# ACTIVITÉ MÉTIERS HISTOIRE DE VIES DANS LES TERRITOIRES

# RAPPORT D'ACTIVITÉ



# CHIFFRES CLÉS

# COLLABORATEURS

- Un siège social
- **10 agences** de proximité
- Un centre technique
- Un espace vente

# 4500

# PERSONNES LOGÉES

- **34 500 demandes** de logement enregistrées en 2023
- Plus de 40 % des ménages occupent leur logement depuis moins de cinq ans
- Plus de 7 000 locataires ont entre 30 et 50 ans
- **49** % des locataires bénéficient des APL
- Les familles monoparentales représentent près de 30 % des locataires

# 200000 Logements et équivalents

- 1 logement sur 3 est un logement individuel
- Plus de 15 000 logements ont un loyer inférieur à 500 € / mois (loyer hors charge)

www.gironde-habitat.fr

# SOMMAIRE

# **PRÉSENTATION**

• • •

# LE RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023 EST COMPOSÉ DE DEUX CAHIERS

- · Un premier cahier : activité métiers & histoires de vie dans les territoires
- · Un second cahier : données détaillées par direction opérationnelle

Et si la nature reprenait ses droits, cette année 2023 est celle de toutes les attentions. La crise énergétique, l'augmentation des coûts ont guidé nos pas. Mais avec détermination et malgré la cohorte de complications, ensemble nous avons eu à cœur de maintenir et même de renforcer nos missions de service public de l'habitat : fonds de solidarité, plan de sobriété, décarbonisation, aller vers, renforcer le lien, bâtir, réhabiliter, attentifs à ceux qui en ont besoin.



et si la nature reprenait ses droits...



• • •	2023 EN DATES	PAGE 6
	REMERCIEMENTS	PAGE 9
	ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2023	PAGE <b>10</b>
	PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS	
	POUR LA CONSTRUCTION DU BUDGET 2023	PAGE <b>11</b>
	SIMULATIONS FINANCIERES	PAGE 14
	IMPLANTATION DU PATRIMOINE GIRONDE HABITAT	PAGE 16
	PATRIMOINE EN VENTE ET PROJETS	PAGE <b>17</b>
	ACTIONS DANS LES TERRITOIRES	PAGE <b>18</b>

# SOMMAIRE



# **ACTIVITÉ MÉTIERS**

• • •	ACTEUR DES TERRITOIRES	PAGE <b>21</b>
	DEMANDEURS DE LOGEMENTS	PAGE <b>22</b>
	UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS	
	EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS LOCAUX	PAGE <b>25</b>
	NOUVELLES LIVRAISONS	PAGE <b>27</b>
	UN ACCUEIL DES PUBLICS DANS LA DIVERSITÉ	PAGE <b>29</b>
	LES RÉSERVATIONS	PAGE 40
	ACCESSION SOCIALE DES MÉNAGES	
	AUX RESSOURCES MODESTES	PAGE <b>41</b>
	ACTIVITÉ SYNDIC ET ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE	PAGE <b>42</b>
	AU SERVICE DES CLIENTS	PAGE <b>43</b>
	EN LIEN AVEC LES HABITANTS	PAGE <b>50</b>
	ATTENTIFS AUX PLUS FRAGILES	PAGE <b>57</b>
	RESSOURCES HUMAINES ET FORMATION	PAGE <b>59</b>
	MARCHÉS	PAGE <b>63</b>
	SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE	PAGE <b>64</b>
	DIRECTION MARKETING ET COMMUNICATION	PAGE <b>65</b>
	SVSTEMES D'INIEODMATIONI	DAGE <b>70</b>

# 7/2

# HISTOIRE DE VIES DANS LES TERRITOIRES\*

• • •	ÉDITO	PAGE <b>73</b>
	SALARIÉS	PAGE <b>74</b>
	LOCATAIRES ET CLIENTS	PAGE <b>76</b>
	TERRITOIRES ET COLLECTIVITÉS LOCALES	PAGE 82
	ADMINISTRATEURS	PAGE 89
	PRESTATAIRES	PAGE 92
	PARTENAIRES ET ASSOCIATIONS	PAGE 94

<sup>\*</sup>Les 9 territoires du livre blanc démarche pilotée par le Conseil départemental.

# 2023 EN DATES



### **JANVIER**

### Vœux 20

À l'occasion de la cérémonie des vœux à l'immeuble Gironde du Conseil départemental, Martine Jardiné Présidente de Gironde Habitat et Vice-présidente du Conseil départemental de la Gironde, entourée de nombreux administrateurs du Conseil d'administration de l'Office et de la directrice générale, remercie les 380 collaborateurs présents, en présence de Jean Luc Gleyze, Président du Conseil départemental de la Gironde.



### FÉVRIER

# Réhabilitation label BBC rénovation à La Platane à Saint-André de Cubzac.

Isolation de la toiture et des façades, réfection des parties communes, restructuration des espaces extérieurs, travaux d'isolation phonique des logements: ces travaux permettront aux locataires de bénéficier d'un meilleur confort et cadre de vie et des économies de charges grâce à une isolation plus performante.



# MARS

### 6èmes journées girondines de l'habitat

Visite du foyer des jeunes travailleurs, résidence Les Galops à La Teste-de-Buch en présence de Xavier DULUC, Directeur de l'association Habitat Jeunes Bassin d'Arcachon, Etienne BALU, Directeur de l'Habitat et l'Urbanisme du Conseil Départemental de la Gironde. Cette résidence allie des logements familiaux, un Foyer Jeunes Travailleurs et une mini-crèche avec des amplitudes et horaires décalés.



### Δ\/DII

### Livraison de la résidence Les Gemmeurs à Saint- Symphorien

Pensé sur le principe de l'airial landais, intégré dans son environnement, un programme composé de 43 logements individuels.



# МАІ

Gironde Habitat a accueilli
Jean-Luc Gleyze, président du
Conseil départemental de la
Gironde et Pierre Hurmic, maire
de Bordeaux sur le chantier
Républic (îlot Casteja), dans le
centre-ville de Bordeaux, en
présence de Martine Jardiné,
présidente de Gironde Habitat,
Pauline Vert, membre du conseil
d'administration de l'Office et
de Sigrid Monnier, directrice
générale de Gironde Habitat.









### JUIN

Journée du personnel 2023, ateliers « Dessine-moi Gironde Habitat » Intervenant graphique Rodolphe Urbs, dessinateur de presse.



# 2023 EN DATES

### **NOVEMBRE**

### Gironde Habitat remporte l'appel à projet pour un ensemble immobilier à Bordeaux Caudéran

Gironde Habitat confirme encore son rôle d'aménageur en zone urbaine. Baptisé le projet Balzac, cette vaste opération de 88 logements et 160 m² de locaux d'activité, s'appuie sur la

requalification d'un site résidentiel enclavé dans une zone pavillonnaire et sur l'extension de l'offre d'habitat, avec une conception paysagère de qualité.



# DÉCEMBRE:

### Inauguration de la résidence « L'Hostal de la Bastide », à Cestas

En présence de Pierre Ducout, maire de Cestas, Bernard Garrigou, conseiller départemental du canton de Pessac, et Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat; ce nouvel ensemble de 20 logements collectifs complète l'offre d'habitat de la résidence voisine Le Parc de la Bastide livrée par l'Office



### **OCTOBRE**

# Gironde Habitat participe au 83<sup>ème</sup> congrès HLM à Nantes.

Stéphane Le Bot, conseiller départemental et administrateur du Conseil d'administration de Gironde Habitat et Sigrid Monnier directrice générale se sont vu remettre au nom de l'Office, le prix HLM partenaire des âgés; repérer et lutter contre les fragilités ainsi que l'isolement social des locataires âgés, avec le dispositif ella CAR.

### **SEPTEMBRE**

### Un nouveau quartier à vivre à Lormont

Coconstruits par un projet inter-bailleurs, avec la commune et les habitants, inauguration des nouveaux espaces extérieurs de la résidence Vincennes à Lormont en présence de Jean Touzeau maire de Lormont et Philippe Quertinmont, conseiller départemental du canton.



### AOÛT

### Inauguration de la nouvelle Gendarmerie de Libourne

par Gérald Darmanin, Ministre de l'intérieur et des Outre-mer ; Florent Boudié député de la 10<sup>ème</sup> circonscription de la Gironde et Philippe Buisson Maire de Libourne.

Partenaire de la gendarmerie nationale avec ce projet de locaux de service public et une caserne de 85 logements ; Gironde habitat accompagne la collectivité et plus largement le territoire

du Libournais, pour un accueil de qualité de l'une des plus importantes compagnies de gendarmes de France et propose aux familles un habitat de qualité dans un quartier pavillonnaire, proche du centre-ville et des commerces.



### **JUILLET**

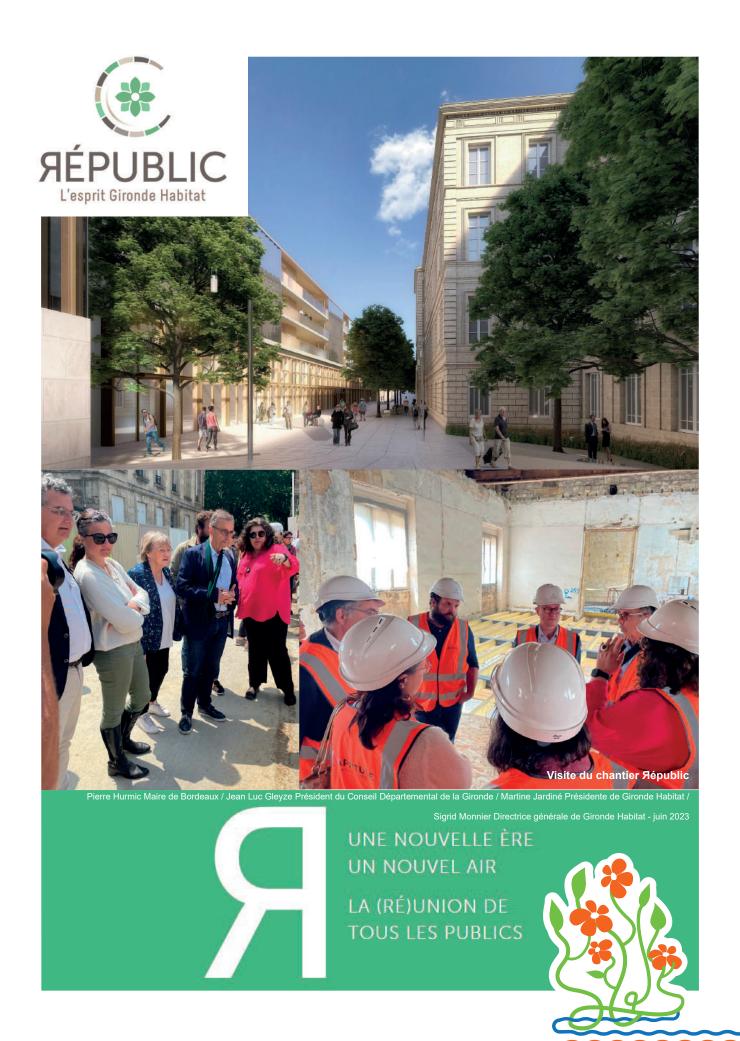
# Gironde Habitat partenaire de l'été métropolitain, résidence Cité Fleurie à Floirac

De nombreux moments de convivialité et de lien social intergénérationnels ont été organisés tout au long de





Retrouvez toutes nos vidéos sur vimeo.com/girondehabitat



# REMERCIEMENTS

C'est encore dans un contexte bien particulier pour cette année deux mille vingt-trois qu'il me faut remercier. Remercier ceux qui n'ont pas abandonné, ceux qui malgré l'adversité ont continué et contribué à ce que nous puissions encore servir, assurer nos missions de service public de l'habitat. Dire merci n'a du sens que parce que nous y sommes arrivés. Malgré les complications et les imbrications des crises qui s'entremêlent et nous prennent en étau, solides, ensemble, nous résistons.

