



RAPPORT D'ACTIVITÉ

CHIFFRES CLÉS

Un siège social.
10 agences de
proximité...

plus de
330

collaborateurs au service
des territoires et des clients

... un centre
technique et
un espace vente

1 locataire
sur 2
est une **famille**

2 900
locataires âgés
de plus de 65 ans

2 264
nouveaux
locataires en 2017

36 000

PERSONNES LOGÉES

9 900
locataires
occupent leur
logement depuis
plus de 5 ans

• Près de **10 000 locataires** aux ressources très modestes
Revenus inférieurs à **60 %** des plafonds de ressources HLM

70 %
des logements ont
moins de 35 ans

17 600

LOGEMENTS ET ÉQUIVALENTS
répartis sur tout le territoire

Plus de
9 300
logements ont un
loyer **inférieur**
à **400€/mois**
(loyer hors
charge)



SOMMAIRE



PARTIE 1
PAGES 16 À 37



PAGE 18 ----- À L'ÉCOUTE DES BESOINS DANS LES TERRITOIRES

Acteur des territoires - Des études de faisabilité en réponse aux besoins des territoires - L'enregistrement puis la qualification de la demande pour identifier les priorités

PAGE 22 ----- LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

Une programmation en cohérence avec les objectifs identifiés dans les territoires - Des logements livrés en phase avec les besoins - Avec une gestion fine de la dette

PAGE 30 ----- L'ACCUEIL DES PUBLICS

Profil des nouveaux entrants - Des réponses adaptées aux publics prioritaires - Promouvoir l'accès social des ménages aux ressources modestes



PARTIE 2
PAGES 38 À 55



PAGE 40 ----- À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS

Entretien courant et réclamations techniques -
Réhabilitations et maîtrise des charges locatives -
- Les marchés publics, support du service aux clients

PAGE 48 ----- ATTENTIFS AUX LIENS DU QUOTIDIEN

Les locataires, de véritables partenaires - La cohésion sociale, un enjeu partagé - Veille active pour le bien-vivre dans les résidences - Un dialogue avec les habitants des résidences en mutation - Des plans d'actions spécifiques dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

PAGE 53 ----- ACCOMPAGNER TOUS LES HABITANTS



SOMMAIRE

évoluer

PARTIE 3
PAGES 56 À 73

-  PAGE 58 ----- **DES ÉQUIPES EN ÉVOLUTION, EN LIEN AVEC LES MISSIONS ET LES ACTIVITÉS**
Une richesse humaine en renouvellement – Évolution de l'absentéisme en baisse pour 2017 – Dialogue social – La formation professionnelle des équipes – La poursuite de l'accompagnement au changement
- PAGE 62 ----- **UNE VISION ÉLARGIE DU MÉTIER DE LOGEUR**
Deux sites mobilisés pour accueillir des migrants – Le logement temporaire des saisonniers – Une offre de 40 logements accompagnés – La Belle étape – Développement de l'insertion professionnelle
- PAGE 68 ----- **NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX MODES DE FAIRE**
Communication et relations publiques – Nouveaux outils numériques pour les collaborateurs – Démarche RSE : les 12 fils pour agir – Évolution des pratiques

territoires

PARTIE 4
PAGES 74 À 93

-  PAGE 76 ----- **BASSIN D'ARCACHON/VAL DE L'EYRE**
PAGE 78 ----- **BORDEAUX**
PAGE 80 ----- **GRAVES**
PAGE 82 ----- **HAUTS-DE-GARONNE**
PAGE 84 ----- **HAUTE GIRONDE**
PAGE 86 ----- **LIBOURNAIS**
PAGE 88 ----- **MÉDOC**
PAGE 90 ----- **PORTE DU MÉDOC**
PAGE 92 ----- **SUD GIRONDE**

2017 EN DATES

JANVIER

Visite d'un chantier d'insertion à Saint-André de Cubzac au Hameau de Montalon par Jean-Luc Gleyze, président du Conseil Départemental de la Gironde : 609 heures de travail effectuées par 34 personnes en insertion.



1

2



FÉVRIER



Au total 1000 personnes ont visité le site des fouilles archéologiques préventives à Jépublic, à Bordeaux sur lequel une nécropole datant du IV^{ème} siècle et 600 squelettes ont été découverts.

3



MARS

Récolte des attentes des locataires concernant le projet de réhabilitation de la résidence Trait d'Union à Cenon, à travers une approche ludique et musicale de l'association Ricochet Sonore.

AVRIL

Inauguration de la cabane de partage au Bouscat (quartier Champ de Courses). Partenariat avec la commune et les jeunes d'Unis-Cité. Une initiative placée sous le signe de la générosité et du don où chacun peut amener et repartir avec un objet de son choix.



4

6



JUIN

À Grignols, organisation d'une journée du personnel au Domaine de la Dame Blanche pour rassembler les 330 collaborateurs de Gironde Habitat sur le thème de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) : présentation du plan d'action des "12 fils pour agir" et des chefs de fils.

5



MAI

Remise des clés des six logements de la résidence La Belle Étape à destination des gens du voyage du Chemin des Limites de Castres sur Gironde.

2017 EN DATES



OCTOBRE

Lancement des animations
« Le Muséum chez vous ».
Des rendez-vous pédagogiques et
culturels programmés sur 8 résidences,
en partenariat avec le Muséum d'histoire
naturelle de Bordeaux.



NOVEMBRE

Le projet Fabrikatoits sur
TV7 – reportage sur le
projet innovant d'habitat
participatif à La Réole.

10



SEPTEMBRE

Signature d'une convention pour la
création d'habitations au cœur de la
citadelle avec la commune de Blaye.

9



11

12

AOÛT

Livraison et remise des clés
de Jean Zay Université à
Talence. 125 logements
dédiés aux jeunes en
insertion et aux étudiants
en alternance.

8



DÉCEMBRE

Inauguration de la 1^{ère} installation
d'autoconsommation collective de France
dans la résidence des Souffleurs à Bordeaux.



7

JUILLET

Dernière pierre de la revitalisation
du centre bourg d'Audenge avec
l'inauguration de la résidence
Marquis de Civrac. Une opération
mixte de 12 logements collectifs et
de locaux d'activité et associatifs.





Chantier de la résidence Florestine à Bordeaux

REMERCIEMENTS

Cette année 2017, que je qualifierais de particulière, a vu l'élection d'un nouveau président de la République Française, dans un contexte national et international chahuté. Entre situations contraintes et nouveaux paradigmes, le logement social n'a pas été épargné. Mais comment l'imaginer autrement, un français sur deux vit ou a vécu « en HLM ». En Gironde, Gironde Habitat loge ou héberge aujourd'hui plus de 36 000 personnes.

Soudés, en responsabilités nous avons fait face à ces nouveaux enjeux financiers, et à ces nouvelles obligations réglementaires qui vont nous être imposés. Avec l'objectif partagé de maintenir, de garantir, une haute qualité de services sur l'ensemble de nos résidences, et ce malgré les baisses de loyer annoncées pour compenser la diminution de l'aide personnalisée. Le manque à gagner et l'article 52 de cette nouvelle loi de Finance, nous auront beaucoup occupé cette année.

Alors comment ne pas remercier les équipes toujours mobilisées, les membres du conseil d'administration toujours disponibles et très impliqués, l'ensemble des instances de l'Office Public de l'Habitat de la Gironde et plus particulièrement sa présidente, Martine Jardiné, en permanence engagée sur tous les terrains pour que nous puissions réussir et faire aussi bien avec moins de moyens.

Cette année, si les mots : partage, partenariat, insertion, accueil, écoute, ont encore beaucoup résonné, il en est d'autres qui ont de façon plus significative et symbolique accompagné nos actions et notamment autour de la lutte contre la précarité énergétique. Et je pense au mot chaleur, à la chaleur fatale, le chauffage gratuit, et en résonance à la chaleur humaine, à l'attention aux autres, nécessaires à la conduite, indispensable à la construction de nos ambitions.

Décembre 2017, l'inauguration de la première installation d'autoconsommation collective en France, à la résidence Les Souffleurs à Bordeaux, clôt cette année particulière. Nous y sommes nombreux, pour défendre et parler de redistribution, de partage, d'économie d'énergie. Il va nous falloir faire autrement, et mes remerciements cette année sont aussi des encouragements pour qu'ensemble nous relevions en 2018 le défi de la future loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN).

Sigrid Monnier

Directrice générale de Gironde Habitat

LE CONTEXTE EN 2017

L'année 2017 a amorcé un bouleversement fort du modèle du logement social tant sur le plan économique et réglementaire que sur la vocation d'accueil généraliste du parc Hlm. Au cours de cette année marquée par la campagne électorale pour la Présidence de la République Française puis à l'été, par les annonces concernant les aides personnalisées au logement pour tous, les évolutions à venir se sont faites véritablement sentir en septembre avec consécutivement le projet de loi de finances pour 2018 et l'annonce de la stratégie logement qui venait préfigurer la future loi dite ELAN pour « Evolution du Logement et Aménagement Numérique ».

Dans le cadre de la campagne présidentielle, rien ne laissait présager les réformes à venir : la question du logement a peu occupé les débats entre les différents candidats y compris pour le futur président qui ne semblait pas faire du logement un enjeu majeur pour son mandat. Lors de l'annonce de la composition du gouvernement, les acteurs de l'habitat ont même été surpris qu'un ministère ne soit pas dédié au logement

mais que ce thème soit rattaché au Ministère de la cohésion des territoires.

En juillet est annoncée la baisse de cinq euros de l'APL pour l'ensemble des bénéficiaires du parc social comme du secteur privé. À cet instant, le monde Hlm n'a pas connaissance de l'intention du gouvernement d'engager un chantier plus vaste de réforme budgétaire sur les aides personnalisées au logement et plus largement sur le secteur du logement social. Ce projet se dessine en septembre :

- À travers la présentation de la stratégie logement et de ses trois axes : construire plus, mieux et moins cher, répondre aux besoins de chacun et améliorer le cadre de vie ;
- Avec le projet de loi de finances qui introduit notamment le principe de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) dans le parc social pour compenser la diminution de l'APL pour les locataires Hlm et permettre la réduction de la dépense publique d'1.5 milliards d'euros.



Intervention de Martine Jardiné Présidente de Gironde Habitat résidence les Souffleurs Bordeaux - autoconsommation collective.



Débat Sud Ouest sur le logement social

LE CONTEXTE EN 2017

Au congrès HLM de Strasbourg, la mise en place annoncée de la RLS pour 2018 suscite de vives réactions tant chez les bailleurs sociaux qu'auprès des représentants des collectivités locales ou des acteurs économiques comme la Fédération Française du Bâtiment. Tous s'inquiètent ensemble de la perte d'une partie de l'autofinancement nécessaire à l'investissement pour la réhabilitation du patrimoine existant mais aussi pour le développement de l'offre. Suite aux discussions avec le gouvernement, la RLS sera modulée (étalement sur 3 ans et compensation pour partie avec une augmentation de la cotisation CGLLS et le passage de la TVA de 5.5% à 10% sur les travaux) puis assortie de quelques mesures pour amortir le choc sur les finances des organismes (allongement des prêts CDC notamment) tout en garantissant à l'État l'économie budgétaire attendue.

Autre sujet d'évolution complexe, la réforme du tissu HLM qui apparaît comme une nécessité pour le gouvernement : les organismes sont trop nombreux avec des niveaux de services rendus disparates alors qu'une mutualisation de fonctions, voire un regroupement de certains bailleurs, couplée à une circulation amplifiée des fonds propres pourraient faire gagner en efficacité les organismes.

En sus des mesures pour faciliter l'acte de construire, pour fluidifier le parcours résidentiel (cotation de la demande, gestion des attributions en flux pour tous les réservataires, examen des situations des locataires du parc social tous les six ans...) ou pour accélérer la revitalisation des centres des villes moyennes, le projet de loi ELAN fixe alors les grandes lignes de la réorganisation du tissu HLM à travers des seuils d'existence en nombre de logements et des modalités de constitution de groupes d'organismes dans les territoires.

Dans ce contexte mouvementé où les missions des bailleurs sociaux ont dû être valorisées ou défendues, Gironde Habitat s'est positionné par la voix de la Présidente ou de la Directrice Générale dans différents lieux permettant de mettre en avant la plus-value sociale de l'action des organismes auprès des habitants et leur contribution en termes de développement local pour les territoires :

- Débat Sud Ouest sur le logement social ;
- Réunions au sein de la Fédération Nationale des offices de l'habitat ;
- Rencontres et débats au sein de l'Union Régionale Hlm (URHLM) et de l'Association Régionale HLM (AROSHA) ;
- Interviews dans la presse écrite et dans les médias locaux.

Cette question de l'ancrage local et la nécessité d'avoir dans chaque territoire des opérateurs Hlm globaux en capacité d'en appréhender le contexte pour répondre aux enjeux ont été reconnus par le gouvernement. Le seuil d'indépendance fixé à 15 000 logements par organisme dans la loi ELAN va permettre à Gironde Habitat de poursuivre son intervention de façon autonome.

Concernant les mesures budgétaires imposées par la loi de Finances, elles se traduisent pour Gironde Habitat par une perte représentant 10% des recettes locatives soit environ 8 M€ qui vient affaiblir d'autant sa capacité d'investissement. Dans le cadre du débat d'orientations budgétaires de décembre 2017 et dans ce contexte financier contraint, l'office a présenté aux administrateurs une révision profonde de la stratégie de l'organisme pour permettre de conserver l'équilibre de gestion et continuer à répondre aux besoins d'habiter à travers la réhabilitation du patrimoine et le développement d'une offre de logements diversifiée tant en termes de produits que d'implantation géographique.



RAPPEL DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS VALIDÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'ANNÉE 2017

PROMOTION LOCATIVE

- Sous réserve que le Département et la Métropole, en tant que délégataires des aides à la pierre distribuées par l'Etat, maintiennent leurs politiques d'agrément, obtenir le financement de 850 logements en limitant l'investissement réel de fonds propres au niveau strictement nécessaire à leur équilibre : la quotité de fonds propres investis serait ramenée à 12% en moyenne maximum sur la programmation 2018.
- Afin de contribuer à l'aménagement du territoire girondin, il est proposé une quotité de fonds propres à 20% pour quelques opérations dans les centres des villes moyennes, et de coopérer avec le département dans les projets de centres-bourgs présentant un intérêt particulier sans trouver d'équilibre économique.
- Contenir le coût de production moyen à 130 000 € TTC par logement.
- Mettre en service 650 logements.
- Développer des solutions d'habiter modulées en fonction des publics dont les besoins sont recensés : opérations pour les seniors, programmes visant les publics en insertion ou présentant des besoins très spécifiques, résidences pour les jeunes (travailleurs en mobilité professionnelle, saisonniers, en contrat d'apprentissage...).
- La politique de développement d'un habitat durable s'appuie sur trois axes :
 - La maîtrise du système de management environnemental, en place depuis maintenant près de 15 ans, et le management transversal des projets intégrant tous les services qui accompagnent la conception, la mise en œuvre, et la gestion future permettent aujourd'hui le choix d'une certification environnementale adaptée à chaque projet pour une meilleure adéquation aux innovations et performances visées.
 - La recherche de reproductibilité des choix techniques tant pour garantir la maîtrise des charges des locataires que pour assurer le soutien à une filière locale.
 - La réponse aux appels à projets des collectivités et/ou prendre des initiatives particulières en matière d'innovation dans le domaine de la performance des opérations de logement social dès l'instant que les collectivités contribuent effectivement à en absorber les surcoûts.

- Rester en veille sur les opérations proposées en VEFA par des opérateurs privés et sur les offres d'achat de patrimoine en bloc pour y répondre lorsque l'intérêt pour Gironde Habitat est avéré.
- Limiter le recours aux opérations de VEFA aux secteurs sur lesquels la cherté de l'accès au foncier le justifie et développer d'autres configurations de coopération avec les acteurs immobiliers privés (vente de macro lots, VEFA dite à l'envers).

ACCESSION

- Tenir compte des souhaits de mixité sociale et de mixité des statuts d'occupation, exprimés à l'échelon national comme souvent à l'échelle locale, en intégrant lorsque c'est possible des logements en accession sociale sécurisée dans nos programmes d'aménagement en secteur de marché tendu, notamment là où les objectifs de la loi SRU sont atteints
- Mettre en place et suivre une programmation annuelle des opérations en accession groupée en secteur tendu pour faciliter l'atteinte de l'horizon de 50 logements par an programmés en accession ; en commercialisation, l'horizon 2018 devrait se situer autour de 25 logements
- Mettre en vente progressivement de nouvelles résidences pour passer progressivement à un objectif de 75 ventes en 2019 puis de 100 logements vendus dès 2020 :
 - En sécurisant la mixité sociale dans certains immeubles collectifs dans un contexte où les effets de la loi Egalité Citoyenneté et les évolutions à venir pourraient conduire à une paupérisation des habitants dans les résidences
 - En continuant de privilégier les primo-accédants issus de notre patrimoine locatif ou des ménages extérieurs entrant dans les plafonds de ressources PLS et en étant attentif au maintien de la mixité sociale
- Concernant les lots de terrain à bâtir produits par Gironde Habitat, la vente de 50 lots pourrait être retenue comme objectif.

RAPPEL DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS VALIDÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'ANNÉE 2017

PATRIMOINE

Adapter le niveau d'intervention sur les résidences en intervenant sur 3 axes possibles.

Entretien

Il s'agit de l'entretien au quotidien des logements, des parties communes et des abords (travaux à la relocation des logements, gros entretien programmable et entretien courant).

- Contention du budget d'entretien courant à 4M€
- Maintien de l'enveloppe HT 2017 de gros entretien
- Maintien de l'enveloppe HT 2017 de remise en état des logements

Ces résultats semblent atteignables en étant plus rigoureux sur la gestion des réparations à la charge du locataire et en intensifiant le contrôle des travaux.

- Poursuivre le programme exceptionnel de travaux correspondant à des reprises de réseaux de résidences en vente en vue de leur incorporation dans le domaine public, dont 2,5 M€ pour ces VRD

Renouvellement de composants

Maintien de l'enveloppe HT 2017 de 3 M€

Au total cette programmation correspond à près de 12,1 M€ HT pour l'entretien du patrimoine et le renouvellement de composants.

Réhabilitations

- Obtenir le financement de 240 nouveaux logements à réhabiliter en 2018 pour un budget de 5M€ pour Gironde Habitat.
- À la livraison de ces chantiers fin 2019, la réhabilitation énergétique de tous les logements dont le classement est inférieur à l'étiquette E, y compris les logements à l'unité en secteur diffus, sera achevée.

GESTION SOCIALE

Concertation locative

Les habitudes de travail au sein du Conseil de Concertation Locative permettent de poursuivre les échanges sur les moyens de contenir les charges locatives et sur les sujets d'actualité.

Le rythme du plan actuel de concertation locative reste adapté

Lutte contre la précarité énergétique et l'isolement

Poursuite des projets d'accompagnement des locataires en s'appuyant en particulier sur la coopération avec l'ensemble des acteurs mobilisés par cette thématique et des jeunes volontaires en service civique

Maintien dans le logement et prévention des expulsions

- Accentuer le travail sur le précontentieux et maintenir les partenariats pour accompagner les locataires en difficulté
- Contenir le nombre des expulsions et tenter de trouver de nouvelles solutions pour les locataires de bonne foi qui ne parviennent réellement pas à apurer leur dette de loyer

Contribution au développement du lien social dans nos résidences

- Poursuivre les projets de développement social ciblés sur les besoins locaux en lien avec les partenaires et dans l'objectif que les clients soient de plus en plus parties prenantes de ces animations
- Accompagner les familles concernées par une opération de construction/démolition (Arcachon et Le Bouscat) et/ou de réhabilitation/densification

Sur les questions intergénérationnelles et de lutte contre l'isolement des locataires seniors : mise en place en 2018 du « GH Bus » qui circulera dans un premier temps dans les résidences du Médoc et du Sud Gironde pour proposer un nouveau mode de contact pour les seniors, en sus des moyens habituels, via un véhicule itinérant doté d'une équipe dédiée (ergothérapeute notamment) et d'outils numériques.

RAPPEL DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS VALIDÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'ANNÉE 2017

ACCÈS AU LOGEMENT ET PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Participer aux conférences intercommunales du logement et à leurs déclinaisons contractuelles.
- Adapter l'organisation de Gironde Habitat :
 - Aux nouvelles règles concernant les attributions issues des lois ALUR et Egalité et Citoyenneté
 - Aux évolutions à venir liées à la Loi Logement
 - Au développement des nouvelles technologies
- Respecter les engagements dans le cadre du protocole de gestion du Contingent Prioritaire :
 - Participer à l'effort en direction des populations les plus vulnérables
 - Rester performant dans la contribution au dispositif DALO (instruction et relogement)
 - Rester en prise avec l'actualité et développer chaque fois que possible des réponses aux nouveaux besoins qui émergent à travers une gestion fine des affectations
- Pour 2018, la recherche de solutions d'hébergement et de logements accompagnés se poursuivra notamment dans la perspective de participer au réseau départemental de mise à l'abri des personnes en situation précaire.
- Parcours résidentiels :
 - Pour 2018, porter le volume des attributions consacrées aux mutations internes à 15% des attributions totales et étudier la mise en place d'une bourse d'échange de logements.

Les règles de priorités qui s'appliquent aujourd'hui, notamment en cas d'évolution de la composition familiale, de surpeuplement, de mobilité réduite (personnes âgées ou handicapées), de taux d'effort trop important, de demandes de mutation anciennes, de possibilité d'accès à un logement PLS ou à une accession à la propriété, restent adaptées.

- Adapter le traitement personnalisé de la perte du droit au maintien dans les lieux et s'adapter aux modifications des textes régissant ce droit dans la loi Egalité et Citoyenneté voire dans la future loi logement.

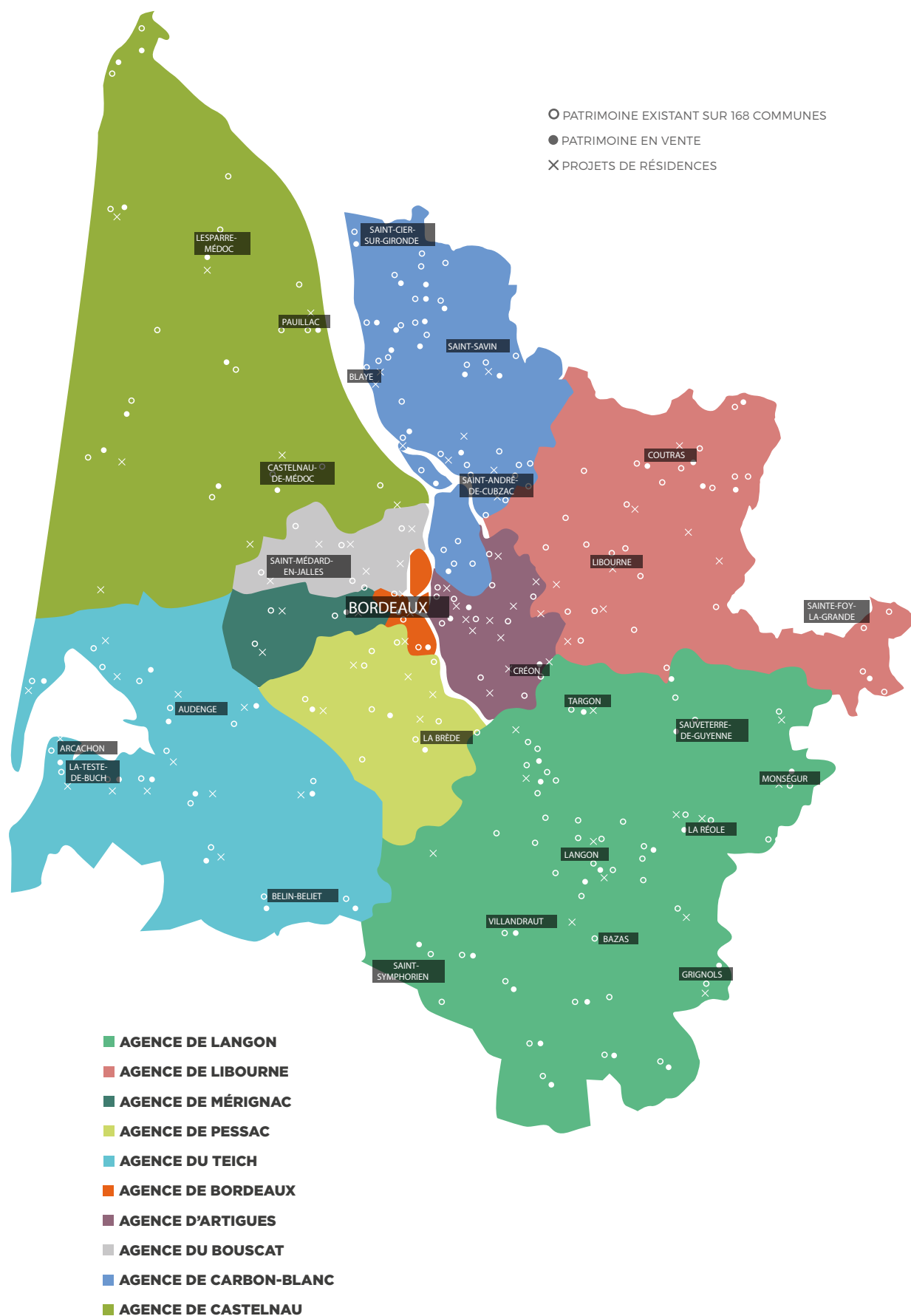
GESTION DES MOYENS DE FONCTIONNEMENT

- Maintenir les effectifs en place et optimiser l'organisation pour gérer plus de logements à moyens humains quasi constants.
- Poursuivre la transition digitale impulsée en 2017 et le déploiement des outils numériques pour générer des économies de gestion et de temps :
- En permettant les interventions directes des clients et partenaires en ouvrant le système d'information et de gestion pour, par exemple limiter les frais d'affranchissement
- En automatisant certaines tâches administratives en réaffectant ce temps aux contacts humains (élévation du niveau de coopération et intensification du contact client)
- En ayant recours à la visio conférence et aux espaces de coworking équipés pour le travail à distance pour limiter les coûts de déplacements
- Mettre en œuvre le plan d'action de Gironde Habitat dans le cadre de la démarche RSE
- Optimiser le dégrèvement de la taxe foncière
- Contenir la hausse des frais de personnel à 3.5 %
- L'adaptation au changement

Après 10 ans de modernisation et de transformation constantes, les changements majeurs en cours et à venir génèrent des impacts symboliques, technologiques et organisationnels importants.

Cela nécessite un accompagnement des personnes et des équipes pour préserver l'humain tout en régénérant la performance.

CARTE D'IMPLANTATION DU PATRIMOINE ET DES PROJETS



aménager

PARTIE 1 - pages 16 à 37

SOMMAIRE

À L'ÉCOUTE DES BESOINS 18 DANS LES TERRITOIRES

Acteur des territoires - Des études de faisabilité en réponse aux besoins des territoires - L'enregistrement puis la qualification de la demande pour identifier les priorités

LES PROJETS EN COURS 22 ET LES RÉALISATIONS

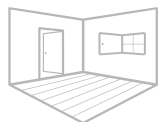
Une programmation en cohérence avec les objectifs identifiés dans les territoires - Des logements livrés en phase avec les besoins - Avec une gestion fine de la dette

L'ACCUEIL DES PUBLICS 30

Profil des nouveaux entrants - Des réponses adaptées aux publics prioritaires - Promouvoir l'accession sociale des ménages aux ressources modestes

54 850 demandeurs

en Gironde au 31/12/2017



1 865 ménages
accueillis dans
un nouveau
logement



**134 opportunités
foncières** étudiées



480 relogements
pour les publics
émargeant
au contingent
prioritaire

**587 logements
locatifs livrés**



Production diversifiée =
logements locatifs en
accession locaux d'activité
lots de terrains à bâtir
équipements publics
associatifs...

