



Le projet ella CAR en action



REFLETS

Gironde Habitat

| À LA UNE |

Une réponse aux besoins d'habiter

Le 14 juin dernier, le Conseil d'administration de Gironde Habitat a voté à l'unanimité l'approbation du rapport d'activité 2017. Reflet d'une activité soutenue sur une année particulière, marquée par la campagne des présidentielles, les diverses annonces concernant le logement puis leurs concrétisations dans le projet de loi de finances pour 2018 et la préfiguration de la loi ELAN (évolution du logement et aménagement numérique), c'est bien l'amorce d'un bouleversement fort du modèle du logement social qui s'est dessiné. Dans ce contexte, Gironde Habitat affine sa stratégie pour être en mesure de poursuivre sa mission première : répondre aux besoins d'habiter sur tout le territoire girondin. Penser des services innovants dans un territoire aux multiples facettes — ella CAR en est une traduction concrète (P. 4), réhabiliter le patrimoine de manière concertée et optimisée dans les zones urbaines et rurales (P. 2-3), être sur le terrain pour apporter des réponses adaptées (P. 1 et 4) ... : voici quelques exemples concrets de ce qu'apporte Gironde Habitat aux girondins.

Sigrid Monnier,

Directrice générale de Gironde Habitat

| INAUGURATION |

Une première à Ludon-Médoc



Gironde Habitat et la ville de Ludon-Médoc ont inauguré la résidence « Les Chambres Neuves » en présence de Martine Jardiné, présidente de Gironde Habitat, Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat, Christine Bost, vice-présidente du Conseil départemental de la Gironde, Martine Vallier, adjointe à l'urbanisme représentant Philippe Ducamp, maire de Ludon-Médoc et de Benoit Simian, député de la Gironde. Première opération de l'Office sur la commune, cette résidence créée une nouvelle offre de 24 logements individuels et semi-collectifs. Elle offre une belle qualité de vie aux résidents, dans un environnement naturel, à quelques minutes du centre-bourg, des équipements, des services et des commerces.

PROJETS



La résidence Jean Moulin demain

Des logements plus agréables, plus confortables et plus accessibles.

Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, Gironde Habitat effectue des travaux de réhabilitation sur plusieurs résidences chaque année avec pour objectif d'améliorer le confort des habitants et leur permettre de bénéficier d'économies de charge, avec l'ambition d'harmoniser les standards de qualité de vie. Dans les prochaines années, cela va passer en priorité par des opérations de requalification énergétique. D'ici fin 2019 plus aucun logement n'aura un diagnostic de performance énergétique – DPE – inférieur à l'étiquette E.

Réhabilitation de la résidence Jean Moulin au Bouscat : LE LIEN AVEC LES SENIORS AU CŒUR DE LA RÉHABILITATION

Dans un quartier en pleine mutation avec les travaux du tramway, la réhabilitation de la résidence Jean Moulin va, d'ici à la fin de l'année, changer le visage de cet ensemble de 152 logements et améliorer le cadre de vie des habitants.



Le chantier avec l'ajout des nouvelles surfaces par l'extérieur

UNE RÉHABILITATION DE GRANDE AMPLEUR

Isolation par l'extérieur visant l'obtention du label BBC Rénovation, restructuration des entrées des parties communes et des balcons, rénovations des pièces humides et remplacement de l'isolation, pour un meilleur confort phonique des logements... : les travaux sont déjà conséquents pour réhabiliter cette résidence des années 50. Ajoutons à cela l'agrandissement des séjours de 12m² dans chaque logement pour s'ajuster à la superficie moyenne des logements de Gironde Habitat, cela donne une réhabilitation inédite par sa complexité et sa durée (fin des travaux prévus en fin d'année). C'est pourquoi Gironde Habitat a pensé un accompagnement sur mesure et des mesures spécifiques pour amoindrir les impacts des travaux pour les habitants.