En résistance, en résilience, nous avançons bien que nos écrans ne nous renvoient que le chaos : attaque du Hamas et guerre à Gaza, encore la guerre en Ukraine. Plus près, un climat chamboulé, une réforme des retraites vivement contestée, des banlieues qui s'embrasent sur fond de méthodes policières contestées et l'horreur avec cette « alerte attentat », après le meurtre d'un enseignant. Merci de tenir bon, de soutenir nos actions, de maintenir ce socle de valeurs et de convictions communes qui fédèrent nos énergies pour continuer à aider ceux qui en ont le plus besoin.

Trouver des solutions, innover, se réinventer sans brutalité, sans choc expiatoire avec sobriété et agilité. Arbitrer sans punir avec pour seule ambition celle de pouvoir continuer à construire, réhabiliter, entretenir et aménager des espaces à vivre, des espaces pour la vie.

Merci au Conseil d'administration de sa confiance renouvelée et de son soutien dans toutes ses composantes pour accompagner l'Office et notamment s'agissant de sa politique des loyers. À l'aune d'une situation financière compliquée aux équations multiples et complexes, à la confluence des taux d'intérêts qui flambent et de la rémunération du livret A supérieur à l'inflation, il devient de plus en plus difficile de maintenir notre niveaux d'investissements.

La prudence n'a pas obéré notre volonté d'entreprendre ; merci pour tous ces temps partagés, à réfléchir à débattre, pour maintenir notre cap.

Avec les prémices initiées l'an passé, la crise énergétique nous oblige à plus d'attention pour chacune des personnes logées, les charges pour se chauffer ayant brutalement augmenté. Merci aux administrateurs pour le vote du fonds de solidarité et bravo aux salariés pour la mise en œuvre du plan de sobriété. Ces actions associées nous ont permis de modérer cette hausse brutale et d'accompagner les plus fragiles.

Face aux difficultés cumulées, le dialogue n'a pas été un vain mot cette année. Elle est une année record de négociations, de rencontres et d'échanges. Il a fallu beaucoup parler, se voir et se revoir, pour réussir. Un peu plus haut, un peu plus bas, et plus de ci et moins de cela, sans cesse redoubler d'efforts pour obtenir, garantir un résultat. Merci aux partenaires, aux associations, aux prestataires mais aussi aux représentants des collectivités locales du territoire girondin d'avoir pris le temps de nous entendre, de nous comprendre.

Être solidaire, attentif, « faire Gironde » nous le pouvons aussi grâce au soutien indéfectible du Département de la Gironde. Merci de nous accompagner, de nous encourager pour concrétiser nos ambitions communes et loger toujours plus d'habitantes et d'habitants.

Enfin et surtout, je voudrais remercier sincèrement les invisibles, les discrets, les investis, tous ceux qui aident, écoutent, administrent. Tous ceux qui travaillent dedans, dehors au progrès de Gironde Habitat, ceux qui effectuent de soi-disant petites tâches anodines apparemment mais qui font ce que nous sommes : utiles à rendre la vie moins difficile.



Directrice générale de Gironde Habitat

# ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2023 PRÉAMBULE

• • •

Ce débat sur les orientations budgétaires 2023 s'apparente à une quadrature du cercle. Il s'inscrit dans un contexte de croissance atone et d'inflation galopante. L'économie française affiche, depuis le début de l'année, une forme de résilience, dans un contexte international très dégradé.

À cela s'ajoute, depuis mars 2020, pour Gironde Habitat et l'ensemble des acteurs économiques et financiers, la nécessité d'une adaptation aux nouveaux modes de faire

En effet, la crise sanitaire perdure avec des répercussions sociales et économiques difficilement quantifiables pour le moment. Par exemple la généralisation du télétravail qui s'impose à nous et dont les effets positifs semblent ne pas être contestés mais génère de nouvelles difficultés de recrutement.

L'aggravation de la fracture, entre la France des bien logés et la France des mal-logés est encore plus prégnante aujourd'hui. Elle nous conduit, malgré la hausse du livret A et le climat d'incertitude avant la prochaine loi de finance, à nous mobiliser pour produire.

C'est au travers de nos actions, de nos engagements sur tout le territoire que nous répondrons à l'énorme enjeu de la demande toujours en hausse pour plus de locatif social, pour plus d'accession sociale.

Accompagner les locataires en responsabilité face à l'immense défi de la sobriété énergétique, veiller à ce que les ménages locataires de Gironde Habitat puissent bénéficier au mieux des dispositifs mis en place par l'État et le Département de la Gironde pour assumer la hausse des charges liée, malgré les boucliers tarifaires, à la hausse du prix de l'énergie, avec l'espoir très incertain de la revalorisation significative du forfait charge des aides personnalisées au logement (APL) : autant de préoccupations à intégrer dans l'activité quotidienne pour 2023.

Un taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'ensemble des investissements, consacrés « à un bien de première nécessité » le logement social, laisserait augurer plus d'agilité et de sécurité. Sachant que la hausse des coûts de construction, combinée à la hausse des taux pèse très fortement sur l'accession sociale, une revalorisation des plafonds de prix et de revenus est urgente pour éviter la panne de l'accession sociale.

Dans l'attente de la construction du pacte de confiance promis par le ministre du logement, au vu des circonstances et des inconnues, ne pas augmenter les loyers pour amortir ce contexte social difficile, et poursuivre la production tout en renforçant encore davantage les réhabilitations, serait préjudiciable autant pour l'Office que pour les locataires.

En effet, il s'agit maintenant de maintenir une haute qualité des logements et de leurs environnements, d'initier un plan de sobriété au service des plus démunis, et de rester à l'écoute des territoires. Les efforts consentis après les épisodes tragiques en Gironde, qu'ils s'agissent des orages de grêle, des incendies, ne resteront pas vains, il devient indispensable de s'adapter aux changements climatiques et de garantir la sécurité d'un toit pour chacun, sans oublier d'accueillir aussi ceux qui n'ont plus rien.

Si en 2023 la nature reprend ses droits, nous devons plus que jamais être à son écoute et comme les politiques de résilience territoriale de l'assemblée départementale nous y incitent, être attentifs à tous les habitantes et habitants de la Gironde.

Nous rencontrer, nous écouter, innover et développer de nouvelles manières d'habiter. Investir, dépenser justement, moins consommer et plus partager.

Ces orientations budgétaires 2023 après l'effroi tant local, qu'international de 2022, nous invitent plus que jamais à construire pour protéger demain.

10 ••••

# PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS POUR LA CONSTRUCTION DU BUDGET 2023

### **DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE**

- Malgré l'augmentation des prix de production (foncier et coûts de construction), l'ambition est de demander l'agrément de 700 logements (pour mémoire 714 demandés en 2022), en maintenant une attention particulière à l'espace rural et notamment aux petites villes en « contrat d'équilibre » avec le Département et en assurant également une production sur le territoire de la Métropole
- Livrer environ 500 nouveaux logements locatifs cette année: construction, acquisition/amélioration, achat de logements existants
- Maintenir l'attention aux équipements communs, locaux d'activité... permettant de faire ville et de contribuer au développement des territoires

- Rester en veille sur les projets permettant la réalisation de logements destinés aux étudiants, aux jeunes et aux personnes porteuses de handicap, et sur les projets en VEFA (30 % maximum).
- Contenir l'investissement réel de fonds propres au niveau strictement nécessaire à leur équilibre et en prenant en compte l'augmentation des coûts : la quotité de fonds propres investis représenterait 20 % en moyenne sur la programmation 2023 en logements neufs et 30 % dans les centres des villes d'équilibre

Ces hypothèses correspondent à un volume d'investissement à long terme de 120 M€, dont 26 M€ de fonds propres au titre des nouveaux logements agréés en 2023.



# PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS POUR LA CONSTRUCTION DU BUDGET 2023

### • • •

### AMÉNAGEMENT ET 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
- Intégrer au sein de la programmation 20 à 30 logements en accession en « Bail Réel Solidaire »
- Poursuivre l'objectif de vendre 80 logements en 2023 et de préparer la mise en vente d'une résidence en BRS (Résidence Le Hameau de Millas à Créon)
- Livrer et vendre 20 à 30 lots de terrains à bâtir produits par Gironde Habitat
- Passer de 1100 lots fin 2022 à 1300 lots gérés fin 2023 par le Syndic solidaire « Respect de toi(ts) »

# • • • PATRIMOINE

### INVESTISSEMENT

### ■ Renouvellement de composants :

- Maintenir l'enveloppe à 8 M€

### ■ Réhabilitations :

- Poursuivre les opérations en montage : soit 62 M€ déjà autorisés pour 1781 logements
- Ouvrir une nouvelle enveloppe pour 2023 : 8 M€ pour réévaluer nos objectifs jusqu'au niveau BBC rénovation (environ 30 Keuros par logement pour 300 logements encore à l'étude)

NB: En matière de réhabilitation une opération nécessite deux ans incompressibles d'études, de concertation, de mise au point et d'appel d'offre avant la phase chantier. Les enveloppes ouvertes correspondent à des opérations en montage ou en travaux.