$\frac{1}{2}$

**Un demandeur
sur deux** est
une personne
seule

7 260 ménages
contactés pour qualifier
leur demande



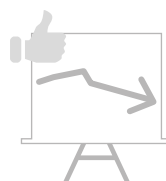
822 agréments
pour des logements
locatifs sociaux

Îlot Casteja à Bordeaux
Obtention du permis
de construire du projet
Républic mars 2017

Vente HLM =
1 acquéreur sur 2
est locataire
Gironde Habitat



247 mutations

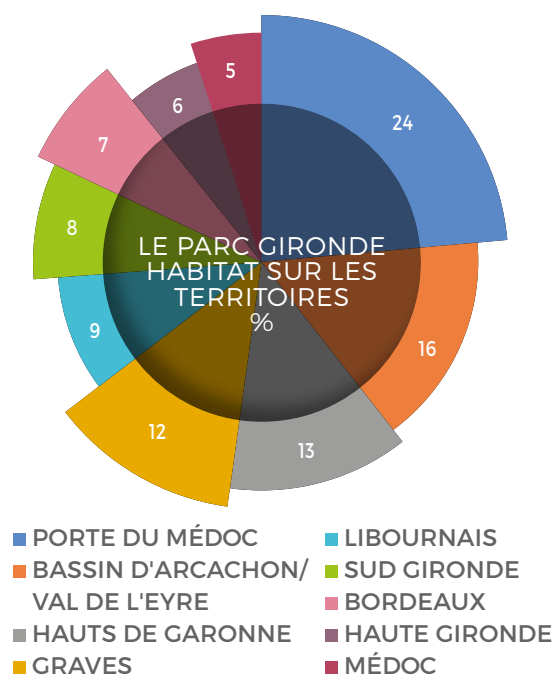


Taux de rotation stable :
7.58%

À L'ÉCOUTE DES BESOINS DANS LES TERRITOIRES

ACTEUR DES TERRITOIRES

Avec une présence dans un tiers des communes girondines, Gironde Habitat gère plus de 17 000 logements dont plus de la moitié hors de la métropole. Cet ancrage local se traduit par un positionnement qui doit être adapté à chaque contexte : agglomérations, villes, bourgs en proposant un habitat intégré, géré dans la durée.



La contribution ancienne de Gironde Habitat aux politiques locales de l'habitat et son organisation interne tournée vers les territoires permet de prendre en compte les besoins locaux :

- Contribution à la mise en œuvre du programme départemental de l'habitat (PDH) et aux réflexions entourant le livre blanc des territoires ;
- Participation à l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), des plans locaux d'urbanisme : contribution aux diagnostics et appui à la définition des stratégies de développement territoriales et aux règlements d'intervention qui les accompagnent ;
- Suivi de la mise en œuvre des conventions dans les quartiers de la politique de la ville (QPV) ;
- Participation aux réflexions des territoires et présence dans les réunions locales ;
- Accompagnement des communes non dotées de services d'urbanisme dans la définition et la mise en œuvre de leurs politiques et documents d'urbanisme.

Ce positionnement permet de nouer des relations de confiance avec les collectivités, de les accompagner dans leurs projets et dans leurs nouvelles missions. En 2017, Gironde Habitat a mis en place un nouvel outil cartographique permettant de suivre en temps réel les projets en cours et à venir sur l'ensemble du département.



Inauguration de la résidence Marquis de Civrac à Audenge en juillet 2017

À L'ÉCOUTE DES BESOINS DANS LES TERRITOIRES

DES ÉTUDES DE FAISABILITÉ EN RÉPONSE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

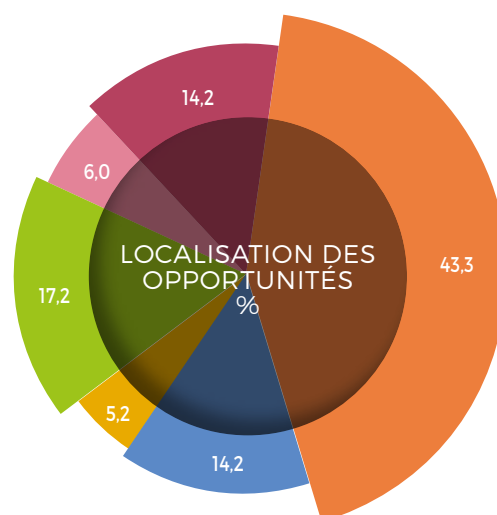
En réponse aux besoins des territoires, Gironde Habitat poursuit son travail d'analyse en examinant la plupart des opportunités foncières que lui présentent les collectivités, les promoteurs ou encore les particuliers, dès lors qu'elles répondent aux besoins identifiés localement.

Coutras et Saint-Denis-de-Pile ont vu leur constat de carence au titre de la loi SRU levé fin 2017 grâce au développement des opérations menées avec Gironde Habitat. Le travail partenarial se poursuit avec une veille sur les DIA pour accompagner les communes dans leur développement en cohérence avec les objectifs de l'État et du Conseil départemental.

Au total, 134 opportunités ont été étudiées en 2017. La direction du développement de l'Office a ciblé les sollicitations notamment celles émanant des promoteurs sur des secteurs géographiques définis et au regard des prestations attendues par Gironde Habitat.



■ COMMUNE
■ PROMOTEUR
■ AMÉNAGEUR
■ CONSEIL DÉPARTEMENTAL
■ GIRONDE HABITAT
■ AUTRE



■ AIRE MÉTROPOLITAINE
■ BASSIN D'ARCACHON/
VAL DE L'EYRE
■ HAUTE GIRONDE
■ LIBOURNAIS
■ MÉDOC
■ SUD GIRONDE

La localisation de ces opportunités traduit un déploiement de l'activité ventilée sur tous les territoires girondins, en zone très urbaine comme en zone détendue. En termes de situation géographique, les tendances sont comparables aux années précédentes avec 40% des fonciers situés dans l'aire métropolitaine élargie (Bordeaux, Graves, Hauts de Garonne et Porte du Médoc) et 14% des terrains étudiés sur le bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre. Les secteurs plus détendus sont également analysés, avec notamment 17% des études dans le Libournais et 15% dans le Sud Gironde.

Notons la stabilité de la transformation opérationnelle des opportunités, avec 40% passées en programmation 2018-2020.

À L'ÉCOUTE DES BESOINS DANS LES TERRITOIRES

L'ENREGISTREMENT PUIS LA QUALIFICATION DE LA DEMANDE POUR IDENTIFIER LES PRIORITÉS

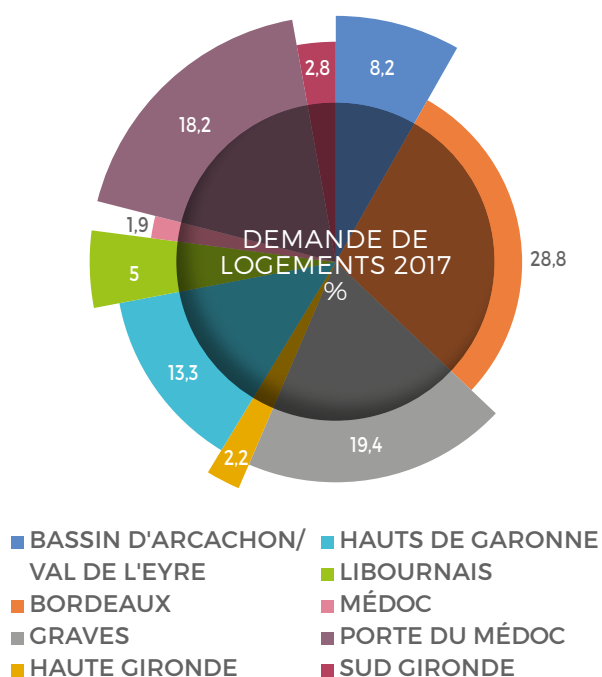
Depuis mars 2016, Gironde Habitat a intégré dans son fichier interne de demandeurs, l'ensemble des demandes figurant dans le Serveur National d'Enregistrement de la Demande qu'elles aient été enregistrées ou non par ses équipes.

Sur le territoire girondin, 54 850 demandes sont actives au 31/12/2017. Gironde Habitat a enregistré 10 978 de ces demandes. À la suite de ces enregistrements, 7 260 ménages ont été contactés dans le cadre du travail de qualification de la demande : une demande sur deux est prioritaire au regard des critères prévus par la réglementation.

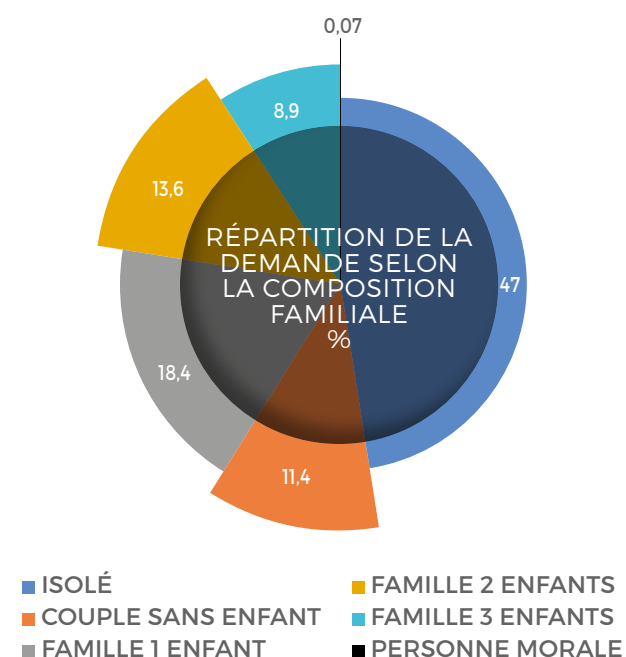
Au 31/12/2017, Gironde Habitat compte 1 926 demandes de mutation (1 950 demandes au 31/12/2016). À cette même date, 3 110 demandes sont considérées en délai anormalement long (plus de 3 ans), soit 5,7% de la demande en stock.

STOCK DE DEMANDES ACTIVES DEPUIS 2013					
	2013	2014	2015	2016	2017
Demandes renouvelées	10 744	7 487	8 413	9 164	21 058
Nouvelles demandes	10 807	11 947	12 057	39 747	33 792
Stock de demandes (yc mutations)	21 551	19 434	20 470	48 911	54 850

Par rapport aux années antérieures, le profil de la demande enregistrée reste comparable avec une demande forte sur Bordeaux (29%) et les territoires de la métropole qui cumulent ensemble plus des trois quarts de la demande.



Presque la moitié des demandes provient de personnes seules (48%), part stable depuis 2016 (49%) mais en tendance croissante depuis 2013. Un tiers des demandes de cette catégorie provient de Bordeaux.



À L'ÉCOUTE DES BESOINS DANS LES TERRITOIRES

Les profils des demandeurs en terme d'âge sont très stables par rapport aux années précédentes, avec toujours la moitié des demandeurs qui ont moins de 39 ans et 8% de personnes âgées de 65 ans et plus.

RÉPARTITION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT
SELON L'ÂGE DU DEMANDEUR

Age des demandeurs	2015	2016	2017
Moins de 30 ans	25%	26%	26%
De 30 à 39 ans	25%	26%	26%
De 40 à 49 ans	22%	22%	19%
De 50 à 64 ans	21%	19%	21%
65 ans et plus	7%	7%	8%
Non renseigné	0,1%	0,1%	0,1%
Personnes morales	0,1%	0,0%	0,0%
TOTAL	100 %	100 %	100%

Presque la moitié (49%) des logements demandés sont des petites surfaces (T1 et T2), en concordance avec la majorité de personnes seules et de petits ménages parmi les demandeurs de logement.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS
DEMANDÉS

Type de logement demandé	2015	2016	2017
1	13%	14%	16%
2	33%	32%	33%
3	33%	31%	30%
4	19%	18%	18%
5	2%	3%	3%
6	0%	0%	0%
Non renseignés	0%	1%	0%
TOTAL	100 %	100 %	100%



Remise des clés - Résidence Carpe Diem - Biganos

LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

UNE PROGRAMMATION EN COHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS IDENTIFIÉS DANS LES TERRITOIRES

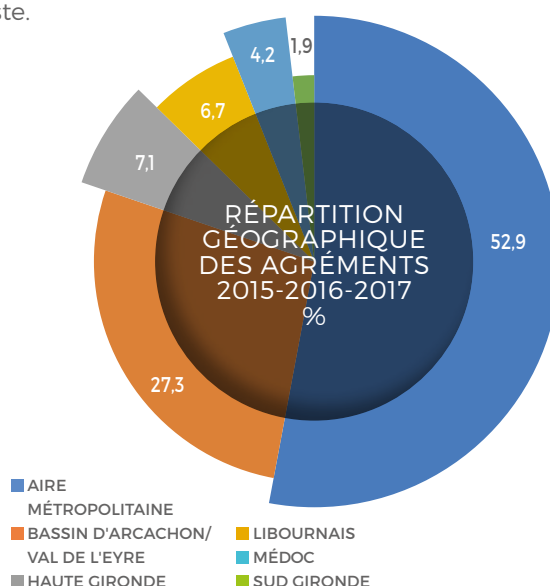
La programmation 2017 est constituée d'un volume de 822 agréments pour des logements locatifs sociaux. Le nombre de demandes d'agréments est donc stable par rapport à l'année 2016 où il s'établissait à 816 agréments.

Comme les autres années, les opérations agréées sont diversifiées en termes de produits (logements, équipements, locaux d'activité) et d'implantation géographique avec des projets urbains et des opérations de centre-bourg :

- 7 opérations de centre bourg représentant 56 logements ;
- 4 opérations de logements spécifiques dont deux foyers de jeunes travailleurs ;
- 57 lots de terrains à bâtir (Bourg sur Gironde et Saint-Aubin-de-Médoc) ;
- Deux équipements petite enfance : une crèche et une maison d'assistantes maternelles ;
- Une résidence service dédiée aux personnes de plus de 60 ans au Barp ;
- Un local associatif à la Réole et deux commerces à La Teste.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES AGRÉMENTS DE LOGEMENTS
LOCATIFS

Agréments	2015		2016		2017	
Aire Métropolitaine	472	56.2 %	460	56.4 %	380	46.2 %
Bassin d'Arcachon / Val de L'Eyre	279	33.2 %	111	13.6 %	286	34.8 %
Haute Gironde	47	5.6 %	110	13.5 %	19	2.3 %
Libournais	0	0 %	110	13.5 %	55	6.7 %
Médoc	30	3.6 %	16	2.0 %	57	6.9 %
Sud Gironde	12	1.4 %	9	1.1 %	25	3 %
Total LLS	840	100 %	816	100 %	822	100 %



On note que la programmation de logements locatifs baisse légèrement sur l'aire métropolitaine en 2017. Sur le bassin d'Arcachon et le Val de l'Eyre, après une forte baisse en 2016, la programmation remonte au niveau de 2015.

RÉPARTITION DES AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS PAR TYPE DE FINANCEMENT

Agréments - Logements locatifs	2015		2016		2017	
PLUS	518	61.7 %	461	56.5 %	466	56.7 %
PLAI	228	27.1 %	215	26.3 %	283	34.4 %
PLAI - Logements spécifiques et foyer	70	8.3 %	11	1.3 %	18	2.2 %
PLUS CD	-	-	-	-	34	4.1 %
PLS	24	2.9 %	129	15.8 %	21	2.6 %
Total LLS	840	100 %	816	100 %	822	100 %

La majorité des logements locatifs est financée en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). En 2017, la part de logements financée en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pour des ménages à faibles ressources est en légère hausse dans la programmation globale.

L'innovation technique et environnementale est au cœur des préoccupations de Gironde Habitat afin de réduire les charges pour les futurs clients mais aussi de diminuer l'empreinte écologique des bâtiments. En terme de performance énergétique, Gironde Habitat a choisi de ne plus certifier de manière identique l'ensemble de ses programmes mais de mettre en place un système d'analyse et de management plus fin pour chaque opération. Ainsi, les équipes font appel à différentes labellisations en fonction de la nature du projet : NF Habitat, Prestaterre, Promotelec...

LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

DOMAINE DE CAILLAVET À MÉRIGNAC :

L'année a été marquée par le concours de maîtrise d'œuvre qui s'est finalisé par le choix du lauréat en juin. Des études ont été menées aux côtés des partenaires du projet. Notons également le lien fort avec la commune et les échanges réguliers avec les riverains. La première réunion publique a réuni une centaine d'entre eux en fin d'année, lors de laquelle le projet a été présenté. Cela a donné lieu à des adaptations sur les volumes et au lancement d'une étude de circulation.



BOCAGE ATHÉNA À PAREMPUYRE :

L'ambition de ce projet est d'aménager un nouveau quartier proche du centre de Parempuyre, qui comportera 435 logements (locatif social, lots de terrain à bâtir, vente libre) et un groupe scolaire. Suite au permis d'aménager obtenu en 2016, les travaux se sont poursuivis en 2017, permettant la livraison des voiries primaires au printemps. En parallèle, la commercialisation des 32 premiers lots de terrain à bâtir s'est achevée. Douze nouveaux lots seront commercialisés prochainement.



LE SERVICE JURIDIQUE EN SOUTIEN AUX MISSIONS OPÉRATIONNELLES

Chaque année l'équipe de juristes accompagne les projets opérationnels et la gestion courante sur différents volets :

- Contribution à l'étude et au montage des opérations neuves : suivi des accords négociés avec les promoteurs, travail sur les servitudes, question de divisions foncières, acquisitions auprès de riverains... ;
- Conventions de gestion spécifiques pour les logements accompagnés ou contrat type pour l'accueil des saisonniers ;
- Sollicitation dans le cadre de la délégation du droit de préemption ;
- Support de l'activité du pôle vente avec la formalisation de sous-seing, de compromis de vente et la production des informations nécessaires au futur acquéreur dans le cadre du contrat ;
- Gestion et suivi des sinistres sur les ouvrages.

138 actes ont été signés au cours de l'année 2017 sur des registres variés : 34 acquisitions (VEFA, rachat de patrimoine, Autorisation d'Occupation Temporaire...), conventions de servitudes, cession de voirie, dépôts de pièces pour création des lotissements ou de permis d'aménager, baux commerciaux, ...

L'année 2017 a aussi été marquée par la clôture de deux contentieux qui opposaient des riverains à Gironde Habitat sur des opérations de construction de logements à Pinheuil et au Taillan. L'office a finalement obtenu gain de cause à la suite de procédures complexes marquées par des requêtes auprès du Conseil d'État.

LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

RÉPUBLIC À BORDEAUX :



Les fouilles archéologiques menées de fin 2016 à avril 2017 ont permis la découverte d'éléments exceptionnels, notamment une nécropole datant du IV^{ème} siècle et 600 squelettes dans des sépultures individuelles mais aussi collectives, laissant penser à une épidémie ou une crise sanitaire. Ces découvertes historiques ayant suscité un vif intérêt, des visites ont été organisées plusieurs fois par semaine permettant à un millier de personnes (scolaires, élus, administrateurs de Gironde Habitat, professionnels, lycéens, associations, salariés, etc.) de bénéficier d'explications de la part d'archéologues.

Ces découvertes ont également fait l'objet d'une couverture média locale et nationale importante.

Sur le volet opérationnel, le permis de construire a été obtenu en mars 2017. Celui-ci a fait l'objet d'un recours qui a mobilisé les équipes lors de son instruction. La mise au point du projet se poursuit en lien avec les partenaires et la ville de Bordeaux, avant la consultation des entreprises en 2018.

Concernant la vie du site, outre les fouilles archéologiques, l'année a notamment été rythmée par deux événements ayant permis d'ouvrir le bâtiment au grand public :

- un concert de musique classique scénographié organisé avec l'association Les Caprices de Marianne en mai 2017 qui a rassemblé près de 250 personnes ;
- un marché de Noël réunissant des artisans locaux organisé avec l'association Banzaï Lab en décembre 2017 avec 600 personnes.

www.projet-republic.fr



Les Caprices de Marianne en concert à République en mai 2017

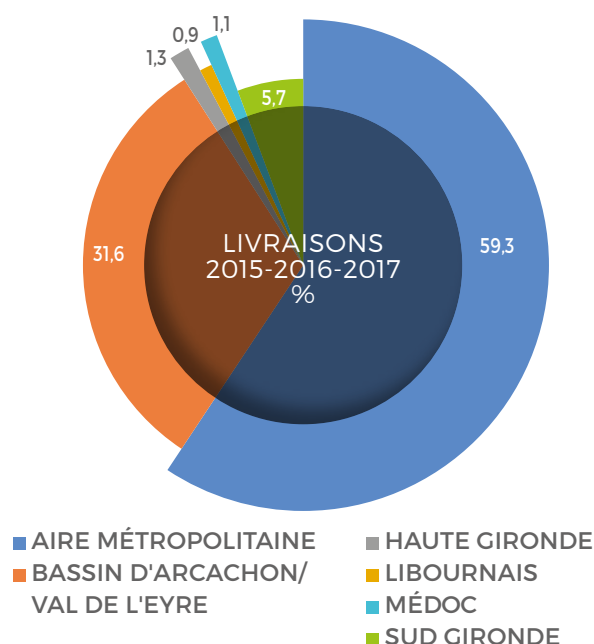
LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

DES LOGEMENTS LIVRÉS EN PHASE AVEC LES BESOINS

Depuis 2015, Gironde Habitat a livré plus de 1400 logements. Sur la seule année 2017, cela représente 587 logements sur l'ensemble du département :

- Dont deux tiers de logements collectifs et un tiers d'individuels,
- Dont 10 logements en accession sociale,
- Dont 30 logements en acquisition-amélioration.

En termes de répartition géographique, on note que depuis 2015 près de 60 % des livraisons se situent dans l'aire métropolitaine et plus de 30 % sur le bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre, en phase avec la forte demande sur ces territoires.



La résidence Les Boîtes à Marcheprime

GIRONDE HABITAT, ACTEUR DU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département. Il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. Cadre contractuel entre l'Etat et le Conseil départemental, le PDH fixe à partir des besoins repérés en terme d'habitat(s), les objectifs de programmation territorialisés.

En Gironde, la démarche PDH a été déclinée dans six territoires. Face au diagnostic local concernant l'habitat, le PDH s'est centré sur trois orientations à décliner dans les territoires :

- Du logement pour tous,
- Affirmer l'organisation polycentrique de la Gironde,

- La mise en capacité à agir des acteurs et des collectivités.

La démarche concertée avec les acteurs locaux a permis une contribution active de Gironde Habitat à l'élaboration de ce document à travers les réunions territoriales organisées par le Conseil départemental puis dans le cadre de rencontres d'évaluation de son plan d'action.

De façon opérationnelle, l'office a structuré son activité en termes d'analyse territoriale autour des six territoires PDH afin de bénéficier d'indicateurs de positionnement et de gestion en lien avec cet outil. Pour ce qui concerne plus particulièrement le développement de l'offre, la programmation est déclinée à l'échelle du PDH afin de la croiser au fil de l'eau avec les objectifs définis dans chaque secteur.

LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

Parmi les réalisations de l'année, notons la résidence Jean Zay Université à Talence, entièrement destinée aux jeunes en insertion et aux étudiants en alternance, une première pour ce campus de la métropole. Les 125 logements T1 et T2 de cette résidence sont tous doublement exposés, garantissant un confort d'habitat.

Plus de 100 logements ont été construits à Tresses sur 4 opérations, accompagnant ainsi le développement de cette commune au contact de la métropole.

À Sauveterre-de-Guyenne, Gironde Habitat poursuit

sa contribution à la revitalisation du centre bourg avec la réalisation d'une sixième résidence sur la commune. Celle-ci, dénommée La Jurade, compte 16 logements individuels avec jardin privatif, situés à proximité des commerces, des services et des équipements de la commune.

À Gujan-Mestras, Gironde Habitat a livré 96 logements répartis sur 2 opérations : la résidence Brémontier comportant 79 logements familiaux dont 46 collectifs et 33 individuels et la résidence Edmond Daubric comportant 17 logements familiaux collectifs.



La résidence La Jurade à Sauveterre de Guyenne



Résidence Edmond Daubric à Gujan Mestras

LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

AVEC UNE GESTION FINE DE LA DETTE

Un travail a été mené pour réaménager la dette, avec la renégociation des marges des emprunts et le rachat d'une partie de la dette. D'autres actions ont visé à minorer le poids de la taxe foncière grâce à l'identification de travaux d'adaptation des logements pour les personnes handicapées et de travaux d'économies d'énergie.

Par ailleurs, la mise en œuvre des prêts de haut de bilan a créé un effet de levier en apportant des quasi

fonds propres visant à augmenter la production et les réhabilitations énergétiques.

Notons également la mise en place de nouveaux processus et outils internes (projet Chorus) dans le cadre de la dématérialisation des factures, permettant notamment d'optimiser les relations avec les fournisseurs.



La première pierre de la résidence Florestine à Bordeaux

ECO CONSTRUIRE

En 2017, Gironde Habitat a développé diverses expérimentations d'éco construction. Ces procédés innovants visent à atteindre une haute performance sur plusieurs cibles : l'environnement, le confort et la santé des occupants, la préservation des ressources énergétiques, en valorisant les économies d'énergie et la promotion des filières économiques locales.

À Bordeaux, la résidence Les Souffleurs dispose de façades en ossature bois et de panneaux photovoltaïques sur les toits « ouvrant les portes » de l'autoconsommation collective ; la résidence Florestine, dans le quartier du Grand Parc sera équipée d'un système de chauffage QRAD offrant une chaleur gratuite aux habitants ainsi qu'un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des chasses d'eau ; la future résidence Nobel dans la zone Euratlantique sera construite avec une ossature mixte bois/béton : un procédé innovant puisque des raidisseurs verticaux et des façades ossature bois contreventent le bâtiment dont les planchers restent en béton pour apporter le confort d'été.

Demain à La Réole, l'habitat participatif de Fabrikatoits offrant 11 logements individuels adoptera un système constructif ossature bois, béton de chanvre et des enduits à la chaux. À Grignols, pour les 14 logements individuels prévus fin 2019, c'est un système bois/paille qui est privilégié. Ce matériau renouvelable, à faible énergie grise offre de nombreux avantages qui s'inscrivent dans une démarche durable ; propre sur chantier, à faibles déchets, sain à vivre, hygro-régulateur et avec une bonne résistance mécanique assurant une bonne durabilité.

LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

LOGEMENTS LIVRES EN 2017

OPERATIONS	NBRE DE LOCTS CONSTRUITS	TYPE INDIVIDUEL	TYPE COLLECTIF	NOMBRE DE LOCTS DEMOLIS	NOMBRE DE LOTS	LOCAUX DIVERS	
ARCACHON- Tour (Démolition)	-	-	-	62	-	-	
AUDENGE- Marquis de Civrac- Local Foyer des Aînés- Commerces	-	-	-	-	-	4	
GUJAN MESTRAS- Brémontier- VEFA	79	33	46	-	-	-	
GUJAN-MESTRAS- Résidence "Edmond Daubric"	17	-	17	-	-	-	
MARCHEPRIME- Les Boïates	8	8		-	-	-	
TESTE DE BUCH (LA)- Résidence Dolia	14	-	14	-	-	-	
BASSIN D'ARCACHON / VAL DE L'EYRE	118	41	77	62	0	4	
CADAUJAC- Des deux Pins- Courraud	36	5	31	-	-	-	
CASTRES GIRONDE- La Belle Etape	6	6	-	-	-	-	
TALENCE- Jean Zay (FJT)	125	-	125	-	-	-	
VILLENAVE D'ORNON- Eden Cottage- Location/ accession	10	-	10	-	-	-	
GRAVES	177	11	166	0	0	0	
BLAYE- Cité Cap de Haut	1	1	-	-	-	-	
ST AUBIN DE BLAYE- Les Acacias-VEFA	10	10		-	-	-	
HAUTE GIRONDE	11	11	0	0	0	0	
CREON- Moulin de Causserouge- VEFA	24	-	24	-	-	-	
CREON- Regano- VEFA	23	18	5	-	-	-	
TRESSES - Le Tastat (Garona)- VEFA	55	33	22	-	-	-	
TRESSES- Clos Mondaut	10	-	10	-	-	-	
TRESSES- Du Moulin II	14	14	-	-	-	-	
TRESSES- Du Moulin III	24	24	-	-	-	-	
HAUTS DE GARONNE	150	89	61	0	0	0	
COUSTRAS- Cortérat	11	11	-	-	-	-	
LIBOURNAIS	11	11	0	0	0	0	
BOUSCAT (LE)- Isabelle	37	-	37	-	-	5	
MERIGNAC- Les Eyquems	2	2	-	-	-	-	
PAREMPUYRE- Clos d'Athéna- Phase 1	-	-	-	-	44	-	
ST AUBIN DE MEDOC- Les Jacinthes	8	8	-	-	-	-	
PORTE DU MEDOC	47	10	37	0	44	5	
BERNOS BEAULAC- Résidence "La Fonderie"	6	6	-	-	-	-	
SAUVETERRE DE GUYENNE- La Jurade	16	16	-	-	-	-	
TOULENNE- Gendarmerie- VEFA	51	-	51	-	-	-	
SUD GIRONDE	73	22	51	0	0	0	
TOTAL LOGEMENTS LIVRÉS	587	195	392	62	44	9	

LES PROJETS EN COURS ET LES RÉALISATIONS

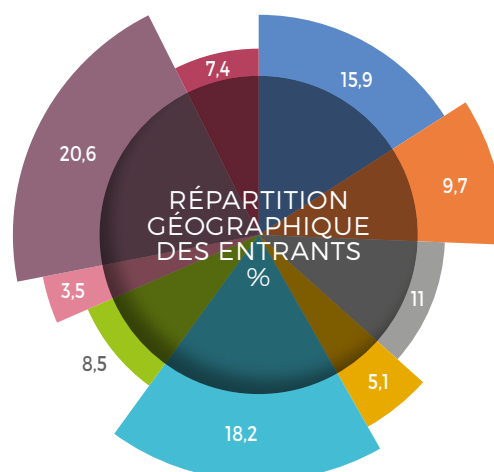
	FINANCEMENT	CERTIFICATION THPE OU AUTRE	CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE	DATE DE DÉBUT DES TRAVAUX	DELAI D'EXECUTION	DATE DE RECEPTION	DATE DE REMISE DES CLES
	-	-	S.O.	01/10/16	7 mois	06/06/17	-
	-	THPE 2005	S.O.	-	-	08/09/17	-
	PLUS/PLAI	RT 2012	B	01/04/16	18 mois	24/07/17	02/08/17
	PLUS/PLAI	RT 2012	A	04/01/16	12 mois	19/04/17	03/05/17
	PLUS/PLAI	RT 2012	A	02/01/17	-	06/11/17	15/11/17
	PLUS/PLAI	RT 2012	B	01/06/16	15 mois	03/07/17	12/07/17
	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS/PLAI	RT 2012	B	14/10/16	16 mois	06/12/17	11/12/17
	PLAI	RT 2012	A	12/09/16	4 mois	10/05/17	10/05/17
	PLAI	RT 2012	B	02/05/16	18 mois	27/07/17	22/08/17
	PSLA	RT 2012	A	15/02/16	11 mois	13/10/17	18/10/17
	-	-	-	-	-	-	-
	PLAI	Réhab	S.O.	20/02/17	6 semaines	28/03/17	28/03/17
	PLUS/ PLAI	RT 2012	A	18/01/16	14 mois	25/01/17	02/02/17
	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS/PLAI	RT 2012	A/B	05/09/16	14 mois	08/12/17	21/12/17
	PLUS/PLAI	Réhab	C/D	11/04/16	14 mois	31/10/17	15/01/17
	PLUS/PLAI	RT 2012	A	-	17 mois	18/12/17	19 et 20/12/2017
	PLUS/PLAI	RT 2012	A	09/05/16	13 mois	19/07/17	26/07/17
	PLUS/PLAI	RT 2012	A	09/05/16	13 mois	02/11/17	08/11/17
	PLUS/PLAI	RT 2012	A	20/06/16	13 mois	05/12/17	13/12/2017 et 21/12/17
	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS/PLAI	RT 2012	B	13/06/16	17 mois	06/12/17	12/12/17
	-	-	-	-	-	-	-
	PLUS/PLAI	RT 2012	C/D	01/09/15	15 mois	19/07/17	26/07/17
	PLAI	RT 2012	B	06/06/17	4 mois	17/10/17	17/10/17
	-	-	S.O.	12/09/16	5 mois	11/03/17	11/03/17
	PLUS/PLAI	RT 2012	A	17/10/16	13 mois	28/11/17	14/12/17
	-	-	-	-	-	-	-
	PLAI	Réhab	C	01/03/16	12 mois	21/04/17	26/04/17
	PLUS/PLAI	RT 2012	A	25/07/16	17 mois	07/12/17	14/12/17
	PLF	RT 2012	A	17/06/16	18 mois	01/12/17	01/12/17
	PLUS/PLAI	2HCUB	-	-	-	-	-

L'ACCUEIL DES PUBLICS

Gironde Habitat loge aujourd'hui 36 000 personnes tout étant en mesure de proposer une réponse de qualité aux besoins d'habiter pour tous les publics, étudiants, familles, actifs, seniors, retraités, personnes handicapées. En 2017, 1 865 nouveaux ménages ont été accueillis dans le parc. Le nombre d'attributions est similaire à celui de 2016, mais est toujours en légère diminution par rapport aux années précédentes du fait notamment d'une baisse de la rotation globale qui est passée de 8.34% en 2015 à 7.58% en 2017.

Les commissions d'attribution et les agences de proximité ont dû cette année encore conjuguer toutes les priorités pour répondre du mieux possible aux ménages en situation d'urgence, aux réservataires, aux personnes en demande de

mobilité... 28.6% des logements ont été attribués aux publics relevant du contingent prioritaire et presque 14.5% des attributions se sont faites au profit du parcours résidentiel.



- BASSIN D'ARCACHON/ VAL DE L'EYRE
- BORDEAUX
- GRAVES
- HAUTE GIRONDE
- HAUTS DE GARONNE
- LIBOURNAISE
- MÉDOC
- PORTE DU MÉDOC
- SUD GIRONDE

ATTRIBUTIONS DANS L'ANNÉE (BAUX SIGNÉS)

	2015	2016	2017
Nombre total	2 026	1 856	1 865
dont attributions externes	1 767	1 587	1 618
dont attributions internes(*)	259	217	247

(*) = mutations internes

TAUX DE ROTATION 2017

Territoire	Nb logs (*)	Nb congés hors mutation	Taux de rotation
BASSIN D'ARCACHON/ VAL DE L'EYRE	2 422	144	5.9%
BORDEAUX	837	60	7.2%
GRAVES	1 978	122	6.2%
HAUTE GIRONDE	871	94	10.8%
HAUTS DE GARONNE	1 970	154	7.8%
LIBOURNAISE	1 492	126	8.4%
MÉDOC	700	60	8.6%
PORTE DU MÉDOC	3 827	298	7.8%
SUD GIRONDE	1 226	103	8.4%
TOTAL GÉNÉRAL	15 323	1 161	7.6%

(*) hors mutation, résidences en vente et étudiantes

L'ACCUEIL DES PUBLICS

IMPACTS DE LA LOI ÉGALITÉ & CITOYENNETÉ

Promulguée le 27 janvier 2017, la loi égalité et citoyenneté engage diverses mesures dans le domaine du logement social pour favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de ségrégations territoriales.

Cela a nécessité une adaptation des équipes de Gironde Habitat et des administrateurs membres des commissions d'attributions de logements (CAL) à cette nouvelle réglementation et à sa traduction opérationnelle concernant par exemple les attributions, la composition des CAL, la nouvelle définition de la sous-occupation, etc. Gironde Habitat a également contribué aux différentes réunions partenariales inter-bailleurs organisées par l'Arosha et Bordeaux Métropole pour échanger sur ces nouvelles façons de travailler, plus en lien avec les territoires.

Dès 2017, Gironde Habitat a atteint les nouveaux objectifs sur les attributions liées à des proportions par quartiles de revenus (minimum 25% d'attributions pour le dernier quartile de revenu Q4 - revenus les plus faibles - hors QPV et minimum 50% d'attributions pour les 3 premiers quartiles de revenus Q1, 2 et 3 - revenus supérieurs - dans les QPV). Les résultats, figurant dans le tableau ci-dessous ont été obtenus dans la lignée d'une politique de peuplement équilibrée.

RÉSULTATS 2017

EPCI	Total des baux signés	Baux signés pour les ménages Q4	Réalisation en %	Total des baux signés en QPV	Baux signés pour les ménages Q1/2/3	Réalisation en %
BORDEAUX METROPOLE	742	225	30 %	80	60	75 %
CALI	80	20	25 %	33	26	79 %
COBAN*	63	16	25 %	-	-	-
COBAS*	193	57	30 %	-	-	-
CUBZAGUAIS*	45	13	29 %	-	-	-
PAYS FOYEN	9	2	22 %	5	3	60 %
MONTESQUIEU*	70	24	34 %	-	-	-

* territoires sans QPV



Inauguration de la résidence La Fonderie à Bernos-Beaulac

L'ACCUEIL DES PUBLICS

PROFIL DES NOUVEAUX ENTRANTS

Concernant le profil des nouveaux entrants, les tendances restent stables par rapport aux années précédentes :

- En cohérence avec les évolutions socio démographiques et en lien avec la demande sociale, près d'une attribution sur deux concerne un petit ménage : 32% de personnes seules et 10% de couples sans enfant ;
- Les familles de 1 et 2 enfants représentent 45% des attributions, celles de 3 enfants 9%, en très légère surreprésentation par rapport aux données d'occupation du parc (6%) ;
- Les attributions restent variées en termes de classe d'âge avec un accueil des publics jeunes plutôt important par rapport aux données d'occupation du parc. La part des ménages âgés de 50 ans et plus augmente par rapport aux années précédentes mais reste faible au regard du profil des locataires en place ;
- Concernant les niveaux de ressources des ménages entrants, plus des deux tiers ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM dont plus de 30% avec des très petites ressources (inférieur à 20% des plafonds HLM).

STRUCTURE ÂGE EN % DES ATTRIBUTIONS EXTERNES

Tranche d'âge	2015		2016		2017		Occupants 2017	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Moins de 30 ans	548	31.0	458.0	28.9	465	28.7	1533	9.4
De 30 à 39 ans	480	27.2	448.0	28.2	468	28.9	3134	19.2
De 40 à 49 ans	389	22.0	342.0	21.6	357	22.1	3767	23.1
De 50 à 64 ans	240	13.6	220.0	13.9	215	13.3	4726	29
65 ans et plus	55	3.1	62.0	3.9	55	3.4	2876	17.6
Personnes morales	55	3.1	57.0	3.6	58	3.6	280	1.7
Total	1794	100	1767	100	1618	100	16316	100

NIVEAU DES REVENUS EN % DES ATTRIBUTIONS EXTERNES

	2015		2016		2017		Occupants 2017	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (Plafond de référence)	1187	67.2	1089	68.6	1102	68.1	10129	62.1
- dont revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM	497	28.1	479	30.2	522	32.3	3536	21.7
Revenus situés entre les plafonds HLM et 60 % des plafonds HLM	510	28.9	428	27.0	446	27.6	4540	27.8
Revenus supérieurs aux plafonds HLM	15	0.8	13	0.8	12	0.7	1367	8.4
Personnes morales	55	3.1	57	3.6	58	3.6	280	1.7
Total / %	1767	100	1587	100	1618	100	16316	100

L'ACCUEIL DES PUBLICS

COMPOSITION FAMILIALE EN % DES ATTRIBUTIONS EXTERNES

Composition familiale	2015		2016		2017		Occupants 2017	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Isolés	615	34.8	564	35.5	517	31.9	6641	40.7
Couples sans enfant	230	13	177	11.2	161	9.9	2564	15.7
Familles d'un enfant	465	26.3	406	25.6	424	26.2	3524	21.6
Familles de deux enfants	289	16.3	275	17.3	296	18.3	2314	14.2
Familles de trois enfants et plus	110	6.2	105	6.6	145	8.9	993	6
Autres (personnes morales..)	55	3.1	57	3.6	58	3.5	280	1.7
Non renseigné	3	0.1	3	0.2	17	1		0
Total	1767	100	1587	100	1618	100	16316	100
- dont familles monoparentales	3	0.1	3	0.2	531	32.8	4226	25.9

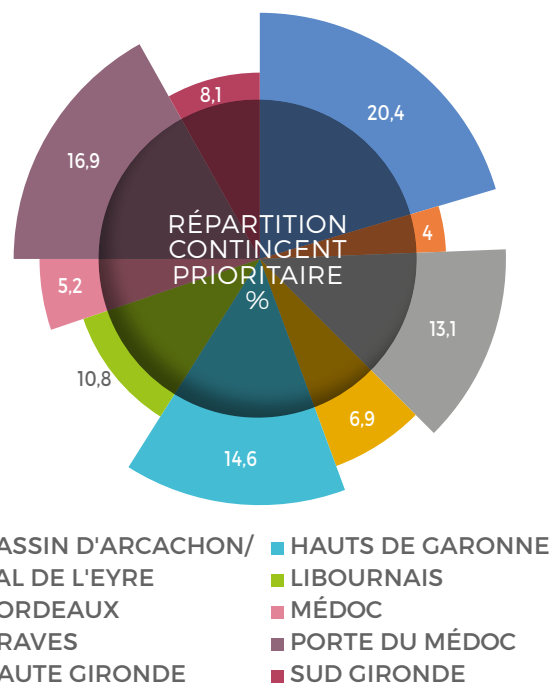
DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX PUBLICS PRIORITAIRES

L'objectif au titre du contingent prioritaire pour Gironde Habitat est de 484 relogements par an (y compris les agents civils et militaires de l'État). Pour 2016, Gironde Habitat a rempli son objectif avec 480 relogements pour les ménages prioritaires et 41 relogements en faveur des agents civils et militaires de l'État.

Les motifs de relogement poursuivent la tendance amorcée en 2016 avec plus de la moitié des situations relevant de personnes hébergées ou dépourvues de logement. Le motif habitat précaire continue de baisser et ne représente plus que 10% de situations contre 29% en 2015 et 15% en 2016.

Sur la localisation des relogements, plus d'un relogement sur 5 est effectué sur le bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre.

La typologie majoritaire de relogement est le T3 comme les autres années.



LES FILIÈRES

	2015	2016	2017
DDCS	102	129	111
GIRONDE HABITAT	396	365	369
TOTAL	498	494	480

LES FILIÈRES

	TOTAL	%
DDCS (1)	111	23
ASSOCIATIONS	66	14
GIRONDE HABITAT	303	67
TOTAL	480	100

(1) y compris les 56 attributions DALO COMED

L'ACCUEIL DES PUBLICS

LES RÉSERVATIONS

Comme les années précédentes, Gironde Habitat a tenu ses engagements contractuels et réglementaires avec ses partenaires réservataires avec 521 attributions prononcées :

- **51** attributions destinées à reloger des Agents du Département ;
- **122** qui ont permis de répondre à des situations de mal-logement identifiées par les différents services sociaux situés sur le Département ;
- **41** attributions destinées à reloger des Agents Civils et Militaires de l'État ;
- **307** attributions prononcées en faveur des ménages relevant de nos partenariats avec les collecteurs d'Action Logement.

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL - ACTION SOCIALE

2015	2016	2017
57	53	51

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL - DSC

2015	2016	2017
100	76	122

LA MÉTROPOLE

2015	2016	2017
2	0	1

LES RÉSERVATIONS AU BÉNÉFICE DU PRÉFET

2015	2016	2017
30	37	41

(agents civils et militaires de l'État)

ACTION LOGEMENT

2015		2016		2017	
Droit unique	Droit de suite	Droit unique	Droit de suite	Droit unique	Droit de suite
159	169	143	129	140	169
328		272		309	

LES COLLECTEURS

LES ATTRIBUTIONS TOTALES

LES ATTRIBUTIONS EN D.U.*

LES ATTRIBUTIONS EN D.S.**

ASTRIA	136	101	35
GIC	55	29	26
LOGEO	24	11	13
ALIANCE	66	31	35
CILGERE	28	3	25
TOTAL	309	175	134

* DU : droit unique - ** DS : droit de suite

L'ACCUEIL DES PUBLICS

PROMOUVOIR L'ACCESSION SOCIALE DES MÉNAGES AUX RESSOURCES MODESTES

Gironde Habitat développe également une activité d'accession sociale à la propriété pour ses locataires ou pour des ménages à revenus modestes afin qu'ils puissent devenir propriétaires d'un bien immobilier.

Cette activité se décline autour de la vente Hlm, de la vente de lots de terrains à bâtir et de la vente de logements neufs.

Durant l'année 2017, 38 logements occupés par des locataires se sont libérés. Cela a permis la signature de 43 actes dans le cadre de la vente Hlm.

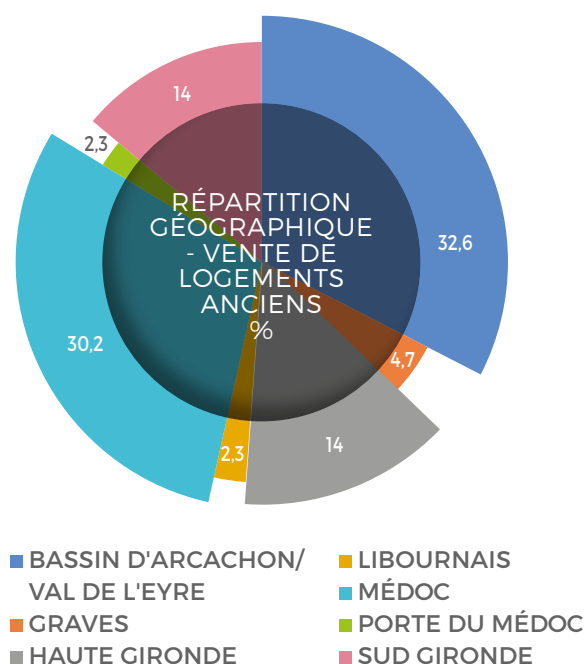
SITUATION LOCATIVE DES ACQUÉREURS VENTE HLM

	2015		2016		2017	
	nb	%	nb	%	nb	%
Achat par le locataire en place	11	14	9	20	6	14
Achat par un locataire de notre parc locatif	32	42	15	34	20	47
Achat par une personne extérieure	32	42	18	41	15	35
Achat par ascendant / descendant	2	3	2	5	2	5
TOTAL	77	100	44	100	43	100

Sur le profil des acquéreurs en vente Hlm, il est à noter que :

- 61% d'entre eux sont des clients de Gironde Habitat ;
- Les acquéreurs sont âgés de 47 ans en moyenne pour les clients et de 46 ans pour les personnes extérieures ;
- Le revenu fiscal moyen de référence est de 22 000 € pour les locataires et de 20 000 € pour les clients qui n'étaient pas des locataires de Gironde Habitat ;
- Notons que deux tiers des ventes se réalisent sur le bassin d'Arcachon - Val de L'eyre et dans le Médoc.

L'objectif des ventes de lots de terrain à bâtir a été largement dépassé, avec 87 lots vendus en 2017. Cela est notamment dû à la signature effective des actes commercialisés en 2016 à Tresses, et à l'accélération de la commercialisation des terrains à Saint-Aubin-de-Médoc et à Parempuyre avec des produits très attractifs.



L'ACCUEIL DES PUBLICS

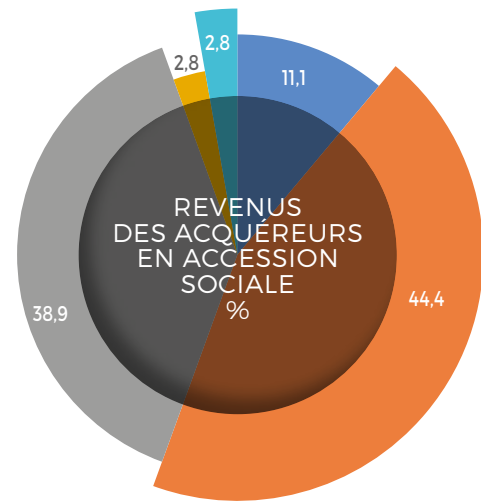
En terme d'accession sociale, notons la commercialisation de deux programmes :

- Clos du Chai à Saint-Aubin-de-Médoc : la signature des 6 contrats de location-accession s'est effectuée en octobre 2017
- Longères de Cares à Eysines : 20 contrats préliminaires de location accession ont été signés, dont la moitié par des locataires de Gironde Habitat. Il s'agit de la première opération d'accession en bois.

Ces deux opérations ont été montées à l'aide d'un prêt social location-accession. Ce financement a été privilégié pour faciliter l'accès à un logement à de jeunes ménages ayant un petit apport personnel. L'examen du profil socio-économique des clients retenus par la commission vente de Gironde Habitat démontre qu'il est possible de combiner mixité sociale, parcours résidentiel et accession sociale.

Par ailleurs, les 10 acquéreurs d'Eden Cottage à Villenave-d'Ornon ont pu rentrer dans leurs logements à l'automne.

Au global, la part des acquéreurs ayant des revenus inférieurs à 50% est de 11%, celle des acquéreurs ayant des revenus compris entre 50 et 75% des plafonds est de 44% et celle des acquéreurs ayant des revenus compris entre 75 et 95% des plafonds est de 39%. Ces chiffres sont fluctuants d'année en année, dû à une assiette d'acquéreurs peu élevée de 36 personnes. Un peu plus d'un acquéreur sur deux est locataire de Gironde Habitat. L'âge moyen est de 36 ans.



- INFÉRIEURS À 50% DES PLAFONDS
- SITUÉS ENTRE 50% ET 75% DES PLAFONDS
- SITUÉS ENTRE 75% ET 95% DES PLAFONDS
- SUPÉRIEURS À 95% DES PLAFONDS
- NR



Eysines - les Longères de Cares

SOMMAIRE

À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS 40

Entretien courant et réclamations techniques - Réhabilitations et maîtrise des charges locatives - Les marchés publics, support du service aux clients

ATTENTIFS AUX LIENS DU QUOTIDIEN 48

Les locataires, de véritables partenaires
- La cohésion sociale, un enjeu partagé
- Veille active pour le bien-vivre dans les résidences

ACCOMPAGNER TOUS LES HABITANTS 53

Un dialogue avec les habitants des résidences en mutation -
Des plans d'actions spécifiques dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

3 millions d'€

consacré à l'entretien du patrimoine équitablement réparti sur tout le territoire



244 logements
en réhabilitation sur
5 résidences



Diagnostics amiante
des parties communes
effectués sur 326
résidences - lancement
des diagnostics sur les
parties privatives



68 animations
pour les locataires



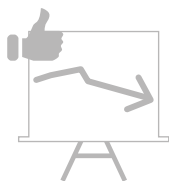
**5 résidences
supplémentaires**
destinataires du
bulletin d'information
«Mieux Demain»



**64 enquêtes
de voisinage,**
91 rencontres
personnalisées,
509 entretiens
téléphoniques



**462 plans
d'apurements**
en cours



Impayés des
locataires présents
maintenus sous le
seuil de **3 %**



824 marchés
suivis en 2017



**19000 réclamations
techniques**



12 CAO
(Commissions d'Appel d'Offres)
et 13 CDM (Commissions Des
Marchés)

À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS

« Relier » reste un axe central dans la stratégie globale. De la volonté de rendre compte à nos clients, à la réalisation de travaux de réhabilitations ou d'entretien des résidences pour une jouissance paisible et qualitative des logements, jusqu'à la mise en œuvre d'actions concrètes et innovantes, de services spécifiques pour optimiser le confort et le cadre de vie dans nos résidences, ou d'accompagnement des plus fragiles, Gironde Habitat s'engage.

ENTRETIEN COURANT ET RÉCLAMATIONS TECHNIQUES

En 2017, Gironde Habitat confirme une politique active d'entretien de son patrimoine, dans une démarche de qualité de service, d'amélioration du cadre de vie des locataires et de développement durable. En réponse aux réclamations énoncées par les clients, l'année 2017 est marquée par l'engagement d'une réflexion visant à améliorer les délais et la qualité des réponses apportées.

L'entretien courant du patrimoine est constitué des travaux sur les parties communes des résidences et des interventions dans les logements. Concernant les sollicitations techniques sont distinguées :

- les demandes liées à des équipements sous contrats (chaudière, interphonie, robinetterie...) ;
- les demandes liées à de l'entretien courant (plomberie, menuiserie, électricité...) ;
- les demandes entrant dans le cadre de la garantie parfait achèvement (un an après réception des logements neufs).

Le nombre de réclamations affiche une globale augmentation entre 2016 et 2017 avec une évolution de 2% sur les contrats d'entretien, de 4% sur l'entretien courant et de près de 40% sur le parfait achèvement.

Concernant les réclamations liées au parfait achèvement, les livraisons d'opérations neuves en nette augmentation en 2017 par rapport à 2016 peuvent être mises en perspective.

RECLAMATIONS ENREGISTRÉES			
	2015	2016	2017
Contrat	2425	2988	3045
EC	11896	13234	13764
PAV	1737	1641	2311
Total général	16058	17863	19120
Nbre de logts	15622	16013	16369
Récl par logts gérés	1,03	1,12	1,17

** hors réclamations siège, plaintes sociales et charte qualité.*

Résidence le Champ de courses - Le Bouscat



À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS

LES RÉCLAMATIONS (CONTRATS ENTRETIEN) PAR NATURE DE TRAVAUX

	2016		2017	
	nb	%	nb	%
Chaudières Chaufferies Collectives	1082	36,21%	1178	38,69%
Interphonie	455	15,23%	383	12,58%
Réseaux EU EV	261	8,73%	354	11,63%
Robinetterie	312	10,44%	315	10,34%
VMC	220	7,36%	214	7,03%
Télévision	156	5,22%	114	3,74%
Chauffe eau électrique	151	5,05%	112	3,68%
Chauffe eau Solaire	122	4,08%	102	3,35%
Ascenseur	34	1,14%	89	2,92%
Porte automatique de garage	40	1,34%	65	2,13%
Chauffe eau Gaz	65	2,18%	47	1,54%
Chauffe eau thermodynamique	36	1,20%	37	1,22%
Détecteur de Fumée	20	0,67%	19	0,62%
Divers	28	0,94%	8	0,26%
Pompes à chaleur	6	0,20%	5	0,16%
Jeux d'Enfants	0	0,00%	3	0,10%
Total général	2988	100%	3045	100%

Pour les réclamations liées à des équipements sous contrats ou à l'entretien courant, celles relatives aux chaudières et chaufferies collectives font apparaître un pourcentage majoritaire de 38,69% ; cette augmentation correspond à la période de chauffe, plus particulièrement lors des mises en route des chaudières.

