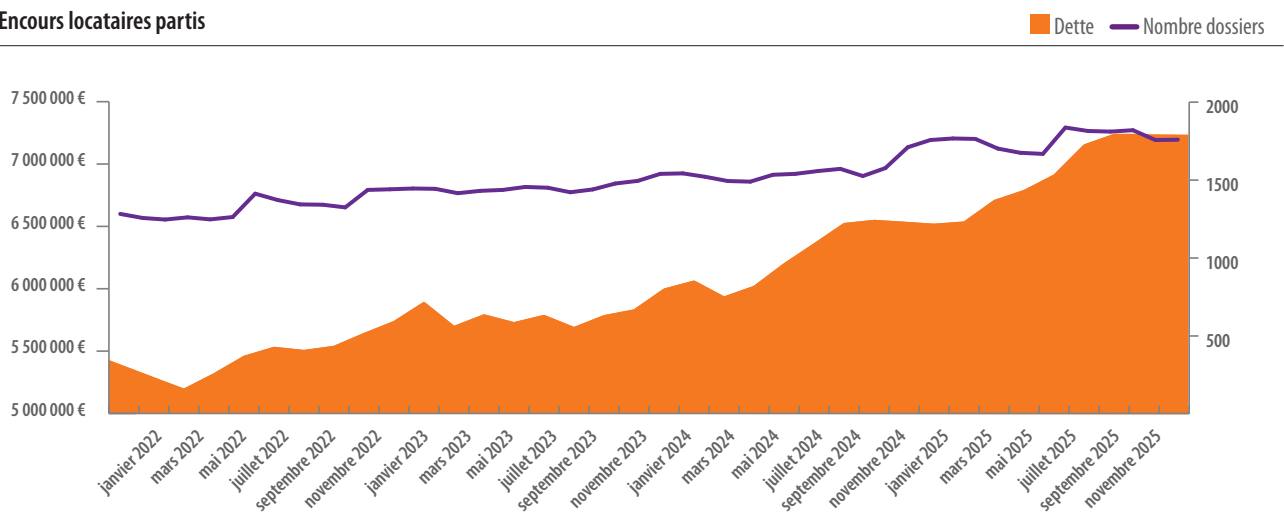
L'arrivée d'un troisième juriste au sein de l'équipe a permis de dégager un temps suffisant pour engager des procédures au fond en représentation directe (sous-location, troubles locatifs, transfert de bail ou validité de congé). La multiplication de ces audiences au fond - signe de cette internalisation des recours - a généré une baisse des honoraires versés aux avocats pour le suivi de nos contentieux.

L'ensemble des autres postes de contentieux est stable.

Locataires partis - Restitution dépôts de garantie (DG)

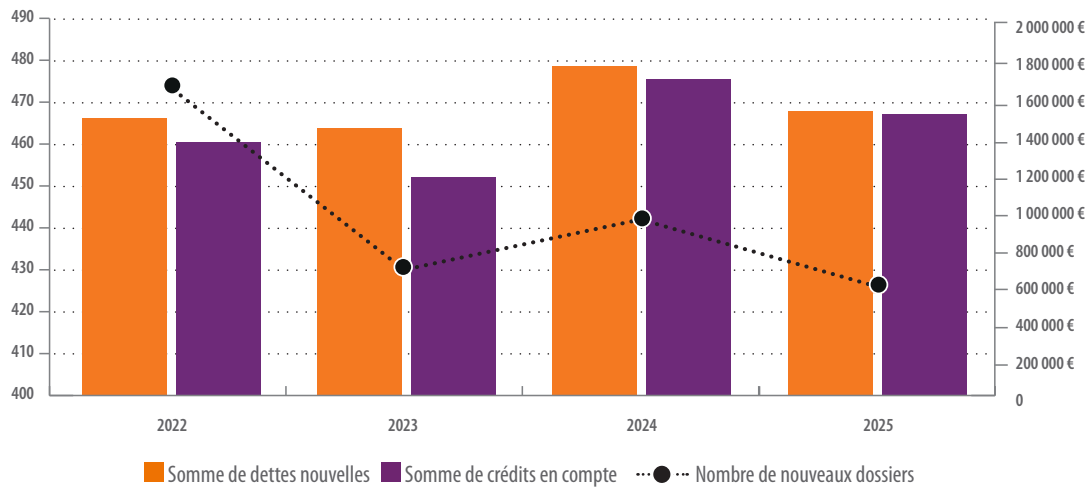


Encours locataires partis



Le volume de la dette des locataires partis reste au-dessus de la barre des 7 millions d'euros en 2025. Cela s'explique par la balance entre les crédits portés en compte et les nouvelles dettes en gestion. Pour la première fois, la somme des dettes nouvelles équivaut à celle des crédits en compte.

Balance dettes nouvelles/encaissement



Malgré une baisse du nombre de dossiers transmis en recouvrement des locataires partis, les dettes associées sont de plus en plus importantes. Ces dernières sont compensées par la somme des crédits en compte (encaissements, effacement et passage en perte). L'augmentation de l'impayé se justifie alors par les frais de procédures ou les facturations tardives qui viennent alourdir les dettes des locataires partis.



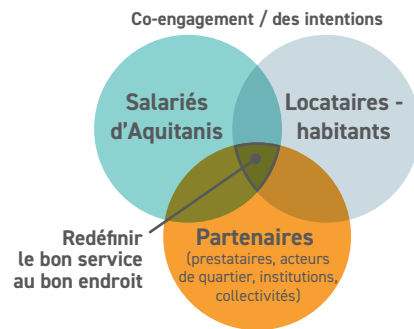
Zoom sur...

Refonder un Contrat Social de Proximité, légitime et partagé

Il suffit de remonter quelques années en arrière - dix ans tout au plus - pour mesurer à quel point notre monde a changé. Avec des priorités et des attentes sociétales qui évoluent encore dans des sens parfois contradictoires. Pour s'orienter dans cet environnement incertain, les organisations doivent reconsidérer leur manière d'être et de faire. C'est la voie empruntée par aquitanis qui, dans le prolongement de sa Grande consultation*, pose désormais les bases d'un nouveau Contrat Social de Proximité.



Le logement social relève d'un bien commun. En ce sens, le bailleur comme celles et ceux qui occupent les logements n'en sont que l'opérateur et les usagers. Le logement est une ressource relevant du collectif car répondant aux besoins fondamentaux de l'humanité. L'adjectif social reprend toute son épaisseur de « relatif à la société ». La Grande Consultation a permis de mettre en avant le socle du Contrat Social de Proximité reposant un équilibre perçu comme équitable entre la part faite par le bailleur et celle faite par les locataires. Il s'entend en cohérence avec la Raison d'être et est intégré plus largement au projet stratégique de l'entreprise.



Le Contrat Social de Proximité mobilise les équipes dédiées à la gestion locative mais également l'ensemble du personnel de l'organisme qui met au cœur de sa mission les habitantes et les habitants pour lesquels ils agissent au quotidien. Prestataires, élus, partenaires institutionnels et associatifs sont impliqués dans une logique de coopération pour renforcer l'efficacité des interventions des uns et des autres et mettre en œuvre des actions en commun.



Une feuille de route coconstruite

Au-delà du document socle, la démarche de Contrat Social de Proximité a donné lieu à la co-construction avec les équipes d'aquitanis d'une feuille de route opérationnelle de 13 priorités en cohérence avec ses orientations stratégiques et par là même, avec sa Raison d'être.



* La Grande consultation est un dispositif d'écoute multipartite prenantes (habitants et leurs représentants, salariés et leurs représentants, prestataires, élus et partenaires (voir point de vue page suivante)



7 ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Repères

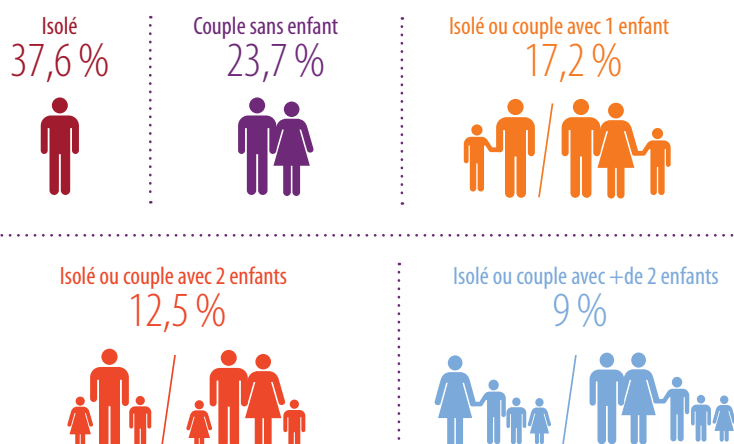
- **40 939 habitants** en gestion locative
- **73 738 demandes de logements** actives en Gironde
- **3 976 dossiers** présentés en CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements)
- **30 % des attributions** en faveur de ménages ayant une demande de logement très ancienne (25 mois ou plus)
- **1 479 contrats** signés en 2025
- **493 locataires assujettis** au Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

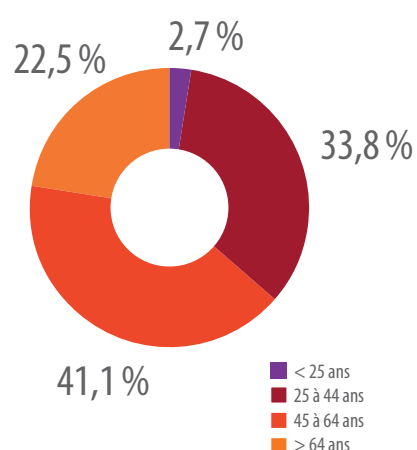
Les locataires en place

La part prépondérante des locataires sans enfant, identique à 2024, reste à un niveau élevé. Ils occupent 61,7 % de notre parc locatif. Les personnes isolées représentent 37,6 % de notre occupation.

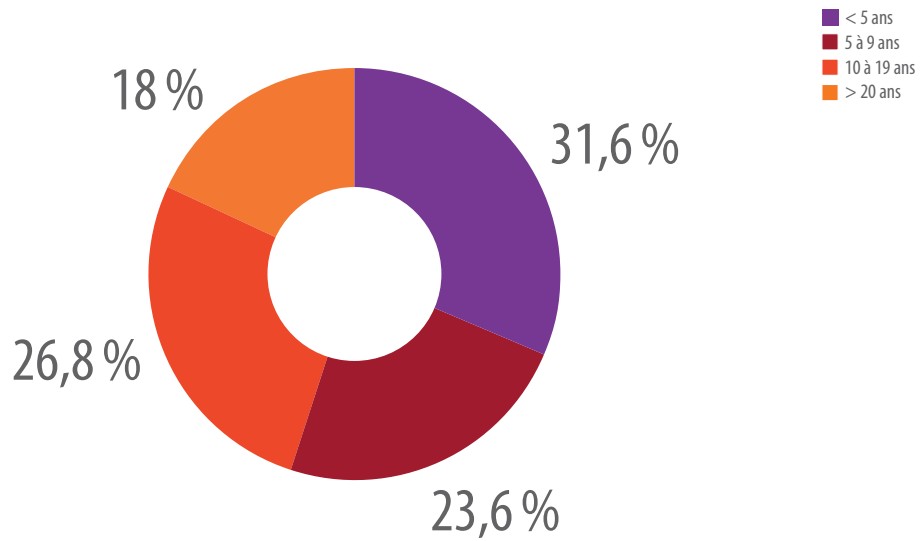
Composition familiale



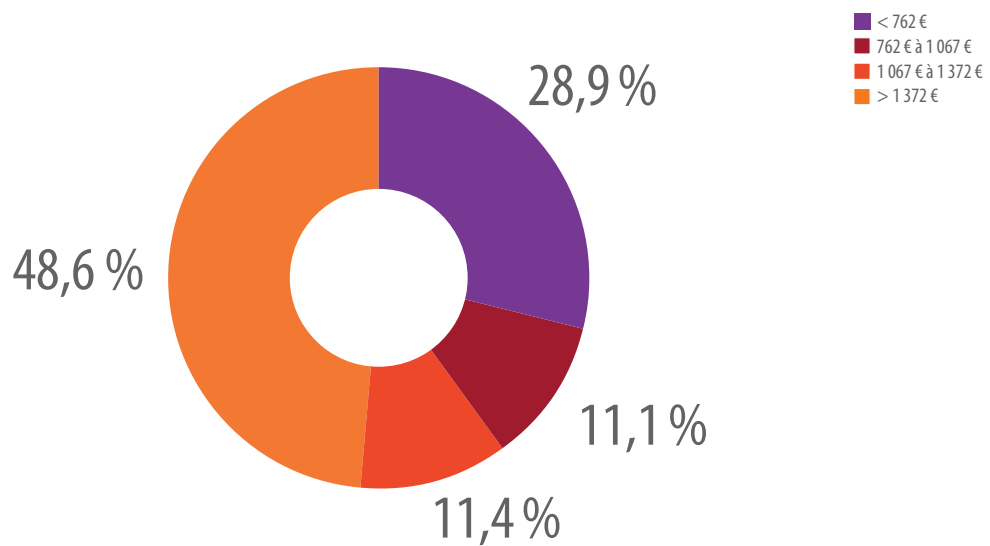
Âge des locataires en place (chef de famille)