 Plan d'action de sobriété énergétique 3,2 M€ (cf délibération spécifique)

### ENTRETIEN

- Maintien du budget d'entretien courant à 6 M€
- Maintien du budget gros entretien et remise en état des logements : 11 M€

### • • •

### **ACCUEIL DES NOUVEAUX DEMANDEURS**

- Prise en compte des situations prioritaires et urgentes détectées
- Maintien d'une équipe de trois personnes pour qualifier les demandes
- Accueil des demandeurs en agence et au siège
- Mise en œuvre d'une nouvelle organisation répondant au contexte issu des évolutions en lien avec les partenaires locaux (CIL, Cotation, Gestion en flux des réservations)
- Suivi des objectifs de relogement de publics prioritaires
- Objectif de mutations de 15 % pour Gironde Habitat seul et 20 % en tenant compte des arrivées depuis le parc d'un autre bailleur social

### • • •

### **GESTION LOCATIVE ET SOCIALE**

- Maintien d'une gestion de proximité
  - Agences décentralisées
  - Renforcement du « aller vers » :
  - Déploiement *ella* CAR sur tout le territoire de la Gironde
  - · Préparation de l'organisation pour les projets d'habitat inclusif
  - · Préfiguration du centre de relation client multicanal
- Développement social et vivre ensemble :
  - Maintien des démarches d'animation ou de soutien aux initiatives locales
- Lancement de la première génération d'appels à projets participatifs d'habitants
- Démarches de sensibilisation aux économies d'énergies
- Prévention des situations de détresse économique et de précarité énergétique
- Développement du recours aux outils de solvabilisation en lien avec les partenaires : Action Logement, FSL social
- Réserve exceptionnelle d'aide sur la quittance destinée au public non éligible aux dispositifs de solvabilisation

12

# PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS POUR LA CONSTRUCTION DU BUDGET 2023

# • • • TERRITOIRES ET PARTENAIRES

- Négocier avec le Département une nouvelle convention d'objectifs et de moyens : gestion pour son compte des logements des collèges, acquisitions foncières, interventions concertées en revitalisation des centres-bourgs notamment logements audessus des commerces
- Associer le FSL en tant qu'expert social à nos réflexions concernant la réserve exceptionnelle d'aides sur la quittance
- Prendre part chaque fois que possible aux ORT : Opérations de Revitalisation de Territoire
- Valoriser les projets et les actions sur les territoires en renforçant la communication externe par la création d'évènements et de rencontres locales

# ● ● ■ RESSOURCES HUMAINES

Confirmer la préoccupation et renouveler les pratiques concourant au bien-être des salariés au travail dans un contexte bouleversé par la crise sanitaire et la digitalisation :

- Formation au management hybride, maintien de l'offre d'ateliers bien-être
- Adapter le projet de réaménagement du siège pour faire face à l'évolution de la réglementation énergétique et offrir des conditions de travail réadaptées au contexte actuel
- Continuer à promouvoir l'égalité entre les femmes et les hommes dans la gestion des ressources humaines
- Hausse des frais de personnel : 7 % : prise en compte de la reprise de l'inflation, impact en année pleine des recrutements 2022, créations de postes, personnel de proximité, *ella* CAR, renforcement et adaptation de la structure (pour mémoire inflation à 5,6 %)
- Poursuivre la politique d'accueil de 7 à 8 apprentis par an

# MOYENS DE FONCTIONNEMENT

Evolution globale des frais de structure contenue au niveau de l'inflation.



# SIMULATIONS FINANCIERES

La Commission Finances s'est réunie le 20 octobre 2022 pour examiner les simulations financières qui suivent :

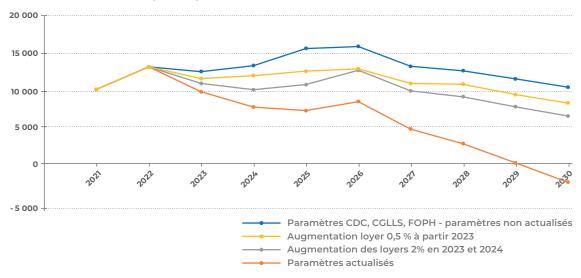
### HYPOTHÈSES MACRO ÉCONOMIQUES OFFICIELLES DE LA CGLLS, LA CDC (MAI 2022)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 
Inflation	4,6 %	3,0 %	1,2 %	1,4 %	1,5 %	1,6 %	1,6 %
ICC	5,0 %	3,3 %	1,6 %	1,6 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %
IRL	0,66 %*	3,6 %	3,5 %	1,8 %	1,2 %	1,4 %	1,6 %
Taux du Livret A	1,3 %	2,0 %	1,2 %	0,9 %	1,1 %	1,3 %	1,5 %

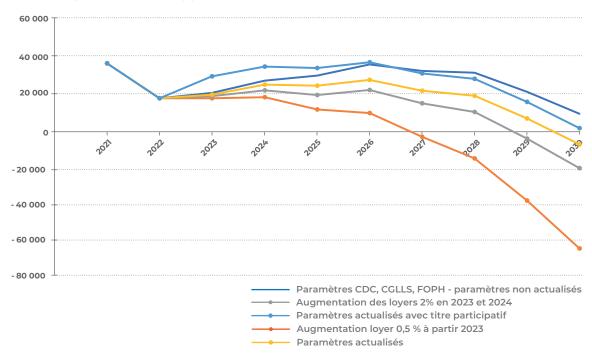
# HYPOTHÈSES MACRO ÉCONOMIQUES ACTUALISÉES

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 
Inflation	5,6 %	4,2 %	2,5 %	2,0 %	1,5 %	1,6 %	1,6 %
ICC	5,0 %	3,3 %	1,6 %	1,6 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %
IRL	0,66 %	3,5 %	3,5 %	1,8 %	1,2 %	1,4 %	1,6 %
Taux du Livret A	1,3 %	3,0 %	3,0 %	1,5 %	1,1 %	1,3 %	1,5 %

### **AUTOFINANCEMENT COURANT (EN K€)**



### **POTENTIEL FINANCIER À TERMINAISON**



14

# SIMULATIONS FINANCIERES

### **QUELQUES CHIFFRES REPERES**

# Réduction de Loyer de Solidarité (RLS issue du PLF2018)

2022 (estimation) : 4,03 M€ 2019 : 3,38 M€ 2021 : 4,46 M€ 2018 : 2,92 M€

2020 : 4,83 M€

Total = 19,62 M€

2022 (estimation) : 1,8 M€ 2019 : 1,8 M€

Impact de l'augmentation de la TVA (5,5 à 10 %)

2021 : 2,3 M€ 2018 : 1,9 M€

2020 : 2,2 M€

Total = 10 M€

Impact Total = 40,97 M€

 Otisation Caisse de Garantie de Logement Locatif Social (CGLLS)

2022 (estimation) : 2,17 M€ 2019 : 3,7 M€ 2021 : 2,18 M€ 2018 : 1,9 M€

2020 : 1,4 M€

Total = 11,35 M€

Il est demandé de bien vouloir donner acte du débat qui a eu lieu sur la présentation des orientations budgétaires 2023.

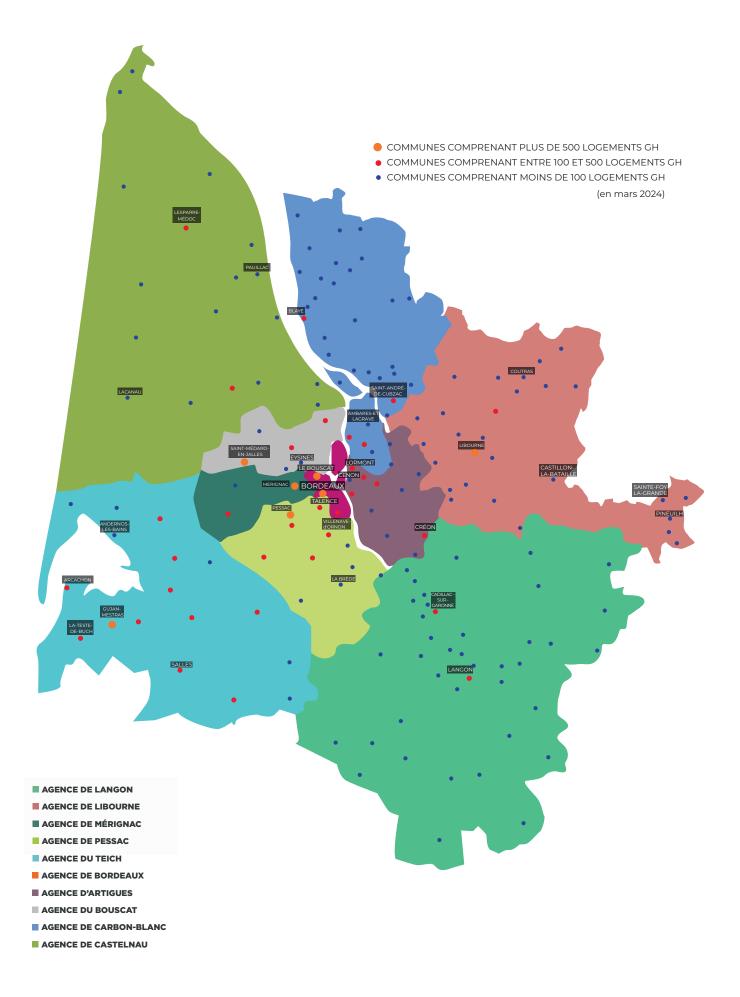
Les conclusions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré à Bordeaux le 18 novembre 2022