Pour prévenir ces périodes tendues, Gironde Habitat adresse depuis plusieurs années une information à tous les locataires équipés de chaudières pour les inviter à faire des essais de mise en route du chauffage avant l'hiver.

Dans le cadre du marché d'entretien des chaudières, chauffe-eau, VMC, robinetterie, une enquête relative à la visite annuelle d'entretien de ces équipements : l'enquête "coupon-qualité" a été réalisée auprès de l'ensemble des locataires. Les résultats de celle-ci font apparaître un taux de satisfaction de 88%.



Réhabilitation de la résidence Peyre - St Seurin de Cursac

À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS

Afin d'améliorer la réactivité des réponses aux réclamations des clients, plusieurs mesures correctives ont été mises en œuvre en 2017.

En premier lieu la « remise à plat » complète des marchés d'entretien courant et de maintenance a été engagée. Ce travail de redéfinition des marchés induit une prise en compte de toutes les parties prenantes pour redéfinir le fond et la forme de nos marchés.

Afin d'expérimenter de nouvelles méthodes sur le champ des réclamations, un procédé innovant permet de rechercher de nouveaux prestataires potentiels dans le respect de la commande publique, en vue d'une garantie optimisée de réactivité.

En 2017, Le montant total annuel des contrats d'entretien forfaitaire s'élève à 3,2 M€ hors taxes comprenant également les travaux réalisés par le centre technique sur des missions urgentes. 20 contrats d'entretien sont répartis sur 87 lots et attribués à 47 entreprises. 15561 logements ont fait l'objet d'une visite d'entretien des équipements, soit 94,23 % des logements. Le contrôle des prestataires sur les contrats d'entretien se pérennise, un quart des logements ont été contrôlés par les équipes de Gironde Habitat, plus de 2700 bulletins de visite d'équipement ont été transmis et plusieurs centaines de dépannages suivis individuellement.

LES AUTOCONSOMMATIONS COLLECTIVES - SOUFFLEURS

Grâce au travail conjoint avec Enedis (ex ERDF), gestionnaire du réseau de distribution électrique, Gironde Habitat met en service en 2017 la 1^{ère} installation d'autoconsommation collective sur le territoire français, pour les 60 logements des Souffleurs, une résidence équipée en panneaux photovoltaïques.

Gironde Habitat et Enedis ont signé une convention de partenariat pour sceller ces engagements exemplaires et durables, synonymes d'une réponse très concrète au problème de la précarité énergétique des locataires.

Ce système permettra donc à terme, de produire 30 à 40% des besoins de la résidence et de réaliser, pour les habitants, des économies de charges, dès 2018. Son pilotage est facilité par le compteur Linky, clé de la réussite de cette opération.

Pour valoriser ce dispositif, cette opération, inaugurée en décembre par tous les partenaires du projet a bénéficié d'une mise en lumière particulièrement bien relayée dans la presse papier et les journaux web spécialisés. À la demande de Gironde Habitat, la chaîne locale TV7 a également réalisé un reportage de 7 minutes.



Bordeaux - Les Souffleurs en autoconsommation collective

VOIR LA VIDÉO
AUTOCONSOMMATION
COLLECTIVE



À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS

RÉHABILITATIONS ET MAÎTRISE DES CHARGES LOCATIVES

En 2017 les travaux de réhabilitation concernent 5 résidences soit 244 logements, nécessitant des interventions au-delà de l'entretien courant.

Au Bouscat, la résidence Jean Moulin dans un quartier en pleine mutation s'inscrit dans le cadre de la politique communautaire des 50 000 logements, le long des axes de circulation du tramway. Sur le devenir du quartier, Gironde Habitat s'est impliqué dans ce projet global aux côtés de la ville du Bouscat, de Bordeaux Métropole, de la FAB avec l'achat de 59 logements en VEFA et la requalification de la résidence Jean Moulin.

Pour cette opération, Gironde Habitat a engagé une procédure de dialogue compétitif qui a permis d'intégrer la totalité du site résidentiel dans le périmètre du projet et de choisir le projet le plus adapté.

Il y a donc ici à la fois réhabilitation et requalification de l'existant, soit 7 bâtiments et 152 logements (dont adaptation de 8 logements en RdC pour personnes à mobilité réduite) et création de 34 logements supplémentaires, sur un bâtiment en R+5, tout en respectant la configuration du site.

Les travaux ont débuté en 2017 pour s'achever à l'été 2018. L'information des locataires passe par l'organisation de réunions diverses et la diffusion d'un bulletin « Mieux Demain ». Ce projet va permettre une modernisation de la résidence, un agrandissement de certains logements, une requalification des espaces verts et une meilleure intégration dans un quartier en devenir.

De nouveau sur la commune du Bouscat, un programme de renouvellement urbain et de cohésion sociale est mis en œuvre sur le quartier de l'hippodrome.

Au cœur de ce quartier, les habitants de la résidence du Champ de Courses sont placés au centre du projet notamment grâce aux Conseils Citoyens.

De nombreux travaux sont programmés : mise aux normes des bâtiments Gémozac, Bouscat et Enghien pour l'évacuation des personnes en cas d'incendie avec la création d'escaliers extérieurs, mise en place de travaux d'isolation, étude chromatique des façades et requalification des toits terrasses pour améliorer l'esthétique générale de la résidence, requalification des entrées des bâtiments, création de cheminements piétons, mise en valeur du jardin partagé et de l'espace jeux...

Une étude est également en cours au sujet de l'aménagement de la place centrale afin de lui conférer un aspect plus qualitatif et agréable à vivre pour les riverains.

Un accès privatif pour les locataires de la résidence sera mis en place lors de l'arrivée du tramway. Dans ce quartier les locataires ont été destinataires de 9 numéros du bulletin d'informations "Mieux Demain" et de flyers informant des changements de stationnements pendant la durée des travaux.

À Eysines, inscrite dans le programme de subvention FEDER 2014-2020 « Efficacité énergétique dans le logement social » la résidence La Roseraie, construite en 1983, fait « peau neuve » en 2017, pour mieux s'intégrer dans son environnement urbain.

Les travaux de revalorisation thermique et esthétique sont prévus sur l'ensemble des logements, pour permettre aux locataires de faire des économies en dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire, mais aussi de bénéficier d'un plus grand confort et d'un meilleur cadre de vie.

L'amélioration du confort thermique du logement est un enjeu majeur de cette réhabilitation pour une économie d'énergie estimée à moins 30% sur le chauffage. Les résidents ont pu s'informer sur ces travaux qui s'achèveront à l'été 2018, en assistant aux réunions de présentation ou en lisant le numéro spécial d'un « Mieux Demain » publié en avril.

UNE COMMUNICATION DE PROXIMITÉ CIBLÉE

Gironde Habitat publie au cas par cas des bulletins d'information, dédiés exclusivement aux résidences concernées par des actions spécifiques : travaux de réhabilitation, gros entretien, animation ou toute autre action engagée sur le site... Les « Mieux Demain », sont ainsi édités au gré des besoins identifiés pour informer régulièrement les locataires des actions ou des travaux en cours dans leurs espaces de vie afin les rassurer et les rendre acteurs de leur environnement. Déjà publié sur 13 résidences, en 2017 Gironde Habitat a déployé ce bulletin d'information sur 5 sites supplémentaires : La Roseraie à Mérignac, Rieuvert à Castillon, Le Trait d'Union à Cenon, Les Fragons à Villenave d'Ornon. Informer, rassurer, motiver, valoriser les initiatives et les actions concrètes partagées ou menées par les locataires, « Mieux Demain » prendra lui aussi le virage numérique à venir pour encore plus d'interactivité.

À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS



Résidence Peyronneau - Libourne - Animation Pey'r en fête

A Libourne, deux résidences sont identifiées pour bénéficier de travaux de réhabilitation : Peyronneau, et Canterane. La résidence Peyronneau, dont Gironde Habitat est propriétaire depuis 2012, est l'objet d'une rénovation de son système de chauffage en 2017 qui passe par le changement de toute la chaufferie collective.

Pour la résidence Canterane, construite en 1976, un projet de réhabilitation inscrit dans le cadre du programme ABER (Atlantique Bois Eco Rénovation) est à l'étude.

Les objectifs principaux sont :

- L'atteinte de performance énergétiques ambitieuses : niveau BBC rénovation ;
- Préfabrication d'éléments pour isoler les façades ;
- Pertinence économique des solutions et leur reproductibilité ;
- Utilisation du bois dans la construction.

Les travaux concerneront majoritairement l'amélioration de la performance de l'isolation globale des bâtiments, le confort de vie intérieur et extérieur avec le traitement des ouvertures et des circulations, mais également une amélioration du visage de cette résidence.



Canterane avant/après (image de synthèse non contractuelle)

À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS

Dans le Nord Gironde la résidence Peyre à Saint Seurin de Cursac, rachetée par Gironde Habitat à EDF en 1999 a été construite en 1985. Les 8 logements collectifs ont accueilli une rénovation thermique avec notamment une isolation par l'extérieur des façades. Le résultat de l'impact sur les loyers et charges correspond à une baisse des charges de chauffage d'environ 30 % et aucune modification du loyer.

En parallèle de ces travaux de réhabilitation, Gironde Habitat assure l'entretien de son patrimoine par des travaux gérés en interne. En 2017 notamment, le Centre Technique de Gironde Habitat a suivi de nombreux chantiers d'insertion. Ces travaux menés avec des entreprises telles que les « Compagnons bâtisseurs » concernent plus particulièrement des prestations d'entretien des façades des résidences, nettoyage, peintures extérieures et traitement des toitures...

Par ailleurs le Centre Technique assure aussi des travaux d'entretien de résidences en direct comme par exemple sur la résidence Les Cottages à Eysines. Ce site avait bénéficié en 2015 de travaux d'entretien et de réaménagement des espaces verts et des façades, en 2017 c'est au tour des halls d'entrées, afin de poursuivre le changement de l'image de cette résidence.

Pour la résidence Les Pins à Mérignac se sont des travaux d'harmonisation des espaces verts qui ont été engagés en 2017. Réalisée en plusieurs tranches, la résidence Les Pins présentait une disparité quant au traitement de ses abords ; l'intervention du Centre Technique a permis de valoriser la qualité des espaces extérieurs.



Chantier insertion encadré par le Centre Technique de Gironde Habitat

DIAGNOSTICS TECHNIQUES AMIANTE - PARTIES PRIVATIVES

En 2017, Gironde Habitat poursuit sa campagne de prévention sur les risques amiante, dans ses résidences dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997. Cette campagne est organisée autour des diagnostics réalisés par des entreprises certifiées, dont le personnel a été formé à la prise en charge de l'amiante, et mandatées par l'Office. Après avoir clôturé les diagnostics des parties communes sur 316 résidences ; et suivant l'obligation légale, l'année 2017 a été consacrée au lancement des visites des parties privatives. Pour ce faire Gironde Habitat a pris l'option de travailler sur un échantillon de logements dans chaque résidence concernée.

Les logements d'ores et déjà visités présentent des diagnostics révélant une moindre présence d'amiante nécessitant une intervention.

Cette campagne, accompagnée d'un dispositif de communication simple (flyers didactiques et affichages dans les halls d'entrées des résidences) avec les diagnostics mis en œuvre se déroulent sans générer de réclamations ; les locataires peuvent avoir accès à l'ensemble des informations concernant l'amiante comme le veut la réglementation auprès de leur agence de proximité.

À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS

LES MARCHÉS PUBLICS, SUPPORT DU SERVICE AUX CLIENTS

L'intégration de la nouvelle réglementation de la commande publique s'articule autour de divers textes successifs, parfois contradictoires, qui nous ont contraint à des réadaptations constantes de nos procédures et de nos analyses juridiques.

L'augmentation très conséquente par rapport à l'année 2016 des procédures lancées représente 589 procédures générant 824 marchés pour un montant de 129 937 208,15 € HT.

Cette augmentation résulte du nombre de dossiers, mais aussi de difficultés importantes rencontrées dans leur aboutissement. Ainsi, 73 procédures ont été déclarées sans suite (34 en procédure formalisée et 39 en procédure adaptée) et relancées.

De plus, les défaillances d'entreprises, constatées pendant le déroulement de certains chantiers nous ont conduit à relancer des procédures dans l'urgence afin de ne pas retarder les livraisons : 17 marchés ont été relancés pour 1 591 769,88 € HT.

En 2017, 509 marchés ont été conclus contre 413 en 2016.

Outre les procédures collectives, 241 actes de sous-traitance ont été traités pour 199 en 2016.

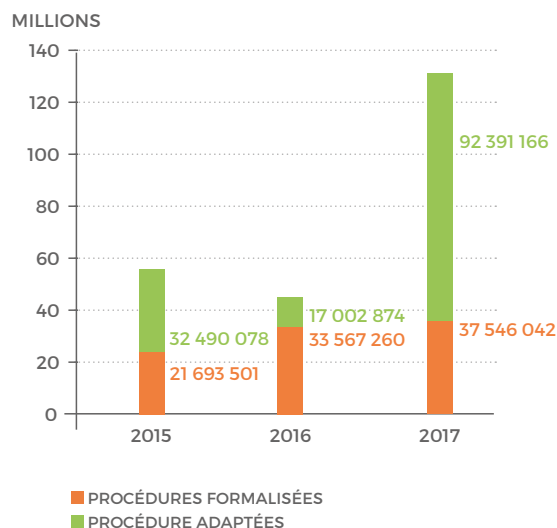
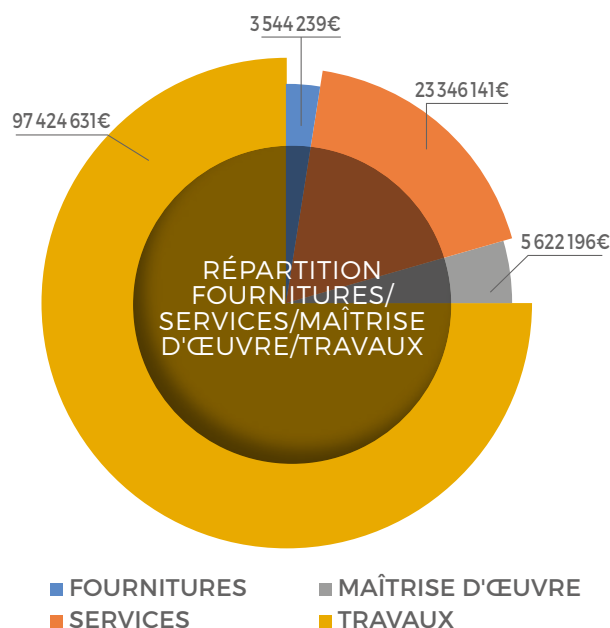
Concernant les instances d'examen et d'attribution 5 jurys ont été organisés, ainsi que 12 commissions d'appel d'offres et 13 commissions des marchés.

Avec la modernisation des outils en cours, et afin de satisfaire aux exigences légales de la dématérialisation, nous avons engagé l'externalisation de la mise en ligne des cahiers des charges et de la remise des offres au moyen de la plate-forme AWS.

Celle-ci s'accompagne de la mise en œuvre d'un nouveau logiciel de rédaction des pièces ainsi que de l'installation d'un logiciel de gestion des procédures.



Nouvelle chaufferie - Résidence Peyronneau à Libourne



À L'ÉCOUTE ET AU SERVICE DES CLIENTS



REDUC'LIGHT : DES AMPOULES BASSE-CONSOMMATION POUR TOUS

Réduc light s'inscrit dans le cadre du dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) encadré par la loi sur la transition énergétique : Un partenariat gagnant-gagnant

En partenariat avec Objectif EcoEnergie, Gironde Habitat a mis en œuvre sur l'année 2017 jusqu'à février 2018 la distribution gratuite d'un pack de cinq ampoules LED auprès de ses 36 000 locataires. Ce kit, nommé Reduc'Light, contient suffisamment d'ampoules pour couvrir les besoins en éclairage des principales pièces de vie, permettant aux locataires de réaliser des économies d'énergie conséquentes, chaque ampoule étant dotée d'environ 20 000 heures de vie (une **ampoule LED consomme jusqu'à 10 fois moins** que son homologue à incandescence, tout en offrant le même rendu lumineux).

Près de 84 420 ampoules basse consommation ont été distribuées. Une économie de 30 à 80 € par an et par foyer (selon utilisation).

Les personnes ayant des difficultés (seniors, personnes à mobilité réduite...) ont pu bénéficier de l'aide du centre technique de Gironde Habitat pour installer ces ampoules.



ATTENTIFS AUX LIENS DU QUOTIDIEN

LES LOCATAIRES, DE VÉRITABLES PARTENAIRES

Le Conseil de Concertation Locative est une instance de dialogue où siègent les associations représentatives des locataires ; en 2017, deux rencontres ont permis d'échanger sur la Loi Egalité Citoyenneté et de débattre de questions relatives au vieillissement des résidents. Les locataires considérés comme de véritables partenaires par Gironde Habitat ont également pu s'exprimer lors de rencontres locales qui se tiennent régulièrement entre les amicales de locataires et les équipes des agences.

LA CONCERTATION LOCALE				
COMMUNE	RESIDENCE	AFFILIATION	RENCONTRES	THEMES ABORDES
ARCACHON	PARC BORIE	CNL	01/03/2017	- Point technique - Animation sociale
			26/06/2017	- Enquête de satisfaction - Point technique (espaces verts, poubelles, encombrants)-
			27/11/2017	- Animation sociale - Point technique - Social et vie de la résidence
BORDEAUX	LE PONANT		2 réunions	- Les affichages - La communication résidents - Les travaux (interphonie envisagée) - La gestion des plaintes sociales.
CARBON BLANC	CLOS FAVOLS	CNL	1 réunion par trimestre	- Sécurité sur résidence - Problèmes des jeunes - Respect du Règlement intérieur - Animation
CESTAS	MARC NOUAUX	CLCV		- Pas de rencontre en 2017
MÉRIGNAC	GÉRARD BLOT	CNL	15/03/2017	- Point général technique - Tour de la résidence
			07/11/2017	- Idem
MÉRIGNAC	LES FLEURS	CNL	14/03/2017	- Point général technique - Tour de la résidence
			25/10/2017	- Idem
MÉRIGNAC	LES PINS	CNL	01/03/2017	- Point général technique - Tour de la résidence
			07/12/2017	Idem
MARTIGNAS	MARBOTIN		15 mars 2017	- Ravalement façades
			20 juillet 2017	- Problème de regroupement aux entrées - Pigeons - Tour de la résidence - Planning travaux - Fonctionnement Intratone - Remplacement chaudières - Tour de la résidence

ATTENTIFS AUX LIENS DU QUOTIDIEN

LA COHÉSION SOCIALE, UN ENJEU PARTAGÉ

En 2017 les actions de développement social sont encore en pleine croissance avec 19 projets mis en œuvre et 68 animations, soit 16 événements de plus qu'en 2016. Les objectifs sont nombreux et s'articulent autour de la notion d'intégration en incitant aux usages respectueux pour soi, pour les autres, et pour l'environnement.

Gironde Habitat se mobilise pour intensifier l'investissement des acteurs et des organisations de proximité, et la participation des locataires sur tous les territoires avec des événements festifs et fédérateurs coconstruits.

En 2017, les actions pour une « meilleure connaissance de l'autre », se développent sur de nouveaux sites et se pérennisent également sur d'autres résidences avec 39 associations œuvrant dans le développement social, et l'insertion.

Sur le quartier Alpilles Vincennes à Lormont, Résidents/Résidences est un projet artistique de territoire mené par le Collectif *jesuisnoirdemonde*. L'artiste éclairagiste accueilli dans la résidence de Gironde Habitat a ouvert sa boutique éphémère, l'Artisterie et travaille avec les habitants sur la mise en place d'une installation-projection sur les immeubles du quartier à partir de la notion de selfie dont la présentation époustouflante s'est déroulée en septembre. L'installation visuelle a relié entre eux tous les habitants par des fils tendus depuis les balcons.



Lormont - Vincennes Artisterie



ATTENTIFS AUX LIENS DU QUOTIDIEN

Toujours à Lormont, un projet de compostage partagé rassemble tous les locataires du quartier autour d'une aire de compostage gérée par un adulte relais et des composteurs en pieds d'immeubles. La mise en œuvre d'un programme d'animations favorise la création de liens sociaux entre tous les habitants.

Cette initiative de la Régie de Quartiers de Lormont et de Mésolia (264 logts concernés), associés aux autres bailleurs sociaux du quartier Gironde Habitat (111 logts concernés) et Logevie (20 logts concernés), permet de renforcer et recréer des liens sociaux entre les habitants du quartier (inter-bailleurs, inter-résidences, intergénérationnels), de favoriser

l'engagement citoyen des habitants, de participer à la requalification des espaces extérieurs du quartier et favoriser leur réappropriation par les habitants.

Dans un autre registre à Castillon La Bataille, afin de contribuer au vivre ensemble sur la résidence Rieuvert, des actions visant à dynamiser les liens sociaux et intergénérationnels entre les habitants sont engagées et redonnent de l'attractivité au patrimoine de cette commune. En parallèle des diverses animations proposées, comme le « théâtre forum » interactif et « provocateur » de débats sur des sujets sensibles a permis aux habitants participants d'échanger sur le thème du voisinage.



Castillon la Bataille - Animation à Rieuvert

ATTENTIFS AUX LIENS DU QUOTIDIEN

À Carbon Blanc, Résidence "Favols", avec Unis-Cité, un projet d'accompagnement des résidents des logements de Gironde Habitat à une démarche du « mieux-vivre ensemble » est mise en œuvre afin de favoriser le respect des locataires entre eux et

renforcer le lien social ; favoriser le respect général du cadre de vie, l'appropriation des différents espaces communs dans une démarche de réduction de leurs déchets et d'amélioration du tri.



Carbon-Blanc - Résidence Favols - Les après-midis récréatives



Le Muséum chez vous

MUSEUM CHEZ VOUS

Partenariat avec le Muséum d'Histoire naturelle de Bordeaux.

Il s'agit de présenter des spécimens des collections du Muséum d'Histoire naturelle de Bordeaux hors les murs. Un médiateur scientifique vient directement à la rencontre du public sur les résidences et lui apporte une sélection de spécimens qu'il présente et commente.

Les thématiques sont élaborées selon leurs divers centres d'intérêt et le médiateur adapte son propos et son langage au public concerné. Les animations sont fondées sur la proximité du public avec le médiateur et avec des pièces de collection du Muséum, permettant une interaction stimulante. Les spécimens naturalisés sont accompagnés

d'éléments, un peu moins fragiles tels que des pièces ostéologiques, des coquilles, des moulages. L'apport des collections est complété par des diaporamas mais aussi par des jeux spécialement créés (cartes, puzzles, loto, memory, etc.) permettant des ateliers menés en groupes restreints.

Cette expérience unique permet de sensibiliser un public intergénérationnel à l'histoire naturelle et de favoriser les échanges entre habitants au sein de leur résidence.

Chaque animation dure 1h20 et s'adresse un groupe de 6 à 8 personnes au domicile d'un locataire et jusqu'à 15 personnes en espace collectif de résidence.

15 séances d'animations sur 10 résidences seront proposées d'octobre à décembre 2017.

Une nouvelle session de « Museum chez vous » est programmée en 2018.



ATTENTIFS AUX LIENS DU QUOTIDIEN

VEILLE ACTIVE POUR LE BIEN-VIVRE DANS LES RÉSIDENCES

La répartition des plaintes reste globalement identique aux années précédentes ; nous pouvons noter qu'elles concernent toujours majoritairement les nuisances sonores, les troubles de voisinage et les

comportements des animaux domestiques. Sur ces phénomènes les affichettes pédagogiques créées en 2016, incitant au civisme et au respect des espaces communs, commencent à porter leurs fruits.

PLAINTES SOCIALES REÇUES PAR AGENCE

Agence	2015	2016	2017
Carbon-Blanc	16	42	40
Le Bouscat	45	41	43
Mérignac	15	7	12
Artigues	13	16	18
Bordeaux	21	29	37
Castelnau	8	7	15
Libourne	41	55	34
Langon	13	24	17
Le Teich	81	62	68
Pessac	20	45	49
Non renseigné			
Total	273	328	333

NATURE DES PLAINTES REÇUES

Agence	2015	2016	2017
Nuisances sonores	141	153	158
Troubles liés au comportement	30	37	51
Animaux	41	49	56
Atteintes aux locataires	26	41	28
Entretien jardin	3	17	11
Squat des parties communes	5	5	6
Epaves/encombrants	6	7	12
Hygiène Logement	10	11	10
Atteinte au personnel GH	4	7	1
Non renseigné	6	1	0
Total	273	328	333

ACCOMPAGNER TOUS LES HABITANTS

UN DIALOGUE AVEC LES HABITANTS DES RÉSIDENCES EN MUTATION

En 2017, dans le cadre de la construction-démolition de la résidence Les Grands Chênes, Gironde Habitat a initié un travail de mémoire, en prenant appui sur la mémoire collective comme élément fédérateur. Dans le prolongement de cette action, Gironde Habitat a soutenu en 2017 le projet de l'association Passerel Prado sur l'insertion sociale des jeunes du quartier par le biais d'un court métrage. Ce film met en avant le quotidien des habitants de la résidence des Grands Chênes. Une démarche artistique, encadrée par l'association audiovisuelle Les Dessous Des Balançoires, pour renforcer le lien intergénérationnel en favorisant l'insertion sociale des jeunes dans le quartier.

Au Bouscat, la résidence Jean Moulin est en cours de réhabilitation et ses habitants bénéficient d'un accompagnement sur mesure. Composée de 152 logements, elle accueille de nombreux locataires âgés. Plusieurs objectifs motivent la mise en œuvre d'actions pour favoriser l'échange intergénérationnel et une ouverture de la résidence sur son quartier. Le dispositif choisi permet de proposer des animations régulières sur une résidence en pleine mutation, et



Le Bouscat Jean Moulin - Repas intergénérationnel

d'offrir des temps de respiration aux locataires dans une résidence en chantier. Avec la présence des volontaires d'Unis-cités, un espace dédié s'ouvre : « le Petit Moulin », véritable lieu de parole, d'écoute et d'échanges pour les habitants.

LES SENIORS SPÉCIFIQUEMENT PRIS EN COMPTE

La prise en compte des seniors préoccupe tout particulièrement Gironde Habitat compte tenu du vieillissement de la population et de ménages qui vivent de plus en plus longtemps à domicile.

A l'image des résultats de l'INSEE, le vieillissement de la population est marqué dans le parc de Gironde Habitat : 27,5% des clients sont en effet âgés de plus de 60 ans dont près de 10% de plus de 75 ans. A horizon 2030, on peut estimer que plus d'un locataire sur deux sera âgé de 60 ans dont 1/4 de plus de 75 ans.