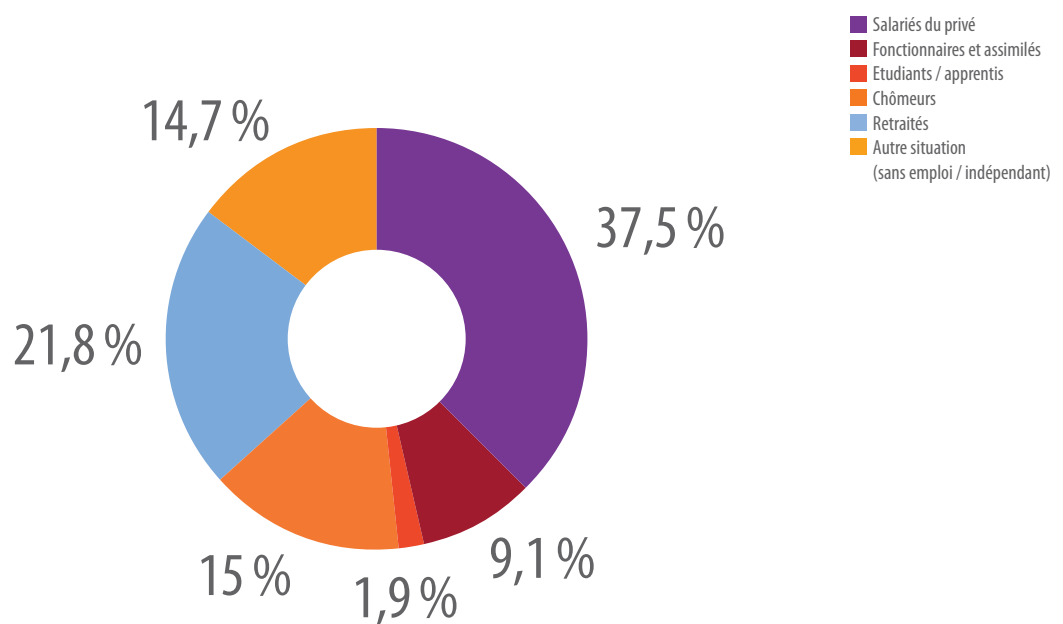
Ancienneté dans le parc



Répartition des locataires selon leur niveau de ressources mensuel



Répartition des locataires selon leur situation professionnelle



Les demandes de logements

Les données ci-dessous sont extraites de l'outil partagé de la gestion de la demande ImhoWeb.

73 738 demandes actives en Gironde au 31/12/2025 réparties entre 70 869 demandes externes (non-locataires aquitanis) et 2 869 demandes de mutation.

29 % des demandes de logement sont le fait d'une personne déjà locataire Hlm, tous bailleurs confondus (soit 21 439 demandes).

57 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux inférieurs au plafond PLAI.

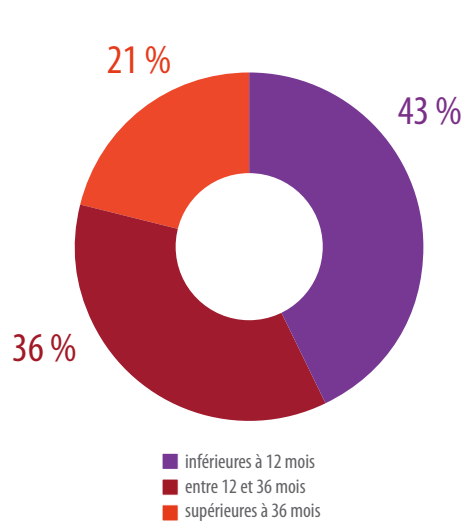
27 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux entre le PLAI et le PLUS.

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

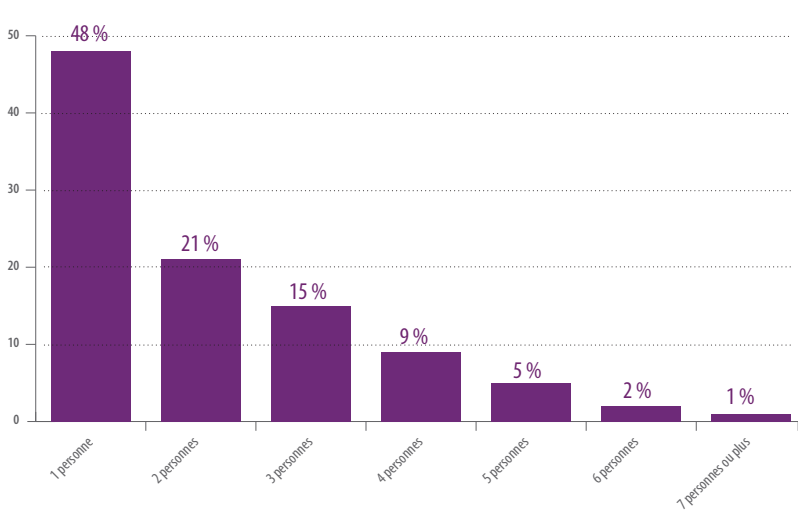
3 % des demandeurs déclarent des revenus fiscaux supérieurs au PLS.

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

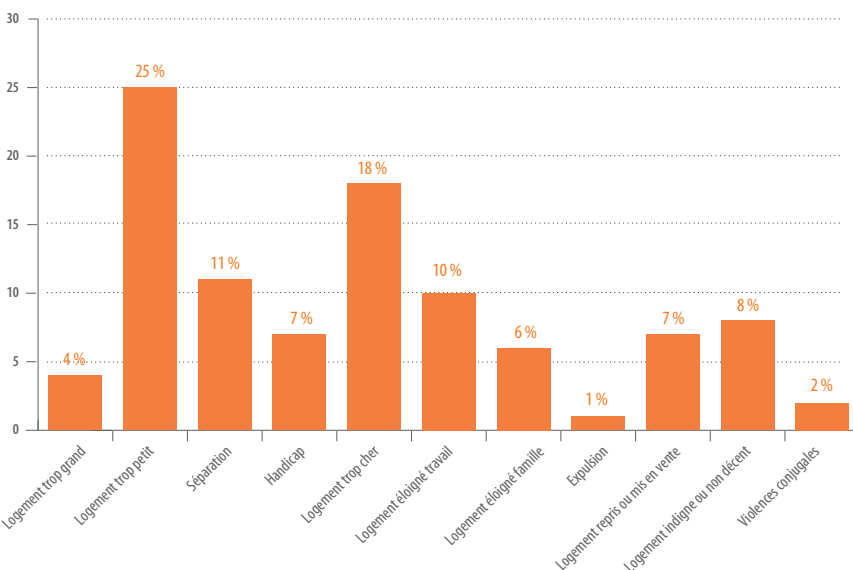
Ancienneté des demandes actives



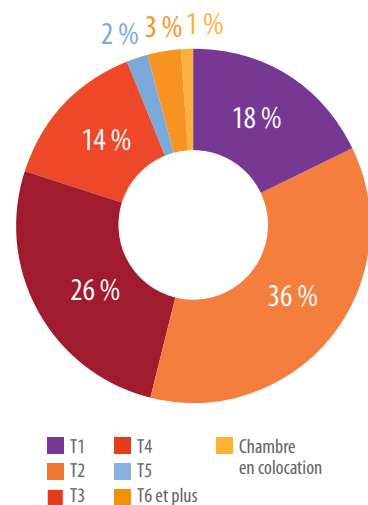
Composition des ménages



Motifs des demandes de logement



Typologie des demandes de logement



NB : depuis la version 5 du CERFA, certains motifs ont disparu et le motif n'est plus un champ obligatoire

Les attributions



1 479 contrats signés en 2025

En hausse par rapport à l'année précédente (1 191), notamment en raison d'un nombre plus important de livraisons.

38 % des attributions concernent des personnes isolées (résultat supérieur à l'année passée où elles représentaient 33 % des attributions).

31 % des attributions concernent des familles monoparentales.

27 % des attributions concernent des couples avec ou sans enfant.

2 % 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 2025**
- **3 976 dossiers présentés**
- **1 524 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 2025 : une attribution a pu être prononcée en CALEOL en 2025 sur un logement disponible en 2026 ou, inversement, une entrée dans les lieux en 2025 pour un dossier validé en CALEOL en 2024.

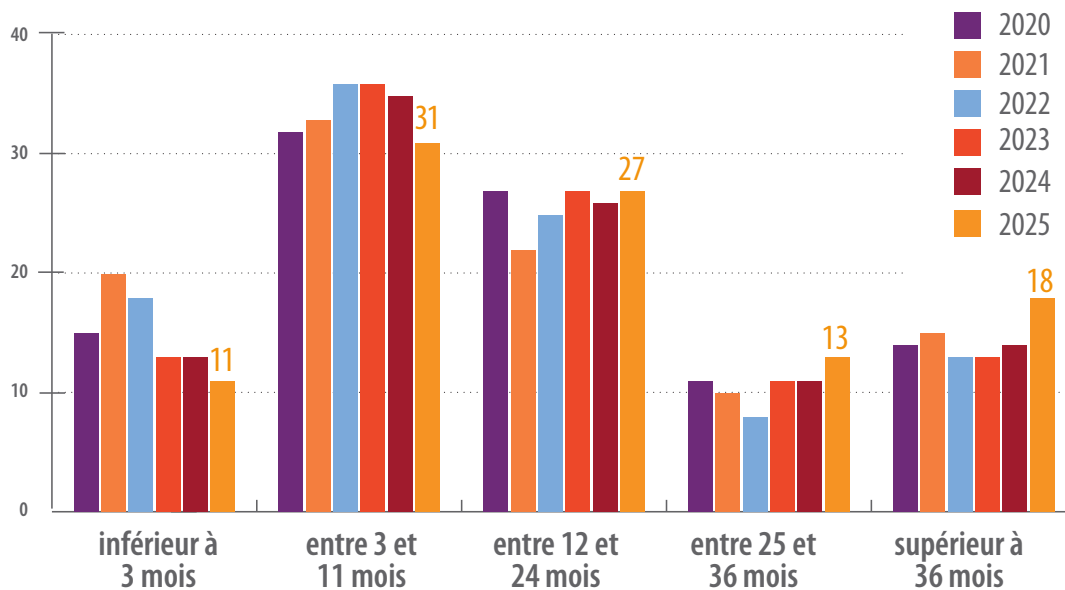
30 % des attributions ont bénéficié en 2025 à des ménages ayant une demande de logement très ancienne (> 25 mois), un chiffre en hausse par rapport à l'année précédente.

Le pourcentage de demandes récentes (< 12 mois) satisfaites est en baisse par rapport à l'année précédente : il est de 42 % contre 49 % en 2024.

Dans le cadre de l'activité « Examen de l'occupation des logements » (EOL), 93 dossiers ont été examinés et ont eu une préconisation conforme aux souhaits des membres. L'examen s'est porté sur six communes comme suit :

- **Ambarès-et-Lagrave** - 9 dossiers
- **Bordeaux** - 20 dossiers
- **Cenon** - 3 dossiers
- **Floirac** - 12 dossiers
- **Talence** - 20 dossiers
- **Villenave-d'Ornon** - 29 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 et en ayant une attitude bienveillante envers les personnes de 65 ans et plus en sous-occupation.

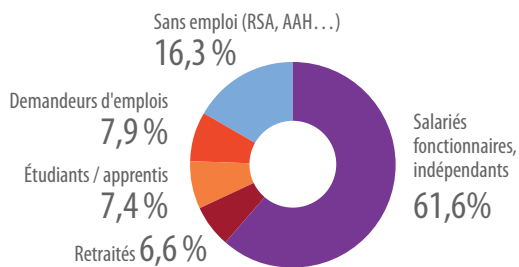


Revenus des attributaires par rapport aux plafonds de ressources

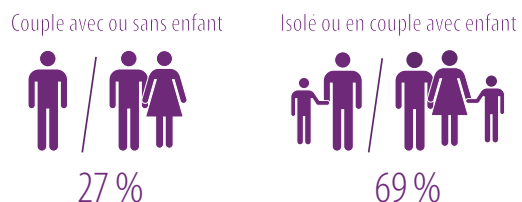
La proportion des ménages entrés dans le parc PLUS d'aquitanis et ayant des revenus en dessous de 60 % des plafonds de ressources PLUS, est en baisse par rapport à l'année dernière : 65 % des attributaires (ils étaient 70 % en 2024, 71 % en 2023, 71 % en 2022, 73 % en 2021, 69 % en 2020, 70 % en 2019 et 68 % en 2018).