La Présidente du Conseil d'Administration Martine Jardiné

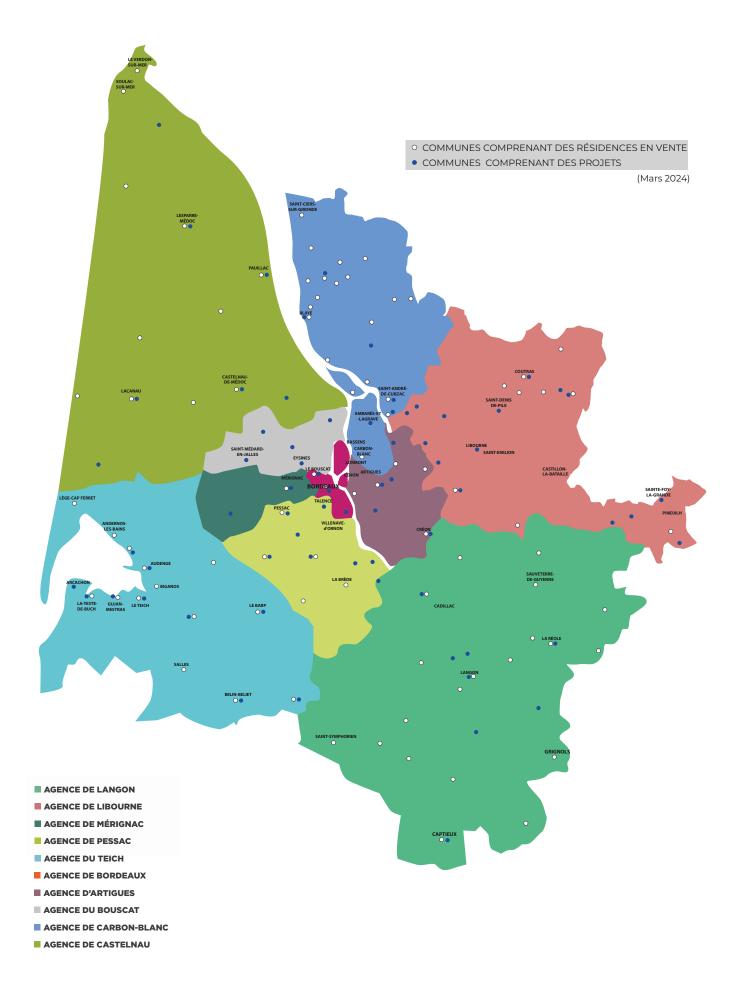


# IMPLANTATION DU PATRIMOINE GIRONDE HABITAT

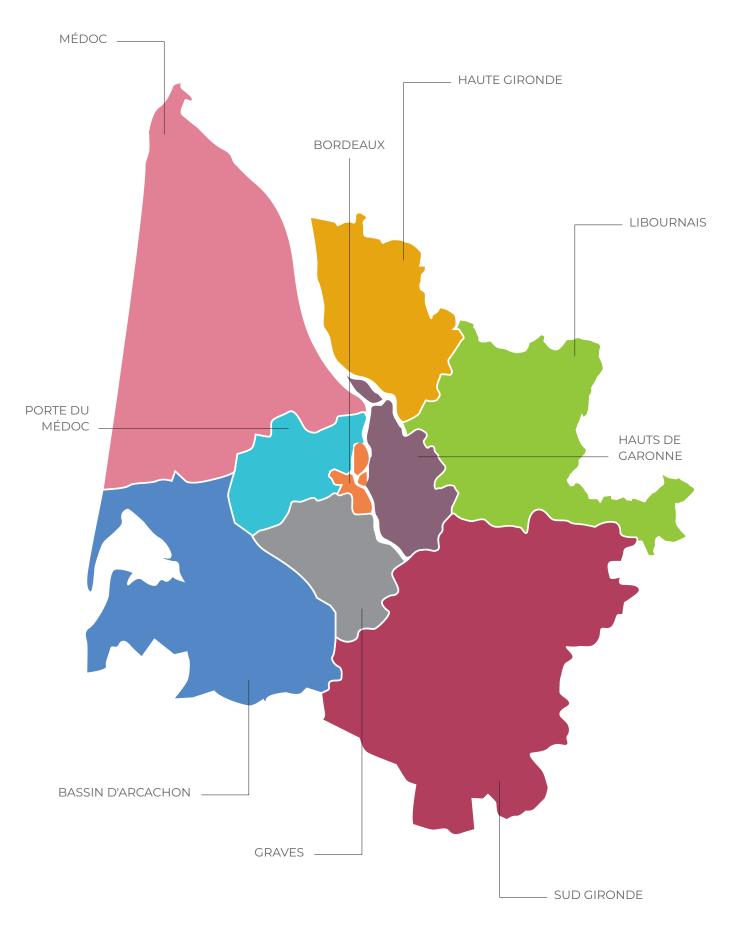


16

# PATRIMOINE EN VENTE ET PROJETS



# ACTIONS DANS LES TERRITOIRES



Découpage des 9 territoires du Livre Blanc du Conseil Départemental de la Gironde

18 •••••

# **ACTIONS DANS LES TERRITOIRES**

# ACTIVITÉ MÉTIERS

# HISTOIRES DE VIE PAR TERRITOIRES

### **BASSIN D'ARCACHON**

- PAGE 27 Nouvelles livraisons sur le bassin d'Arcachon // 78 nouveaux logements
- PAGE 84 Hébergements saisonniers à Biganos

### **BORDEAUX**

- PAGE 42 Innover pour vendre au Bouscat
- PAGE 87 Projet Яépublic

### **HAUTE GIRONDE**

- PAGE 48 Réhabilitation résidence La Platane à Saint André de Cubzac
- PAGE 83 Résidence Les Hauts de Beau site à Bourg sur Gironde

### **LIBOURNAIS**

- PAGE 29 Agréments significatifs dans le Libournais
- PAGE 97 Du nouveau résidence Peyronneau à Libourne

### **HAUTS DE GARONNE**

- PAGE 53 Quartier Prioritaire de la politique de la Ville à Lormont
- PAGE 90 Séminaire des Administrateurs à Tresses

### **MEDOC**

- PAGE 37 Pension de famille à Lesparre-Médoc
- PAGE 95 Accueil des saisonniers à Carcans

### **PORTE DU MEDOC**

- PAGE 50 Fête de quartier **de l'Hippodrome //** Le Bouscat **et** Eysines
- PAGE 99 Les compagnons Bâtisseurs à Canéjan

### **SUD GIRONDE**

- PAGE 39 Habitat inclusif à Captieux
- PAGE 77 Habitat participatif à la Réole

### **GRAVES**

- PAGE 49 Réhabilitation **de la** résidence Les Bouhumes à Léognan
- PAGE 96 Une proximité multipliée sur les territoires des Graves



# SOMMAIRE

1
2
5
7
9
)
1
2
3
)
7
Э
3
4
5
0



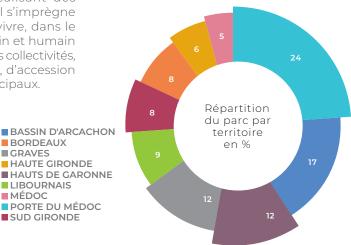
# **ACTEUR DES TERRITOIRES**

Elément fondamental de l'action sociale, la politique de l'habitat favorise l'accès et le maintien dans des logements adaptés et de qualité, pour tous, tout en accompagnant les projets innovants dans une logique de solidarité.

Mixité sociale, sobriété foncière, performance énergétique, développement et adaptation de l'habitat pour un maintien à domicile qualitatif (habitat inclusif...) sont ainsi pour Gironde Habitat des clés pour continuer à développer sa stratégie sur les territoires girondins.

Partenaire privilégié des communes girondines sur l'ensemble du département, Gironde Habitat contribue au développement de l'habitat en réalisant des opérations d'aménagement de qualité. Il s'imprègne de la singularité de chaque territoire à vivre, dans le respect de l'environnement végétal, urbain et humain afin de répondre aux multiples attentes des collectivités, en matière d'offre de logements locatifs, d'accession sociale, de locaux professionnels ou municipaux.

Choix des justes échelles environnementales, architecturales et urbaines (collectifs de grande hauteur, semi-collectifs, individuels groupés denses, calibrage des espaces publics), maîtrise des gradients de densité et concertation (entre riverains et coeur d'opération), dialogue avec la nature (percée visuelle, confrontation des échelles), intégration d'une mixité fonctionnelle (commerces, équipements publics, bureaux), production d'une mixité d'habitat (locatif social, accession sociale, lots de terrains à bâtir), sont autant de composantes appréhendées dès l'origine d'un projet et rassemblées autour d'un objectif: intégrer l'opération dans son environnement.



### UNE NOUVELLE RÉSIDENCE À SAINT-SYMPHORIEN LES GEMMEURS

En avril, Gironde Habitat a livré la résidence Les Gemmeurs située à Saint-Symphorien. Ce nouveau programme composé de 43 logements individuels (8 T2, 20 T3, 14 T4, 1 T5) est pensé sur le principe de l'airial landais, un habitat intégré dans son environnement. 25 premières familles ont pu prendre possession de leur nouvelle habitation et 18 autres les ont rejointes début mai. Dans la commune, la grande majorité des demandes sont pour des logements de surfaces moyennes, par voie de conséquence, en lien avec la ville, Gironde Habitat a transformé plusieurs T5 en T3 afin de répondre aux attentes du territoire.

La résidence fait la part belle aux espaces communs, avec des paysages et perspectives offrant un cadre élégant inspirant calme et tranquillité. Construction contemporaine et naturelle, une vision architecturale aux deux tonalités, les logements sont tous prolongés par des jardins privatifs et grand cellier extérieur favorisant ainsi un confort de vie à l'intérieur autant qu'à l'extérieur.

Les logements ont été construits en suivant des labels exigeants afin d'optimiser les performances thermiques et favoriser les économies de charge pour les habitants : label Promotolec Habitat respectueux de l'environnement Niveau RT2012 et label Energie Positive et réduction de carbone. Des





panneaux solaires photovoltaïques ont été placés et raccordés sur les toits de la résidence pour participer à l'autoconsommation d'électricité. Egalement, au centre de la résidence se trouve une aire de jeux pour favoriser les échanges pour les grands et les petits.

# DEMANDEURS DE LOGEMENTS

### • • •

### **DEMANDEURS DE LOGEMENT 2023**

2023, une année de transition en termes de mode d'exploitation de la demande.

Conçue en partenariat avec les bailleurs sociaux, Imhoweb est une solution qui permet aux acteurs du logement social d'exercer leur compétence logement quelle que soit leur organisation.

(bailleurs, EPCI et communes, collecteurs 1% logement, conseils généraux et préfectures)

Aujourd'hui, 300 bailleurs ainsi que d'autres organismes utilisent cette plateforme pour l'enregistrement décentralisé des demandes locatives sociales et le suivi de l'instruction avec les acteurs du processus d'attribution.

En 2023, Gironde Habitat, et les autres bailleurs de la gironde est impacté par le changement du mode d'exploitation de la demande, qui a généré un écart sur la reprise des demandes dans l'ensemble du SNE.

Pour mémoire, les demandes de logements sociaux faites en Gironde sont enregistrées et gérées dans le Système National d'Enregistrement (SNE). A ce jour dans notre département, 17 bailleurs sociaux, quatre communes par le biais de leur Centre Communal d'Action Social (CCAS), Action Logement Services ainsi que le Conseil départemental sont labellisés en tant que guichets enregistreurs. L'ensemble de ces partenaires a signé en 2019 la nouvelle convention qui fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre du SNE, conformément à l'article R. 441-2-5 du code de construction et de l'habitat.

### • • •

### NOUVEAU LOGICIEL DE LA GESTION DE LA DEMANDE LOCATIVE

En 2023, la préhension de ces nouvelles pratiques a mobilisé les collaborateurs pour que cette solution collaborative permette à terme d'harmoniser les attributions la gestion et le suivi des demandes de logement, entre bailleurs sociaux, EPCI et communes, collecteurs d'Action Logement, conseil départemental et Etat. A la clé : un meilleur partage d'informations et un suivi simplifié des échanges avec le serveur national d'enregistrement.

Les écarts constatés sur l'exercice 2023 seront ainsi comblés en 2024.

112.000 logements sociaux pour 65.000 demandes : le parc girondin de logements sociaux est en tension, sans atteindre malgré tout, les excès de la région parisienne Plusieurs facteurs à cette situation de plus en plus tendue : d'une part le nombre de logements rendus est en baisse, de 10% on est passé à 6%, (une moyenne de 11.000 logements construits chaque année jusqu'en 2017 pour n'atteindre que 8.000 l'année dernière), d'autre part l'attractivité de la Gironde se développe encore et le nombre de décohabitation à cause de séparations reste exponentielle.

Notons que Gironde Habitat reste le guichet enregistreur le plus important, en termes de nouvelles demandes et de renouvellements, et se positionne ainsi juste après les saisies enregistrées directement par les internautes eux-mêmes.



# DEMANDEURS DE LOGEMENTS

# DEMANDEURS SPECIFIQUES : DES SOLUTIONS SUR MESURE

### **PUBLIC ETUDIANT**

Depuis plusieurs années, Gironde Habitat propose une offre de logements à loyer modéré spécialement conçue pour le public jeune. A Bordeaux, au plus près des besoins des étudiants, Gironde Habitat gère en gestion directe 3 résidences.

Dans le centre de Bordeaux, près du campus des Chartrons et des lignes de transport en commun, Gironde Habitat a livré en 2021, 89 logements étudiants collectifs (75 T1, 4 T2 de plain-pied et 10 T2 en duplex) au sein de la résidence Le Chai. Situées également à Bordeaux dans le quartier Euratlantique et Saint-Michel, les résidences « Yves Cortez » et « L'Europe » sont aussi à destination des étudiants.

Au total, l'Office gère en direct plus de 400 logements destinés aux jeunes. Cette offre permet de contribuer à répondre à une demande importante du public jeune sur un secteur très tendu.