En réponse, l'office déploie une stratégie d'intervention autour de quatre axes :

- Permettre aux seniors de vieillir chez eux en gardant leurs points de repères (quartiers, réseaux familiaux, voisins et amis) en travaillant à l'adaptation du parc existant : sur la base de travaux d'adaptation au cas par cas via la charte qualité de l'organisme et plus globalement à travers le Plan Stratégique de Patrimoine qui permet d'identifier puis de planifier les travaux pour rendre accessibles certaines résidences.
- Faciliter la mobilité résidentielle quand le logement devient inadapté et ne peut être adapté
- Développer une offre de produits diversifiés à destination des aînés avec un coût maîtrisé : résidences intergénérationnelles, résidences services, colocations...
- Agir au quotidien pour faciliter les liens et rompre l'isolement : les équipes des agences de proximité et le service du développement social cultivent le lien social entre les générations et sont à l'écoute des clients.

Conscient de la nécessité de multiplier les modes de faire pour être en prise avec les besoins des plus âgés, Gironde Habitat, avec l'appui de la conférence des financeurs de Gironde, va déployer en 2018 le projet ELLA CAR sur deux territoires en phase expérimentale (le Médoc et le Sud Gironde). Un véhicule et une équipe dédiée se rendront dans les résidences afin d'aller au contact des personnes âgées pour prendre en compte leurs besoins dans leur environnement quotidien mais aussi stimuler le lien social entre les générations de locataires pour favoriser l'entraide et l'échange de services.

ACCOMPAGNER TOUS LES HABITANTS

DES PLANS D'ACTIONS SPÉCIFIQUES DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

Pour les résidences situées en QPV, des conventions fixent un cadre où des actions spécifiques sur le patrimoine rendent possible un abattement de 30% de la TFPB. Ces dispositifs fiscaux au bénéfice des locataires concernent le bâti ou bien des initiatives de gestion urbaine de proximité en vue d'améliorer le cadre de vie des résidents.

Sur les communes du Bouscat et d'Eysines, le quartier prioritaire du Champ de Courses rassemble trois résidences de Gironde Habitat. Le programme d'actions s'est poursuivi en 2017. Outre le renforcement de la présence du personnel de proximité, de nombreuses actions favorisant le vivre ensemble sont lancées comme les actions Unis-Cité : menée par 4 jeunes en service civique, l'ouverture de la cabane de partage, le soutien aux animations organisées par L'ABCDEFG... Mais également tout au long de l'année, l'accompagnement du jardin partagé, le financement de deux événements culturels de l'Eté Métropolitain, l'organisation d'explorations photo sous forme de « chasses aux trésors poétiques », la première Grande Lessive mais aussi des actions de concertation et de sensibilisation des locataires, de nombreux travaux d'amélioration du cadre de vie et la publication régulière à tous les habitants du bulletin d'information « Mieux Demain autour de l'Hippodrome ».

Sur la commune de Coutras 9 résidences situées dans le quartier prioritaire du Centre, ont également bénéficié d'une attention particulière. Sur la résidence Les Brûlons, Gironde Habitat s'est investi sur un projet de rénovation d'un local associatif, mis



Le Bouscat - Résidence Champ de Courses - Cabane de partage

à disposition de l'association Esprit de Solidarité afin d'ouvrir une épicerie sociale et solidaire. Le local de cette épicerie, inauguré lors de la manifestation de la Fête des Jardins vient en réponse à un diagnostic révélant le besoin d'une aide alimentaire d'urgence sur le territoire.

Les objectifs sont multiples : donner la possibilité à des familles à faible budget de réaliser une économie en accédant à des denrées alimentaires à prix réduit, développer le lien social sur le quartier et rompre l'isolement de certaines familles, renforcer les aptitudes individuelles des usagers, les échanges de savoir-faire et la communication.

Ici aussi les locataires sont destinataires d'une publication « Mieux Demain » les informant sur le déroulé des actions.

Les actions engagées sur les sept quartiers prioritaires où Gironde Habitat est présent représentent un montant de plus de 240 000€ en 2017.



Coutras - Les Brûlons Epicerie sociale et solidaire

ACCOMPAGNER TOUS LES HABITANTS

UNE PRISE EN COMPTE DES PLUS FRAGILES

Gironde Habitat reste attentif aux publics fragiles et développe le contact avec les familles en difficulté au cas par cas, le plus tôt possible. La multiplication des visites à domicile.

En 2017, le taux d'impayés des locataires présents reste stable sous la barre des 3% du quittance avec 2,95% (2,86% en 2016). Ce résultat est stable s'agissant des locataires présents.

Sur 16 681 locataires quittancés en décembre 2017, 2125 locataires présents sont en situation d'impayés (= 2 668 977 €), soit 2,95 % du quittance total. S'ajoutent 1 113 locataires partis en dette (= 3 205 239 euros), soit 3,55 % du quittance total.

Gironde Habitat réaffirme sa volonté de régulariser les situations d'impayés à tous les niveaux de la procédure. Dans ce cadre, 462 plans d'apurement sont en cours en 2017, soit 45 dossiers de plus qu'en 2016. 48 protocoles d'accord ont été signés en 2017 malgré la résiliation du bail, permettant aux familles de se maintenir dans les lieux en remboursant leur dette. 29 protocoles d'accord ont été signés après résiliation effective du bail, dans le but de maintenir les familles dans leur logement.

Plusieurs leviers influent sur la dette tels que l'APL (Aide Personnalisée au Logement, la garantie FSL (Fonds de Solidarité Logement) et le dispositif Locapass.

Du côté des garanties locatives, en 2017, ce sont 399 locataires qui ont pu bénéficier du dispositif Locapass ; 46 locataires ont bénéficié de la garantie FSL.

Dans le cadre de la Commission de Surendettement, Gironde Habitat a vu le montant des dettes effacées diminuer en 2017, 76 locataires ont bénéficié d'un effacement de dette, pour un montant de 189 410 euros en 2015, soit une diminution de 71 000 € par rapport à l'année 2016.

Enfin la mutation comme levier de solvabilisation, permet de favoriser la mutation dans le parc social dans le but de réduire le taux d'effort du locataire en place qui connaît des difficultés est aujourd'hui une volonté clairement affichée. En 2017, ce travail sur le parcours résidentiel afin d'adapter le logement aux difficultés des locataires a généré près de 40 mutation.

Les Maisons Départementales de la Solidarité et de l'Insertion, les services sociaux, les collectivités territoriales, les associations, le FSL, la CAF et la CCAPEX œuvrent de concert avec Gironde Habitat pour accompagner le locataire de façon personnalisée et active.

Le résultat ne s'est pas fait attendre : en 2017, Gironde Habitat a seulement procédé à 2 expulsions (avec les personnes dans les lieux), avec un relogement garanti.

IMPAYÉS - ÉVOLUTION DES AIDES

	2015	2016	2017
Nombre de plans d'apurement internes en cours au 31/12	414	417	462
Nombre de locataires cautionnés par le FSL au 31/12	454	499	491
Nombre de mise en jeu de garantie par le FSL au 31/12	89	206	146
Montant versé par le FSL au titre de la garantie (en €)	44 579	67 791	55 397
Nombre de locataires ayant bénéficié d'une aide FSL au maintien dans le logement	59	79	79
Dont nombre de locataires en contentieux ayant bénéficié d'une aide FSL au maintien dans le logement	NC	23	24
Montant des aides FSL au titre du maintien (en €)	48 196	72 417	65 691
Nombre de locataires cautionnés Locapass au 31/12	1914	1947	1858
Nombre de locataires pour lesquels la mise en jeu de la garantie a été effectuée	217	452	399
Montants versés par les organismes cautionnaires au titre de la garantie Locapass (en €)	230 968	296 656	193 060
Dossiers Droit-de-Cité Habitat d'aide sur quittance	2	4	3
Montants versés pour l'aide sur quittance Droit-de-Cité Habitat (en €)	2 000	2 340	2 150

évoluer

PARTIE 3 - pages 56 à 73

SOMMAIRE

DES ÉQUIPES EN ÉVOLUTION, EN LIEN AVEC LES MISSIONS ET LES ACTIVITÉS 58

Une richesse humaine en renouvellement
- Évolution de l'absentéisme en baisse
pour 2017 - Dialogue social - La formation
professionnelle des équipes - La poursuite de
l'accompagnement au changement

UNE VISION ÉLARGIE DU MÉTIER DE LOGEUR 62

Deux sites mobilisés pour accueillir des
migrants - Le logement temporaire des
saisonniers - Une offre de 40 logements
accompagnés - La Belle Étape
- Développement de l'insertion
professionnelle

NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX MODES DE FAIRE 68

Communication et relations publiques
- Nouveaux outils numériques pour les
collaborateurs - Démarche RSE :
les 12 fils pour agir

REPÈRES

334 emplois au 31/12/2017
(335,50 équivalent temps plein)



1 formation pour plus de la moitié des collaborateurs et **48** personnes bénéficiaires d'actions d'accompagnement



2 accords d'entreprise signés



1 chantier formation qualification à Coutras

8 marchés d'insertion



100 bénéficiaires de la **clause d'insertion** en 2017

Vecteur du retour à l'emploi avec **25 000 heures d'insertion** réalisées



Un peu moins de **200 réfugiés accueillis** dans les **2 CAO**



5 résidences accompagnées : une offre de **40 logements** et près de **200 personnes accueillies** chaque année



7 familles de gens du voyage logées à la Belle Etape



Une présence digitale intensifiée :
1 000 abonnés sur les réseaux sociaux
14 000 visites sur le nouveau site internet
1 000 lectures de vidéo



100% des salariés connectés



Une centaine d'articles dans la presse

DES ÉQUIPES EN ÉVOLUTION, EN LIEN AVEC LES MISSIONS ET LES ACTIVITÉS

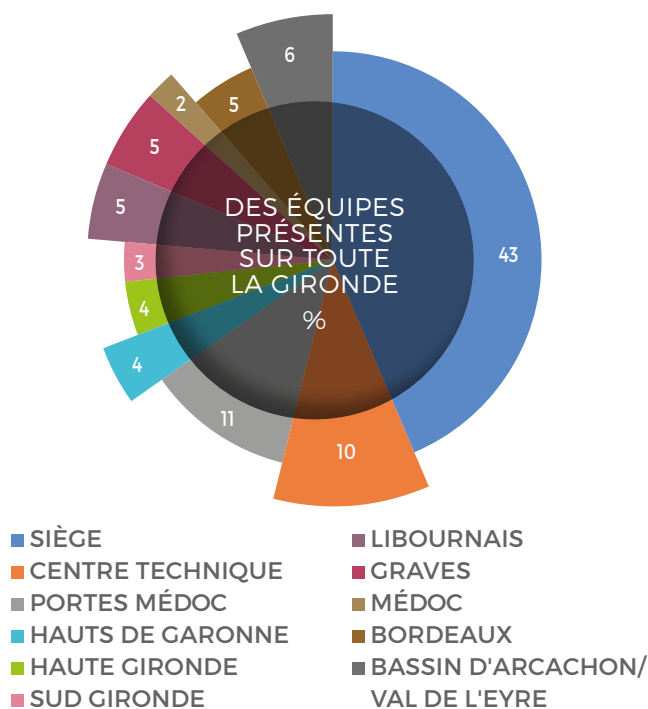
UNE RICHESSE HUMAINE EN RENOUVELLEMENT

Depuis 2015, en lien avec la croissance du patrimoine et de l'activité, les effectifs de Gironde Habitat augmentent chaque année : 334 emplois dans l'entreprise au 31 décembre 2017.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

	2015		2016		2017	
	Nb emplois au 31/12/2015	ETP moyen sur année 2015	Nb emplois au 31/12/2016	ETP moyen sur année 2016	Nb emplois au 31/12/2017	ETP moyen sur année 2017
Siège	136	132.7	141	140.7	145	146.4
Agence	63	60.2	64	64	65	65.9
Centre Technique (entretien)	52	52.6	49	49.2	52	49.5
Personnel d'immeuble (récupérable)	68	64.8	71	67.3	71	71.7
Sureffectif	0	6.4	0	5.5	0	0.7
Disponibilités, congés	2	2	1	0.8	1	1.0
Total général	321	318.9	326	327.6	334	335.5

Soucieux de son ancrage local et de la proximité, l'Office mobilise ses équipes sur l'ensemble des territoires girondins : 155 salariés travaillent dans les agences de proximité ou sont rattachés à un territoire spécifique d'intervention (ouvriers du centre technique).



Les mouvements de personnel restent importants en 2017 :

- 25 départs,
- 29 personnes embauchées en contrat à durée indéterminée ;
- 4 mutations ;
- 57 personnes recrutées dans le cadre de CDD ;
- 11 intérimaires ;

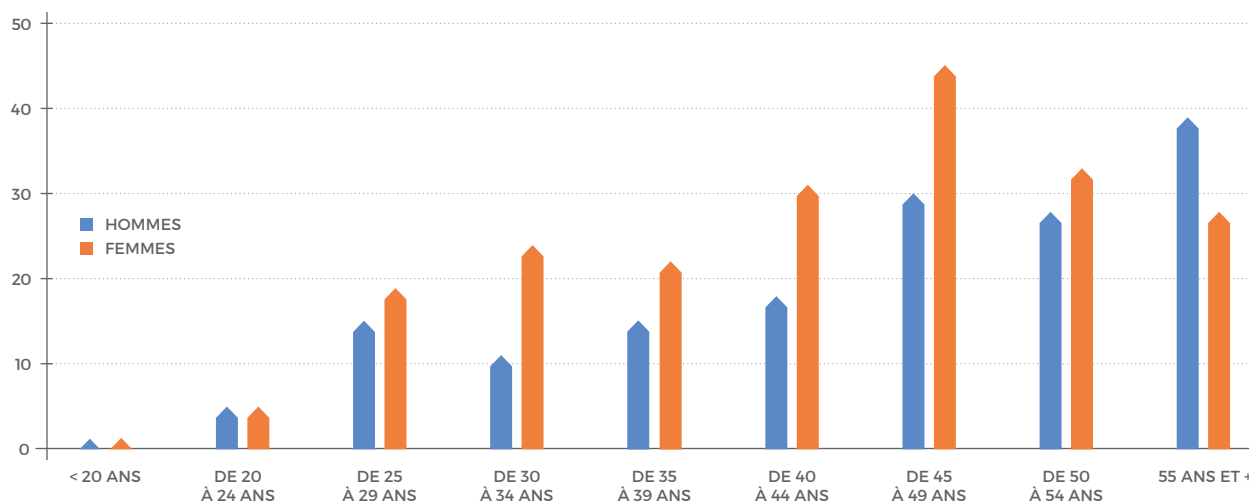
Ces mouvements sont aussi le support d'une politique d'ouverture à l'égard des jeunes et de la formation professionnelle avec l'accueil de :

- 17 jeunes en emplois d'été ;
- 12 apprentis ;
- 21 stagiaires étudiants ou personnes en insertion professionnelle : ce sont des stages mis en place dans le cadre scolaire (avec des niveaux d'études allant du Bac professionnel au Master 2), mais également dans le cadre des PMSMP (Période de Mise en Situation en Milieu Professionnel) dont l'accueil a doublé comparativement à 2016, avec un nombre d'accueil conséquent en particulier sur le métier de chargé d'immeubles. L'ensemble des directions de Gironde Habitat ont accueilli au minimum un stagiaire sur l'année 2017.

DES ÉQUIPES EN ÉVOLUTION, EN LIEN AVEC LES MISSIONS ET LES ACTIVITÉS

La pyramide des âges ci-dessous met en évidence les flux de départs en retraite à prendre en compte ces prochaines années, avec en perspective un enjeu de transmission des modes de faire.

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF (CDI, CDD, FPT) PAR TRANCHE D'ÂGE ET PAR SEXE (AU 31/12/2017)



Dans son processus de recrutement, la Direction des Ressources Humaines reste attentive aux valeurs de non-discrimination, de diversité et d'égalité Homme/Femme. Il s'agit d'intégrations pérennes (dans le cadre de création de poste) ou des renforts temporaires (pour pallier à l'absence de collaborateurs ou traiter les surcroûts d'activité ponctuels).

En 2017, 2 984 candidatures en ligne ont été reçues et 357 entretiens physiques ont été menés. Gironde Habitat a pourvu les postes à l'appui de candidatures d'origines diverses :

- 8% des candidats ont postulé dans le cadre de la mobilité interne ;
- 40% ont fait des candidatures spontanées ;
- 23% ont candidaté en réponse à des offres diffusées sur le site internet de Gironde Habitat ;
- 29 % ont répondu à la publication d'annonces sur des sites internet ou par le biais d'autres sources.

En 2017, Gironde Habitat a poursuivi sa contribution à la mobilisation nationale en faveur de la qualification et de l'insertion des jeunes, via l'apprentissage : 6 nouveaux contrats de un à deux ans ont été signés et concernent plusieurs niveaux de qualification (1 de niveau CAP jardinier paysagiste, 1 de niveau BTS Assistant Manager, 4 de niveau Licence Professionnelle Gestion et développement de patrimoine immobilier).

L'office a, à nouveau, dépassé en 2017 ses obligations légales d'emploi en faveur des travailleurs handicapés : 24,21 unités bénéficiaires pour une obligation légale établie à 20 unités compte tenu de notre effectif.

ÉVOLUTION DE L'ABSENTÉISME : EN BAISSÉ POUR 2017

En 2017, une diminution du taux d'absentéisme est observée liée à une baisse des taux de maladie et d'accidents du travail.

ÉVOLUTION ETP

	2015	2016	2017
Maladie/ CLM/CLD	7.43%	8.02%	6.61%
Jours Enfant malade	0.21%	0.12%	0.18%
Accident du travail	0.61%	1.14%	0.88%
Absences exceptionnelles	0.21%	0.12%	0.23%
Mi-temps thérapeutique	0.11%	0.37%	0.15%
Total toutes absences	9.01%	10.31%	8.04%

DES ÉQUIPES EN ÉVOLUTION, EN LIEN AVEC LES MISSIONS ET LES ACTIVITÉS

DIALOGUE SOCIAL

Avec 47 rencontres en 2017, la dynamique d'un dialogue social constructif, développée depuis plusieurs années au sein de l'Office, se poursuit et a permis la signature de deux nouveaux accords :

- Un avenant à l'accord collectif en faveur de l'égalité Homme/Femme renouvelant pour deux ans les engagements en vigueur depuis plusieurs années ;
- Un accord dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire à acter :
 - > La mise en place d'un nouveau dispositif pour l'épargne salariale en accord avec les délégués du personnel ;
 - > La réalisation dans l'année 2018, par un prestataire extérieur, d'un diagnostic sur l'égalité Homme/Femme au sein de l'entreprise ;
 - > La revalorisation des salaires.

NAO 2017 : DEUX NOUVEAUX CHAMPS DE TRAVAIL EN PERSPECTIVE

Dans le cadre de la NAO 2017, deux nouveaux champs de travail ont été inscrits pour 2018 :

- Ouvrir à l'expérimentation la possibilité pour des collaborateurs de travailler à « distance » au sein des locaux de l'entreprise. Le salarié pourra physiquement exercer son activité sur un poste de travail différent de celui qui lui est habituellement affecté ;
- Formaliser les modalités de la reconnaissance du droit à la déconnexion à l'ensemble des salariés de Gironde Habitat. Au titre de ce droit, sauf situation exceptionnelle d'urgence ou de gravité et salariés assurant une astreinte, aucun salarié ne peut se voir reprocher de ne pas répondre à une sollicitation pendant ses périodes de repos ou de suspension du contrat de travail (journalier et hebdomadaire, congés payés et autres congés, arrêt maladie...). Une charte d'utilisation et des bonnes pratiques des outils numériques sera rédigée dans l'année. Une réflexion sera également menée sur les moyens de contrôle appropriés à mettre en place.

LA FORMATION PROFESSIONNELLE DES ÉQUIPES

En 2017, Gironde Habitat a poursuivi ses actions en faveur de la professionnalisation des équipes. Ainsi, 194 collaborateurs, soit plus de la moitié de l'effectif, ont bénéficié de stages de formation, correspondant à 3024 heures de formation. Le budget annuel consacré aux actions de formation, pour les seuls coûts pédagogiques, s'élève à 111 276 €.

Pour 2017, les principales orientations du plan de formation ont été :

- L'accompagnement à l'évolution des métiers et du renforcement des expertises, par exemple : actualité de la réglementation, techniques de nettoyage, bâtiments à énergie positive et réduction carbone, aspects pratiques de l'assurance dommage ouvrage, passation renouvellement et clauses essentielles des contrats de maintenance ;
- Le développement des compétences relationnelles : s'affirmer dans ses relations professionnelles, optimiser son temps de travail, réussir ses interventions orales ;
- La sécurité des personnes au travail : gestes et postures, habilitations électriques ;
- Les évolutions des systèmes d'information : plateforme dématérialisée Marco, Masterpro, Salvia ;
- L'accompagnement de la généralisation du mode de projet à l'activité de Gironde Habitat qui nécessite pour les équipes d'acquérir de nouvelles compétences pour apprendre à développer cette manière de travailler tant en interne qu'en externe ;
- Le renforcement du développement personnel et des compétences des équipes en terme de savoir être.

FORMATION « LA PARTICIPATION DES HABITANTS DANS LES PROJETS DES BAILLEURS SOCIAUX »

Dans le contexte sociétal actuel, les bailleurs sociaux, en tant qu'interlocuteurs quotidiens de la vie des habitants sur le territoire, sont appelés à jouer un rôle de développeur de projets ou micro-projets menés avec les clients. Dans ce contexte, Gironde Habitat a souhaité former les collaborateurs du pôle gestion de proximité sur les techniques participatives adaptées à la construction de projets avec les habitants. La formation de 4 jours a été animée par un consultant sociologue.

DES ÉQUIPES EN ÉVOLUTION, EN LIEN AVEC LES MISSIONS ET LES ACTIVITÉS

LA POURSUITE DE L'ACCOMPAGNEMENT AU CHANGEMENT

En 2017, Gironde Habitat a poursuivi l'accompagnement des salariés au changement au regard de son développement et de l'arrivée d'un nombre important de nouveaux collaborateurs.

Cet accompagnement des collaborateurs et plus principalement des cadres est nécessaire compte-tenu :

- De modes de travail interdépendants où l'application de règles et le recours hiérarchique ne suffisent plus pour atteindre la performance globale attendue ;
- De relations professionnelles qui peuvent générer des tensions : le fonctionnement matriciel et en mode projet entraîne un besoin de soutenir la cohésion d'équipe et le travailler ensemble ;

- De par la diversité des partenaires externes et internes, et de leurs enjeux croisés respectifs, il apparaît nécessaire que chacun puisse comprendre les différences de cultures professionnelles et de systèmes de repères.

Pour l'année 2017, 48 personnes ont bénéficié d'actions d'accompagnement pour répondre aux besoins identifiés :

- Des accompagnements d'équipe au sein des directions suite à des changements de mode de travail, ou de manière transversale autour de projets, dont la RSE. Toutes les directions ont été engagées dans ces actions ;
- Des accompagnements individuels à destination de cadres ou non cadres devant conduire des changements notamment en termes d'organisation et de posture managériale.

PRÉVENTION DES RISQUES POUR LES PERSONNES EN INTERNE COMME À L'EXTERNE

Un préventeur a été recruté à temps complet en 2017 avec comme mission de proposer, mettre en place et animer une démarche globale de prévention des risques en matière de santé et sécurité au travail.

Le conseiller en prévention de risques professionnels veillera également à l'amélioration continue des conditions de travail au sein de l'office et pourra contribuer aux actions destinées au bien-être de salariés dans l'entreprise dans le cadre de la démarche RSE.

A l'externe, Gironde Habitat se préoccupe également de la sécurité des personnes, notamment sur les chantiers, en mettant en place dans les marchés un lot « gestion de chantier ». Il prévoit outre la gestion propre des travaux, une dimension quant au contrôle d'accès et à la sécurisation du chantier. Lors d'une rencontre en décembre organisé par l'OPPBTP (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics), la CARSAT, et la DIRECCTE pour le club SPS (santé-prévention-sécurité) aquitain 2017, l'office a été invité à partager son expérience en la matière sur l'opération « Martin Porc » à Eysines.



Gironde Habitat témoigne à la rencontre de l'OPPBTP

UNE VISION ÉLARGIE DU MÉTIER DE LOGEUR

Accueillant près de 5 000 habitants dans un nouveau logement chaque année, Gironde Habitat loge aujourd'hui environ 36 000 personnes tout étant en mesure de proposer une réponse de qualité pour tous les publics, étudiants, familles, actifs, seniors, retraités, personnes handicapées...

Depuis plusieurs années, Gironde Habitat a élargi sa vision du métier de logeur pour proposer des formules

innovantes d'habitat adapté à des publics ayant des besoins spécifiques : du logement temporaire pour les réfugiés ou les saisonniers, du logement accompagné « étape » pour les familles ayant une fragilité sociale vers un logement autonome ou encore des produits sur mesure à destination des gens du voyage qui souhaitent se sédentariser.



Le Bouscat Gallieni - Accueil de demandeurs d'asile

DEUX SITES MOBILISÉS POUR ACCUEILLIR DES MIGRANTS

Pour répondre à l'accueil des réfugiés dans le cadre de la crise migratoire, le Préfet de la Gironde a sollicité les bailleurs sociaux afin qu'ils contribuent à l'hébergement d'urgence au profit des demandeurs d'asile conformément à la circulaire interministérielle du 22 juillet 2015.

Dans ce cadre, Gironde Habitat s'est mobilisé dès 2016 pour apporter des réponses à l'accueil des réfugiés, relocalisés ou réinstallés en signant une convention tripartite avec l'État et Emmaüs Gironde pour permettre une mise à l'abri de ces familles sur deux sites de 30 places chacun : la résidence du Sextant à Carcans (de septembre 2016 à mai 2017) et des logements voués à la démolition mobilisés sur la résidence Gallieni au Bouscat pour des ménages ayant besoin de la proximité des services de soins de la métropole (janvier à décembre 2017).

Ces Centres d'Accueil et d'Orientation permettent à des personnes d'être accueillies dans un logement tout en bénéficiant d'un accompagnement adapté (social, sanitaire et administratif) dans leurs demandes de droit d'asile.

En 2017, ce sont 74 ménages qui ont été hébergés sur les deux sites soit 184 personnes avec une diversité de profils tant en termes de typologie de ménages (familles, couples ou isolés) que d'origine géographique. Satisfait de la qualité du fonctionnement du site, l'État a retenu le CAO de Gallieni comme opération modélisante pour la mise en place des centres d'accueil de Gironde.



RETROUVEZ
CES DISPOSITIFS
EN VIDÉO

UNE VISION ÉLARGIE DU MÉTIER DE LOGEUR

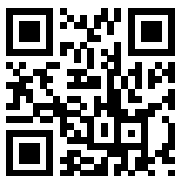
LE LOGEMENT TEMPORAIRE DES SAISONNIERS : POURSUITE DE L'EXPÉRIMENTATION

En 2016, Gironde Habitat a logé dans la tour de grands chênes d'Arcachon (dont la démolition était prévue pour 2017) des travailleurs pendant la saison estivale dans de bonnes conditions et à coût modéré.

Fort de cette expérience, l'Office a en 2017 reconduit l'accueil de saisonniers sur le Médoc.

Face au manque de logements au loyer abordable dans cette zone touristique pendant l'été, Gironde Habitat a mis en location les chambres de la résidence du Sextant de Carcans, à la fermeture du CAO. Les baux ont été conclus en direct auprès des personnes ou par le biais des employeurs (UCPA, commerçants, restaurateurs...) au tarif de 250 euros par mois. La prestation comprenait un service de linge, le petit déjeuner et la possibilité de préparer ses repas. L'Office a assuré la gestion en direct de ce dispositif avec deux personnes présentes sur place au quotidien et une mobilisation des équipes au siège.