Profil des locataires entrés dans le patrimoine

Situation professionnelle des locataires entrants



Situation familiale



Les logements attribués aux réservataires 715 attributions (530 en 2024)

Elles se répartissent comme suit :

- Bordeaux Métropole : 258 y compris parc neuf (201 en 2024, mais aucune livraison sur la métropole cette année-là)

- Action Logement : 352 y compris parc neuf (254 en 2024), dont 289 sur la métropole bordelaise
- Conseil départemental de la Gironde : 63 y compris parc neuf (33 en 2024), dont 34 sur la métropole bordelaise
- Autres partenaires (Armée, ministères, ISNAB, ENSAM...) : 42 y compris parc neuf (42 en 2024)

Les logements attribués au titre du contingent préfectoral en Gironde

350 dossiers ont été satisfaits (282 en 2024)

- 69 dossiers DALO satisfaits (à noter, en outre, 23 refus de la part de demandeurs DALO, qui devraient être rajoutés au bilan, conformément aux pratiques avec la DDETS)
- 258 prioritaires
- 23 attributions à des fonctionnaires d'État

Bilan des attributions 2025 dans les Landes (gestion directe aquitanis)

2 baux signés :

- 1 logement à Mimizan : maison T4 attribuée à un locataire HLM dans le cadre de son parcours résidentiel, en collaboration avec la mairie de Mimizan
- 1 logement à Sanguinet : appartement T2 attribué à un demandeur relevant du contingent prioritaire, en collaboration avec la mairie de Sanguinet

Bilan des attributions 2025 en Charente-Maritime (gestion déléguée)

8 baux signés sur la résidence Echo à Lagord :

- 3 attributions par le contingent EPCI
- 1 attribution par le contingent Action Logement
- 2 attributions par le contingent Etat Préfecture
- 2 attributions hors contingent
- 37 % des attributions en faveur d'un public éligible au premier quartile (soit 3 sur 8 attributions)
- 70 % des attributions portent sur du PLUS, 10 % sur du PLAI, 20 % sur du PLS
- 80 % des attributions portent sur du T3, 10 % sur du T2, 10 % sur du T5
- 67 % des attributions en faveur d'un profil actif (salarié, indépendant, fonctionnaire), 11 % en faveur d'un demandeur au chômage, 22 % en faveur d'un demandeur dans une autre situation (RSA, allocation adulte handicapé, pension d'invalidité...)

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 six territoires.

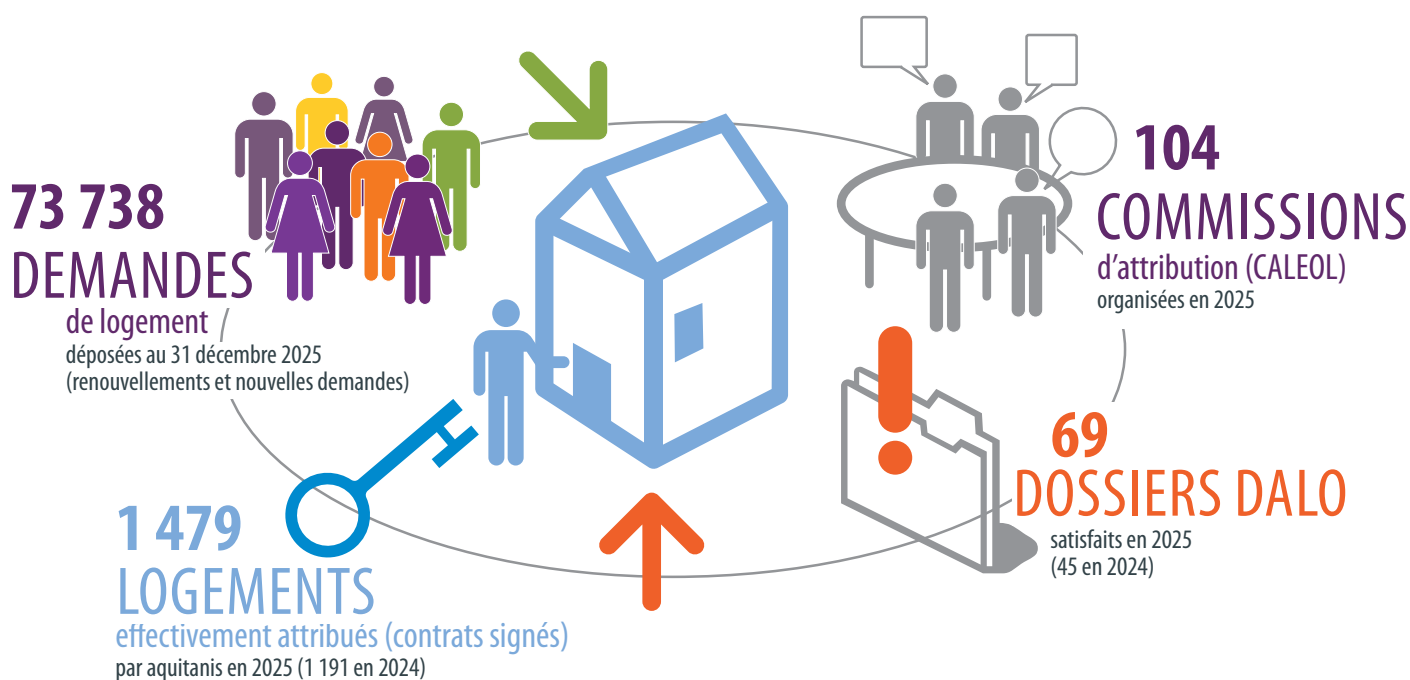
Pourcentage d'attributions hors QPV au profit du premier quartile :

- Bordeaux Métropole : 20,1 % (20 % en 2024)
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) : 0 % (10 % en 2024)
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) : 26 % (17 % en 2024)
- Communauté des communes de Montesquieu : 0 % (40 % en 2024)
- Communauté des communes Jalle Eau Bourde : 0 % (0 % en 2024)
- CALI : 25,1 % (pas d'attributions sur cet EPCI en 2024)
- Communauté des Grands Lacs (Landes) : 0 % (0 % en 2024)

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 salariés de Bordeaux Métropole, de fonctionnaires d'État on obtient :

- Bordeaux Métropole : 31 %
- COBAS : 0 %
- COBAN : 34 %
- Communauté des communes de Montesquieu : 0 %
- Communauté des communes Jalle Eau Bourde : 0 %
- CALI : 32 %
- Communauté des Grands Lacs (Landes) : 0 %



→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Loyers et charges mensuelles

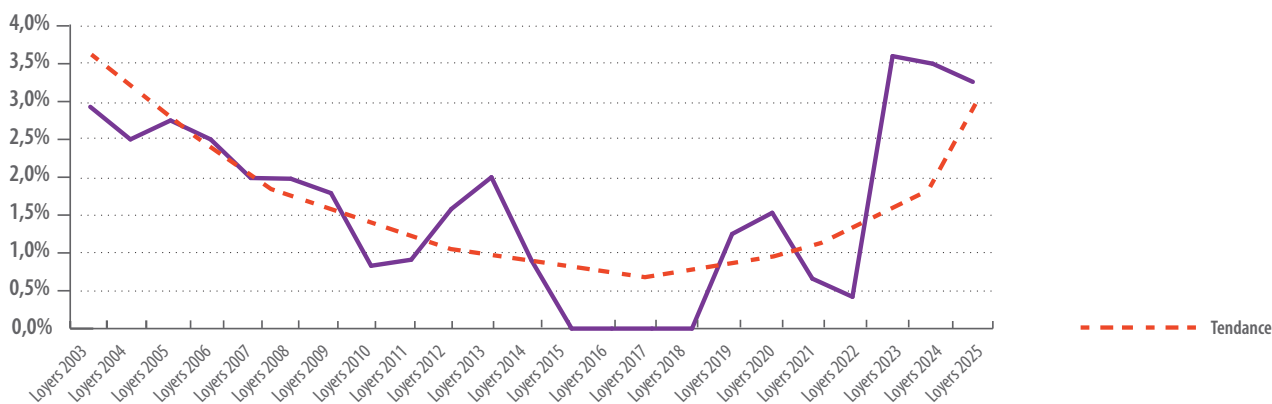


468 € = loyer moyen hors charges d'un T3 chez aquitanis en 2025

Les loyers des logements familiaux ont été revalorisés de + 3,26 % au 1^{er} janvier 2025, conformément à l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL), ce qui représente une recette supplémentaire théorique de 3,8 M€, pour une augmentation moyenne du loyer mensuel de 15 € pour un logement de type 3.

La courbe de tendance ci-dessous (en rouge) fait apparaître une diminution constante des revalorisations des loyers de 2002 à 2020 suivie d'une augmentation sur les 4 dernières années.

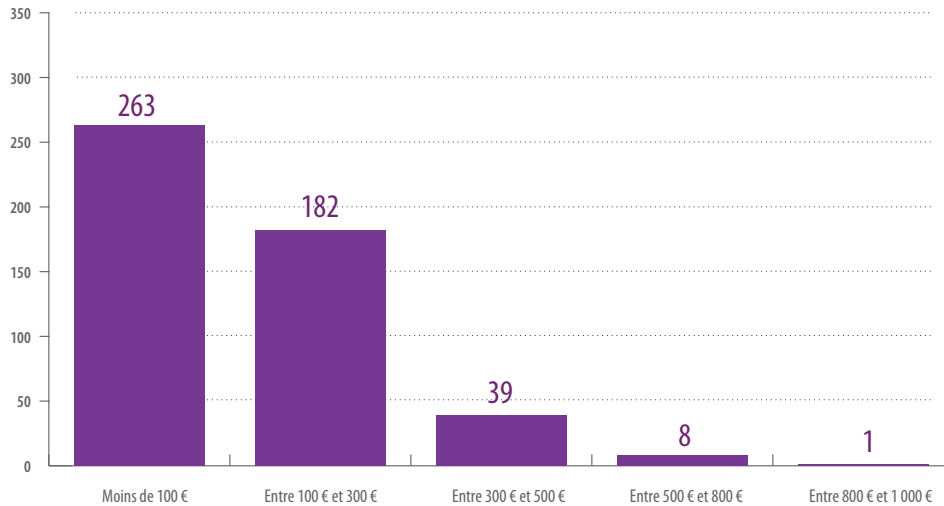
Niveaux d'augmentation des loyers



Le Supplément de loyer de solidarité (SLS)

En décembre 2025, 493 locataires sont assujettis au SLS pour un montant moyen de 132 €. 32 locataires ont bénéficié d'une réduction ou annulation du SLS calculé initialement en raison de la baisse de leurs ressources par rapport à l'année de référence.

Répartition des SLS calculés



En janvier 2025, 235 SLS forfaitaires sont facturés aux locataires n'ayant pas répondu à l'enquête. En décembre, le nombre de SLS forfaitaires est tombé à 15, pour un montant moyen de 897 €.

Comme en 2024, les locataires interrogés dans le cadre du SLS ont massivement retourné l'enquête par la voie dématérialisée. Ce taux est similaire à l'an dernier (50 %).

La Réduction de loyer de solidarité (RLS)

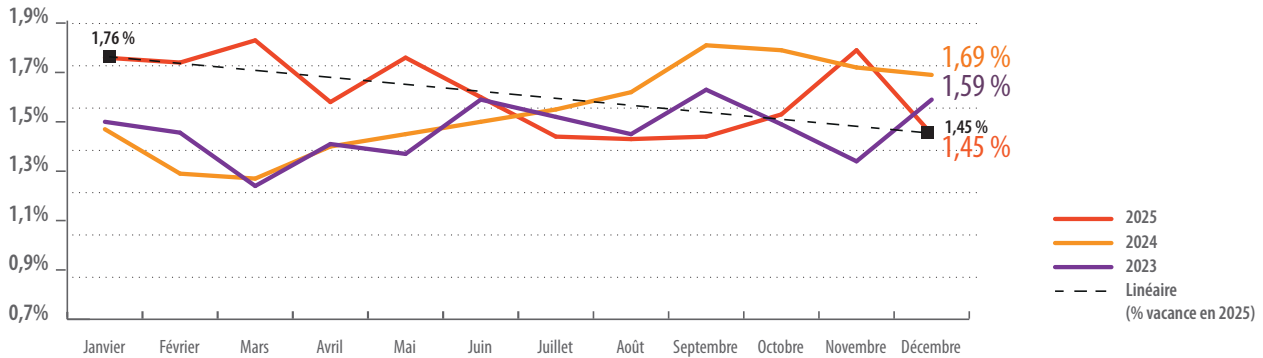
Le montant de la RLS en 2025 a diminué de quasiment 20 % par rapport à l'année antérieure (4,1 M€ contre 5 M€ en 2024). Cette baisse est due à la réduction de 28 % des forfaits RLS à compter du mois de juin 2025.

