



REFLETS

Gironde Habitat

| À LA UNE |

L'innovation sociale désormais au cœur du métier de bailleur social

Au Teich, Gironde Habitat a inauguré des logements innovants, répondant à un triple besoin : l'hébergement d'urgence, l'hébergement saisonnier et l'urgence solidaire. Réalisées avec l'État, le Département, la commune du Teich, la COBAS et l'association Emmaüs, ces maisons ont été livrées en mai 2015. Elles sont depuis gérées par Emmaüs qui accompagne ces habitants temporaires au quotidien.

À l'issue de l'inauguration a été planté un arbre de la laïcité, comme un écho aux valeurs républicaines et de solidarité qui ont été exprimées par les représentants présents : Dominique Christian, sous-préfète d'Arcachon, Jean-Luc Gleyze, président du Conseil départemental de la Gironde, François Deluga, maire du Teich, Marie-Christine Darmian, présidente du comité départemental des arbres de la laïcité, Pascal Lafargue, président des associations Emmaüs de la Gironde et Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat.

Attentif à apporter des réponses aux besoins d'habiter sous toutes leurs formes, Gironde Habitat a notamment développé ces dernières années plusieurs types de solutions innovantes tels que les logements passerelles, à mi-chemin entre le foyer d'accueil et l'habitat locatif, permettant ainsi la réinsertion de personnes en difficulté dans le parc de logement traditionnel.

| CONVENTION |

Gironde Habitat ET LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL S'ENGAGENT POUR FAVORISER L'INSERTION



Jean-Luc Gleyze, président du Conseil départemental et Martine Jardiné, présidente du Conseil d'administration de Gironde Habitat et vice-présidente du Conseil départemental, chargée de l'habitat, logement et développement social, entourés d'Isabelle Dexpert, vice-présidente du Conseil départemental, chargée de la jeunesse, culture, sport et vie associative et de Denise Greslar Nedelec, vice-présidente du Conseil départemental, chargée de l'insertion.

Gironde Habitat et le Département ont signé une convention triennale pour la mise en œuvre de la clause sociale dans les marchés lancés par Gironde Habitat grâce à l'appui du Conseil départemental.

Chef de file de l'insertion, le Département de la Gironde dispose d'un service dédié permettant d'accompagner les bailleurs sociaux et les entreprises attributaires des marchés publics.

Cette convention concerne l'ensemble du territoire girondin et permettra à Gironde Habitat de contribuer plus aisément à l'insertion par le travail d'un public éloigné de l'emploi, dans la continuité de ses engagements liés à sa démarche responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

Castéja LE DIALOGUE AU CŒUR DU PROJET



Le lieu dit «Castéja», ancien institut pour jeunes filles sourdes devenu ensuite commissariat central de Bordeaux, a été racheté par Gironde Habitat en 2014 à l'État dans le cadre de la mobilisation du foncier public. Le projet, actuellement en cours de mise au point, prévoit des logements locatifs, en accession libre et maîtrisée, ainsi que des équipements publics tels qu'une école maternelle ou encore une brasserie, un hôtel...

LE GROUPEMENT BROCHET-LAJUS-PUEYO (BLP), LANOIRE-COURRIAN, THOUIN, LAVALIN, LS2 LAURÉATS DU CONCOURS

Le projet porté par l'agence BLP a été choisi en raison de plusieurs éléments, et notamment pour sa capacité à permettre les différents usages du lieu sans conflit. Rappelons que le site hébergera à la fois des logements et des lieux publics. Respectant le patrimoine et les riverains, cette proposition intègre également des espaces extérieurs végétalisés sur la nouvelle voie piétonne qui traversera l'îlot, traitée comme un square urbain.

SUITE DE LA PHASE DE DIALOGUE AVEC LES RIVERAINS

Gironde Habitat est particulièrement attentif à la prise en compte des attentes de chacun. C'est pourquoi, après une première réunion publique en avril qui avait permis de nouer le dialogue avec les riverains sur des éléments globaux, d'autres rencontres ont eu lieu de novembre 2015 à mars 2016. Après une présentation du projet et l'annonce en primeur des architectes lauréats, les riverains ont pu faire part de leurs attentes. Celles-ci ont été étudiées, l'enjeu étant d'adapter le projet dans la mesure du possible tout en respectant le cahier des charges imposé par l'État.

LES DATES CLÉS DU PROJET



OCTOBRE 2014
Gironde
Habitat devient
propriétaire du lieu



OCTOBRE 2015
Désignation
des architectes
lauréats



**OCTOBRE 2015
- MARS 2016**
Phase de dialogue
avec les riverains
et partenaires



2^E TRIMESTRE 2016
Démolition
des garages
et dépendances



1^{ER} TRIMESTRE 2017
Début
des travaux



DÉBUT 2019
Fin prévisionnelle
de chantier

Le dialogue pour évoluer ET BIEN VIVRE ENSEMBLE



Qu'il s'agisse de petits ou grands travaux et d'autant plus lorsqu'ils concernent des espaces, des logements, déjà habités, Gironde Habitat met en œuvre des actions pour échanger avec toutes les parties prenantes du projet. Par exemple, lors des opérations de réhabilitation, l'information transite par le biais d'échanges : réunions publiques, entretiens individuels, et cela au gré des phases de l'opération, diffusion d'un magazine dédié à la

résidence concernée (« Mieux demain »), édition de flyers...