Le site a accueilli entre 13 et 75 personnes pendant les 4 mois d'été avec un remplissage complet sur les mois de juillet et août. Le dispositif d'accueil des saisonniers sur Carcans Le Sextant sera reconduit en 2018.



RETROUVEZ
L'EXPÉRIMENTATION
EN VIDÉO

UNE OFFRE DE 40 LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS, ÉTAPE VERS LE LOGEMENT ORDINAIRE

Depuis fin 2012, Gironde Habitat s'est engagé à répondre à des besoins très sociaux en proposant des logements passerelles à mi-chemin entre le foyer d'accueil et le logement ordinaire. Ces opérations ont un rôle de "sas" et permettent une mise à l'abri de familles qui n'ont plus de logement ou qui sont en situation d'extrême précarité. L'objectif est aussi de contribuer à la fluidité des parcours des personnes entre l'hébergement et le logement.

Cinq résidences implantées sur la métropole, le bassin d'Arcachon et le Libournais proposent des logements accompagnés aux typologies variées pour différents publics. L'accompagnement global est réalisé par des associations spécialisées ou de centres communaux d'action sociale pour chaque situation individuelle autour des démarches administratives, de la santé, de la gestion budgétaire, de l'insertion professionnelle... Les actions concernant le volet logement sont enclenchées durant la période d'accueil des familles (travail sur les solutions de relogement et l'accompagnement vers le nouveau lieu de vie).



Le Teich - Résidence du Tchan

UNE VISION ÉLARGIE DU MÉTIER DE LOGEUR



Mérignac Les Eyquems - Inauguration des logements d'hébergement d'urgence

- La résidence Adrienne Bolland de Mérignac est composée de 10 maisons et de 4 studios soit une capacité d'accueil de 50 personnes.
- Le Foyer Gleditschias d'Eysines compte 17 studios (dont 5 adaptés aux personnes à mobilité réduite) et une grande salle commune de près de 180 m². Sur l'année 2017, 38 personnes ont été accueillies dont 15 ont été relogées suite à leur accompagnement. La durée moyenne de séjour est de 9 mois.
- Le Foyer Basté est une maison de cinq pièces dans le centre de Coutras qui a été aménagée pour permettre l'hébergement en urgence de femmes seules ou avec enfants victimes de violences conjugales. Gironde Habitat a décidé avec l'association gestionnaire de mobiliser un logement supplémentaire de type 3 dans une résidence classique afin d'étendre ce foyer sur le secteur de Castillon où les besoins sont reconnus. Sur les 73 familles accueillies en 2017, 26 d'entre elles ont trouvé une solution de sortie dans un délai moyen d'un peu moins de deux mois.
- La résidence du Tchan au Teich répond alternativement aux problématiques locales d'hébergement d'urgence solidaire, d'urgence hivernale (I15) et de logement pour les travailleurs saisonniers. Elle se compose de 4 maisons de type 4 et d'un logement de type 3.

**RETROUVEZ
LA VIDÉO DE
L'INAUGURATION
DES TERRASSES DES
EYQUEMS**



UNE NOUVELLE OPÉRATION DE LOGEMENTS PASSERELLES : LES TERRASSES DES EYQUEMS À MÉRIGNAC

Le fonctionnement des opérations de logements accompagnées et les réponses qu'elles apportent aux familles ont fait leur preuve depuis 2012. Ainsi, en décembre 2017, le déploiement de cette offre se poursuit avec deux nouveaux logements d'hébergement d'urgence et solidaires baptisés « Les Terrasses des Eyquems » inaugurés sur la commune de Mérignac.

Une convention de partenariat a été signée entre Gironde Habitat et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la ville qui est en charge de la gestion administrative et technique du site, du bon fonctionnement du dispositif et de l'accompagnement social des personnes hébergées dans leur vie quotidienne.

Ces deux logements T3 financés en ALT (Allocation Temporaire Logement) sont destinés à de l'hébergement d'urgence pour accueillir des familles avec enfants rencontrant une difficulté ponctuelle (accidents de la vie, décohabitation, sur-occupation, hébergement précaire...). Ils sont conçus pour les personnes à mobilité réduite.

Cet accueil temporaire doit permettre aux familles de conforter leur parcours d'insertion avant une orientation vers un logement autonome ou toute autre structure adaptée à la problématique du ménage.

UNE VISION ÉLARGIE DU MÉTIER DE LOGEUR

LA BELLE ÉTAPE : SIX LOGEMENTS À DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

Gironde Habitat s'est engagé aux côtés des partenaires locaux et notamment de la commune de Castres sur Gironde en 2016 pour mettre au point une opération destinée à accueillir des familles vivant en caravane sans électricité et avec un point d'eau unique sur le chemin de limites.

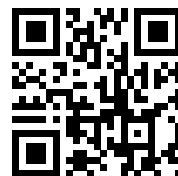
Pour ce projet spécifique, un comité d'usagers a été mis en place afin prendre en compte la parole des futurs habitants. Un comité de suivi et une commission d'admission permettent de faire le point régulièrement sur la vie du site et le suivi des personnes.

Parmi les 40 familles vivant sur le chemin des limites, les partenaires ont travaillé ensemble à l'identification

des ménages volontaires et prêts à vivre dans ces maisons : 7 d'entre eux ont emménagé et seront suivis par l'ADAV chargé de l'accompagnement social avec, comme perspective, le glissement du bail de l'association vers chaque ménage.

Les familles ont pris possession des six logements individuels en bois du T4 au T6 avec un espace caravane attenant le 10 mai 2017.

D'autres projets sont à l'étude sur le territoire de la communauté de communes de Montesquieu afin de concrétiser des solutions adaptées aux personnes restées sur le chemin des limites.



**RETROUVEZ
RETROUVEZ
LA BELLE ÉTAPE
EN VIDÉO**

Castres sur Gironde - La Belle Étape



UNE VISION ÉLARGIE DU MÉTIER DE LOGEUR

DÉVELOPPEMENT DE L'INSERTION PROFESSIONNELLE POUR LES PUBLICS ÉLOIGNÉS DE L'EMPLOI

Depuis 2014, Gironde Habitat a souhaité développer l'insertion professionnelle pour les publics éloignés de l'emploi à travers ses différentes activités. Cet engagement s'est traduit en janvier 2016 par la signature d'une convention triennale avec le Conseil départemental pour la mise en œuvre de la clause sociale dans les marchés publics lancés par l'Office.

Concernant le suivi des actions en matière d'insertion, Gironde Habitat travaille avec deux référents selon les territoires avec ou sans Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) :

- Une personne référente au Conseil départemental accompagne les équipes de Gironde Habitat et suit le volume d'heures d'insertion sur les territoires hors PLIE ;
- Suite à une démarche amorcée en interbailleurs, les facilitateurs des PLIE ont structuré leur organisation en 2017 et ont identifié un référent par organisme HLM pour améliorer la gestion de la clause et fluidifier les échanges d'informations.

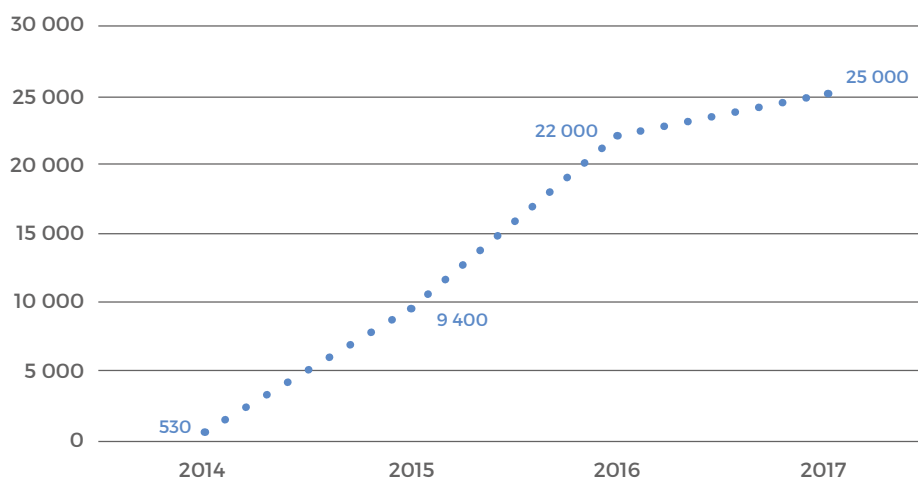
En 2017, un second chantier formation-qualification a été mis en œuvre sur Coutras où la formation a pris support sur une maison à réhabiliter pour procéder à l'extension du foyer pour femmes victimes de violences situé à proximité. 10 à 12 stagiaires ont participé au chantier avec comme objectif l'obtention d'une qualification « Agent d'entretien du bâtiment ».

Parallèlement, 8 chantiers ont été confiés à des structures d'insertion concernant des travaux variés dans les résidences (nettoyage des façades, mise en peinture, remplacement de garde-corps ou de sols...).



Saint-André-de-Cubzac - chantier insertion

HEURES D'INSERTION RÉALISÉES DEPUIS 2014



* Ne sont pas prises en compte les heures d'insertion liées aux chantiers formation-qualification de Parempuyre (2016) et de Coutras (2017)

UNE VISION ÉLARGIE DU MÉTIER DE LOGEUR



Site de tri R3 à Artigues près Bordeaux

TRAITEMENT DES ENCOMBRANTS : DEUX DISPOSITIFS SOCIALEMENT RESPONSABLES

En 2017, Gironde Habitat a innové dans la façon de traiter les encombrants déposés par les locataires de son parc. Initialement, les encombrants étaient collectés par les équipes du centre technique pour être déposés puis détruits en déchetterie professionnelle sans valorisation des matériaux.

Engagé dans des pratiques de développement durable et dans une démarche RSE, l'Office s'est réinterrogé sur le traitement des encombrants en croisant logique écologique et mission sociale :

- En visant le passage d'une destruction massive des encombrants à leur démantèlement, leur tri puis leur valorisation et plus particulièrement leur réemploi ;
- En réfléchissant à un cadre d'intervention où cette activité soit support d'une contribution au retour à l'emploi de personnes en insertion professionnelle.

Dans cette optique, une consultation pour un marché « traitement, démantèlement, tri et réemploi des encombrants » a été lancée et réservée à des structures d'insertion par l'activité économique ou à des structures équivalentes. Un critère concernant la part dédiée au recyclage des encombrants a été également inscrit au règlement de consultation. La collecte reste assurée par le centre technique de Gironde Habitat en fonction des besoins des agences de proximité.

L'association R3 a été retenue pour une durée d'un an de septembre 2016 à septembre 2017. Sur une année pleine, près de 200 tonnes ont été traitées par R3 et ont permis la mise en œuvre de 900 heures d'insertion. Fort de ces premiers résultats, la consultation a été relancée pour un marché de deux ans.

Autre territoire, autre expérimentation : sur le secteur de l'agence de Libourne (Libournais, Castillonnais et Pays Foyen) suite à une réflexion amorcée par les élus locaux dans le cadre du dispositif national « Territoire Zéro Chômeurs », Gironde Habitat a signé en novembre 2017 une convention de partenariat avec l'association LibRT (régie de territoire libournais) pour la gestion de la collecte et l'acheminement des encombrants vers une ressourcerie spécialisée. Cette démarche favorise également l'insertion et l'emploi des publics de ce secteur géographique.

NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX MODES DE FAIRE

COMMUNICATION ET RELATIONS PUBLIQUES



aménager relier
évoluer

Le travail sur l'image de Gironde Habitat mené en 2016 porte ses fruits en 2017. Valorisée par les actions engagées sur les cibles externes (locataires, partenaires, grand public...) et reconnue, l'identité visuelle de l'Office autour de trois axes forts : aménager, relier, évoluer permet de faire connaître et de faire partager les valeurs de Gironde Habitat sur le territoire ; donne à voir sur les mutations en cours et sur la capacité de Gironde Habitat à s'adapter aux contextes.

UN LOGO POUR CHAQUE PROJET TRANSVERSAL

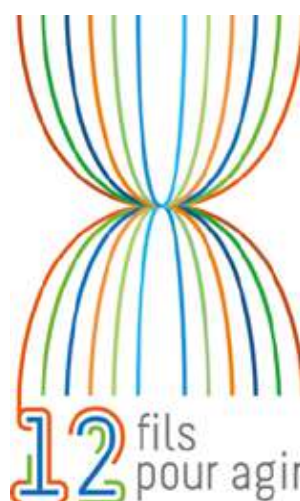
Désormais les projets de Gironde Habitat sont soutenus, accompagnés et identifiables par la mise en place d'une identité graphique propre, qui sait également faire le lien avec celle de Gironde Habitat.

Ainsi, en 2017 trois projets d'envergure prennent notamment cette dimension :



Fabrikàtoits

Un logo dédié au projet d'habitat participatif intergénérationnel dans le centre bourg de la Réole. L'identité graphique de ce projet, partagée et validée avec toutes les parties prenantes permet d'identifier le projet tout en faisant le lien avec Gironde Habitat.



RSE

Pour la RSE en 2017, un logo représentant les 12 axes du plan d'action : « 12 fils pour agir ».



Ella CAR

En fin d'année 2017 se profile le projet Ella CAR ; un véhicule adapté destiné à remplir une mission d'Entraide Locale pour le Lien et l'Autonomie à destination plus particulièrement des seniors. Ici aussi, la réflexion est menée sur l'identité graphique du projet à la fois identitaire de l'action et en lien avec Gironde Habitat.

NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX MODES DE FAIRE

DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNICATION PAR LA VIDÉO

La vidéo a été fortement développée en 2017 avec la production d'une vingtaine de films courts et reportages sur divers sujets liés à l'actualité de Gironde Habitat : les fouilles à Républic, la démarche RSE, la première pierre de la résidence Florestine à Bordeaux, l'inauguration des Terrasses des Eyquems à Mérignac, l'animation Muséum chez vous dans les résidences, etc.

Ce canal permet de valoriser l'activité en rendant le contenu plus accessible par les différentes cibles, institutionnels, locataires ou salariés.

Au cœur de la stratégie de communication de l'année 2017, ces vidéos ont été diffusées par différents canaux : réseaux sociaux et site internet. Preuve de leur attrait, elles ont également été relayées par des tiers : mairie de Bordeaux et médias.

Au total en 2017, on compte près de 1 000 lectures.



PRÉSENCE DIGITALE : UN NOUVEAU SITE INTERNET POUR GIRONDE HABITAT

Le nouveau site internet gironde-habitat.fr a été lancé en décembre 2017 pour répondre à deux objectifs principaux :

- bénéficier d'une vitrine digitale pour promouvoir l'activité et le savoir-faire de Gironde Habitat ;
- relayer des contenus actuels et régulièrement mis à jour grâce aux actualités et aux réseaux sociaux (mis en avant dès la page d'accueil).

L'ergonomie de la navigation corrélée à un design sobre permettent à l'internaute de trouver rapidement les informations recherchées. D'autre part, le choix a été fait de mettre en valeur des visuels authentiques plutôt que des images génériques libres de droit.

Première pierre de la nouvelle identité digitale de Gironde Habitat, ce site sera alimenté de nouveaux contenus et de nouvelles fonctionnalités prochainement, avec notamment une démarche de consultation en ligne pour prendre en compte la satisfaction des utilisateurs du site.

Ce site est visité 450 fois par jour, soit près de 14000 fois par mois.

En parallèle, Gironde Habitat est également présent sur deux réseaux sociaux :

- un compte Twitter lancé en 2013 (800 abonnés) ;
- un compte Instagram lancé à l'été 2017 (300 abonnés).



NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX MODES DE FAIRE



Bordeaux Les Souffleurs - Exposition « Tram du Bois »

L'exposition du « **TRAM du BOIS** » en septembre 2017 : un parcours sur le thème de la construction bois, de la ville durable et de l'économie locale à travers des expositions et des animations, ouvertes

au public. Gironde Habitat a participé à cette exposition sur le site de la résidence des Souffleurs bénéficiant d'une ossature bois, en proposant des panneaux didactiques et en animant des points d'informations conviviaux en plein air.



NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX MODES DE FAIRE



Remise des Smartphones aux salariés

NOUVEAUX OUTILS NUMÉRIQUES POUR LES COLLABORATEURS

Gironde Habitat a engagé récemment une stratégie sur le numérique tant pour l'interne que pour l'externe. De véritables avancées ont été obtenues cette année notamment pour les salariés par des outils permettant d'être « tous connectés ».

Un smartphone a été remis à chaque salarié permettant notamment aux équipes de proximité, chargés d'immeuble et ouvriers du centre technique, de pouvoir être en lien avec les équipes du siège et des agences. Chaque salarié bénéficie désormais d'une adresse mail qui permet désormais que chacun reçoive les informations en même temps. De nombreuses sessions de remise des smartphones ont ponctué le deuxième semestre afin d'expliquer le sens de cette action et de donner quelques éléments d'information sur l'utilisation du matériel à chaque salarié.

De façon concomitante, la direction des services d'information a piloté la migration de l'ensemble de l'entreprise sous office 365 où des collaborateurs ont testé les outils de cette nouvelle suite informatique avant son déploiement généralisé. Office 365 comporte de nouveaux outils collaboratifs qui facilite le travail en équipe transversale :

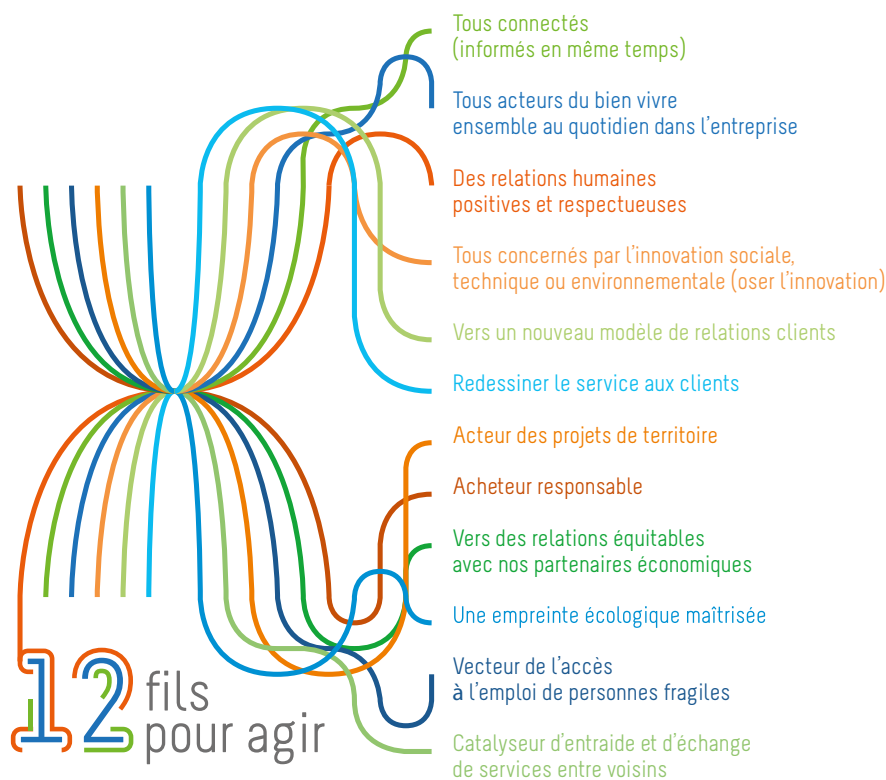
- Notamment un réseau social d'entreprise Yammer qui permet de faire du lien entre salariés, aux équipes de mieux se connaître, de partager des actualités ...
- Des outils permettant d'avoir une conversation en simultané avec un ou plusieurs collègues ce qui permet d'éviter certains déplacements ;
- Des possibilités de partages simples de documents qui facilitent la gestion de projets transversaux dans l'entreprise.

NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX MODES DE FAIRE

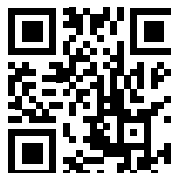
DÉMARCHE RSE : LES 12 FILS POUR AGIR

Gironde Habitat a lancé sa démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) fin 2013 sur la base de la norme ISO 26 000 qui donne des lignes directrices aux entreprises et aux organisations pour opérer de manière responsable.

En 2017, suite aux actions qui ont émergé lors de la quinzaine de la RSE organisée avec les salariés en 2016 et avec la visée de la Haute Qualité de Vie, le plan d'action RSE a été co-construit autour de 12 thématiques : les 12 fils pour agir.



RETROUVEZ
LA DÉMARCHE RSE
EN VIDÉO



NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX MODES DE FAIRE

La présentation du plan d'action, ainsi que des 12 chefs de fil qui ont choisi de s'investir dans la RSE, s'est faite à l'occasion d'une rencontre organisée avec l'ensemble du personnel en juin 2017 à Grignols, symbole de la préoccupation de Gironde Habitat pour la vie rurale.

Afin de rendre la démarche plus concrète, le choix a été fait de lancer quatre actions dès 2017 avant la mise en place des groupes projet chargé de décliner opérationnellement le plan d'action :

- Equiper chaque salarié d'un smartphone ;

- Lancer le plan de déplacement de l'entreprise par des mesures concernant une indemnité kilométrique pour les salariés circulant à vélo ou une prise en charge à 100% de l'abonnement aux transports en commun des salariés qui ne prendraient plus leur voiture ;

- Généraliser les clauses d'insertion dans tous les marchés ;

- Mettre en place des budgets participatifs pour les salariés.

En 2018, de nouveaux salariés pourront rejoindre la démarche qui continuera en mode participatif.

Grignols - Rencontre du personnel en juin 2017

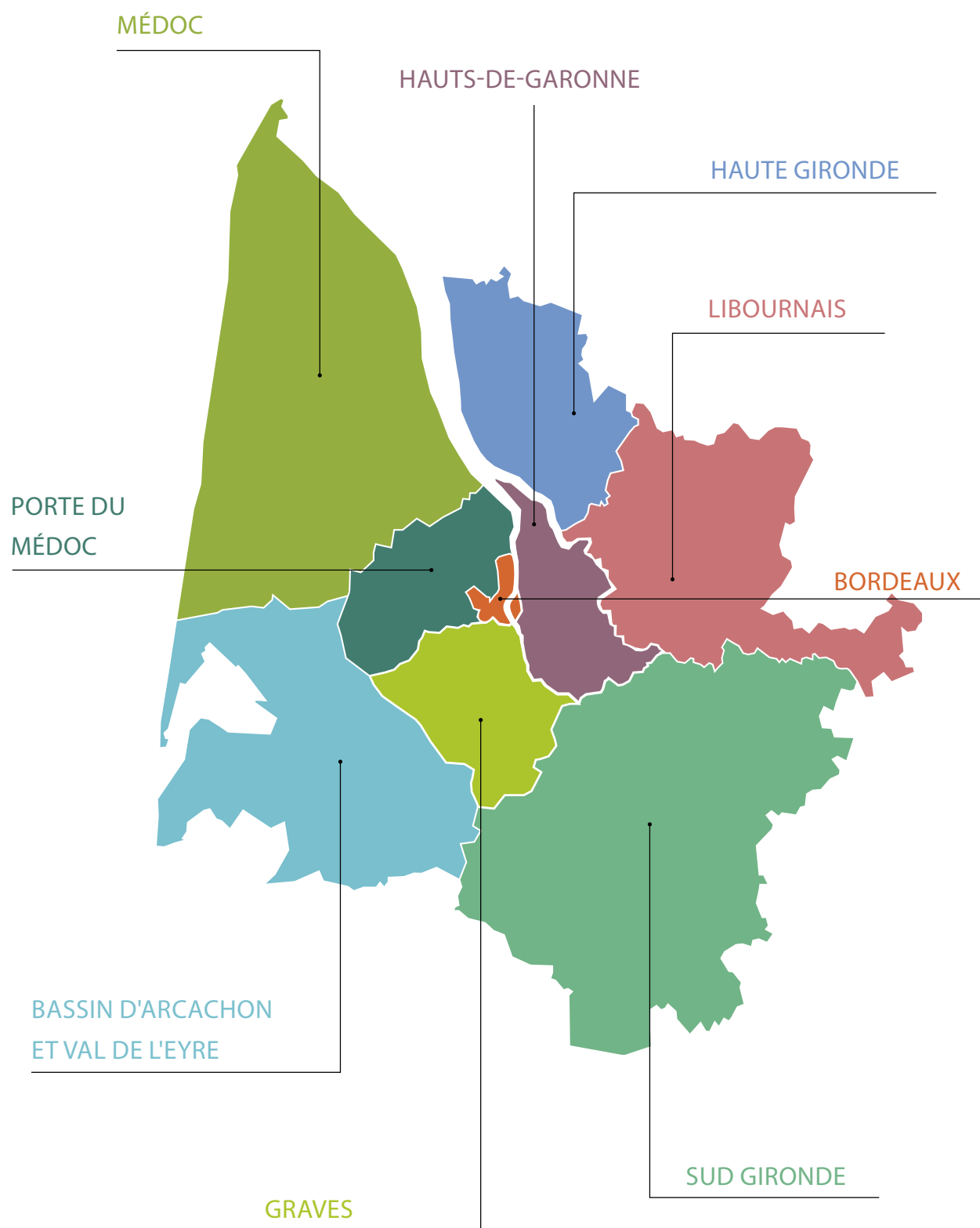


territoires

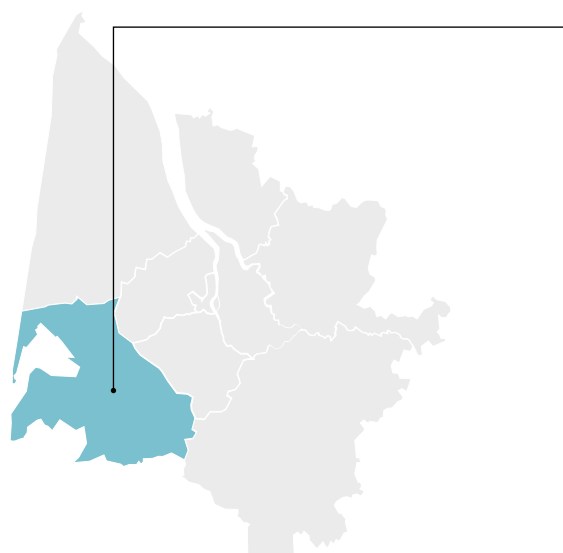
pages 74 à 93

SOMMAIRE

BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE	76
BORDEAUX	78
GRAVES	80
HAUTS-DE-GARONNE	82
HAUTE GIRONDE	84
LIBOURNAIS	86
MÉDOC	88
PORTE DU MÉDOC	90
SUD-GIRONDE	92



BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE



Population au
1^{er} janvier 2012

141.433
HABITANTS

Soit 9,5%
des Girondins

Gironde Habitat

= **45%**

du parc HLM
du territoire

Accroissement
de la population

+ **1,7%**

Entre 2007
et 2012

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

5,9%

d'allocataires du RSA

UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLE À ARCACHON

Gironde Habitat mène depuis plusieurs années une opération de construction-démolition permettant le relogement des locataires des 113 logements de l'ancienne résidence des Grands Chênes datant des années 70. En outre, une offre nouvelle de 68 logements sera créée. Le tout est situé sur l'emprise actuelle de la résidence ainsi que sur un terrain annexe cédé par la Ville d'Arcachon pour un euro symbolique.