La RLS moyenne par foyer est de 54 € en décembre 2025.

La vacance

La vacance des logements : parc de 17 962 logements familiaux / 1,58 % vacants

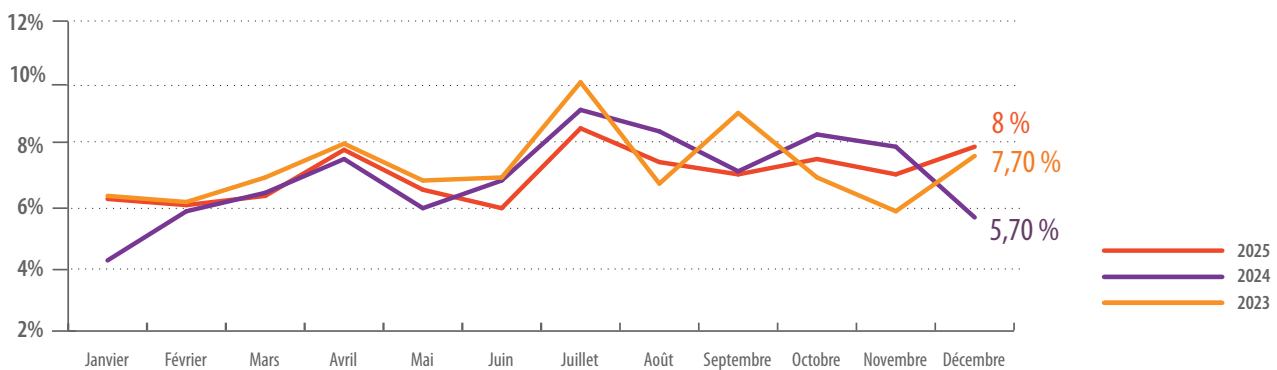
Taux de vacance des logements familiaux constatés en fin de mois (en %)



En 2025, le taux moyen annuel de la vacance des logements familiaux s’est maintenu à 1,58 % contre 1,55 % en 2024. Il reste toutefois supérieur à 2023 (1,47 %). Le taux de rotation moyen reste identique à 2024 (7,1 %), ce qui confirme une tendance installée depuis plus de dix années en raison de la forte tension observée sur le le marché immobilier. À titre d’exemple, le taux de rotation était au plus bas en février 2025 (5,6 %) et a connu un très léger pic en juillet 2025 (8,3 %). La tendance reste particulièrement linéaire et les saisons habituellement propices aux mouvements de locataires s’estompent significativement.

La vacance courante est toujours exposée à la masse de logements neutralisés sur de longues périodes diverses (sinistres, Dommage Ouvrage, sinistres locatifs, squats, reprises de possession, travaux techniques lourds...). Néanmoins, le travail engagé avec les équipes pour réduire cette vacance a porté ses fruits au cours de l’année puisque le nombre de logements neutralisés est passé de 163 en janvier à 117 en décembre. Plusieurs opérations lourdes seront engagées en 2026, nous y voyons là une source de réduction importante de cette vacance complexe.

Taux de rotation des logements familiaux (en %)



S’agissant des mutations internes (on ne prend pas en compte les mutations inter-bailleurs), nous avons organisé 93 mouvements au cours de l’année contre 111 en 2024. Pour rappel, nous avons organisé 149 mutations en 2022. Cette baisse importante a pour origine le faible taux de rotation (moins de logements libérés = moins de possibilités d’organiser des mutations) et le ralentissement des livraisons. Désormais, un nouvel élément a une incidence forte sur les mutations. Il s’agit de la gestion en flux car le nombre de logements à flécher au profit des réservataires réduit notre capacité d’action. Par ailleurs, la vente HIm amenuise aussi nos marges de manoeuvre puisque chaque logement libéré est automatiquement exclu du panel des logements disponibles.

Pour compenser, nous favorisons le parcours des locataires notamment en valorisant la Bourse d’échange de logements (BEL). Ainsi, 36 échanges ont été organisés en 2025 (18 échanges en 2024).

La vacance des stationnements

Le parc de stationnements à louer associé aux logements familiaux continue sa progression au gré de programmes de résidentialisation et de livraisons de programmes neufs. Au 31 décembre 2025, le nombre de stationnements à louer atteint 10 018 lots, soit une augmentation de 352 places par rapport à 2024. À cette même date, on notera une légère hausse du taux d'occupation au regard de 2024. Il était de 88,06 %.

Pour rappel, nous travaillons également avec deux partenaires de e-services spécialisés dans l'occupation de stationnements vacants. Ceux-ci sont proposés à des locataires externes soit à destination de stationnement (Yespark), soit de garde-meubles (Jestoke). Ci-dessous le détail par contrat :

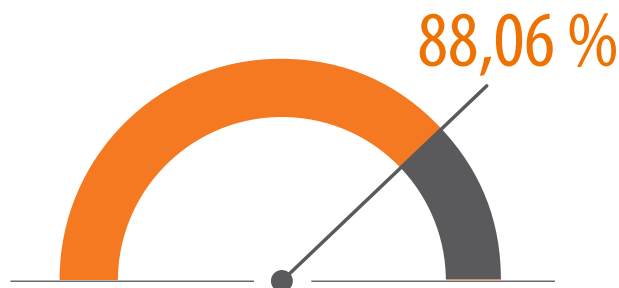
Yespark :

145 stationnements répartis sur 16 résidences dont :

- 6 box
- 40 parkings extérieurs
- 99 parkings souterrains

Recette 2025 : 25 200 € HT (23 027 € HT en 2024)

Taux d'occupation des stationnements à louer au 31/12/2025 (en %)



Jestocke :

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

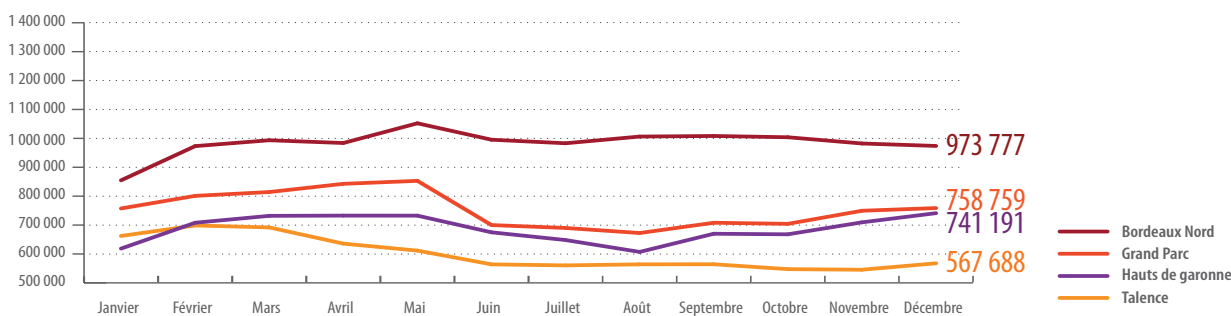
Recette 2025 : 10 314 € HT (9 261 € HT en 2024)

→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

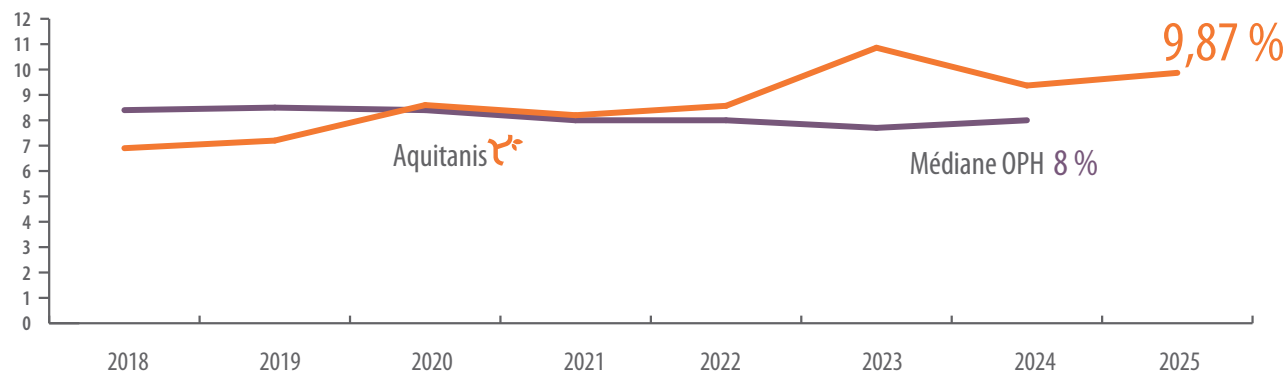
Les impayés

Niveau d'impayés 2025 des locataires présents

Dettes locatives - Logements familiaux (en €)



Évolution du taux global d'impayés

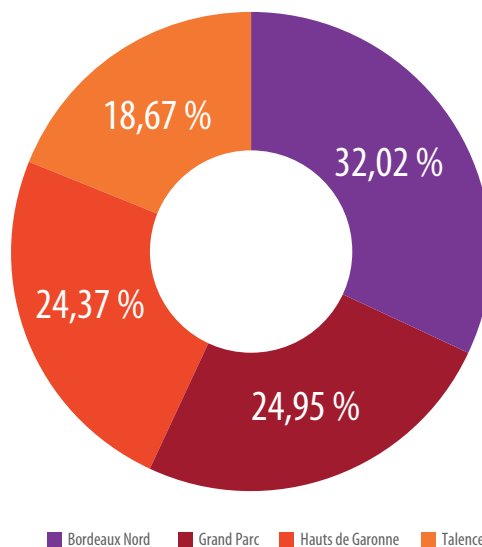


L'année 2025 n'aura pas fait exception aux exercices précédents. Le contexte économique et social reste défavorable malgré la baisse du taux de l'énergie et de l'inflation. L'instabilité politique française et les tensions à l'international ne laissent pas augurer de changements positifs à court et moyen termes.

Les renforts organisés en 2023, en dotant chaque agence de deux gestionnaires de recouvrement, portent leurs fruits. L'agence Grand Parc par exemple, a vu sa dette locative des locataires présents baisser de 32 % par rapport à 2023. L'agence de Talence suit également une tendance à la baisse avec - 18 % sur la même période. Elles rejoignent l'agence Hauts de Garonne déjà positionnée sur un taux plancher.

Comme les années précédentes, ces résultats encourageants doivent être mis en perspective de la dette des locataires partis. En effet, il est impératif que l'accompagnement des ménages mené en agence, tant d'un point de vue amiable que judiciaire, contribue encore plus massivement à la prévention des expulsions.

Répartition des impayés des présents par agence au 31/12/2025 (en %)



→ ÉLÉMENTS STATISTIQUES CLIENTÈLES

Les conseils de concertation locative



Cette année encore, la concertation locative, riche en échanges, s'est poursuivie dans un réel climat de confiance réciproque comme en témoigne la signature de l'avenant de l'accord collectif du dispositif Kozy.



Signature de l'avenant de l'accord collectif du dispositif Kozy

Les Conseils de concertation locative de Patrimoine (CCLP)

Cinq Conseils de concertation locative de Patrimoine (CCLP) se sont tenus en 2025 :

Mars 2025

- Point sur l'impayé - bilans 2023 et 2024
- Cahier des charges des subventions de l'État pour le changement de vecteur énergétique
- Présentation du Plan stratégique de sûreté et de tranquillité résidentielle 2024-2027
- Bilan des attributions et de la gestion en flux 2024

Avril 2025 (CCLP extraordinaire)

- Orientations du futur cahier des charges du contrat Multiservices

Juillet 2025

- Présentation du projet de réhabilitation de la résidence Château Raba à Talence
- Régularisation des charges locatives 2024
- Point sur la gestion des déchets (changement des jours de collecte et bornes BADA)
- Bilan Extranet locataire et nouveau module « Espace Locataire »
- Point d'étape sur l'intégration de l'agence numérique
- Point d'étape sur le Contrat social de proximité

Octobre 2025

- Information sur la nouvelle organisation du Pôle Ventes patrimoines et visite des nouveaux locaux
- Présentation des futures responsables de secteur de l'agence numérique et visite des futurs locaux
- Focus sur les résultats de l'agence numérique
- Préparation de la période de chauffe et mise en route du chauffage collectif
- Point sur le nouveau module « Espace locataire »
- Focus sur l'application des pénalités aux entreprises défailtantes dans le cadre du contrat Multiservices mis en place le 1^{er} juillet 2021
- Bilan Kozy et proposition d'avenant à l'accord collectif local de patrimoine du 11 mars 2020 portant sur la mise en place de services complémentaires pour les locataires les plus anciens

Décembre 2025

- Élections 2026 des représentants des locataires au Conseil d'administration d'aquitanis : rétroplanning et dates à arrêter pour la concertation du protocole local
- Information sur le réseau câblé
- Information sur le contrat Multiservices
- Signature de l'avenant à l'accord collectif local de patrimoine du 11 mars 2020 portant sur la mise en place de services complémentaires pour les locataires les plus anciens
- Présentation du Plan stratégique de patrimoines (PSP) d'aquitanis 2024-2033



Présentation du PSP 2024-2033

Les Conseils de concertation locative de territoire (CCLT)

Cinq Conseils de concertation locative de territoire (CCLT) ont été organisés en 2025. Ils permettent un partage d'informations au plus près des locataires.