Au quotidien, une équipe qualifiée de Gironde Habitat organise des temps conviviaux de rencontre avec les habitants pour favoriser le bien vivre ensemble. En 2015, pas moins de 50 animations ont eu lieu, dans un esprit de co-construction afin de permettre aux locataires de devenir acteurs de la vie de leur résidence.

Gironde Habitat

UN ACTEUR DE L'AMÉNAGEMENT DEPUIS BIENTÔT 100 ANS

DE « L'HABITAT BON MARCHÉ » AU STATUT OPH

En 1912, la loi Bonnevey crée les offices publics d'habitations à bon marché (OPHBM), mais c'est seulement en décembre 1919 que Gironde Habitat débute son activité.

Puis ils deviennent des offices HLM par la loi de 1949, les offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM), établissements publics à caractère administratif. Ils sont rattachés à une collectivité territoriale, l'État y exerçait un contrôle et les employés étaient des fonctionnaires.

Et c'est à partir de 1971, qu'ils ont la possibilité de se transformer en offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), établissements publics à caractère industriel et commercial. Gironde Habitat opte pour ce statut en 1995, celui-ci lui offrant la possibilité d'exercer de nombreuses compétences liées au logement, et lui permettant d'adopter une comptabilité commerciale. Le personnel des OPAC est dorénavant soumis au droit privé.

Maintenant et depuis l'ordonnance du 1^{er} février 2007, tous les offices sont devenus des offices publics de l'habitat (OPH), établissements publics locaux à caractère industriel et commercial (EPIC). À ce titre ils relèvent de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions. Après ce changement de statut, si les pouvoirs du directeur général sont accrus, il est nommé par un Conseil d'Administration où la collectivité de rattachement a maintenant la majorité des sièges. Ledit Conseil a dorénavant en son sein un représentant du personnel.



« VOUS ÊTES PLUS QU'UN BAILLEUR SOCIAL, VOUS ÊTES UN AMÉNAGEUR LOCAL. »

Jean-Luc Gleyze, président du Conseil départemental, lors de la clôture des vœux le 18 janvier dernier.

LES COMPÉTENCES PRINCIPALES D'UN OPH

- **Construction, acquisition, aménagement, assainissement, réparation, gestion** d'habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales

- **Gestion / entretien de logements** appartenant à un autre organisme HLM, une SEM, une collectivité locale, l'État, une société immobilière détenue par la CDC, la Foncière logement

- **Réalisation, acquisition, gestion d'immeubles** destinées à l'accession à la propriété et location accession (sous plafonds)

- **Réalisation, acquisition d'hôtels meublés ou non** pour hébergement temporaire (gérées par une association agréée), résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), réalisation pour associations et organismes œuvrant dans le domaine du logement, de prestations ou d'actions contribuant à l'insertion sociale et à la mixité sociale et urbaine

- **Syndic de copropriétés et exercice des fonctions d'administrateur de biens** pour les immeubles d'usage mixte habitat et activité professionnelle (logement locatifs sociaux ou accession sociale), copropriétés en plan de sauvegarde, les copropriétés en secteur d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat)

- **Interventions foncières, aménagement** pour son propre compte ou pour le compte de tiers (accord collectivités locales)

- **Prise de participation dans des sociétés :** SEM, SAHLM, SAC HLM, SCI (accession sociale, RHVS, aménagement), SA coopératives d'HLM

- **Réalisation d'hébergement de loisir à vocation sociale** (maîtrise d'ouvrage)

- **Opérations de conception, réalisation, maintenance d'équipement hospitaliers ou médico-sociaux** pour un établissement public de santé

- **Travaux, acquisition, gestion des immeubles à usage d'habitation** au bénéfice des fonctionnaires de police et gendarmerie nationale, SDIS, services pénitentiaires

- **Prise à bail des logements vacants** pour les sous louer à des personnes physiques (AIVS) agence immobilière à vocation sociale

LA GOUVERNANCE DE GIRONDE HABITAT

La gouvernance est assurée par un conseil d'administration et une direction générale.

Le conseil d'administration fixe les orientations générales de l'office. Il est composé de 23 administrateurs, dont 13 désignés par le Conseil départemental, 6 par les organismes socioprofessionnels et 4 par les locataires.