Cette opération est segmentée en trois tranches, permettant le relogement de chaque locataire. La 1^{ère} phase achevée en juin 2016 a permis de reloger les habitants de la grande tour, suivie de sa démolition en mai 2017. La 2^e phase sera livrée au printemps 2019 et permettra de reloger les habitants des autres immeubles. La 3^e sera uniquement consacrée à la création d'une nouvelle offre en 2021.

Au total, 181 logements seront construits, du T1 au T4/5.

Après une consultation des locataires dans le cadre d'une étude sur la requalification de la résidence, Gironde Habitat a rencontré chaque client individuellement à plusieurs reprises depuis

2011 afin d'optimiser le relogement en fonction de leurs besoins (situation, typologie, équipement de la salle de bain, teintes des revêtements des sols et des murs, placards aménagés...). Réunions publiques et bulletins d'information permettent également d'échanger en continu sur le projet.

En adéquation avec les engagements formalisés dans sa charte sur les opérations de reconstruction-démolition, Gironde Habitat prend en charge les déménagements et verse 150 euros à chaque locataire pour couvrir les frais de transfert d'abonnements et les exonère d'un nouveau dépôt de garantie.

Située en entrée de ville d'Arcachon, la résidence des Grands Chênes bénéficie d'une architecture arcachonnaise traditionnelle. Reprenant les codes de l'architecture de la Ville d'Hiver, notamment avec les toitures ornées d'épis de faîtage, les nouvelles villas sont entourées d'espaces verts. Chacune des 15 villas accueillera au maximum 14 logements sur trois étages.



Démolition de la tour en mai 2017



Les Grands-Chênes, nouveaux bâtiments

GIRONDE HABITAT : TERRITOIRE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE



2651
LOGEMENTS

soit 16% du parc



90
RÉSIDENCES

à 60% en collectif

3/4 DE LOGEMENTS T3/T4

2/3 DES LOGEMENTS ONT UN LOYER MENSUEL INFÉRIEUR À 400€

1/4 DES RÉSIDENCES CONSTRUITES DEPUIS MOINS DE 5 ANS

PROFIL DES OCCUPANTS

Des ménages plus âgés

21%

de plus de 65 ans

18% en moyenne sur le parc

60% des occupants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources HLM

50%

DE LOCATAIRES ACTIFS

1/3

DE FAMILLES MONOPARENTALES

ÂGE DU PATRIMOINE

Plus de 35 ans **34%** **26%**

Entre 25 et 35 ans **16%** **9%**

Entre 15 et 25 ans **10%** **8%**

Entre 5 et 15 ans **30%** **31%**

Moins de 5 ans **11%** **26%**

Gironde Habitat Bassin

PRÉSENCE LOCALE



19 COLLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT DÉDIÉS AU TERRITOIRE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE

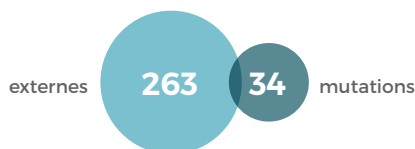
9%

DE LA DEMANDE GLOBALE

soit près de 5000 ménages (source SNE)

- 1 DEMANDE SUR 2 = 1 ISOLÉ
- 40% DES DEMANDEURS ÂGÉS DE PLUS 50 ANS

297 ATTRIBUTIONS DONT :



Taux de rotation le plus faible du parc = moins de 6%

LA MOITIÉ

DES ATTRIBUTIONS POUR UN MÉNAGE ÂGÉ DE MOINS DE 40 ANS

+DE 60%

DE FAMILLES DANS LES ENTRANTS 2017

98

MÉNAGES ACCUEILLIS au titre du contingent prioritaire et du DALO

19

OPPORTUNITÉS ÉTUDIÉES

676

AGRÈMENTS DÉPOSÉS SUR TROIS ANS

dont 286 en 2017

453

LOGEMENTS LIVRÉS DEPUIS 2015

soit un tiers des livraisons totales

+DE 1,3

MILLION D'EUROS DE TRAVAUX EN 2017 sur le patrimoine existant

+DE 15

MILLIONS D'EUROS SUR LES OPÉRATIONS LIVRÉES EN 2017

14

VENTES HLM

dont 11 pour des locataires Gironde Habitat

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Livraisons 2017 **80%** **20%**

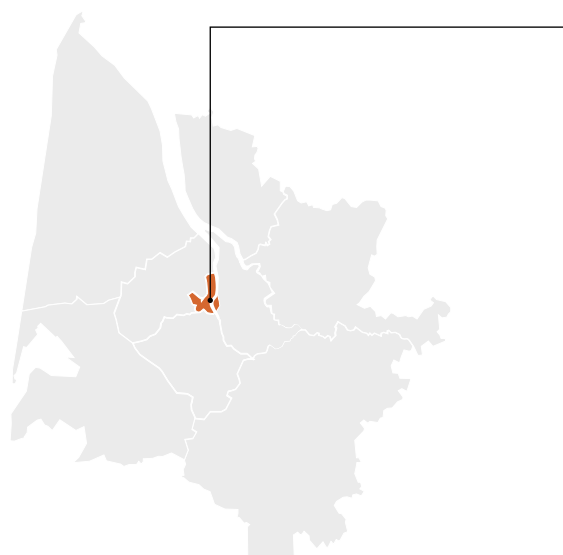
Agréments 2017 **65%** **35%**

Opportunités 2017 **86%** **14%**

Gironde Habitat Bassin

ACTIVITÉ 2017

FICHES TERRITOIRES



BORDEAUX

Population au
1^{er} janvier 2012

241.287
HABITANTS

Soit 16,3%
des Girondins

Gironde Habitat

= **6%**

du parc HLM
du territoire

Accroissement
de la population

+ **0,5%**

Entre 2007
et 2012

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

15,1%

d'allocataires du RSA

LES SOUFFLEURS : PREMIÈRE RÉSIDENCE EN FRANCE D'HABITAT SOCIAL EN AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE

Grâce au travail conjoint avec Enedis (ex ERDF), gestionnaire du réseau de distribution électrique, Gironde Habitat vient de mettre en service la première installation d'autoconsommation collective pour les 60 logements des Souffleurs située dans le quartier Belcier à Bordeaux, une résidence équipée en panneaux photovoltaïques.

L'autoconsommation est définie comme le fait de consommer tout ou partie de l'énergie que l'on produit. Elle est dite collective si les parties prenantes sont liées entre elles au sein, d'une personne morale (association, coopérative, copropriété, ...) et si les points de soutirage et d'injection sont situés en aval d'un même poste de distribution publique d'électricité.

Ce système permettra, à terme, de produire 30 à 40% des besoins de la résidence et de réaliser, pour les habitants, des économies de charges, dès

2018 pour apporter une réponse très concrète au problème de la précarité énergétique.

Cette opération a été inaugurée le 1er décembre dernier, par Sigrid Monnier, en présence de Jean-Luc Gleyze, président du Département, Martine Jardiné, présidente de Gironde Habitat, Vincent Feltess, conseiller régional de la Nouvelle Aquitaine, Thierry Gibert, directeur régional Enedis, Philippe Monloubou, président du Directoire d'Enedis et de Rémi Cazamajour, président d'Inelia (spécialisée dans le développement de projets photovoltaïques).

Lors de cette inauguration Gironde Habitat et Enedis ont signé la convention liant les partenaires sur ce dispositif novateur.

Découvrez le film en flashant le QR Code ci-dessous.



La résidence Les Souffleurs à Bordeaux

GIRONDE HABITAT : TERRITOIRE DE BORDEAUX



1214
LOGEMENTS EN
GESTION

soit 7% du
parc



31
RÉSIDENCES
À TAILLE
HUMAINE

un parc
quasi exclu-
sivement en
collectif

14%

DES LOGEMENTS
EN QUARTIER DE LA
POLITIQUE DE LA VILLE

56%

DE T1/T2

PROFIL DES OCCUPANTS

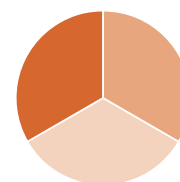
60% D'ISOLÉS

40% des locataires ont des ressources
inférieures à 20% des plafonds

25% D'ÉTUDIANTS

9% DE RETRAITÉS

STRUCTURE DU PARC



1/3 Logements
PLUS/PLAI

1/3 Logements
étudiants

1/3 Logements
intermédiaires(PLS)

PRÉSENCE LOCALE



17 COLLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT
DÉDIÉS AU TERRITOIRE DE BORDEAUX



16000
MÉNAGES

demandeurs de logement inscrits
dans le SNE soit **30%** de la
demande globale

• 30% DE MOINS DE 30 ANS

• 50% D'ISOLÉS

181 ATTRIBUTIONS DONT :

externes

170

11

mutations

7%

UN TAUX DE ROTATION
FAIBLE

2/3

DES ENTRANTS =
MOINS DE 30 ANS

19

MÉNAGES RELOGÉS
au titre du contingent
prioritaire et du DALO

48

LOGEMENTS LIVRÉS
SUR LES 3 DERNIÈRES
ANNÉES

• Une opération dans le secteur
du PNRQAD

• Un programme de 23 petits
logements aux loyers très
minorés lié à l'achat d'un
foncier d'état décoté

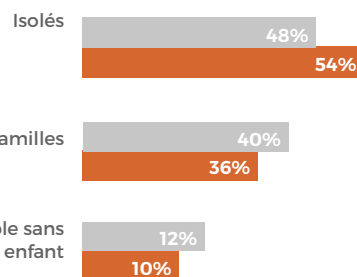
375

AGRÈMENTS DÉPOSÉS
ENTRE 2015 ET 2017 soit
15% de la programmation

1

MILLION D'EURO
CONSCRÉ AU
PATRIMOINE EN 2017

PROFIL DES DEMANDEURS

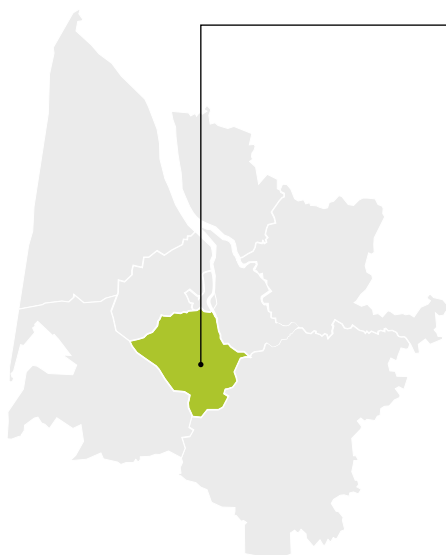


■ Gironde

■ Bordeaux

ACTIVITÉ 2017

FICHES TERRITOIRES



GRAVES

Population au
1^{er} janvier 2012

240.016
HABITANTS

Soit 10,1%
des Girondins

Gironde Habitat

= **10%**

du parc HLM
du territoire

Entre 2007 et 2012

+ **0,6%**

d'accroissement
de la population

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

7,9%

d'allocataires du RSA

DU CHEMIN DES LIMITES À LA BELLE ÉTAPE

Sur la commune de Castres sur Gironde un chemin traverse la forêt sur plus de deux kilomètres. Cette voie, appelée « le chemin des limites » est depuis de nombreuses années occupée par des familles sédentarisées de gens voyage. Face à la situation de fragilité de plusieurs familles, Gironde Habitat, la commune de Castres, la communauté de communes de Montesquieu et le Conseil départemental se sont investis pour permettre la réalisation d'une réponse sur mesure.

En mai 2017, ce sont donc 6 maisons, du T4 au T6 avec un espace de stationnement « caravane » qui ont été inaugurées. Ces 6 logements en bois, construits par Emmaüs développement jouxtent le chemin, portent le nom de : La Belle Étape.

Celles-ci sont le résultat de mois d'écoute et d'échange avec les partenaires locaux et associatifs et bien sûr les futurs habitants, dans le cadre des comités d'usagers. Parmi la quarantaine de familles vivant sur « le chemin des limites » 7 ont été identifiées par l'ADAV 33 (association départementale des amis des voyageurs de la Gironde) pour vivre dans ces maisons. Cette association assure le suivi social et accompagne les familles dans leur nouveau statut de locataires avec en perspective le glissement du bail.

D'autres réflexions sont actuellement en cours entre les différents partenaires, afin d'imaginer et de concrétiser des solutions adaptées aux autres familles de ce site.



Inauguration de la résidence Belle Étape en mai 2017

GIRONDE HABITAT : TERRITOIRE DES GRAVES



2077
LOGEMENTS

soit 12% du
parc



62
RÉSIDENCES

à 80%
en collectif

20% DE T2

60% DES LOGEMENTS ONT
UN LOYER MENSUEL
INFÉRIEUR À 400€

LA
MOITIÉ

DES LOGEMENTS
CONSTRUITS DEPUIS
PLUS DE 35 ANS

PROFIL DES OCCUPANTS

43% D'ISOLÉS

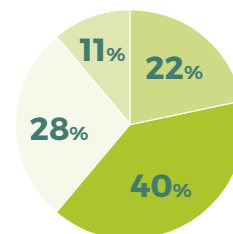
55% D'ACTIFS comparé aux 50%
à l'échelle du parc

LA
MOITIÉ

DES LOCATAIRES ONT DES
RESSOURCES INFÉRIEURES
À 60% DES PLAFONDS

35% DES LOCATAIRES OCCUPENT
LEUR LOGEMENT DEPUIS
PLUS DE 10 ANS

LOYERS DES LOGEMENTS



- Loyer compris entre 100€ et 300€
- Loyer compris entre 300€ et 400€
- Loyer compris entre 400€ et 500€
- Loyer supérieur 500€

PRÉSENCE LOCALE



17 COLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT
DÉDIÉS AU TERRITOIRE DES GRAVES

19% DE LA DEMANDE
GLOBALE
soit près de 10000
ménages (source SNE)

- 50% DES DEMANDEURS SONT
DES ISOLÉS
- + DE 30% DES DEMANDEURS
SONT ÂGÉS DE MOINS DE 50
ANS

205 ATTRIBUTIONS DONT :



- 38% DES ENTRANTS SONT
DES MÉNAGES ISOLÉS
- 20% DES ENTRANTS SONT
ÂGÉS DE 50 ANS ET PLUS

2/3

DES ENTRANTS ONT
DES RESSOURCES
INFÉRIEURES À 60%
DES PLAFONDS

63

MÉNAGES ACCUEILLIS
au titre du contingent
prioritaire et du DALO

94 AGRÈMENTS DÉPOSÉS
ENTRE 2015 ET 2017
et 21 opportunités
foncières étudiées en
2017

408 LOGEMENTS LIVRÉS
SUR LE TERRITOIRE
DEPUIS 2015 soit
environ 30% de la
production

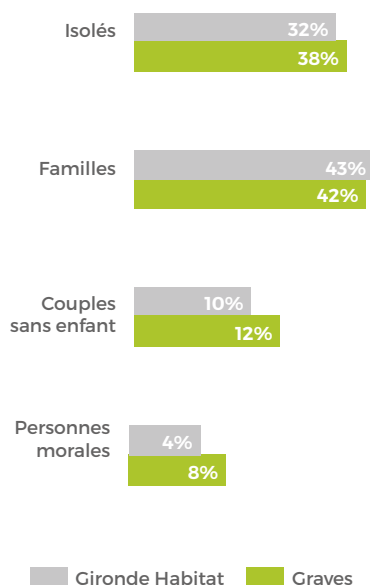
3

MILLIONS D'EUROS
AFFECTÉS EN 2017 AU
PATRIMOINE EXISTANT
dont 2 millions pour
la réhabilitation de la
résidence Larrue

14

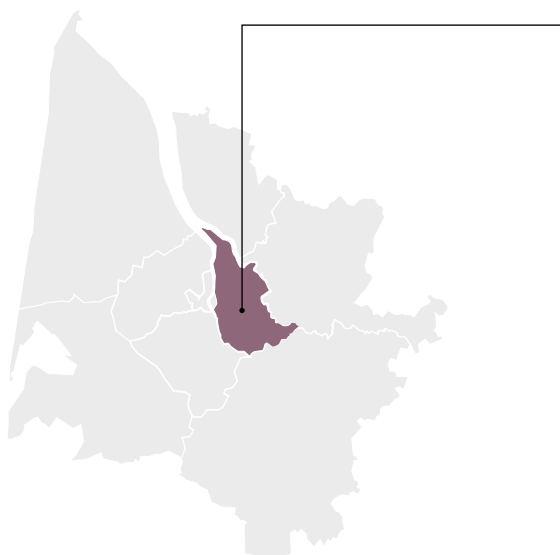
MILLIONS D'EUROS
SUR LES OPÉRATIONS
NEUVES

COMPOSITION FAMILIALE DES ENTRANTS



ACTIVITÉ 2017

FICHES TERRITOIRES



HAUTS-DE-GARONNE

Population au
1^{er} janvier 2012

178.616
HABITANTS

Soit 12%
des Girondins

Gironde Habitat

= **12%**

du parc HLM
du territoire

Accroissement
de la population

+ **0,9%**

Entre 2007
et 2012

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

9,9%

d'allocataires du RSA

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'HABITAT SUR LES COMMUNES DE CRÉON ET DE TRESSES.

En 2017, Gironde Habitat a renforcé sa présence sur le territoire des Hauts de Garonne, notamment sur les communes de Créon et de Tresses.

A Créon deux nouvelles résidences ont été livrées :

- La résidence Le Regano, a la particularité d'être une réhabilitation de l'ancienne maison de retraite. Les 23 logements 18 maisons individuelles de plain-pied et 5 logements collectifs – ont été reconfigurés pour bénéficier d'un éclairage naturel des pièces. Cette opération permet de réintégrer des anciens bâtiments dans le tissu urbain existant et de proposer un nouveau visage à l'entrée de ville.
- Au Moulin de Causserouge, le programme en VEFA initialement composé de 19 logements a évolué au fur et à mesure des demandes de logements enregistrées sur le secteur, pour atteindre 24 logements individuels et semi-collectifs, et mieux répondre aux besoins.

A Tresses, l'évolution de la population sur près de cinquante ans met en évidence le passage d'une commune rurale à celui d'une commune périurbaine. Dans ce contexte de fort développement et de carence en logements sociaux, Gironde Habitat accompagne la commune depuis plusieurs années, notamment au travers d'une vaste opération d'aménagement clôturée en 2017.

Au total ; 58 lots de terrains à bâtir et 70 logements locatifs composent ce programme d'envergure.

1^{ère} tranche : - 28 lots de terrain livrés en 2013
- 22 logements locatifs livrés en 2015

2^{ème} tranche : - 17 lots de terrain
- 24 logements locatifs livrés en 2017

3^{ème} tranche : - 13 lots de terrain
- 24 logements locatifs livrés en 2017



La résidence Le Moulin de Causserouge - Créon

GIRONDE HABITAT : TERRITOIRE DES HAUTS-DE-GARONNE



2143

LOGEMENTS

soit 13% du parc



65

RÉSIDENCES

2/3 en collectif à taille humaine

3/4 | DE T3/T4

- PLUS DE LA MOITIÉ DU PARC CONSTRUIT DEPUIS MOINS DE 15 ANS

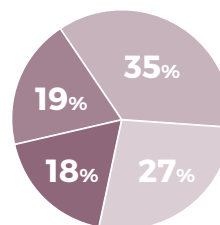
PROFIL DES OCCUPANTS

60% DE LOCATAIRES DE MOINS DE 50 ANS SUR LE PARC
(51% en moyenne sur le parc)

58% DE MÉNAGES EN ACTIVITÉ
50% à l'échelle du parc

55% DES OCCUPANTS ONT DES RESSOURCES INFÉRIEURES À 60% DES PLAFONDS

COMPOSITION FAMILIALE DES OCCUPANTS



- Couples sans enfant
- Couples avec enfant
- Isolé
- Famille monoparentale

PRÉSENCE LOCALE

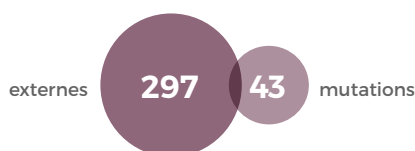


13 COLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT DÉDIÉS AU TERRITOIRE DES HAUTS-DE-GARONNE

13% DE LA DEMANDE GLOBALE
soit près de 7300 ménages (source SNE)

- 1 DEMANDE SUR 2 CONCERNE UNE FAMILLE
- 16% DES DEMANDES POUR LE MOTIF DE « LOGEMENT TROP PETIT »

340 ATTRIBUTIONS DONT :



57% DES ATTRIBUTIONS POUR DES FAMILLES

60% DES ENTRANTS ÂGÉS DE MOINS DE 40 ANS

- TAUX DE ROTATION < À 8%

220 AGRÈMENTS DÉPOSÉS ENTRE 2015 ET 2017
et 10% des opportunités étudiées en 2017

218 LOGEMENTS LIVRÉS SUR LE TERRITOIRE DEPUIS 2015

3,3 MILLIONS D'EUROS CONSACRÉ EN 2017 AU PATRIMOINE EXISTANT
dont la réhabilitation de la résidence Trait d'Union à Cenon

21 MILLIONS D'EUROS D'EUROS DÉDIÉS À LA LIVRAISON DE 4 PROGRAMMES représentant 95 logements

ÂGE DES ENTRANTS

65 ans et plus
3%

De 50 à 64 ans
13% (Gironde Habitat) **14%** (Hauts-de-Garonne)

De 40 à 49 ans
22% (Gironde Habitat) **23%** (Hauts-de-Garonne)

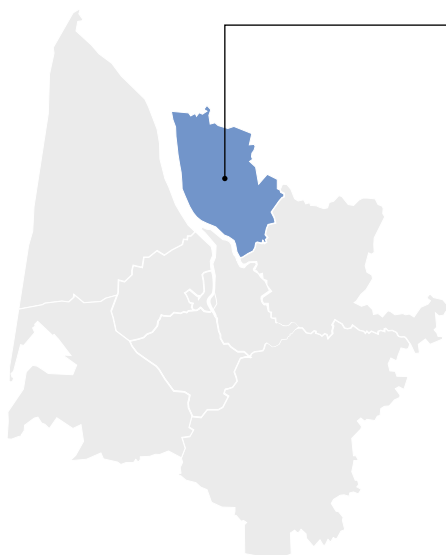
De 30 à 39 ans
29% (Gironde Habitat) **35%** (Hauts-de-Garonne)

Moins de 30 ans
29% (Gironde Habitat) **24%** (Hauts-de-Garonne)

■ Gironde Habitat ■ Hauts-de-Garonne

ACTIVITÉ 2017

FICHES TERRITOIRES



HAUTE GIRONDE

Population au
1^{er} janvier 2012

85.964
HABITANTS

Soit 5,8%
des Girondins

Gironde Habitat

= **60%**

du parc HLM
du territoire

Accroissement
de la population

+ **1,8%**

Entre 2007
et 2012

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

8,6%

d'allocataires du RSA

RENFORCEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À BLAYE

Les résidences Barbara et François Ferry, couplées à un autre projet en cours sur la commune – permettront de proposer in fine une soixantaine de nouveaux logements dans la sous-préfecture d'ici fin 2019.

Résidence Barbara : 33 logements et un local commercial en chantier

Les travaux ont démarré en novembre 2017 sur un bâti ancien dont le gros œuvre, le plancher en bois et la couverture seront conservés pour créer 9 logements. Autour, de nouveaux bâtiments seront construits pour livrer 24 logements supplémentaires. Située à proximité de la citadelle, cette nouvelle opération est dans la zone Architecte des bâtiments de France (ABF). Cela nécessite une collaboration étroite pour sa conception, avec pour effet par exemple le choix de volets battants en bois aux fenêtres, un soin particulier des volumes laissant penser à des maisons de bourg sur le bâtiment collectif situé le long du parking communal, permettant la

requalification de cet espace. Par ailleurs, le jardin boisé à l'avant sera accessible à tous et agrémenté d'allées.

Résidence François Ferry : 6 logements dans un cadre unique

Suite à la signature d'une convention avec le maire de Blaye, Gironde Habitat travaille sur une opération « dentelle » au cœur même de la citadelle, inscrite au patrimoine de l'Unesco. Il s'agit de rénover des casernements anciens pour les transformer en six logements familiaux (3T1 et 3 T3). Tous bénéficieront de surfaces privatives extérieures, traitées en jardinet avec terrasse et abri de jardin. La résidence se nommera François Ferry, du nom de l'ingénieur du roi qui à l'époque a supervisé le renforcement des fortifications de la Citadelle.

Ces habitations permettront à ce site historique de revivre en dehors des visites de la citadelle.



Signature de la convention pour l'opération François Ferry au cœur de la citadelle



961

LOGEMENTS

soit 6% du parc



69

RÉSIDENCES

dont 70% en individuel

43%

DE T4/T5

50%

DES LOGEMENTS ONT PLUS DE 25 ANS

PROFIL DES OCCUPANTS

35%

D'ISOLÉS (41% sur le parc)

42%

D'ACTIFS comparé aux 50% à l'échelle du parc

61%

DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DE L'APL (53% en moyenne sur le parc)

34%

DES LOCATAIRES OCCUPENT LEUR LOGEMENT DEPUIS PLUS DE 10 ANS

LES RESSOURCES DES OCCUPANTS

Moins de 20% des plafonds **21%** **25%**

Entre 20% et 60% des plafonds **38%** **42%**

Entre 60% et 100% des plafonds **29%** **24%**

Plus de 100% des plafonds **11%** **6%**

Gironde Habitat
Haute Gironde

PRÉSENCE LOCALE



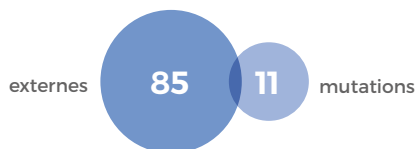
15 COLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT DÉDIÉS AU TERRITOIRE DE LA HAUTE GIRONDE

2%

DE LA DEMANDE GLOBALE soit près de 1100 ménages (source SNE)

- 1/3 DES DEMANDES POUR DES FAMILLES MONOPARENTALES
- + DE 60% DE LA DEMANDE POUR DU T3 ET PLUS

96 ATTRIBUTIONS DONT :



2/3

DES ATTRIBUTIONS POUR UNE FAMILLE

LA MOITIÉ

DES ENTRANTS ÂGÉS DE MOINS DE 40 ANS

- 40% DES ENTRANTS A MOINS DE 20% DES PLAFONDS

11%

DE ROTATION

33

MÉNAGES ACCUEILLIS au titre du contingent prioritaire et du DALO

19

LOGEMENTS LIVRÉS sur le territoire depuis 2015

176

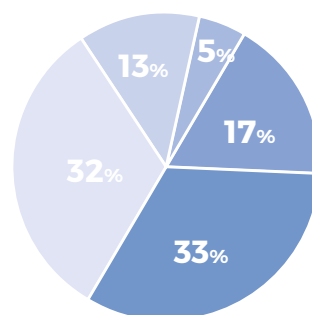
AGRÈMENTS DÉPOSÉS ENTRE 2015 ET 2017 soit 7% de la programmation globale

720 000 EUROS CONSACRÉS EN 2017 AU PATRIMOINE EXISTANT

1,5

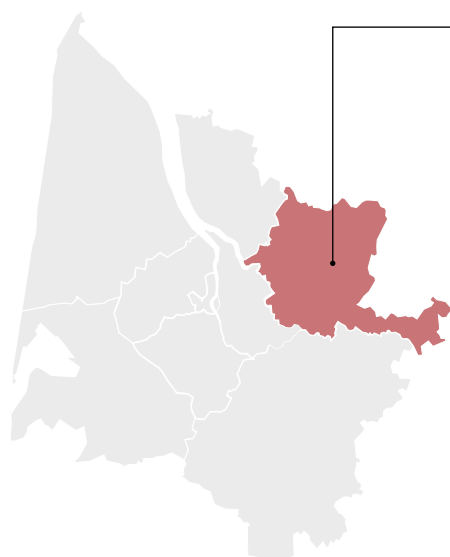
MILLION D'EUROS POUR L'OFFRE NEUVE

STRUCTURE FAMILIALE DES ENTRANTS



- Isolés
- Couple sans enfant
- Familles avec 1 enfant
- Familles avec 2 enfants
- Familles avec 3 enfants ou plus

ACTIVITÉ 2017



LIBOURNAIS

Population au
1^{er} janvier 2012

150.106
HABITANTS

Soit 10,1%
des Girondins

Gironde Habitat

= **1/3**

du parc HLM
du territoire

Accroissement
de la population

+ **0,9%**

Entre 2007
et 2012

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

9,7%

d'allocataires du RSA

LIBOURNE : UNE NOUVELLE OFFRE LOCATIVE INTÉGRÉE DANS UN PATRIMOINE ANCIEN REMARQUABLE

Dans le cadre de la redynamisation du centre-ville de Libourne, de nouveaux besoins émergent. Gironde Habitat s'adapte à cette forte demande de petites typologies de logements en construisant actuellement 9 logements T1 et T2 qui seront livrés avant l'été dans le centre.