UN DISPOSITIF INÉDIT D'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS

Parallèlement à une concertation en amont du projet, débutée dès 2015 grâce à des rencontres et des bulletins d'information envoyés à tous les habitants (« Mieux demain »), Gironde Habitat a attaché une personne dédiée à 50% à l'accompagnement des habitants de cette résidence. Effectivement, celle-ci se singularisant par une part très importante de seniors – 35% ont plus de 65 ans (18% en moyenne dans le parc de l'Office) et de personnes isolées (57%

contre 41% en moyenne), une attention particulière a été apportée aux échanges avec ce public. Deux équipes de jeunes en service civique ont permis de favoriser l'échange intergénérationnel et le lien social en organisant des animations régulières sur une résidence en pleine mutation dans un local sur site, offrant une écoute aux frustrations engendrées par un tel chantier. Ce dispositif d'accompagnement se traduit également par la mise à disposition de logements relais pour les habitants désireux de quitter temporairement leur logement en travaux.

DES ÉCONOMIES DE CHARGE ET UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS

Concrètement, les habitants bénéficieront dès 2019 de baisses de charge de chauffage (16 € au lieu de 56 € pour un T3 par exemple). Seule la moitié de la nouvelle surface créée leur sera impactée. Au total, les hausses de loyers charges comprises seront modérées, avec seulement 5% des locataires qui seront impactés par une hausse de 10 à 15 €. Les autres – dont 40% pour qui la différence sera négative – seront soumis à une hausse de 10 € maximum pour un cadre de vie nettement amélioré.

Par ailleurs, 34 nouveaux logements sont en construction dans un secteur de forte demande au cœur de la métropole, et 8 logements existants seront rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite pour s'adapter au public de la résidence.

Des opérations de requalification énergétique SUR TOUT LE TERRITOIRE GIRONDIN

1 PEYRE À SAINT-SEURIN-DE-CURSAC

Ces travaux finalisés en début d'année après un chantier de 3 mois s'intègrent au programme de réhabilitation de plusieurs résidences rachetées à EDF dans le Blayais en 1999. Ainsi, depuis quatre ans, les 88 logements de ces résidences ont été réhabilités pour améliorer leur performance thermique et les rendre plus agréables à vivre pour les habitants.

Concrètement, l'essentiel de cette réhabilitation s'est traduit par des travaux d'isolation, l'installation de nouvelles VMC performantes, le remplacement des convecteurs par des panneaux rayonnants avec programmation dans les 8 logements. Avec l'obtention d'un DPEC, ces travaux permettent aux habitants de réaliser 30% d'économies sur les charges de chauffage, sans augmentation de loyer.

2 HAMEAU SAINT LÉGER À SAUVETERRE-DE-GUYENNE

Parallèlement à sa présence accrue sur la commune de Sauveterre-de-Guyenne – 100 logements au total, Gironde Habitat est en train de réhabiliter les 34 logements individuels de la résidence Hameau Saint Léger, rachetée en 2012. Au programme, d'importants travaux sur le bâti, les logements et les espaces extérieurs afin d'apporter confort et qualité de vie. D'ici la fin de l'année, il faudra compter environ 17 euros de baisses des charges mensuelles pour un T3, sans augmentation de loyer.

3 LARRUE À PESSAC

La résidence Larrue, construite dans les années 50 et composée de 45 logements sur 3 bâtiments, s'apprête à faire peau neuve avec un début des travaux programmé à l'automne pour une durée d'un an. Cette intervention, particulièrement bien accueillie par les locataires dans le cadre de la concertation, leur permettra de bénéficier de logements plus grands (5 m² supplémentaires) et moins énergivores (passage d'un DPE D à B et objectif d'obtention du label BBC Rénovation, soit 30% d'économies de charges de chauffage), d'un nouvel extérieur privé (balcons de 10 m²), de pièces humides rénovées, de nouveaux abords de résidence et de parties communes repensées. Au final, il faudra compter environ 2,5% d'augmentation pour un T3, 3^e ligne (cf. ci-dessous) et augmentation de surface comprises, laissant cependant les loyers de cette résidence bien inférieurs aux loyers moyens observés dans le parc Gironde Habitat pessacais.