A Bordeaux, au plus près des besoins des étudiants, Gironde Habitat gère près de 450 logements répartis dans 3 résidences.

www.gironde-habitat.fr



••••• 23

# DEMANDEURS DE LOGEMENTS

# LES COLOCATIONS Bénéficiaires de la Protection Internationale :

L'engagement de l'Office résulte d'une convention régionale signée mi-février 2020, entre l'Etat/la FNARS/GH et France HORIZON, fixant les modalités de mise en place de colocations avec des baux directs au bénéfice de personnes réfugiés. L'association FRANCE HORIZON identifie les demandeurs susceptibles d'accéder à la colocation, et assure l'accompagnement social.

Depuis la mise en place de cette expérimentation, en 2020, GIRONDE HABITAT reste le seul bailleur en Gironde. Ce dispositif propose une alternative en réponse à la forte tension présente sur les petits logements notamment sur la Métropole Bordelaise, territoire sur lequel se concentre un nombre important de demande de réfugiés souvent isolés. Il permet de proposer des solutions de logement à des personnes seules accueillies en CADA, et désireuses de vivre en colocation.

En 2023, 5 nouvelles colocations qui ont permis à 10 Bénéficiaires de la Protection Internationale, dont les situations nous ont été transmises par la DDETS au titre du CONTINGENT PRIORITAIRE, d'être logés.



# LE RELOGEMENT DE MENAGES DEPLACES D'UKRAINE

En complément des relogements directs de familles déplacées d'UKRAINE ayant été accueillies au début du conflit sur des hébergements « citoyens », ou dans le cadre de dispositifs d'urgence organisés par l'Etat, GIRONDE HABITAT a souhaité poursuivre en 2023 son engagement dans l'accueil de ces ménages ou familles.

Cet engagement pour la mise à l'abri de famille n'ayant pas la capacité d'accéder en direct à un logement s'est traduit par la mobilisation de logements sur le territoire de l'agence de Libourne Coutras/Libourne et Saint Seurin), à savoir :



- **4** COLLECTIFS
- 1 TYPE 5 INDIVIDUEL





# UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS LOCAUX

# LIVRAISONS DE RÉSIDENCES À TAILLE HUMAINE

En 2023, au cœur des villes et des centre-bourgs, Gironde Habitat s'attache à développer une production de logements sociaux adaptés à leur environnement économique et architectural. Ainsi la livraison de « programmes à taille humaine » s'intègre harmonieusement au tissu local.

# Deux immeubles en acquisition amélioration à Bordeaux

Résidence Les Sacquiers : Cet ancien immeuble datant de 1750 en pierre de taille, qui se compose de 3 logements de type 2, est situé au sein du quartier Saint-Michel à Bordeaux. La résidence a été nommée Les Sacquiers en hommage aux ouvriers spécialisés dans la manutention du sel dans les anciennes villes portuaires autour de l'estuaire de la Gironde.

Résidence Le Pastel : Cette ancienne bâtisse édifiée en 1870 a hébergé un hôtel de centre-ville, aujourd'hui réhabilitée par l'Office ; la résidence offre 3 logements de qualité (1 T1, 1 T2 et 1 T4).





### Acquisition amélioration de l'ancienne boulangerie à Fargues de Langon

Au mois d'octobre, l'Office a livré 4 logements (1 T2, 1 T3 et 2 T4) au sein de la résidence de la Panetière à Fargues de Langon. La bâtisse de l'ancienne boulangerie a été divisée en 3 logements ; l'extension existante a été transformée en maisonnette de type T2. Gironde Habitat a souhaité conserver les murs en pierre de taille, les menuiseries et volets bois ainsi que la façade de l'ancien four. A l'extérieur ont été créés des jardinets clôturés avec des pas japonais en pierre. Cette résidence, au cœur du bourg, avec vue sur les coteaux, est à quelques minutes de voiture de la ville de Langon et de ses services.

Gironde Habitat porte une attention particulière sur le dimensionnement et la variété des typologies des opérations. Spécifiquement dans ces lieux de vie, les résidents prennent le temps de se connaître et de s'entraider, pour une meilleure qualité de vie. Cette bienveillance et cette convivialité sont particulièrement appréciées dans un monde de plus en plus connecté où les relations de proximité prennent une importance significative.

# UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS LOCAUX

Le développement de l'offre répond à la volonté de l'Office d'apporter des réponses adaptées en matière d'habitat aux enjeux des communes et aux contraintes réglementaires et financières, tout en répondant aux nouvelles exigences environnementales et sociales. En réponse aux besoins des territoires, Gironde Habitat examine chaque année nombre d'opportunités foncières qui émanent des collectivités, de promoteurs ou encore de particuliers. 232 d'entre elles, identifiées comme répondant aux besoins locaux, ont été étudiées en 2023

La programmation 2023 est constituée d'un volume de 828 agréments pour des logements locatifs sociaux.

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

- La poursuite de projets de réhabilitation avec 20 programmes engagés sur le territoire girondin
- Une dizaine d'opérations pour participer à la requalification des centres bourgs
- Des opérations spécifiques : acquisition d'un site immobilier permettant de convertir des locaux tertiaires en lieu de résidence, baptisé La Petite Flandre. Aménagés sur le principe d'une pension de famille, en partenariat avec l'Association Laïque Al Prado, 20 logements (studios et Tl bis) dont 2 logements adaptés aux PMR, partagent également des espaces communs.

Comme les années précédentes, Gironde Habitat développe une programmation sur l'ensemble du département. En 2023, près de 27 % des logements sont financés sur le territoire des Portes du Médoc et près de 20 % des agréments porte sur le territoire du Bassin.

AGRÉMENTS - LOGEMENTS LOCATIFS	2021		2022		2023	
PLUS	300	43,8 %	356	47,3 %	388	46,9 %
PLAI	237	34,6 %	363	48,3 %	374	45,2 %
PLS	121	17,7 %	33	4,4 %	66	8,0 %
AUTRES	27	3,9 %		0,0 %	0	0,0 %
Total LLS	685	100 %	752	100 %	828	100 %



# **NOUVELLES LIVRAISONS**

l'ensemble du département :

- 96 logements livrés en PLAI pour des ménages à faibles ressources:
- 3/4 des livraisons ont été effectuées sur le Libournais (134), Le Bassin (78) et les Graves (56) ; 85 logements collectifs livrés pour la Gendarmerie de Libourne.
- En 2023, 388 logements neufs ont été livrés sur •1010 est le nombre de logements en cours de construction répartis sur 43 opérations.

Les opérations affichent des échelles répondant aux besoins des territoires : sur les 18 résidences livrées, seules 2 d'entre elles comptent plus de 40 logements.

### UN PATRIMOINE DIVERSIFIE ET ADAPTE AUX BESOINS **DES COMMUNES ET DES HABITANTS**

En 2023, l'Office a livré des nouveaux logements répartis sur le territoire girondin avec un accent sur le Libournais, Le Bassin et les Graves. Conjointement à la construction de logements sociaux locatifs et de aux besoins locaux.

À Lesparre, l'Office s'est porté acquéreur d'un site immobilier, permettant de convertir des locaux tertiaires en lieu de résidence, baptisé La Petite Flandre. Aménagés sur le principe d'une pension de famille, en partenariat avec l'Association Laïque Al Prado, 20 logements (studios et T1 bis) - dont 2 des espaces communs. Ce dispositif répond aux besoins des personnes dont la situation sociale, difficile l'accès à un logement ordinaire.



Partenaire de la gendarmerie nationale et de la une caserne de 85 logements, en aménageant un importantes compagnies de gendarmes de France. Ce nouveau site permet de proposer aux nouveaux résidents un habitat de qualité à Libourne dans un





bénéficié de travaux permettant aux habitants des économies de charges grâce à une isolation plus

Notamment, les chantiers de réhabilitations des résidences Les Bouhumes à Léognan, datant des années 80, et Marguerite à Podensac, datant des années 70. Ces travaux ont permis aux habitants de bénéficier d'un meilleur confort et cadre de vie. Les locataires des 89 logements collectifs et également d'économies de charges grâce à une isolation plus performante visant le label BBC

réhabilitation de la résidence La Platane, datant logements collectifs allant du T1 au T5 ont bénéficié d'économies de charges grâce à une isolation plus performante. Les travaux engagés ont été adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite avec chaussée à destination de ce public.

apporté sur les jardinières intégrées aux balcons, dans le cadre d'un partenariat avec une association locale de jardinage.

# NOUVELLES LIVRAISONS

Dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, Gironde Habitat a confié au constructeur SEG Fayat, lauréat de la procédure, le projet de conception/réalisation de la résidence « Armagnac Sud » située dans le quartier de la gare Saint-Jean à Bordeaux.



Le projet concerne la réalisation de **63 logements collectifs** (21 T2, 28 T3, 9 T4, 3 T5 et 2 T6) et d'un local résidentiel de 100 m². Le projet architectural s'articule autour d'un bâtiment accueillant un parking aux deux premiers étages, et des logements à partir du R+2. La parcelle du projet, dont le bâtiment occupe la totalité de l'espace au sol (surface totale du bâtiment : 2 200 m2) est un bloc massif sculpté sur les côtés, afin d'apporter de la lumière au centre. Le projet de paysage s'inscrit sur une logique de « reverdissement » des façades.

Ce projet viendra compléter les dernières offres existantes récentes telles que la résidence Horizon, 183 logements locatifs - la résidence Nobel, 20 logements en BRS\* et la résidence Augustine, 25 logements locatifs) au cœur du quartier Bordeaux Euratlantique.

BRS : Bail réel solidaire



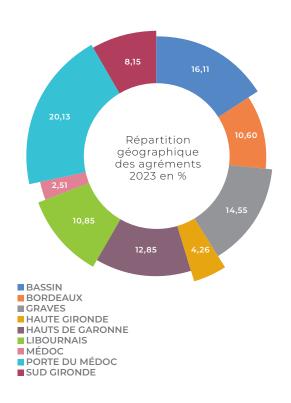
© RPM architect

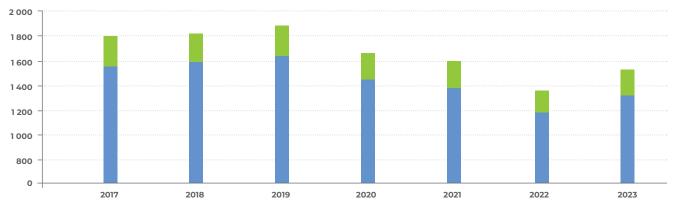
# ATTRIBUTIONS DANS L'ANNÉE, PROFIL DES NOUVEAUX ENTRANTS

En 2023, 1596 baux ont été signés, dont la quasi-totalité concerne l'accueil de nouveaux ménages dans le parc de l'office, soit 1376 attributions externes. En lien avec un rythme de production relativement stable, le nombre d'entrants est en légère baisse par rapport à celui enregistré en 2021, mais plutôt en hausse par rapport à celui répertorié en 2022. Quant aux mutations, elles diminuent légèrement par rapport à celles de 2021, mais augmentent un peu par rapport à celles de 2022, avec 219 attributions internes en 2023 contre 186, en 2022.