Sur le site de l'ancienne Gendarmerie, situé à 5 minutes à pied de la gare de Libourne, Gironde Habitat avait déjà livré 11 logements rénovés en 2014. Auparavant, en janvier 2013, l'Office avait fait le choix stratégique d'implanter sa dixième agence à cet endroit. Aujourd'hui celle-ci gère 1500 logements sur près de 30 communes sur ce territoire en développement.

Actuellement, c'est à l'extrémité sud est de la parcelle de l'ancienne Gendarmerie que Gironde Habitat construit 9 logements. Parmi eux, 4 seront créés dans l'enveloppe du bâtiment des anciennes

écuries, mettant en valeur ce patrimoine qui date du début du XX^{ème} siècle. Le maître d'œuvre a conçu un projet dans le respect des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France, veillant à l'harmonie des volumes et à l'aspect symétrique des nouveaux bâtiments qui entoureront l'ancien. L'utilisation d'un enduit clair et la toiture en bac acier permettront de rappeler les caractéristiques locales.

Notons également que Gironde Habitat va entamer des travaux de réhabilitation de deux résidences libournaises de taille importante, Peyronneau et Canterane, dans les prochains mois afin d'améliorer le confort des locataires et de leur faire bénéficier d'économies de charge. La réhabilitation de Canterane permettra également la création d'une offre nouvelle de 10 logements.



Les travaux de la deuxième tranche de la résidence Clémenceau à Libourne

GIRONDE HABITAT : TERRITOIRE DU LIBOURNAIS



1539
LOGEMENTS

soit 9% du
parc



75
RÉSIDENCES

dont 60%
en collectif

45% DE T4/T5

3/4 DES LOGEMENTS ONT
UN LOYER INFÉRIEUR
À 400€

• LA MOITIÉ DU PARC
CONSTRUIT DEPUIS PLUS DE
35 ANS

PROFIL DES OCCUPANTS

Des ménages
plus âgés **1/4** de plus de
65 ans
18% en moyenne sur le parc

2/3 DES OCCUPANTS ONT DES
RESSOURCES INFÉRIEURES
À 60% DES PLAFONDS

**+DE
50%** DE MÉNAGES SANS ENFANT
PARMI LES OCCUPANTS

LOYERS DES LOGEMENTS

Loyer
compris
entre 100€
et 300€ **19%**
22%

Loyer
compris
entre 300€
et 400€ **36%**
40%

Loyer
compris
entre 400€
et 500€ **31%**
28%

Loyer
supérieur
500€ **13%**
11%

■ Gironde Habitat ■ Libournais

PRÉSENCE LOCALE

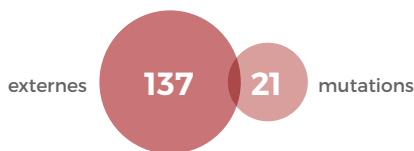


18 COLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT
DÉDIÉS AU TERRITOIRE DU LIBOURNAIS

3% DE LA DEMANDE
GLOBALE soit près de
1500 ménages (source
SNE)

- 1/3 DES DEMANDES POUR DES
FAMILLES MONOPARENTALES
- 1/3 DES DEMANDEURS ÂGÉS
DE PLUS DE 50 ANS

158 ATTRIBUTIONS DONT :



67% DES ATTRIBUTIONS
POUR DES FAMILLES

55% DES ENTRANTS ÂGÉS
DE MOINS DE 40 ANS

- DES ENTRANTS AUX
RESSOURCES TRÈS
MODESTES (75% d'entre eux à
moins de 60% des plafonds)
- 52% DES MÉNAGES
ACCUEILLIS AU TITRE DU
CONTINGENT PRIORITAIRE ET
DU DALO

156 AGRÈMENTS DÉPOSÉS
ENTRE 2015 ET 2017
et 23 opportunités
foncières étudiées en
2017

11 LOGEMENTS LIVRÉS
SUR LE TERRITOIRE EN
2017

1,8 MILLION D'EUROS
CONSCRÉ EN 2017 AU
PATRIMOINE EXISTANT

1,5 MILLION D'EUROS
POUR LES LOGEMENTS
LIVRÉS EN 2017

ÂGE DES LOCATAIRES

65 ans
et plus **24%**
4%

De 50 à
64 ans **29%**
15%

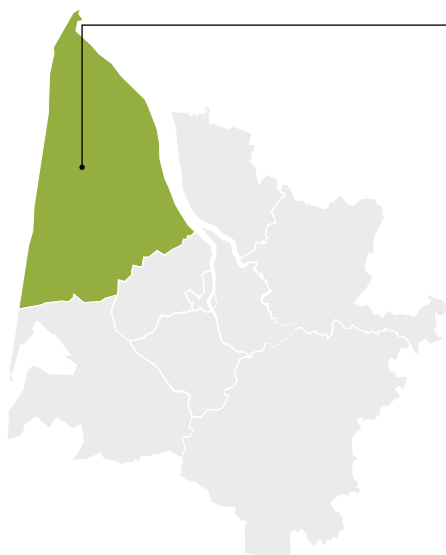
De 30 à
49 ans **37%**
57%

Moins de
30 ans **7%**
23%

■ Occupants ■ Entrants 2017

ACTIVITÉ 2017

FICHES TERRITOIRES



MÉDOC

Population au
1^{er} janvier 2012

84.539
HABITANTS

Soit 5,7%
des Girondins

Gironde Habitat

= + **60%**

du parc HLM
du territoire

Accroissement
de la population

+ **1,6%**

Entre 2007
et 2012

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

7,5%

d'allocataires du RSA

CARCANS LE SEXTANT : ACCUEIL INNOVANT POUR LES SAISONNIERS

Sur le territoire du Médoc, les différents diagnostics et études réalisés dans le cadre des documents de planification de l'habitat ont mis en exergue les difficultés concernant l'accueil des travailleurs saisonniers nécessaires au développement local.

Pleinement concernés par ce sujet, la commune de Carcans et les acteurs économiques du territoire ont sollicité très concrètement Gironde Habitat sur sa capacité à répondre à ce besoin spécifique.

Soucieux d'apporter une contribution à la vie économique locale, l'office a décidé entre mai et septembre 2017 de mettre à disposition la résidence du Sextant à Carcans composée d'une cinquantaine de petits logements afin de proposer une solution de logement abordable et de qualité aux saisonniers.

Pour cette expérimentation, Gironde Habitat a ainsi loué en direct aux salariés ou par le biais des employeurs (UCPA, commerçants, restaurateurs...) les chambres de l'ancien hôtel du Sextant au tarif

de 250 euros par mois. Afin de s'assurer du bon fonctionnement du dispositif, deux personnes ont la gestion du site par une présence sur place au quotidien.

Le site a accueilli entre 13 et 75 personnes pendant les 4 mois d'été avec un remplissage complet sur les mois de juillet et août. La commune, les commerçants, artisans du secteur et les personnes hébergées ont exprimé leur satisfaction sur la qualité de l'hébergement proposé et sur leur relation positive avec Gironde Habitat tout au long de ce projet, de sa conception à sa mise en œuvre.

Le dispositif d'accueil des saisonniers sur Carcans Le Sextant sera reconduit en 2018.

Ce site qui offre des possibilités d'usages multiples a aussi permis entre octobre 2016 et mai 2017 de loger temporairement des migrants en situation de grande précarité dans le cadre d'un Centre d'Accueil et d'Orientation.



GIRONDE HABITAT : TERRITOIRE DU MÉDOC



836

LOGEMENTS

soit 5% du parc



59

RÉSIDENCES

à majorité en individuel

30%

DU PARC CONSTRUIT DEPUIS MOINS DE 15 ANS

2/3

DES LOGEMENTS ONT UN LOYER MENSUEL INFÉRIEUR À 400€ (55 % à l'échelle de Gironde Habitat)

PROFIL DES OCCUPANTS

Des ménages plus âgés

26%

de plus de 65 ans

18% en moyenne sur le parc

2/3 des occupants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources HLM

Des ressources modestes

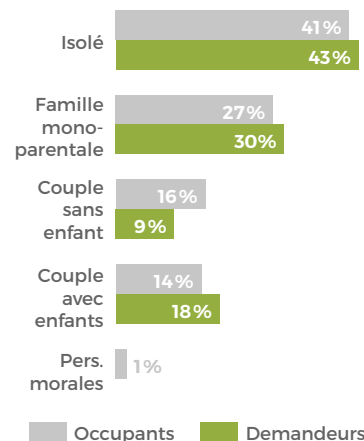
57%

bénéficiaires de l'APL

Structure familiale des ménages

Une majorité d'isolés comme à l'échelle du parc

COMPOSITION DES MÉNAGES



PRÉSENCE LOCALE



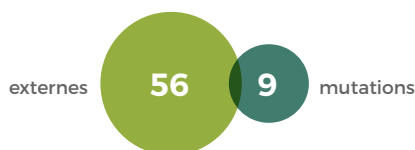
7 COLLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT DÉDIÉS AU TERRITOIRE DU MÉDOC

2%

DE LA DEMANDE GLOBALE

soit un peu plus de 1000 ménages (source SNE)

65 ATTRIBUTIONS DONT :



• DES ENTRANTS PLUTÔT JEUNES (71% de moins de 50 ans)

• UN ACCUEIL FAMILIAL (40 familles avec enfant(s))

25

MÉNAGES RELOGÉS AU TITRE DU CONTINGENT PRIORITAIRE ET DU DALO

103

AGRÈMENTS DÉPOSÉS ENTRE 2015 ET 2017 ET 6 % DES OPPORTUNITÉS ÉTUDIÉES EN 2017

16

LOGEMENTS LIVRÉS SUR LE TERRITOIRE sur les trois dernières années

4

RÉSIDENCES EN RÉHABILITATION EN 2017 soit 103 logements

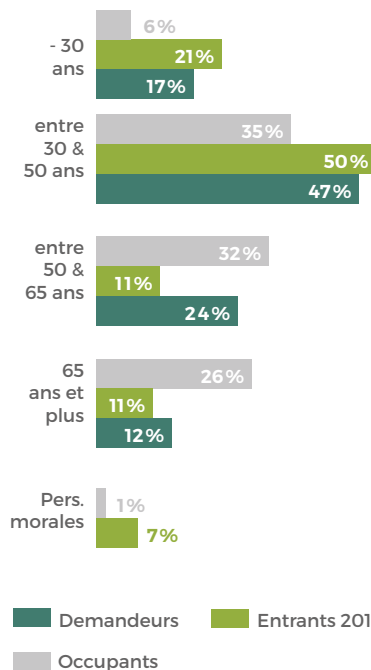
3

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX consacrés au patrimoine existant

13

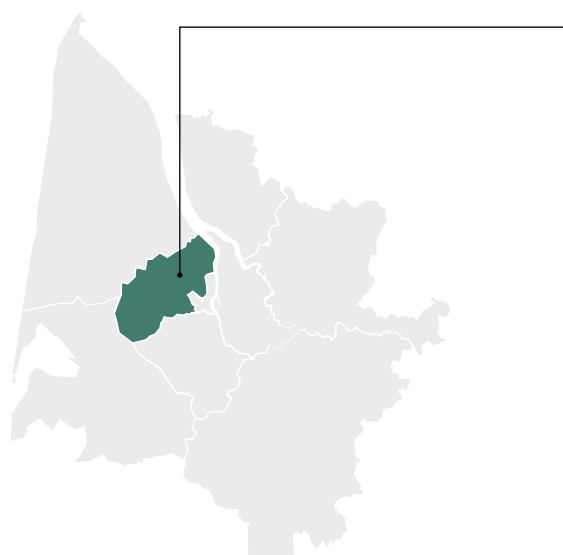
LOGEMENTS VENDUS EN 2017 dont 8 à des locataires de Gironde Habitat

ÂGE DES MÉNAGES



ACTIVITÉ 2017

FICHES TERRITOIRES



PORTE DU MÉDOC

Population au
1^{er} janvier 2012

233.086
HABITANTS

Soit 15,7%
des Girondins

Gironde Habitat

= **20%**

du parc HLM
du territoire

Accroissement
de la population

+ **1,1%**

Entre 2007
et 2012

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

6%

d'allocataires du RSA

RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE POUR LA RÉSIDENCE JEAN MOULIN DU BOUSCAT

Au Bouscat, la résidence Jean Moulin construite en 1956 et réhabilitée une première fois en 1991, est composée de 152 logements répartis en 7 bâtiments. Elle se situe dans un quartier aujourd'hui en pleine mutation, inscrit dans le cadre de la politique communautaire des 50 000 logements, le long des axes de circulation du tramway. Ici une réflexion est initiée sur le devenir du quartier dans laquelle Gironde Habitat s'est impliqué aux côtés de la ville du Bouscat, de Bordeaux Métropole, de la FAB avec l'achat de 59 logements en VEFA et la requalification de la résidence Jean Moulin.

Pour la résidence Jean Moulin il s'agit d'une réhabilitation de l'existant, avec des logements qui bénéficieront désormais d'une restructuration des balcons en façade avant et de l'ajout d'une pièce complémentaire en façade arrière. De nombreux seniors sont locataires de cette résidence et dans des logements pas toujours adaptés à l'évolution de leur mobilité : 8 logements du rez-de-chaussée vont être équipés pour les personnes à mobilité réduite. Pour répondre en partie au besoin en habitat social sur le quartier, le site sera densifié avec la création de 34 logements supplémentaires, sur un bâtiment en R+5, tout en respectant la configuration de l'ilot.

L'architecture est originale et le traitement paysager est axé autour du thème floral du chêne : des jardins partagés sont également prévus. Les travaux ont débuté en 2017 pour s'achever en été 2018.

Une chargée de développement social est mobilisée pour accompagner et rassurer les locataires tout au long du chantier. Plusieurs dispositifs sont mis en place pour répondre aux questionnements des habitants : organisation de réunions, permanences ou rencontres individuelles, présence de l'agence de proximité du Bouscat et diffusion régulière d'un bulletin « Mieux Demain ». Pour faciliter le quotidien des locataires pendant ces travaux importants, six logements de la résidence ont été mobilisés en amont et meublés pour que les habitants, s'ils en ressentent le besoin puissent les occuper temporairement pendant le chantier de leur logement.

Grâce à l'accord des locataires sur une augmentation des charges locatives maîtrisées et compensées par une baisse notable des frais de chauffage ; ce projet va permettre une modernisation de la résidence, un agrandissement des logements, une requalification des espaces verts et une meilleure intégration dans un quartier en devenir.



Résidence Jean-Moulin après réhabilitation (photo non contractuelle)

GIRONDE HABITAT : TERRITOIRE DE LA PORTE DU MÉDOC



3948
LOGEMENTS

soit 1/4 du parc



Des résidences majoritairement en collectif

et de taille humaine (50 logements / résidence)

408

LOGEMENTS EN QPV
soit presque un tiers du parc

850

PETITS LOGEMENTS SUR LE SECTEUR

50%

DES LOGEMENTS ONT MOINS DE 15 ANS

PROFIL DES OCCUPANTS

55%

DES TITULAIRES DES BAUX ÂGÉS DE MOINS DE 50 ANS
(51% dans le parc)

42%

DE FAMILLES

• UNE PART D'ACTIF SUPÉRIEURE À LA MOYENNE (60% contre 50%)

• UN PEU MOINS DE BÉNÉFICIAIRES DE L'APL SUR LE SECTEUR (47% contre 53%)

STRUCTURE FAMILIALE

Isolés 41% 40%

Familles 43% 42%

Couples sans enfant 15% 16%

Personnes morales 2% 1%

Gironde Habitat
Porte du Médoc

PRÉSENCE LOCALE



38 COLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT DÉDIÉS AU TERRITOIRE DE LA PORTE DU MÉDOC

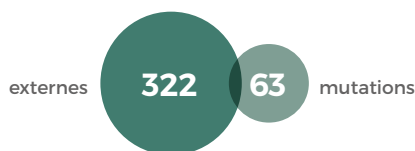
19%

DE LA DEMANDE GLOBALE
soit près de 10 000 ménages (source SNE)

500

DEMANDES DE MUTATION AU 31/12/2017

385 ATTRIBUTIONS DONT :



Profil des entrants

- MIXITÉ AU NIVEAU DES CLASSES D'ÂGE
- UN ACCUEIL FAMILIAL : PLUS DE 50% DE FAMILLES

54%

DES MÉNAGES À MOINS DE 60% DES PLAFONDS
(68% à l'échelle de Gironde Habitat)

81

MÉNAGES RELOGÉS au titre du contingent prioritaire et du DALO

651

AGRÈMENTS DÉPOSÉS ENTRE 2015 ET 2017

176

LOGEMENTS LIVRÉS SUR LE TERRITOIRE sur les trois dernières années

4

RÉSIDENCES EN PHASE DE RÉHABILITATION EN 2017 soit 439 logements concernés

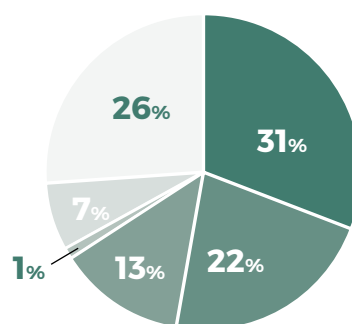
17,5

MILLIONS D'EUROS AU TOTAL CONSACRÉS AU PATRIMOINE EXISTANT

6,7

MILLIONS D'EUROS POUR LES OPÉRATIONS NEUVES EN 2017

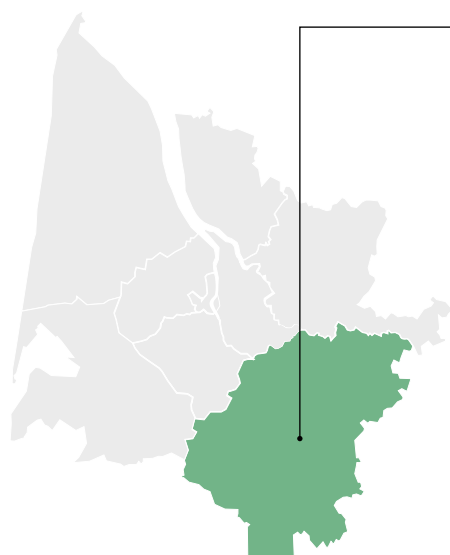
ÂGE DES ENTRANTS



- Moins de 30 ans
- De 30 à 39 ans
- De 40 à 49 ans
- De 50 à 64 ans
- De 65 ans et plus
- Personnes morales

ACTIVITÉ 2017

FICHES TERRITOIRES



SUD GIRONDE

Population au
1^{er} janvier 2012

128.665
HABITANTS

Soit 8,7%
des Girondins

Gironde Habitat

= **57%**

du parc HLM
du territoire

Accroissement
de la population

+ **1,3%**

Entre 2007
et 2012

Au 31/12/2014
parmi les 25-64 ans

8,5%

d'allocataires du RSA

FABRIKÀTOITS : UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF EN LOCATIF SOCIAL À LA RÉOLE

Dans le centre bourg de la Réole, Gironde Habitat co-construit un projet de résidence avec ses futurs habitants : la « Fabrikatoï(t)s » de la Réole illustre ce processus de travail nouveau où l'habitant est acteur de la création de son lieu de vie.

L'objectif est de concevoir un toit intergénérationnel pour que seniors, familles ou jeunes, dès lors qu'ils partagent un socle de valeurs partagées, cohabitent et tissent des liens solidaires avec un logement pour chacun, adapté à ses besoins et usages.

Ce projet, c'est aussi de refabriquer la ville sur la ville afin de contribuer à la redynamisation du centre bourg de la Réole et d'offrir une nouvelle offre d'habitat à loyers maîtrisés à proximité des services, commerces et équipements. Le programme sera articulé autour d'espaces partagés intérieurs et extérieurs, de lieux qui seront ouverts aux habitants du quartier et de 11 logements aux typologies variées.

Depuis 2016, le collectif d'habitants se structure autour des représentantes de l'association des Babayagas de la Réole à l'origine du projet et se retrouve de façon régulière pour travailler sur le projet tant sur la conception architecturale que sur le projet social ou la gestion future de la résidence. En atelier, les habitants et l'office ont activement travaillé cette année à l'élaboration d'une charte d'engagement au projet et réfléchi à la mise en place de l'association qui sera chargée notamment de gérer les espaces communs de la résidence.

En 2017, les partenaires se sont réunis en comité de pilotage, au sein duquel les habitants sont représentés, pour valider le programme, finaliser le bouclage financier du projet, traiter de la question des réservations et attributions de logements. Le permis de construire a été déposé en fin d'année.



GIRONDE HABITAT : TERRITOIRE DU SUD GIRONDE



1378
LOGEMENTS

soit 8% du
parc



103
RÉSIDENCES

dont les 2/3
en individuel

45% DE T4/T5

2/3 DES LOGEMENTS ONT
UN LOYER INFÉRIEUR
À 400€

PROFIL DES OCCUPANTS

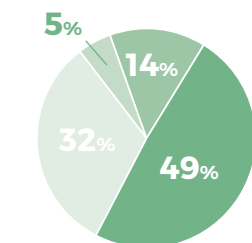
Des ménages
plus âgés **1/4** de plus de
65 ans
18% en moyenne sur le parc

- UNE STRUCTURE FAMILIALE
DES MÉNAGES IDENTIQUE À
CELLE DE L'ENSEMBLE DU
PARC

40% D'ACTIFS

- 70% DES MÉNAGES ONT DES
RESSOURCES INFÉRIEURES À
60% DES PLAFONDS

LOYERS DES LOGEMENTS



- Loyer compris entre
100€ et 300€
- Loyer compris entre
300€ et 400€
- Loyer compris entre
400€ et 500€
- Loyer supérieur
500€

PRÉSENCE LOCALE



11 COLABORATEURS DE GIRONDE HABITAT
DÉDIÉS AU TERRITOIRE DU SUD GIRONDE

3% DE LA DEMANDE
GLOBALE soit près de
1500 ménages (source
SNE)

- 1/3 DES DEMANDES
POUR DES FAMILLES
MONOPARENTALES
- 1/3 DES DEMANDEURS ÂGÉS
DE PLUS DE 50 ANS

138 ATTRIBUTIONS DONT :



70% DES ATTRIBUTIONS
POUR DES FAMILLES

- DES ENTRANTS AUX
RESSOURCES TRÈS
MODESTES (75% d'entre eux à
moins de 60% des plafonds)

39 MÉNAGES ACCUEILLIS
au titre du contingent
prioritaire et du DALO

46 AGRÈMENTS DÉPOSÉS
ENTRE 2015 ET 2017
et 20 études sur des
opportunités étudiées
en 2017

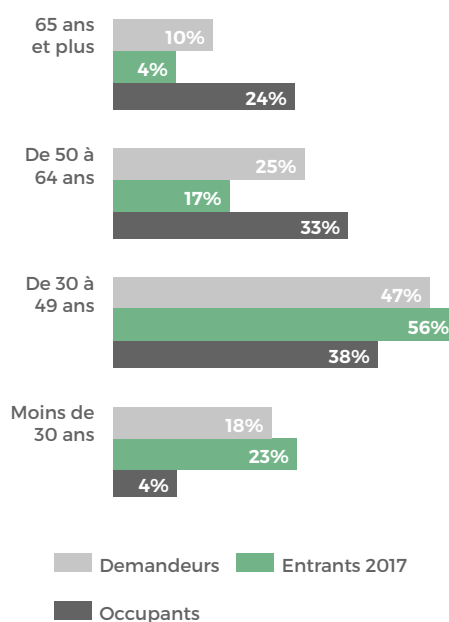
73 LOGEMENTS LIVRÉS
SUR LE TERRITOIRE EN
2017 dont la gendarmerie
de Toulonne

1 MILLION D'EUROS
CONSACRÉ EN 2017 AU
PATRIMOINE EXISTANT

1,5 MILLION D'EUROS
POUR L'OFFRE NEUVE

7 VENTES HLM
RÉALISÉES EN 2017

ÂGE DES MÉNAGES



ACTIVITÉ 2017

FICHES TERRITOIRES

© Architectes des opérations

- p1 p25 - Les Boïates Marcheprime : Giet Bordeaux
- p1 p76 - Les Grands Chênes Arcachon : Hubert Architecture Saint-Paul-lès-Dax
- p1 et p8 - Florestine Bordeaux : Moonsafari Bordeaux
- p1 - Brémontier Gujan Mestras : Jean Dubrous La Teste-de-Buch
- p1 - Le Moulin de Causserouge Créon : Philippe Baudin Eric Limouzin Bordeaux
- p7 - Jean Zay Talence : Aldebert Verdier Bordeaux
- p16 - Brémontier Gujan Mestras : Jean Dubrous La Teste-de-Buch
- p18 - Marquis de Civrac Audenge : Philippe Vacheron La Teste-de-Buch
- p21 - Carpe Diem Biganos : Cabinet Lacrouts / Massicault Bordeaux
- p26 - La Jurade à Sauveterre de Guyenne : Marc Finel / Laetitia Casas de Rive Droite Architecture Cenon
- p26 - Edmond Daubric Gujan Mestras : Anne Krieger La Teste-de-Buch
- p31 - La Fonderie Bernos-Beaulac : Dominique Lambert Bazas
- p36 - Les Longères de Cares Eysines : LA Architectures Paris
- p42 p70 p78 - Les Souffleurs Bordeaux : Cabinets Coco architecture et Jean de Giacento Bordeaux
- p63 - Du Tchan Le Teich : Atelier Studio K Ramonville Saint Agne
- p64 - Les Terrasses des Eyquems Mérignac : Atelier Studio K Ramonville Saint Agne
- p65 p80 - La Belle étape Castres sur Gironde : Atelier Studio K Ramonville Saint Agne
- p75 - Le Pain de Glace Mérignac : HPL Architectes Rudy Ricciotti
- p82 - Le Moulin de Casserouge Créon : Philippe Baudin Eric Limouzin Bordeaux
- p86 - Clémenceau Libourne : Francis Martin & Associés Mérignac
- p92 - Fabrikatoits La Réole : Dauphins Architecture Bordeaux
- p90 - Jean Moulin Le Bouscat : RCR ARTOTEC Bordeaux
- p94 - Orée du Médoc Saint Médard en Jalles : atelier des architectes Mazières Bordeaux