La 3^e ligne : un dispositif gagnant / gagnant

Depuis 2009, dans le cadre de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique, la réglementation permet à un bailleur de demander à son locataire de reverser une partie des économies de charges et de l'aider ainsi à réaliser les travaux. Ce dispositif est « gagnant / gagnant » : le locataire voit sa facture énergétique baisser et le bailleur ne supporte pas seul le coût des travaux.

| DOSSIER |

Rapport d'activité 2017 : LES TERRITOIRES À L'HONNEUR

Lors du Conseil d'administration du 14 juin dernier, le rapport d'activité a été approuvé à l'unanimité. Avec 1865 ménages accueillis dans un nouveau logement, près de 600 logements livrés, plus de 800 agréments pour des logements locatifs sociaux, 68 animations avec les locataires, la mise en place de nouvelles solutions d'accueil de publics spécifiques, le lancement du site internet..., l'activité de l'année a été dense.

Retrouvez ces informations en détail en consultant le rapport d'activité 2017 sur : www.gironde-habitat.fr



UNE ACTIVITÉ PENSÉE PAR TERRITOIRES

Le service aux territoires étant au cœur de la mission de Gironde Habitat, le rapport d'activité 2017 met en lumière l'activité sur chacun des 9 territoires girondins. Chaque fiche territoire est composée d'un exemple concret sur le terrain, de chiffres et informations concernant le territoire, en lien avec la présence de Gironde Habitat et son activité de l'année.



ella CAR : UN PROJET INNOVANT POUR ROMPRE L'ISOLEMENT DES SÉNIORS ET FAVORISER LEUR AUTONOMIE



Inauguration du projet ella CAR le 27 juin dernier.

ella CAR : UNE NOUVELLE ATTENTION PORTÉE AUX SENIORS



Aujourd'hui, les plus de 65 ans représentent près de 22 % des résidents de Gironde Habitat. Compte tenu du vieillissement de la population et des ménages qui vivent de plus en plus longtemps à domicile, l'Office a déployé un projet d'entraide locale pour le lien et l'autonomie, afin de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées de son parc en allant à leur rencontre. Pendant une phase d'expérimentation de deux ans, le mini-car sillonnera les territoires du Médoc et du Sud Gironde.

ALLER VERS LES PERSONNES ÂGÉES POUR COMPRENDRE LEURS BESOINS ET ROMPRE L'ISOLEMENT

Depuis le 14 mai dernier, l'équipe **ella CAR** :

- Va à la rencontre des seniors qui se trouvent en territoire rural pour faire leur connaissance et évaluer leurs besoins, puis les accompagner dans la préservation et le développement de leur indépendance, dans leur environnement quotidien et social ;
- Développe le lien social intergénérationnel d'une même résidence à travers des animations pour favoriser l'entraide et rompre l'isolement ;
- Prend en compte les besoins des locataires en termes de gestion locative et technique en s'appuyant sur une équipe dédiée et l'équipement du véhicule **ella CAR**.

Pour mener à bien ce projet, deux équipes pluridisciplinaires sont sur le terrain, composées d'ergothérapeutes, de jeunes en service civique et de gestionnaires polyvalents venant des agences de proximité.

Retrouvez **ella CAR** en vidéo :

L'objectif est de rencontrer pendant cette phase près de 700 seniors, soit la totalité des locataires de plus de 65 ans des deux territoires de l'expérimentation (Médoc et Sud Gironde).



Retour sur un événement : INAUGURATION DE LA JURADE À SAUVETERRE-DE- GUYENNE



Le 28 avril dernier, Gironde Habitat et la ville de Sauveterre-de-Guyenne inauguraient la résidence La Jurade et sa nouvelle rue des Potiers, appelée ainsi en hommage aux résultats des fouilles archéologiques préventives réalisées sur le site. Cet ensemble de 16 logements individuels, avec jardin privatif, est situé à proximité des commerces, des services et des équipements de la ville. Avec la réalisation d'une sixième résidence sur la commune, Gironde Habitat contribue pleinement au développement du parc locatif social dans l'une des huit bastides girondines en pleine revalorisation de son patrimoine et revitalisation du centre-bourg, totalisant une offre de 100 logements à Sauveterre-de-Guyenne.



Revivez ce moment en vidéo en flashant ce code



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

Lettre d'info de Gironde Habitat / Juillet 2018
Directrice de la publication : Sigrid Monnier
Rédacteur en chef : Nicolas Hamm
Réalisation : Agence Seppa
Imprimé sur papier recyclé, Label Imprim' vert