ATTRIBUTIONS DANS L'ANNE	E (BAUX S	ignés)	
	2021	2022	2023
Nombre total	1666	1429	1595
- dont attributions externes	1440	1243	1376
- dont attributions internes(*)	226	186	219

(\*) = mutations internes





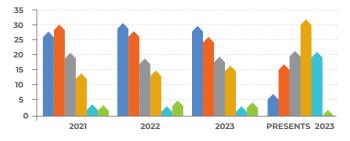
En 2023, les agréments les plus importants se situent sur le Libournais (25,76%), le bassin d'Arcachon (18,02%), le Sud-Gironde (12,74%) et sur la porte du Médoc (11,01%).



### LES ENTRANTS DANS L'ANNÉE PROFIL DES ATTRIBUTIONS EXTERNES PAR SEGMENT D'ANCIENNETE

### STRUCTURE ÂGE EN % DES ATTRIBUTIONS EXTERNES

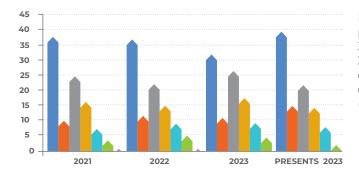
Tranche d'âge	20	)21	20	)22	2023			ère enquête MAJ SLS	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
Maine de 70 aux	705	27./	777	701	/ 07	20.7	17.00	7/	
Moins de 30 ans	395	27,4	374	30,1	403	29,3	1365	7,4	
De 30 à 39 ans	428	29,7	348	28,0	360	26,2	3133	17,0	
De 40 à 49 ans	299	20,8	235	18,9	269	19,5	3934	21,4	
De 50 à 64 ans	207	14,4	184	14,8	228	16,6	5814	31,6	
65 ans et plus	55	3,8	40	3,2	51	3,7	3795	20,6	
Personnes morales	56	3,9	62	5,0	65	4,7	370	2,0	
Non renseignés									
TOTAL	1440	100	1243	100	1376	100	18411	100	



Concernant le profil des nouveaux entrants, c'est celui des moins de trente ans qui domine en 2023, comme en 2022. Viennent ensuite trois autres tranches d'âge dominantes, comme en 2022 : celles des 30 à 39 ans, des 40 à 49 ans et des 50 à 64 ans.

### STRUCTURE FAMILIALE EN % DES ATTRIBUTIONS EXTERNES

Tranche d'âge	20	)21	2022		2023 Dernière enquête OPS et MAJ SLS			
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
							I	I
Moins de 30 ans	538	37,36	454	36,52	435	31,61	7223	39,23
De 30 à 39 ans	140	9,72	144	11,58	148	10,76	2728	14,82
De 40 à 49 ans	356	24,72	274	22,04	359	26,09	4007	21,76
De 50 à 64 ans	231	16,04	183	14,72	242	17,59	2630	14,28
65 ans et plus	108	7,50	115	9,25	127	9,23	1453	7,89
Personnes morales	56	3,89	62	4,99	65	4,72	370	2,01
Non renseignés	11	0,76	11	0,88				
TOTAL	1440	100	1243	100	1376	100	18411	100
dont familles monoparentales	439	30,49	344	27,67	495	35,97	5066	27,52



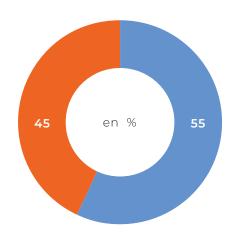
En 2023, en termes de composition familiale, la part des personnes seules prédomine parmi les habitants, avec 31,61 %, bien qu'en légère baisse par rapport à l'année 2022 (36,52 %). Le taux des ménages entrants avec enfant(s) est également important en 2023 et celui des familles monoparentales augmente sensiblement (presque 8% de plus qu'en 2022).

### **CONTINGENT PRIORITAIRE ET COMED**

384 FAMILLES RELOGEES (Y COMPRIS ACME\* = 30) DONT 301 ISSUES DE LA FILIERE DDETS (CP ET DALO)

ZONE GE	OGRAPHIQUE	Nombre
	COMMUNES	de relogement
	Artigues	6
	Bassens	1
	Bègles	12
	Bordeaux	26
	Carbon Blanc	1
	Cenon	6
	Eysines	6
	Floirac	6
NDDEALLY METROPOLE	Le Bouscat	10
ORDEAUX METROPOLE	Le Haillan	2
	Le Taillan	3
	Lormont	2
	Martignas	4
	Mérignac	34
	Parempuyre	6
	Pessac	6
	St Médard en Jalles	10
	Talence	6
	TOTAL METROPOLE	167
	TOTAL HORS METROPOLE	134

<sup>\*</sup> Agent Civil Militaire de l'Etat

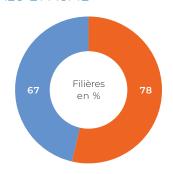


# **CONTINGENT PRIORITAIRE ET COMED**

321 FAMILLES RELOGEES Y COMPRIS DALO ET ACME

LES FILIERES				
		TOTAL		
	DDETS (1)	301		
	GIRONDE HABITAT	83		
TOTAL 384				

(1) y compris les 51 attributions DALO COMED et ACME



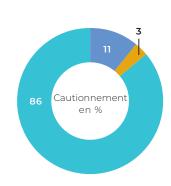
REPARTITION GEOGRAPHIQUE					
		TOTAL			
	METROPOLE (1)	195			
	HORS METROPOLE	189			
	TOTAL 321				

(1) détail par bassin d'habitat sur le Territoire de BORDEAUX METROPOLE



Secteur 1				
Bordeaux, Bruges, Le Bouscat	50			
Secteur 2				
Blanquefort, Eysines, Le Haillan, Le Taillan, Martignas, Mérignac, Parempuyre, St Aubin du Médoc, St Médard en Jalles	72			
Secteur 3				
Bègles, Gradignan, Pessac, Talence, Villenave d'Ornon	48			
Secteur 4				
Ambares, Ambes, Bassens, St Louis de Montferrand, St Vincent de Paul	3			
Secteur 5				
Artigues, Bouliac, Carbon-Blanc, Cenon, Floirac, Lormont	22			

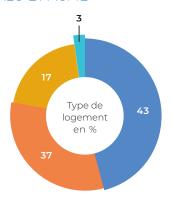
LE CAUTIONNEMENT					
		TOTAL			
	FSL	41			
	Garantie Privée ou Visale	13			
	Sans garantie	330			
	<b>TOTAL</b> 384				



# **CONTINGENT PRIORITAIRE ET COMED**

321 FAMILLES RELOGEES Y COMPRIS DALO ET ACME

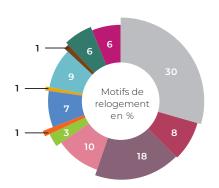
TYPE DE LOGEMENT				
	TOTAL			
Type 1 & 2	167			
Type 3	142			
Type 4	65			
Type 5 et +	10			
TOTAL 384				



# **CONTINGENT PRIORITAIRE**

354 FAMILLES RELOGEES HORS ACME

LES MOTIFS DE RELOGEMENT				
	TOTAL			
Autres dispositifs d'hébergement (SdS)	105			
Bénéficiaires de la protection internationnale	29			
DALO	65			
Dépourvus de logement	37			
Habitat inadapté (handicap)	10			
Habitat insalubre	3			
Hébergement chez un tiers	25			
Menacé d'expulsion	2			
Reprise du logement par bailleur privé	33			
Sur-occupation y compris hébergement	3			
Taux d'effort excessif	20			
Victimes de violences	22			
TOTAL	354			



ANALYSE QUARTILE 8 EPCI - HORS QPV				
		TOTAL		
	1 <sup>er</sup> quartile	76		
	3 autres quartiles	194		
	TOTAL	270		



NIVEAU DE REVENUS				
		TOTAL		
	< 20 % des plafonds	175		
	Entre 20 & 60 % des plafonds	81		
	Entre 60 & 100 % des plafonds	53		
	TOTAL	309		



CONTINGENT PRIORITAIRE 2023					
	SAISINES ÉTAT			CONTINGENT	
TERRITOIRES LIVRE BLANC	CONTINGENT PRIORITARE DDCS	DALO	AGENTS CIVILS ET MILITAIRES DE L'ÉTAT	PRIORITAIRE GH	TOTAL
BASSIN	29	10	6	17	62
BORDEAUX	17	2	7	10	36
GRAVES	28	20	10	6	64
HAUTE GIRONDE	4	5	0	3	12
HAUTS DE GARONNE	21	8	1	4	34
LIBOURNAIS	21	2	2	11	36
MEDOC	11	0	0	6	17
PORTE DU MEDOC	58	13	4	12	87
SUD GIRONDE	17	5	0	14	36
	206	65	30	83	384

En 2023, un résultat de 384 attributions au bénéfice des ménages relève du Contingent Prioritaire, pour un objectif initial validé à 365 ; soit un résultat en hausse par rapport à celui de 2022 (321 attributions) et par rapport à l'objectif fixé au départ.

Gironde Habitat a su répondre aux objectifs demandés et les dépasser, en réussissant à reloger les publics cibles prioritaires (DALO, bénéficiaires de la protection internationale et sortants des structures).

Ainsi, l'Office a autant valorisé les situations étudiées par les équipes locatives des agences que les situations orientées en Contingent Prioritaire par les services de l'Etat.

# 2023 LA SOUS-LOCATION - LES CHIFFRES

65 NOUVELLES CONVENTIONS SIGNEES AVEC LES ASSOCIATIONS

NOUVELLES CONVENTIONS	2021	2022	2023	CONVENTIONS EN COURS AU 31/12/2023
ACV2F	-	-	-	1
ADAPEI	-	1	4	6
ADAV 33	3	1	-	3
AFTC AVENIR	-	-	-	1
APAFED	9	1	2	17
APF – APEA	-	-	-	8
CAIO	2		2	10
CAIRNS	-	-	-	1
CCAS & CIAS	8	1	1	21
CDAFAL	-	-	-	1
CLLAJ HAUTE GIRONDE	-		1	3
CITE CARITAS	-	1	-	1
COS FOYER QUANCARD	1	3	10	33
CRP EPNAK	-	-	-	30
DIACONAT	1	11	10	30
EMMAUS URGENCE SOCIALE	-			2
FRANCE HORIZON	5	6	4	14
GIHP	-	-		1
HABITAT ET HUMANISME	2	5	1	11
HABITAT JEUNE BASSIN D'ARCACHON	-	-	-	9
HAJPL	1	-	-	15
LA CLEF	2	-	2	6
LE LIEN	2	7	6	30
LES TOITS DU COEUR		4	1	6
MISSION LOCALE DE LA HAUTE GIRONDE	-	-	-	8
MOULEAU ST VINCENT DE PAUL	-	1	1	3
PRADO MODIL	18	17	13	88
REVIVRE	-	2	-	7
SHMA BORDEAUX	-	1	-	1
SOLIDARITE FEMME BASSIN	-	1	-	2
SOS SOLIDARITE	2		7	14
TECHNOWEST	-	-	-	1
TRISOMIE 21 NOUVELLE AQUITAINE	-		-	1
TOTAL	56	62	65	385