CCLT Agence Bordeaux Nord - Avril 2025

- Présentation de l'agence Bordeaux Nord : territoire et équipe
- Présentation des éléments de gestion de l'année 2024
- Présentation des travaux 2024 : gros entretien et renouvellement de composants
- Présentation de l'utilisation de l'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des habitants des quartiers « Politique de la ville » (QPV)
- Présentation du projet de renouvellement urbain des Aubiers

CCLT Direction Habitats solidaires (DHS) - Mai 2025

- Bilan de la sinistralité 2024 et perspectives 2025
- Présentation de la marque Logement jeunes LIZILOC
- Présentation du projet La Maison Lazare Pont de Pierre
- Focus sur l'habitat inclusif et présentation des résidences Marguerite Yourcenar et Simon de Cyrène
- Focus sur l'occupation temporaire

CCLT Agence Hauts de Garonne - Octobre 2025

- Présentation des éléments de gestion de l'année 2024
- Présentation des livraisons sur la rive droite
- Présentation de l'utilisation de l'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des habitants des quartiers « politique de la ville » (QPV) de la rive droite
- Présentation des actions engagées autour de la nature et du développement durable
- Présentation du collectif Entraide et Solidarité et du local partagé L'Escalé (Floirac Dravemont)
- Présentation du projet de renouvellement urbain de Dravemont à Floirac

CCLT Agence de Talence - Novembre 2025

- Présentation de l'agence et de son activité
- Présentation des travaux : gros entretien et renouvellement de composants
- Présentation des projets de l'agence : retour sur la réhabilitation de la résidence le Hameau de Beutre à Mérignac et avancement du projet de réhabilitation de la résidence Château Raba à Talence
- Focus sur les actions de lien social engagées en 2025

CCLT Agence Grand-Parc - Décembre 2025

- Présentation de l'agence et de son activité
- Présentation des livraisons 2025
- Présentation des travaux 2025
- Présentation du projet urbain du Grand Parc
- Présentation du projet de renouvellement urbain Juliot Curie
- Présentation de l'utilisation de l'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et des actions de lien social.

Repères

- 69 logements vendus en 2025
- Chiffre d'affaires généré par la vente de logements : 11,333 M€



Les ventes en 2025

69 logements

Le chiffre d'affaires généré par l'activité en 2025 est de 11 333 498 € pour 69 ventes.

Sur l'année 2024, le contexte économique et bancaire a été peu favorable à nos acquéreurs (ménages modestes) et notamment sur le dernier trimestre 2024 (restrictions bancaires conséquentes), ce qui se traduit par un creux en termes de vente effective sur les mois de mars, avril et mai 2025.

L'année 2025 a été globalement plus dynamique et marquée notamment par la baisse des taux d'intérêt (offrant une capacité d'emprunt plus élevée à nos acquéreurs) même si le volume de vente n'atteint pas l'objectif fixé.

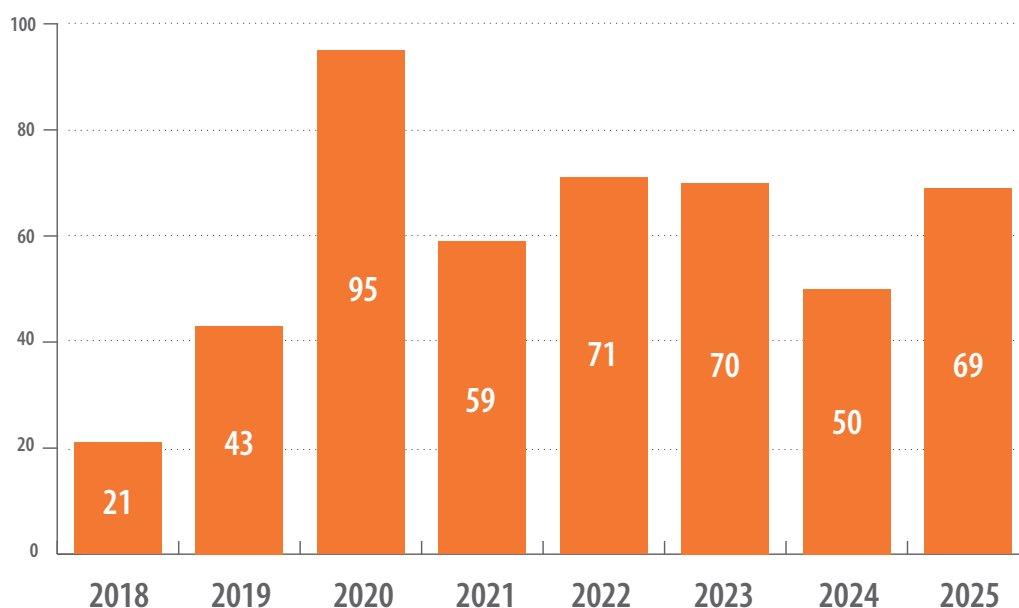
Les perspectives restent encourageantes pour 2026 au regard de la dynamique commerciale enclenchée avec l'arrivée d'un 3^{ème} chargé de vente et la mise en œuvre d'outils de suivi des ventes offrant plus de fluidité et de souplesse dans la gestion administrative des dossiers.

À noter également que le processus de passation du patrimoine entre la gestion et la vente et notamment, la réalisation des travaux avant la mise en vente, a été finalisé en 2025. Il est en cours d'appropriation par les équipes. Ceci a permis de vendre des logements qui étaient en stock depuis un certain temps et va désormais permettre d'optimiser nos délais de commercialisation.

De plus, l'offre sera davantage en adéquation avec les attentes de nos acquéreurs et pourra faciliter le passage à l'acte d'achat en lien avec le peu ou l'absence des frais supplémentaires à engager pour des travaux.

Pour maintenir cette dynamique et atteindre les objectifs fixés (nombre de vente et/ou chiffre d'affaires), de nouvelles résidences devront être lancées en commercialisation afin de bénéficier d'une offre plus importante et diversifiée ainsi que d'un stock permanent de logements.

Évolution des ventes 2018-2025 (Nombre de logements vendus)





L'équipe du Pôle Ventes et Copropriétés d'aquitans lors de l'inauguration de ses nouveaux locaux en 2025.



Le site Internet d'aquitansvente

Le potentiel d'évolution des ventes, avec un objectif de 100 ventes en 2026, s'envisage sous l'angle :

- du contexte économique et bancaire (restrictions de l'accès aux prêts immobiliers et apports nécessaires) qui devrait perdurer en 2026, en raison des conflits récents et ce, au détriment des capacités financières de notre cible d'acquéreurs,
- de notre capacité à lancer de nouveaux programmes en commercialisation afin de dynamiser et de diversifier l'offre de logements à commercialiser,
- de la réorganisation de l'équipe commerciale intervenue en début d'année 2025 avec le renfort d'un 3^{ème} chargé de vente et de la mise ne service de nouveaux outils (Up et MyNotary) permettant de professionnaliser et d'optimiser la mise en vente, la commercialisation et le suivi des ventes.

Les acquéreurs

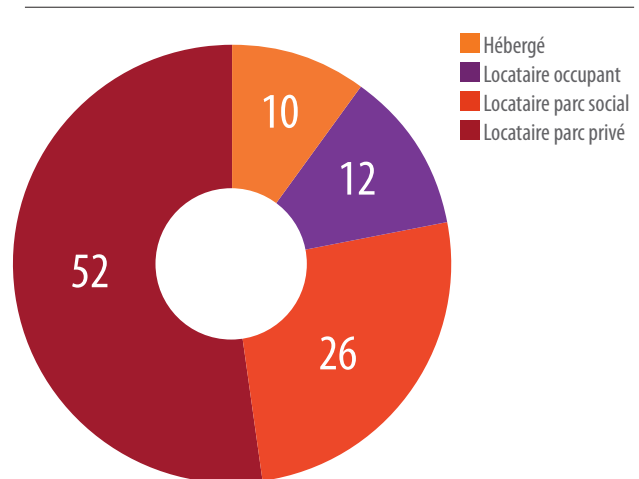
Répartition des acquéreurs :

38 % des acquéreurs sont logés dans le parc social (chiffre en baisse par rapport à 2024).

Parmi ces 38 % de locataires issus du parc social :

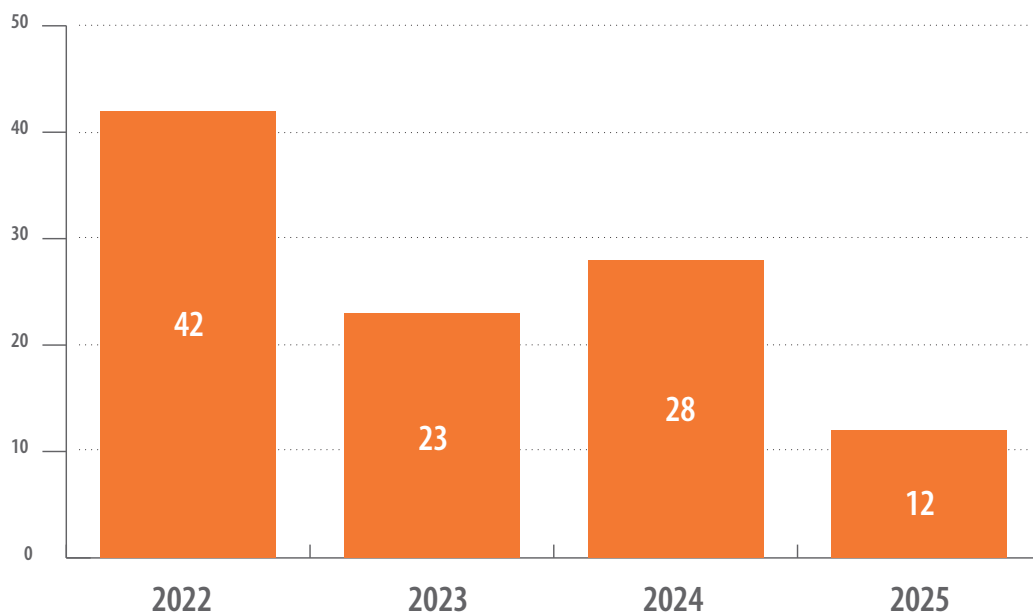
- 12 % sont des locataires occupants, soit une baisse de 16 % entre 2024 et 2025.
- 26 % sont issus du parc social girondin, soit + 2 % entre 2024 et 2025.

Profil des acquéreurs en 2025 (en %)



La proportion d'acquéreurs du parc privé s'explique notamment par la vente d'un nombre important de logements en stock qui n'avaient pas été commercialisés lors de la mise en vente initiale et ont pu l'être, notamment après la réalisation de travaux d'embellissement.

Évolution de la part d'acquéreurs locataires occupants entre 2022 et 2025 (en %)

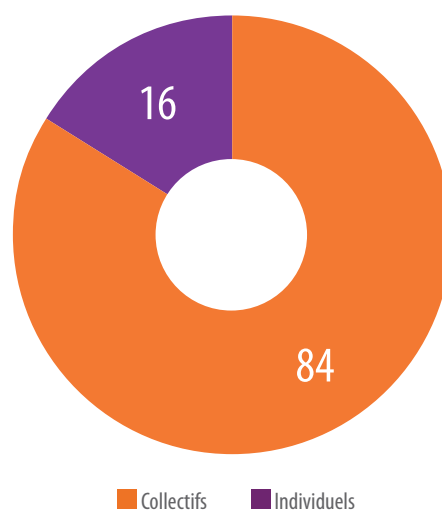


Nature et typologie des logements vendus

Nature des logements vendus en 2025

La proportion des ventes de logements collectifs est très importante en 2025 (84 %) et s'est accentuée par rapport à 2024 (62 %). Cette répartition reste cohérente au regard des résidences en vente qui proposent principalement des logements collectifs et de la rotation.