La loi : Conseil d'administration, président, directeur général et bureau composé du président, d'un vice-président, d'un représentant des locataires et de 4 autres membres (*chez Gironde Habitat : 3 élus, 3 personnes qualifiées, 1 représentant locataire*)

Les choix de Gironde Habitat : Délégation du CA au bureau (pour réservations foncières, aménagement, construction, réhabilitation ; actes et disposition (vente) et emprunts), précédemment travaillé en comité stratégique, commission actualité et prospective.

Le CA vote le budget (approbation des comptes, affectation du résultat, quitus DG) ; entérine les réservations foncières (aménagement, construction, réhabilitation) ; vote l'orientation de la politique des loyers et d'évolution de patrimoine ; des actes de disposition (vente) et des emprunts et orientation de placements de fonds ; nomme le DG et autorise à ester en justice (sauf urgence ou recouvrement).

Le président fixe l'ordre du jour du CA ; propose un rapport sur la politique de l'office (note d'orientation) ; propose la nomination et la cessation de fonction du DG ; représente l'office/collectivités avec compétence habitat mais aussi devant la justice si le directeur ou un administrateur sont mis en cause. Il dirige les débats du CA.

Le directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations fixées par le CA ; assiste au CA et au bureau dont il prépare et exécute les décisions ; représente l'office dans la vie civile ; passe tous les actes et contrats au nom de l'office ; exécute le budget ; rend compte de sa gestion au CA et lui présente un rapport annuel ; a autorité sur les services (recrute, nomme et licencie le personnel) ; préside la CAO (lorsqu'elle existe) ; est chargé de souscrire les emprunts, recourir aux crédits de trésorerie, réaliser les opérations de placement de fonds de l'office.

| AVANT-PREMIÈRE |

Chauffage gratuit : UN PARI TECHNOLOGIQUE AU SERVICE D'UNE INNOVATION SOCIALE

Se chauffer gratuitement, en respectant l'environnement et en protégeant la planète, c'est ce que propose la nouvelle technologie inédite Q.rad. Développée par la société Qarnot computing, elle sera expérimentée en 2017 par près de cinquante locataires d'une de nos futures résidences bordelaises, avenue Emile Counord et dans les locaux du futur pôle territorial du Conseil départemental.

C'est une première en France et dans le monde. Soutenu par le Département de la Gironde et Gironde Habitat, ce système unique de radiateurs repose sur la récupération de la chaleur générée par des processeurs informatiques en faisant des calculs de données. Ce système intelligent permet de lutter concrètement contre la précarité énergétique avec ce chauffage totalement gratuit.

Avec le Q.rad, Qarnot propose une expérience unique de la Smart Home avec un système intégré, intuitif et évolutif. Concrètement, il propose déjà des services de la qualité de l'air, le déclenchement d'alertes, l'accès à internet via le Wi-Fi, la recharge sans fil et des interfaces domotiques.



50
logements
équipés en 2017



Le 3 décembre dernier, à l'immeuble Gironde, Jean-Luc Gleyze, président du Conseil départemental de la Gironde, Paul Benoit et Miroslav Svienezky, co-fondateurs de Qarnot computing, en ont fait une présentation, lors d'une conférence de presse, en présence de Martine Jardiné, présidente du Conseil d'administration de Gironde Habitat et de Sigrig Monnier, directrice générale de Gironde Habitat.

Retour sur un événement : PEAU NEUVE POUR LES RÉSIDENCES VINCENNES ET AMBOISE À LORMONT



Lundi 30 novembre 2015, Jean Touzeau, maire de Lormont, Martine Jardiné, présidente du Conseil d'administration de Gironde Habitat et Sigrig Monnier, directrice générale de Gironde Habitat ont inauguré les réhabilitations énergétiques et thermiques de deux résidences lormontaises voisines : Vincennes et Amboise.

LES POINTS CLÉS DE CES RÉHABILITATIONS ?

DES ÉCONOMIES DE CHARGE POUR LES LOCATAIRES

Toutes les deux labellisées BBC Rénovation, les hausses de loyer engendrées par les réhabilitations ont largement été couvertes par les économies de charge s'élevant à 20 %.

UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Au-delà des objectifs énergétiques, les réhabilitations visent aussi à améliorer le cadre de vie de nos clients. Cela s'illustre notamment par la rénovation des pièces humides ou la mise en duplex des deux ascenseurs de la résidence Vincennes pour desservir désormais chacun tous les étages.



Gironde Habitat

CS 71232 - 40, rue d'Armagnac
33074 Bordeaux Cedex
www.gironde-habitat.fr
Twitter : @GirondeHabitat

Lettre d'info de Gironde Habitat / Février 2016

Directrice de la publication : Sigrig Monnier

Rédacteur en chef : Nicolas Hamm

©Photos : Gironde Habitat, Alban Gilbert, Atelier Positif

Réalisation : Agence Seppa

Imprimé sur papier recyclé, Label Imprim' vert



RETROUVEZ-NOUS EN VIDÉO