## Des solutions « étapes » dans les parcours logement

Gironde Habitat apporte des réponses aux ménages qui ont besoin de solutions locatives de transition :

- · 65 nouvelles conventions ont été signées avec les associations œuvrant pour la réinsertion par le logement, en vue d'un glissement de bail pour des familles proches de l'autonomie dans le logement ou pour des demandes d'ALT/de CHRS ou de CADA dits « éclatés ». Au total, 385 conventions de sous-location sont actives en 2023 sur l'ensemble du parc.
- · 13 glissements de bail pour des familles logées par l'intermédiaire d'un bail de sous-location, qui ont ainsi pu devenir locataires en titre

13 GLISSEMENTS DE BAUX EN 2023						
ASSOCIATION	RESIDENCE	N° LGT	COMMUNE			
CAIO	Roger Salengro	155	MERIGNAC			
CAIO	Claude Chabrol	7	SAINT-MEDARD-EN-JALLES			
CLAJJ DE LA HAUTE GIRONDE	Favols	222	CARBON-BLANC			
DIACONAT	Losange	22	LE BOUSCAT			
France HORIZON	Clémenceau	12	LIBOURNE			
France HORIZON	Lasseougue	28	LA-TESTE			
HABITAT ET HUMANISME	André Bénac	5	LA-REOLE			
LE LIEN	Rieuvert	49	CASTILLON-LA-BATAILLE			
PRADO MODIL	Mélissinde	10	BLAYE			
PRADO MODIL	La Petite Font	27	SAINT-DENIS-DE-PILE			
PRADO MODIL	Flora de Mirahl	36	ARTIGUES			
PRADO MODIL	Barbara	10	BLAYE			
SOS SOLIDARITE	Le Trait d'Union	36	CENON			

# LES COLOCATIONS BPI

L'engagement de l'Office résulte d'une convention régionale signée mi-février 2020, entre l'Etat/la FNARS/GH et France HORIZON, fixant les modalités de mise en place de colocations avec des baux directs au bénéfice de personnes réfugiés. L'association FRANCE HORIZON identifie les demandeurs susceptibles d'accéder à la colocation, et assure l'accompagnement social.

Depuis la mise en place de cette expérimentation en 2020, Gironde Habitat reste le seul bailleur en Gironde. Ce dispositif a été construit afin de proposer une alternative en réponse à la forte tension présente sur les petits logements notamment sur la Métropole Bordelaise, territoire sur lequel se concentre un nombre

important de demande de réfugiés souvent isolés. Il permet de proposer des solutions de logement à des personnes seules accueillies en CADA, et désireuses de vivre en colocation.

En 2023, 5 nouvelles colocations ont permis à 10 Bénéficiaires de la Protection Internationale, dont les situations ont été transmises par la DDETS au titre du Contingent Prioritaire, d'être logés.

Suite au départ d'un colocataire, la CALEOL a aussi prononcé une attribution en faveur d'une personne, également BPI afin de compléter une sous-location située à Bordeaux, conclue en 2022.

# LA COLOCATION DES JEUNES VIA LE DISPOSITIF L'ACLEF

Afin de poursuivre son engagement pour le relogement des jeunes, Gironde Habitat maintient son partenariat avec l'association l'ACLEF en proposant dès le mois de mai de 2 maisons individuelles de types 5, Résidence la Taillade, situés à proximité immédiat du campus universitaire de TALENCE.

### LA MOBILISATION DE LOGEMENT POUR REPONDRE A LA MISE A L'ABRI DE FEMMES VICTIMES DE VIOLENCES CONJUGALES

2 nouvelles sous-locations conclues en juillet et décembre 2023 sur les communes d'ARTIGUES et ARCACHON sont venues compléter les 17 déjà mises en place les années passées avec l'APAFED, SOLIDARITE FEMMES BASSIN et le CCAS de MERIGNAC

Dans le cadre des relogements réalisés au titre du CONTINGENT PRIORITAIRE, 22 nouveaux contrats ont été conclus en bail direct avec des personnes victimes de violences conjugales.

## UN ACCUEIL DES PUBLICS DANS LA DIVERSITÉ

### BILAN BEL // ECHANGES REALISES

Lancée en juin 2019 par Gironde Habitat et 10 autres bailleurs sociaux de la Gironde, la plateforme BEL (Bourse d'échange de logements sociaux) a permis la réalisation, sur le Département de la Gironde, de 350 échanges de logements via la plateforme. Ce système vise à faciliter l'échange d'habitations entre les locataires de logements sociaux à travers une plateforme en ligne accessible facilement.

En interne, les collaborateurs se mobilisent pour que cet outil complémentaire aux différents dispositifs proposés par les bailleurs pour offrir des parcours résidentiels à leurs locataires, soit intégré par les locataires qui deviennent alors acteurs de ce parcours.

Après l'Ile-de-France et la Gironde en 2019, la BEL poursuit son chemin et devient une réalité depuis la mimars 2024 dans les Landes et les Pyrénées-Atlantiques.

# 15 ÉCHANGES RÉALISÉSSOIT30 familles satisfaites

#### BAILLEURS

5 ECHANGES GH/AQUITANIS

4 ECHANGES GH/DOMOFRANCE

2 ECHANGES GH/GH

2 ECHANGES GH/NOALIS

1 ECHANGE GH/MESOLIA

1 ECHANGE GH/CLAIRSIENNE

#### LA PETITE FLANDRE, LA PREMIÈRE PENSION DE FAMILLE, CRÉÉE PAR GIRONDE HABITAT, À LESPARRE-MÉDOC

A Lesparre-Médoc, en centre-ville, l'acquisition d'un immeuble appartenant à l'opérateur Orange\* a permis à Gironde Habitat d'ouvrir, à l'automne 2023, la première pension de famille de son parc : La Petite Flandre, dont la gestion a été confiée à l'Association Laïque Le Prado, dans le cadre d'une convention.

Ici, l'objectif est d'accueillir des personnes en état d'isolement, dont la situation sociale, familiale, psychologique ou économique rend difficile, à une échéance prévisible, l'accès à un logement ordinaire.

A l'issue d'une phase de chantier, ces locaux tertiaires ont été transformés en lieu de résidence, soit 20 logements au total en R+1- essentiellement des studios et T1 bis dont deux ont été créés pour être adaptés aux PMR.

Accueillis sur place par un couple d'hôtes, les résidents peuvent être logés sans limitation de durée et bénéficier d'un cadre de vie et d'un accompagnement adapté à leurs besoins. Ils disposent également d'espaces communs partagés, avec une cuisine, une salle de restauration, une buanderie.

Site à taille humaine, à proximité des services et des commerces, la Petite Flandre résulte d'un projet collectivement porté par les équipes de Gironde Habitat et des partenaires locaux.

\*Une partie du bâtiment reste à usage tertiaire et propriété de l'opérateur Orange.





### UN ACCUEIL DES PUBLICS DANS LA DIVERSITÉ

#### L'HABITAT PARTICIPATIF: UN AUTRE ENGAGEMENT DE L'OFFICE

Située à Bègles et desservie par la ligne D du Tram, la résidence Le Dorat a été rachetée par Gironde Habitat, en 2020. Elle est composée de 140 logements collectifs, répartis sur 3 bâtiments entourés d'espaces verts, d'une aire de jeux et de places de stationnement.

Attaché à la qualité du cadre et du confort de vie de

ses locataires, Gironde Habitat a décidé d'engager un projet de reconstruction-démolition sur cette résidence, en raison de son état relativement vétuste. En partenariat avec la ville de Bègles, l'Office travaille ainsi à sa restructuration totale, avec la volonté d'augmenter le nombre de logements, pour améliorer encore l'offre d'habitat, mais aussi relier davantage ce site résidentiel à son environnement, à son quartier. Programmé en plusieurs tranches, ce projet comprend également une part de 20 logements créés en mode « habitat participatif » ; il a fait l'objet de réunions d'informations auprès des résidents. En outre, via un bulletin d'information dédié, Gironde Habitat informe régulièrement les locataires du Dorat du déroulement du projet et de son calendrier de réalisation. Dans l'attente des relogements, les équipes de Gironde Habitat restent également à l'écoute des habitants pour maintenir de bonnes conditions de vie dans leur habitat actuel. Des rencontres et des animations y sont aussi ponctuellement organisées.

Durant l'été, Gironde Habitat a été partenaire de l'association FabLab – Bordeaux école numérique (créée en 2017 et située à Bègles) afin de proposer et d'animer des ateliers gratuits et des permanences dédiés à la vulgarisation des sciences du numérique, dans des locaux du Dorat. Des séances étaient destinées aux jeunes de 8 à 18 ans pour de l'initiation, de l'approfondissement à la programmation 3D et la robotique; d'autres sessions étaient réservées aux adultes pour les aider dans leurs démarches en ligne et accès aux droits (CAF, CPAM, etc.)



En 2023, dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la résidence Le Dorat, le cabinet PLACE qui avait réalisé au préalable le diagnostic social et urbain a été retenu pour le projet d'habitat participatif. Ce dispositif permettra aux habitants de partager et coconstruire un projet de vie commun, à l'échelle de la résidence et du quartier.

38 •••••

## UN ACCUEIL DES PUBLICS DANS LA DIVERSITÉ

#### L'HABITAT INCLUSIF: UN ENGAGEMENT DURABLE DE GIRONDE HABITAT

Aujourd'hui, 11 projets d'habitat inclusif sont en cours de réalisation au sein de Gironde Habitat et se déploieront sur tout le territoire Girondin.

6 conventions avec le Département de la Gironde et Gironde Habitat pour la Mobilisation de l'Aide à la Vie Partagée ont été signées en 2023. Ce mode d'habiter est destiné à des personnes en situation de handicap ou de plus de 65 ans ; Gironde Habitat en assure directement le montage et la mise en œuvre.

Pour tout projet réalisé d'habitat inclusif, un coordinateur animateur, salarié de l'Office, est chargé d'animer la salle commune de la résidence et de

participer aux activités intérieures ou extérieures avec les locataires. Il est ainsi vecteur de propositions pour le développement de la vie sociale et partagée dans une dynamique de réseau local (Ville, associations.)

Co-construit avec les futurs locataires, ce projet social se caractérise par la mise en place d'actions et d'activités destinées à l'ensemble des habitants. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, qui seront effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif. Le projet social vise ainsi à améliorer le cadre de vie des habitants et à générer une dynamique de quartier.