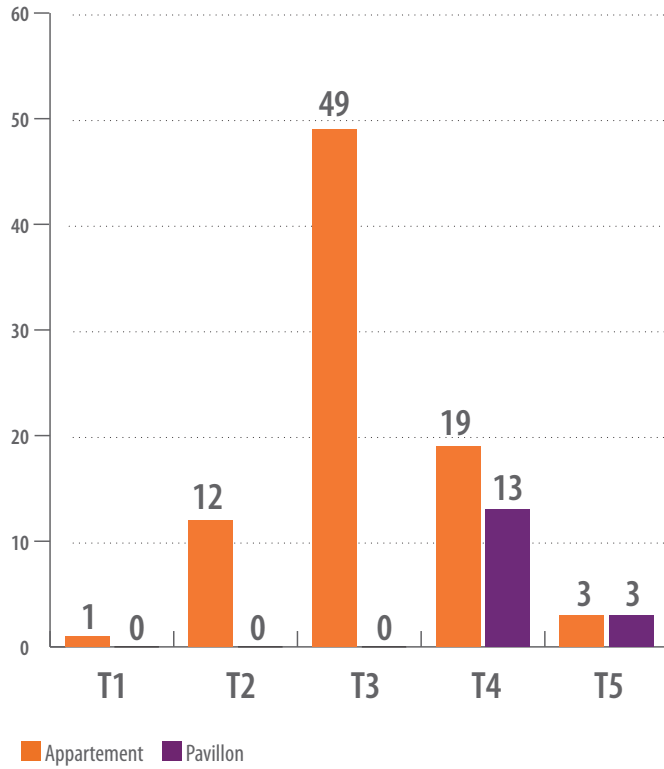
Nature des biens immobiliers vendus en 2025 (en %)



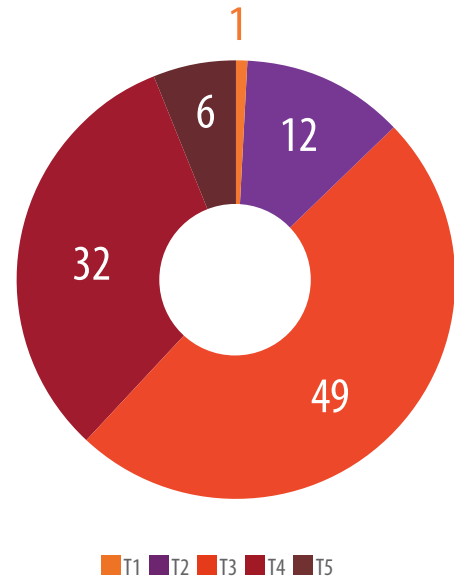
Typologie des logements achetés en 2025

Le T3 s'impose toujours comme la typologie majoritairement souhaitée quelle que soit la nature du logement : 49 % des logements vendus sont des types 3. Les logements individuels vendus en 2025 sont essentiellement des T4 et T5.

Nature des biens immobiliers vendus en 2025 (en %)



Typologie des biens vendus (en %)

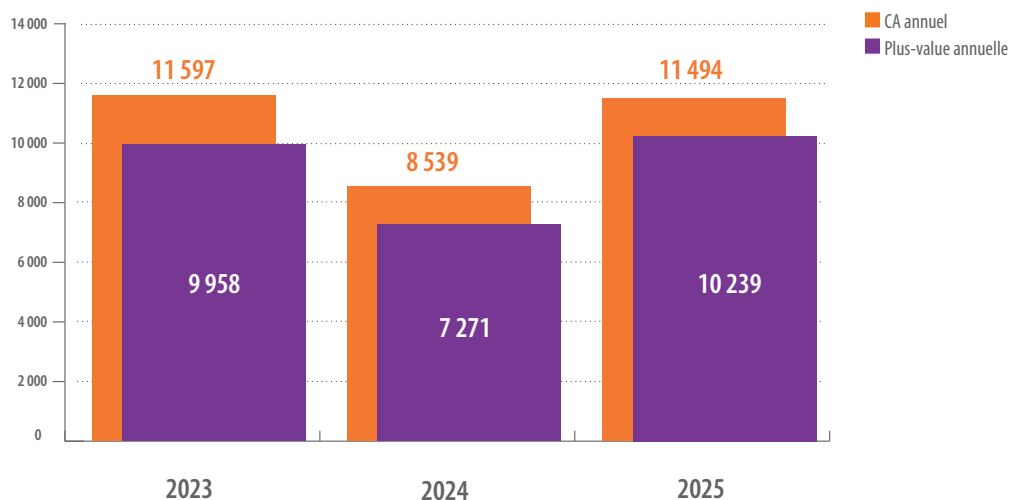


Éléments financiers

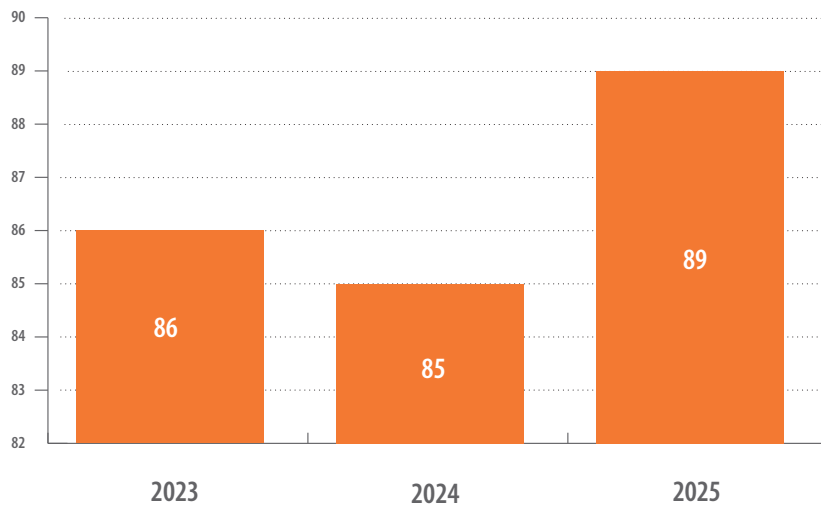
Résultats comptables 2025

Le chiffre d'affaires 2025 est de 11 494 048 € pour 69 logements (11 333 498 €) et 13 emplacements de stationnement vendus avec le logement (160 550 €).

Évolution du CA et plus-value nette de 2023 à 2025 (en K€)



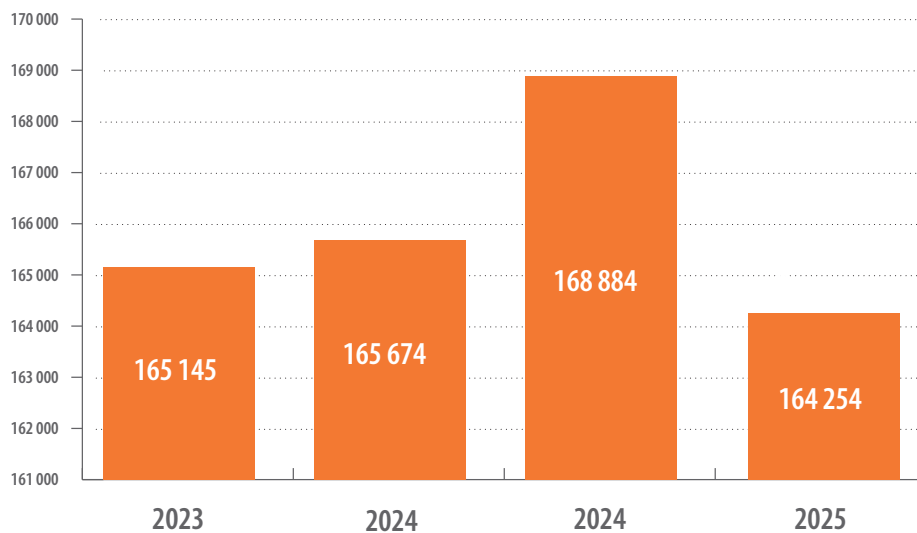
Évolution de la plus-value nette de 2023 à 2025 (en %)



La plus-value dégagée sur les ventes est de l'ordre de 87 % en moyenne triennale 2023-2025.

Le **prix de vente moyen 2025 s'établit à 164 254 €**, ventes locatives (VL) et bail réel solidaire (BRS) confondus. Il est globalement stable sur les 4 dernières années aux alentours de 165 989 € (avec un pic en 2024).

Évolution du prix au logement (en €)



Le prix de vente moyen du BRS en 2025 est de 174 208 €.

Ce prix de vente moyen en BRS, supérieur au prix de vente moyen du LLS (160 471 €), s'explique par la typologie des ventes et notamment, des pavillons sur les résidences La Pépinière à Cestas ou le Hameau à Eysines. Une vigilance doit être portée sur les prix de nos produits en BRS pour que celui-ci soit un facteur influent dans l'acte d'achat.

Cet aspect important sera à prendre en compte lors des prochaines mises en vente de BRS.

Pour prendre en considération cet enjeu, une légère baisse a été apportée sur les grilles de prix 2026 notamment sur les résidences Le Parc de Psychotte à Mérignac et La Pépinière à Cestas.

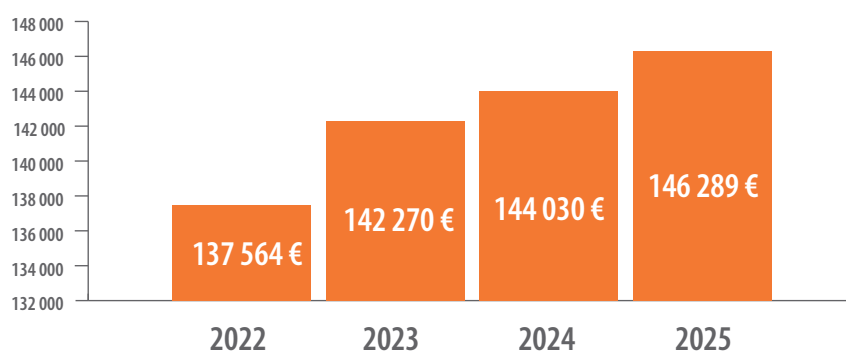
La tension sur le marché immobilier bordelais demeurant forte, elle conduit les ménages moyens et modestes à recourir à des produits d'accession sociale à la propriété (vente HLM ou BRS).

Afin de répondre aux besoins de ces ménages, il est important de proposer une offre en adéquation avec le marché sur lequel se situent nos produits et d'être bien positionnés en termes de prix.



Participation du Pôle Ventes et Copropriétés d'aquitanis au Forum de l'accession à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS) en 2025

Évolution de la plus-value nette au logement entre 2022 et 2025 (en €)



La plus-value nette a augmenté de 6 % entre 2022 et 2025.

9 FONCTIONS SUPPORTS

Repères

• **192 marchés signés** dont 39 % comportant une clause d'insertion par l'emploi

• **72 535 heures d'insertion** par l'emploi réalisées sur nos projets (chantiers, nettoyage, espaces extérieurs...)

→ FONCTIONS SUPPORTS

Insertion, tri sélectif & mobilité

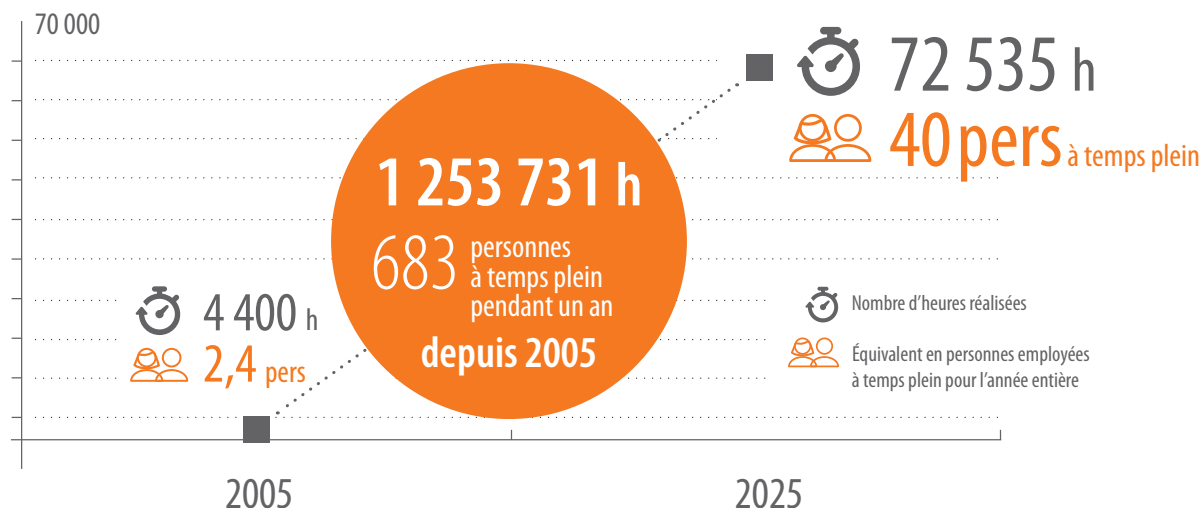


AXE 1

Notre démarche RSE dans nos achats

Insertion par l'emploi

Année	Nombre de marchés avec clause d'insertion	Pourcentage
2025	75 sur 192	39 %
2024	85 sur 195	44 %
2023	127 sur 216	58 %
2022	150 sur 261	57 %
2021	47 sur 144	33 %
2020	44 sur 108	41 %
2019	45 sur 159	28 %



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

L'année 2025

Cette année 2025 conforte nos efforts en termes d'insertion. En préambule, il est toujours de bon ton de rappeler que l'insertion prend part à l'accord d'intéressement sur la performance globale d'aquitanis de 2024 à 2026 et constitue l'un des 4 critères additionnels de la performance RSE de l'entreprise.

Ainsi malgré un contexte économique toujours difficile, notamment en termes de bassin d'emploi et de main-d'œuvre, aquitanis réussit à sortir son épingle du jeu et se distingue tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

Quantitativement, les heures générées en 2025 sont à peu près équivalentes à 2024. Qualitativement, ces heures sont générées par des marchés nouveaux et très diversifiés.

Parmi nos « piliers » incontournables :

- les marchés de maintenance à bons de commande : 13 235 heures dont près de 2 328 heures en heures de formation,
- réhabilitations : près de 7 920 heures,
- constructions neuves : 4 774 heures,
- nettoyage : 4 475 heures,
- enlèvement des encombrants : 9 458 heures.

Parmi les nouveautés remarquables :

- les bornes de recyclage des textiles Le Relais placées sur nos résidences : 2 500 heures de travail en insertion,
- la collaboration au travail dans le local archives d'aquitanis : 654 heures,
- le nettoyage des résidences avec les équipes de TPAJ (Travail alternatif payé à la journée) : 1 822 heures,
- les visites de sites avec l'Alternative Urbaine : 15 heures,
- tri et collecte des déchets de nos bureaux : 355 heures,
- entretien des espaces verts : 1 400 heures.

Le tri sélectif des déchets de bureau



AXE 2



AXE 4

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

En 2025 avec **ELISE** Atlantique

 nous avons recyclé **9 504 kg**


7 499 kg
de papier/carton




87 kg
de verre




11 kg
de piles/accus




71 kg
de cartouches
d'encre




551 kg
de DEEE


390 kg
de bois




74 kg
de plastique




138 kg
de métaux divers




479 kg
de DNR




59 kg
de gobelets




112 kg
de mobilier
de bureau




33 kg
de textile

ce qui a permis

d'éviter la consommation de :  **194 616 litres d'eau** +  **50 493 KWh**

de réduire les gaz à effet de serre de :  **3 657 kg** +  **256 litres de pétrole**

-> FONCTIONS SUPPORTS

Plan de mobilité



AXE 2



AXE 4

Chiffres 2025

- Nombre de bénéficiaires du pass tram ou abonnement train : 53
- Nombre de kilomètres déclarés dans le cadre de l'indemnité kilométrique vélo : 82 018 km
- Nombre de trajets réalisés en covoiturage : 1 091



Signature collective avec les locataires de la Résidence Marguerite Yourcenar à Saint-Médard-en-Jalles



Salarié(e)s d'aquitans

► 10 RESSOURCES HUMAINES

Effectifs 2025

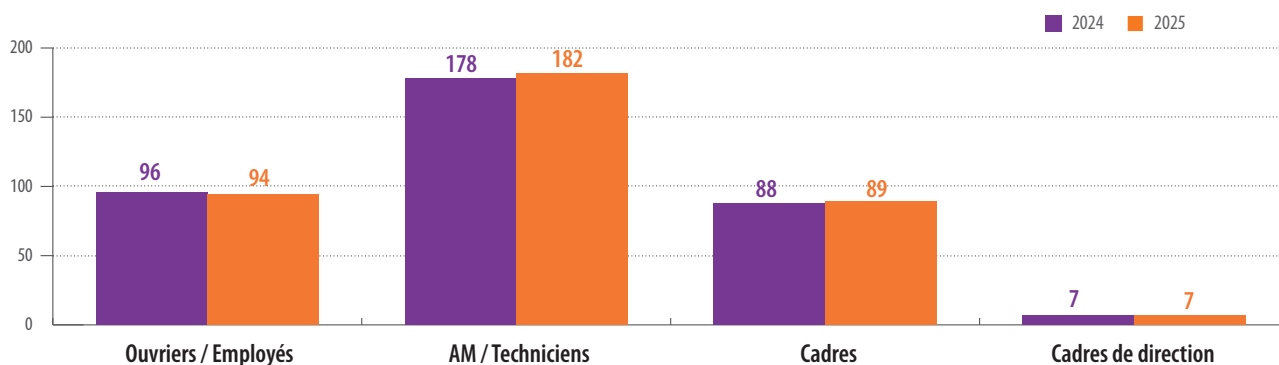
Effectifs par catégories professionnelles 2025

- Au 31/12/2025, l'effectif global est en légère augmentation (+ 3 salariés par rapport au 31/12/2024 correspondant à - 2 CDI, - 4 contrats en alternance et + 9 CDD).

Catégories pro.	CDD		CDI		Autres*		TOTAL	
	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	HOMMES
Ouvriers / Employés	1	5	12	67	6	3	19	75
Agents de maîtrise / Techniciens	5	2	121	53	1	0	127	55
Cadres	0	0	52	37	0	0	52	37
Cadres de direction	0	0	4	3	0	0	4	3
Total	6	7	189	160	7	3	202	170
Total général	13		349		10		372	

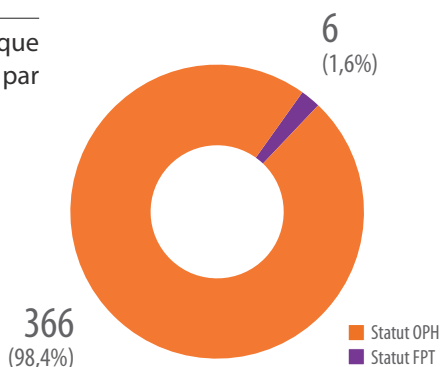
* Aquitanis comptabilise 10 contrats d'alternance.

- L'effectif de la Catégorie Socio-Professionnelle (CSP) Ouvriers/Employés diminue de 2 personnes par rapport à 2024.
- L'effectif de la CSP Agents de maîtrise/Techniciens augmente de 4 collaborateurs par rapport à 2024.
- Les effectifs des CSP Cadres et Cadres de direction sont quasi-stables.



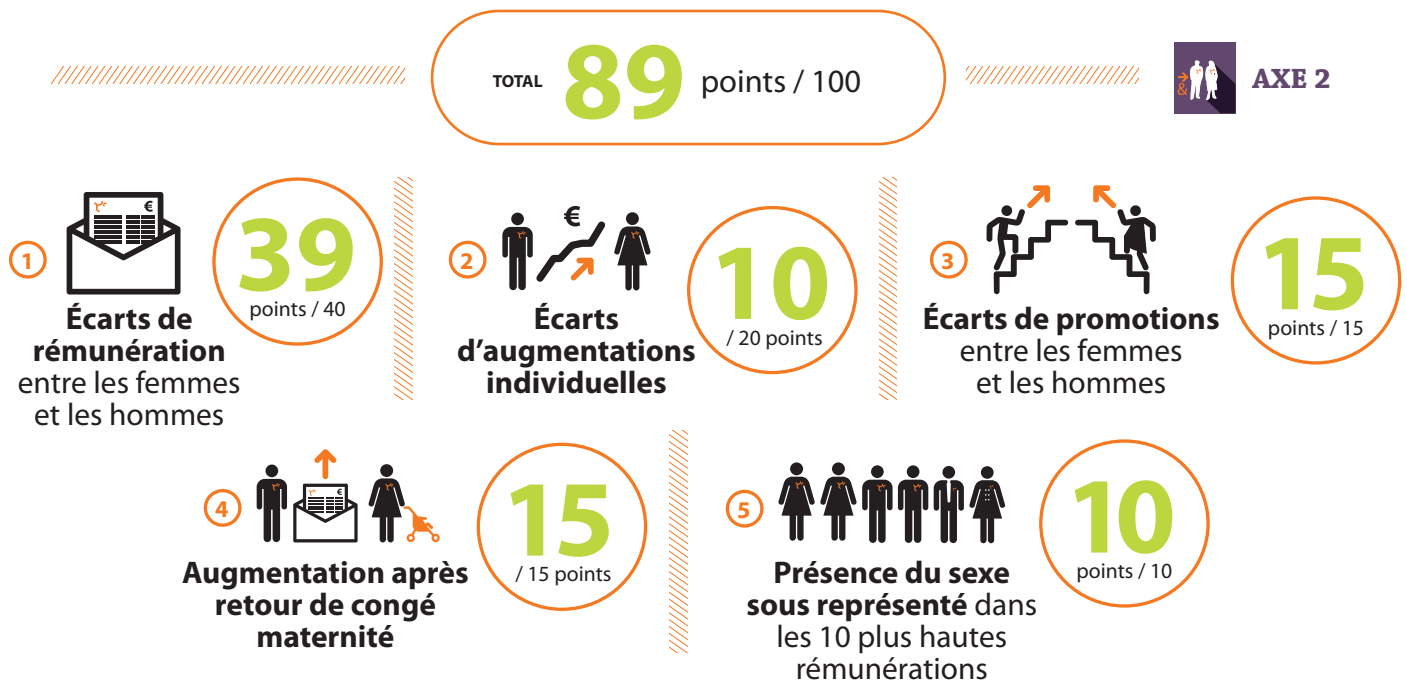
Effectifs par statut

La part des agents de la fonction publique territoriale (FPT) diminue de 0,6 point par rapport à l'année précédente.



Index de l'égalité Femmes-Hommes

Conformément à la loi du 5 septembre 2018 dite « Loi avenir professionnel », aquitanis calcule avant le 1^{er} mars de chaque année, l'index relatif à l'égalité Femmes-Hommes au titre de l'année. Cet index est une note sur 100 points comprenant 5 indicateurs. S'agissant de l'index calculé cette année au titre de 2025 (du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025), la note globale ainsi que le détail des notes par indicateurs sont les suivants :



En 2024 l'index était de 99/100. L'index 2025 est marqué par une perte de 10 points à l'indicateur 2 (écart d'augmentations individuelles) au regard de l'année 2024, année pour laquelle aquitanis avait bénéficié de l'attribution « mécanique » de la totalité des points à cet indicateur, conformément au décret d'application de l'index.

Formation en 2025



La contribution d'aquitanis représente en 2025 :

- 3,61 % de la masse salariale
- 303 bénéficiaires (81 % du personnel) dont 164 femmes et 139 hommes
- 853 jours de formation dont 207 jours de formation interne
- 21 stagiaires école ont été accueillis en 2025
- 10 contrats en alternance étaient en cours au 31 décembre 2025

Trois axes de formation :

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



Formation SST en octobre 2025 au siège d'aquitanis



Livraison de la résidence Léonie Chaptal à Libourne.

▶ 11 ÉLÉMENTS FINANCIERS

↳ Repères

- Investissements immobiliers locatifs : 86,4 M€
- Résultat net : 8,7 M€
- Autofinancement net HLM : 16,1 M€
- Fonds propres et assimilés : 465 M€

L'exercice 2025 s'est déroulé dans un environnement économique toujours contraint, avec une persistance des tensions structurelles pesant sur le modèle économique du logement social.

L'inflation s'est stabilisée autour de 1 %, contribuant à une meilleure lisibilité des charges d'exploitation. Le niveau du taux d'intérêt du livret A a retrouvé un niveau permettant un équilibre à long terme. Dans le même temps, l'évolution du cadre budgétaire national et les contraintes pesant sur les finances publiques ont maintenu une pression accrue sur les dispositifs d'aides et de subventions.

Dans ce contexte, notre office a renforcé ses exigences en matière de pilotage financier. L'année 2025 a été marquée par :

- une attention particulière sur les charges d'exploitation,
- une gestion prudente de l'endettement,
- une priorisation des investissements au regard de leur soutenabilité à long terme (PSP),
- une vigilance accrue sur les équilibres.

Les arbitrages opérés ont visé à préserver les fondamentaux financiers, tout en maintenant un niveau d'intervention cohérent avec nos engagements patrimoniaux et sociaux. La consolidation de notre trajectoire financière constitue un préalable indispensable à la poursuite de nos projets de développement et de réhabilitation.

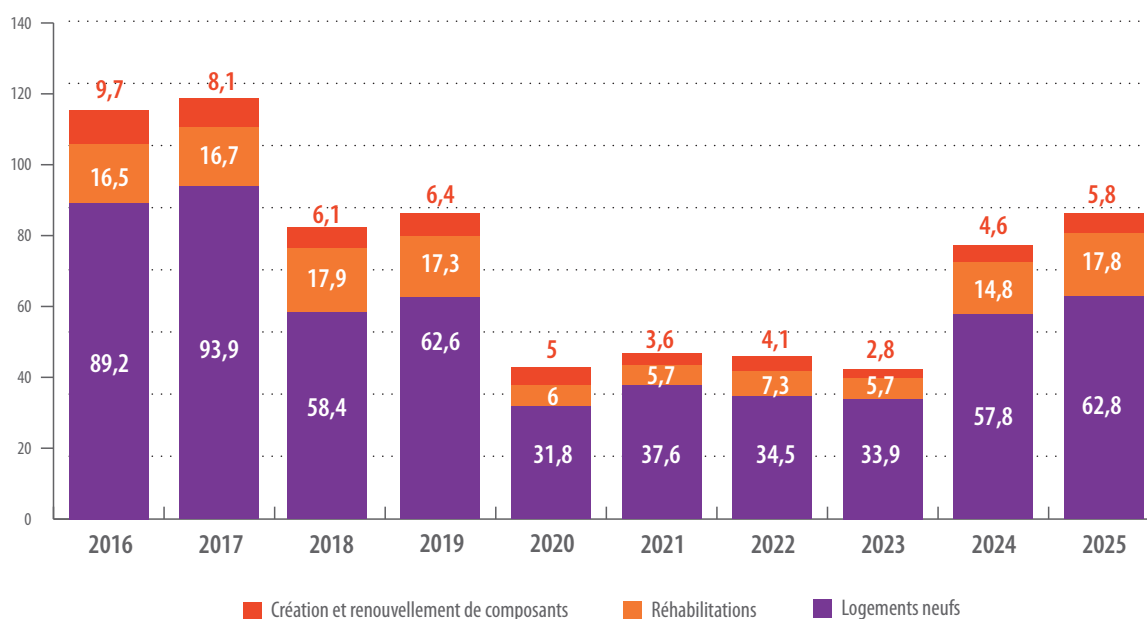
L'exercice 2025 confirme ainsi la nécessité d'un pilotage fin des équilibres économiques, dans un modèle où la performance financière conditionne directement notre capacité à répondre aux besoins du territoire.

→ ÉLÉMENTS FINANCIERS

Investissements 2025 : 86,4 M€

Dépenses d'investissement : opérations livrées et en cours en millions d'euros

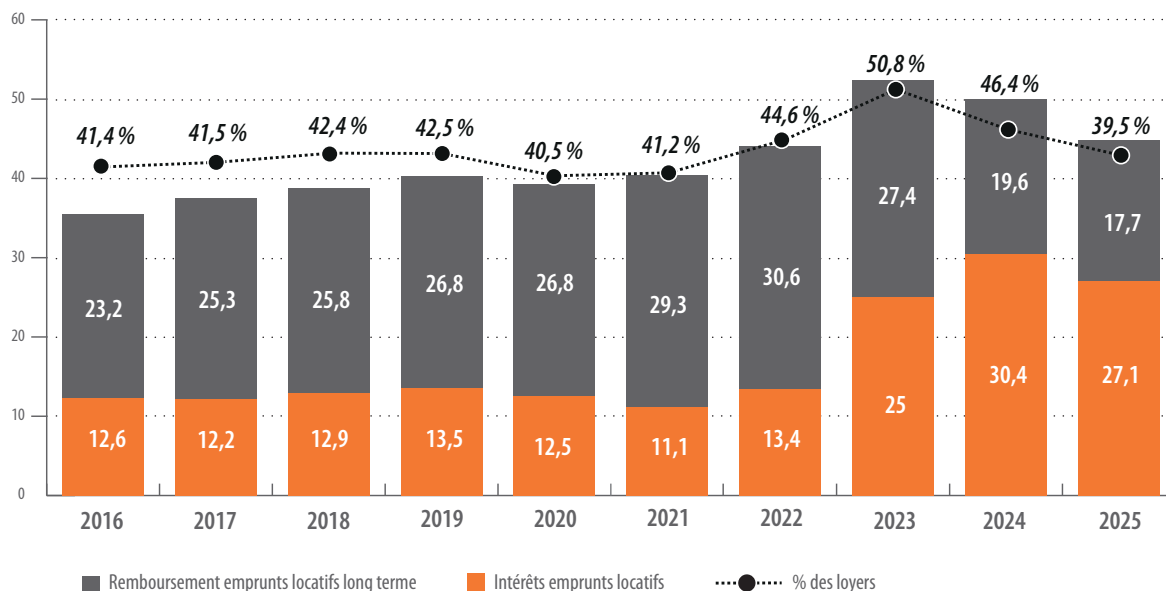
Aquitanis a doublé sa production pour atteindre les objectifs de notre convention partenariale avec Bordeaux Métropole.



Financement des opérations (en M€)

Les baisses successives du taux du livret A ont permis à aquitanis de baisser les charges financières de ses opérations. Pour autant, nous avons payé plus d'intérêts que de remboursement de capital encore cette année.

Charges liées au financement des opérations en millions d'euros



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taux livret A au 1 ^{er} août	0,75 %	0,75 %	0,75 %	0,75 %	0,75 %	0,50 %	0,50 %	2 %	3 %	3 %	1,70 %

L'accélération des mises en chantier depuis 2024 produit cette année ses premiers effets.

Les résultats de l'exercice 2025

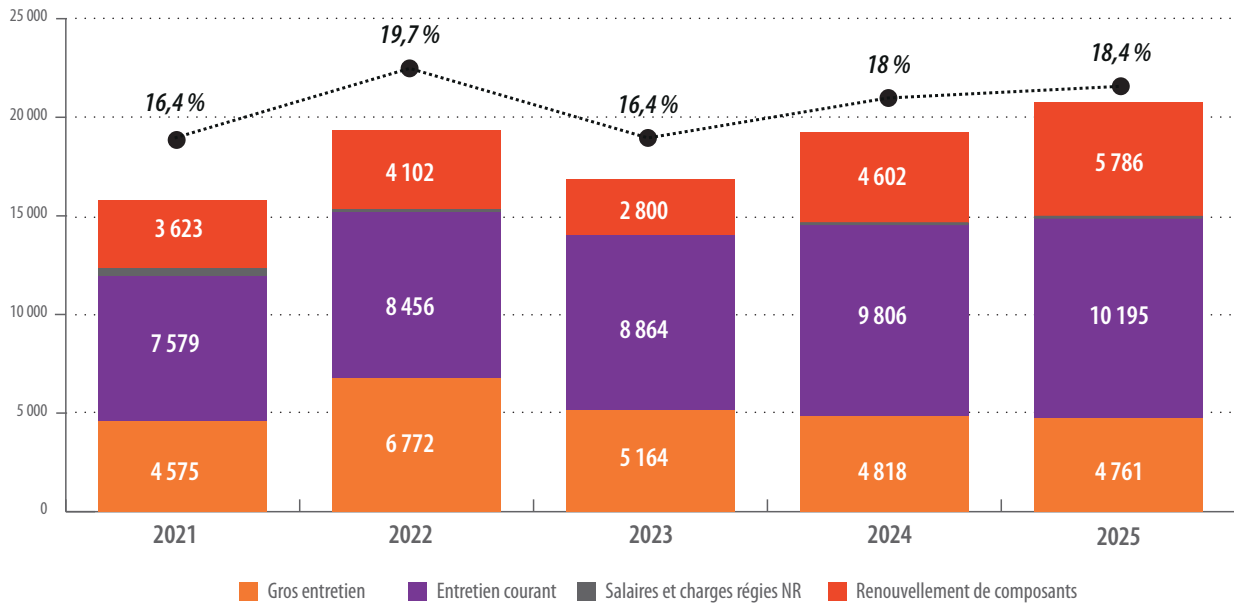
Les produits des activités de 140 M€ augmentent de 8 M€ en lien avec l'évolution des loyers (+ 6 M€) et des charges récupérables (+2 M€).

Les produits financiers en baisse de 1,9 M€ atteignent néanmoins 3,5 M€ ; la baisse du taux du livret A et la consommation de la trésorerie en lien avec la relance de la production expliquent ces moindres produits.

Les dépenses d'exploitation et financière s'élèvent à **167,6 M€**, soit un niveau comparable à 2024 qui se montait à 167,5 M€.

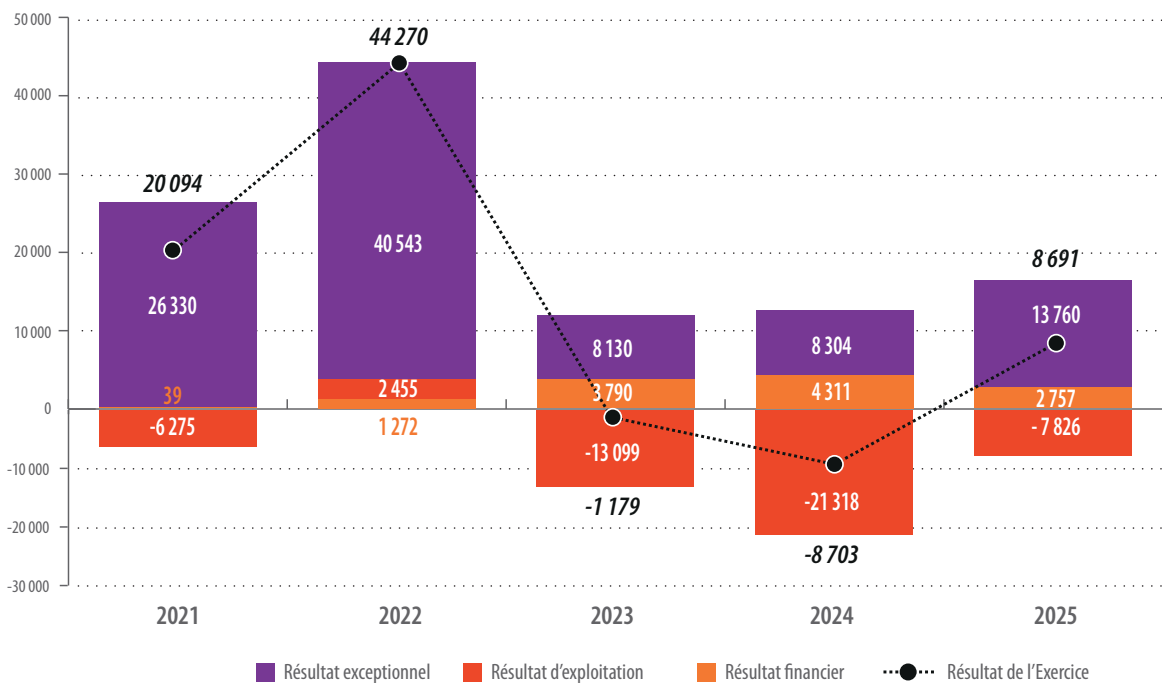
Maintenance globale investissements et exploitation en milliers d'euros

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



Résultat de l'exercice en milliers d'euros

Compte tenu des éléments qui précèdent, le résultat de l'exercice se monte à 8,7 M€.





Déambulation sur le site de l'écoquartier de Bongraine à Aytré (Charente-Maritime) lors du "Bon samedi" de Bongraine en octobre 2025.



Avril 2026

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

Photos : © Agate architectes : 32 - Agnès Clotis : 85gauche - Agence RVA : 65 - Agence Lanoire & Courrian : 50 - Alban Gilbert photographe : 35/84bas - Aquitanis : 2/4/9/10/11/14/19/20/22/24/28/29/33/34/36/37/38/55/57/58/59/60/64bas/68/69/73/76/79/80haut/81/82/84haut/85droite/86/92/108/119/120/123/127/135 - Atelier Positif - Didier Bonrepaux : 84milieu/85bas - Atelier Provisoire architectes : 53 - Compagnie architecture : 31 - DR : 80bas - ECDM architectes : 47 - Éo toutes architectures : 44 - Éric Houbdine : 29/140-141 - HOB0 : 52 - Mathilde Olivier pour ALGA Médiation : 26 - MOG architectes : 51 - MORE Architecture : 42 - O tempora : 30 - Philippe Ruault : 64haut/74/77 - RCR Architectes/Pinedo Architectes : 56 - Studio K Architecture : 49 - Taillancier architectes associés : 48 - URBAN : 45

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.

Cultivons,
en
commun(s)
... ce que nous avons de meilleur.



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