# 11 PROJETS D'HABITAT INCLUSIF ENGAGÉS PAR GIRONDE HABITAT :

#### **SUR LA MÉTROPOLE DE BORDEAUX :**

- Bordeaux **Яépublic :** 14 logements locatifs sociaux en habitat inclusif, pour publics spécifiques
- Canéjan: « La Motte » (Haut Bouscat 2) / 51 logements dont 10 inclusifs pour les séniors.
- **Léognan :** Les Hillots : 42 logements dont 21 inclusifs pour les seniors

#### **SUR LE BASSIN D'ARCACHON:**

- **Biganos:** « Les jardins de Malprat » (Ancienne Caserne SDIS) / 40 logements, dont 2 logements handicapés. 2 commerces.
- Mios: Gisèle Halimi: 82 logements dont 14 en inclusif
- Mios: « Le clos de Boïos » 40 logements dont 2 logements pour PMR
- Le Barp: « Cazauvieilh » (La Poste): 67 logements, dont en inclusif

#### **SUR LA RIVE DROITE:**

- Saint-André de Cubzac: « La Tour du Pin » (Résidence intergénérationnelle Magdaléna): 10 logements collectifs, pour seniors et PMR
- Libourne: Parmentier: 12 logements collectifs, avec un projet d'habitat inclusif, en partenariat avec l'APEI Les Papillons Blancs, mixant les personnes déficientes mentales que l'association APEI accompagne et des personnes valides
- Saint-Pierre d'Aurillac : « Salle des fêtes » : 10 logements dont 5 en inclusif
- La Réole : « Ilot Lamar » : 30 logements dont 8 logements handicapés inclusifs prévus.
- Captieux : « Coum Bouley » : 7 logements dont 3 inclusifs Projet en lien avec l'ESAT de Captieux (personnes handicapées)

Les premiers projets seront livrés en 2025, à savoir : Républic à Bordeaux et La Tour du Pin, à Saint André de Cubzac.

••••• 39

# LES RÉSERVATIONS 2023

• • •

#### LES ATTRIBUTIONS PAR RÉSERVATAIRE

C'est avec la loi Elan que se généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Sauf pour quelques réservataires très spécifiques, elle s'applique de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux.

Ainsi ce dispositif répond à plusieurs objectifs

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social.
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée, faciliter la mobilité résidentielle et favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés.
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement.

En 2023, au-delà des 367 attributions prononcées en faveur des ménages relevant des viviers d'ACTION LOGEMENT, Gironde Habitat a également réalisé, 27 attributions destinées à reloger des Agents du Département.

En nette augmentation, 30 attributions ont été destinées à reloger des Agents Civils et Militaires de l'État.

Significatives et également en augmentation, 84 attributions ont permis de répondre à des situations de mal-logement identifiées par les différents services sociaux situés sur le Département.

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL – ACTION SOCIALE					
2021	2022	2023			
46	27	27			
LE CON	ISEIL DÉPARTEMENTAL	- DSG			
2021	2022	2023			
78	49	84			
	/ATIONS AU BÉNÉFICE I CIVILS ET MILITAIRES D				
2021	2022	2023			
15	12	30			

# ACCESSION SOCIALE DES MÉNAGES AUX RESSOURCES MODESTES

#### PROMOUVOIR L'ACCESSION SOCIALE DES MÉNAGES AUX RESSOURCES MODESTES

L'Office accompagne le parcours résidentiel de ses habitants en leur permettant d'accéder à la propriété, avec la mise en vente de logements sociaux issus de son patrimoine : vente HLM, vente de lots de terrains à bâtir et vente de logements neufs. Ces biens situés dans la Gironde sont proposés en priorité aux locataires qui y résident déjà puis, dans un deuxième temps, à des familles issues du parc HLM départemental. Gironde Habitat développe l'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.

#### **Vente HLM**

En 2023, 78 ventes ont été réalisées.

#### Situation des acquéreurs

Sur le profil des acquéreurs en vente HLM:

- Les acquéreurs sont âgés de 44 ans en moyenne
- En 2023, le prix de vente moyen est 128 000 € contre 132 000 € en 2022

En 2023, 10 ventes ont été réalisées auprès des locataires en place et 5 ventes ont été conclues avec les ascendants/descendants.

	20	021	20	22	20	23
Situation locative des acquéreurs	nb	%	nb	%	nb	%
Achat par loc en place	9	15 %	14	18 %	10	13 %
Achat par loc de notre parc	11	19 %	18	23 %	15	19 %
Achat par une personne extérieure	32	54 %	39	51 %	48	62 %
Achat par ascendant /descendant	7	12 %	6	8 %	5	6 %
TOTAL	59	100 %	77	100 %	78	100 %



#### Vente de lots de terrains à bâtir

Dans le cadre de la vente de lots de terrains à bâtir, 10 actes ont été conclus en 2023.

#### Vente de logements neufs

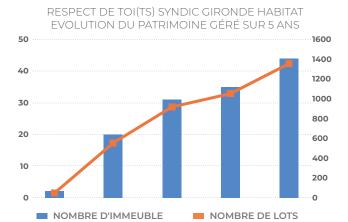
L'activité du pôle ventes s'est traduite par la mise en vente des différentes opérations :

- 20 logements en BRS au sein de la résidence NOBEL, à Bordeaux (commercialisation du programme courant 2022 et signature des derniers contrats en 2023)
- 7 logements en PSLA au sein de la résidence Les Sarments à Saint-Aubin du Médoc (commercialisation du programme courant 2022 et signature des derniers contrats début 2023)

# ACTIVITÉ SYNDIC ET ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

#### ÉVOLUTION ET DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ SYNDIC

Depuis sa création en fin 2019, Gironde Habitat continue le développement de son activité syndic « Respect de Toi(ts) Syndic Gironde Habitat ». Après avoir passé le seuil symbolique de 1000 lots gérés en 2022, aujourd'hui, « Respect de Toi(ts) Syndic Gironde Habitat » a la gestion de 44 immeubles représentant 1356 lots se répartissant en 27 copropriétés et 17 ASL (Association Syndicale Libre). Cette année, l'accent a été mis plus particulièrement, sur la prise de mandat d'ASL issue de la vente HLM du patrimoine Gironde Habitat.



De plus, en 2023, « Respect de Toi(ts) Syndic Gironde Habitat » a été confirmé dans ses fonctions pour l'ensemble de ses copropriétés et ASL.

En 2024, Gironde Habitat devrait atteindre les 58 immeubles, soit 1611 lots, avec la prise de 14 mandats supplémentaires dont 11 Associations Syndicales Libres et 3 Copropriétés.



Residence Impulsion à Villenave d'Ornon

Focus sur l'ensemble Immobilier Eveil Urbain à Villenave d'Ornon

En 2019 et 2023, Gironde Habitat s'est porté acquéreur de plusieurs logements sur une opération du promoteur immobilier Aquipierre situé sur la commune de Villenave d'Ornon, Ensemble immobilier Eveil Urbain.

A cette occasion, le promoteur a sollicité Gironde Habitat pour que « Respect de Toi(ts) Syndic Gironde Habitat » se présente comme syndic de l'ilot D dénommé Résidence Impulsion et de l'Ilot ABC dénommé Résidence Agora.

Suite aux assemblées générales qui se sont tenues en 2023, « Respect de Toi(ts) Syndic Gironde Habitat » a été élu syndic de ces deux immeubles enrichissant ainsi le portefeuille géré de 107 lots. De plus, la résidence Agora représente à ce jour, l'immeuble le plus important géré par le syndic de Gironde Habitat et s'inscrit dans une volonté de mixité sociale avec 73 lots gérés dont :

- 31 lots appartenant à l'OPH Gironde Habitat ;
- 37 lots appartenant à des propriétaires et investisseurs privés ;
- 5 locaux commerciaux privés.

### INNOVER POUR VENDRE

G-LOGIS, marque de l'Organisme Foncier Solidaire de Gironde Habitat, résulte de la volonté de développer l'accession sociale en se saisissant du dispositif innovant de Bail Réel Solidaire qui permet de dissocier de manière pérenne le foncier et le bâti. Cette nouvelle compétence d'operateur OFS permet à Gironde Habitat d'être à l'initiative d'opérations en BRS et de renforcer sa crédibilité sur ce dispositif innovant

Après la commercialisation en 2022 des logements en BRS de la résidence NOBEL à Bordeaux, cette année 2023 marque la continuité des travaux de la résidence Libération au Bouscat, qui comporte 12 logements en BRS (5 T2 + 6 T3 + 1 T4). Cette résidence s'inscrit dans une opération d'aménagement mixte de **55 logements** collectifs composé de quatre programmes différents :



- La résidence Libération : 12 logements en BRS (5 T2 + 6 T3 + 1 T4)
- La résidence Galliéni : 20 logements locatifs sociaux (6 T2 / 8 T3 / 2 T4 / 4 T5)
- L'espace Galliéni : 23 logements pour une résidence d'accueil de type T1
- Et 3 locaux d'activités.

L'Office compte également développer l'accession sociale à la propriété dans le cadre de la vente HLM (à hauteur de 25 % des volumes de ventes prévisionnelles).

La vente HLM en BRS permet de conserver indéfiniment le caractère social des logements vendus.

. . .



#### LES DEMANDES TECHNIQUES

Gironde Habitat met en œuvre une politique active pour apporter un service de qualité et un cadre de vie agréable à ses clients locataires, avec un patrimoine entretenu.

En fonction des difficultés rencontrées et du patrimoine concerné, les réponses adaptées sont déployées, concernant à la fois l'entretien courant, les contrats d'entretien, le parfait achèvement et les travaux d'adaptation. Les clients sont invités à joindre Gironde Habitat pour toutes les problématiques liées à leur résidence, leur logement, leur contrat de bail, et ce même en dehors des heures d'ouverture du siège et des agences de proximité, grâce à un dispositif d'astreinte, et au nouvel Espace Locataire digital.

# Une hausse des demandes techniques en 2023

Chaque année, le taux des demandes techniques des locataires progresse ; en 2023, il atteint plus de 30 000 demandes enregistrées.

LES DEMANDES TECHNIQUES							
	2022	2023					
Liées à l'Entretien Courant	23193	23170					
Liées aux Contrats d'entretien	5012	5556					
Liées au Parfait Achèvement	649	642					
Liées aux travaux d'adaptation 429 683							
Total général 29 283 30 05							

#### Une offre sur mesure en réparations locatives

Gironde Habitat propose également aux locataires une intervention de nos entreprises prestataires pour diverses réparations locatives dans leur logement : un dispositif « facilitateur ».

#### UN PIC POUR L'ENTRETIEN COURANT

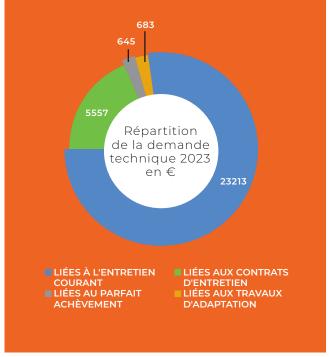
Les demandes techniques en entretien courant restent les plus élevées, avec plus de 30 000 demandes répertoriées en 2023, soit près de 3 % de plus qu'en 2022.

Pour améliorer la satisfaction client sur l'entretien courant du logement, Gironde Habitat a renforcé son dispositif de dialogue avec les locataires sur l'année 2023 avec des échanges par SMS, par mail et via l'Espace locataire.

Viennent ensuite les demandes techniques liées aux contrats d'entretien, en légère hausse par rapport à 2022, tandis que celles pour le parfait achèvement sont en légère baisse.

Entretien Courant	ECST	3 015 841.33
Etat des lieux	GEEDL	3150126.08
Adaptation	TXPACT	1 736 672.94
Total général		7 902 640.35

En 2023, Gironde Habitat a engagé au total plus de 7 902 640 euros, soit plus de 3 015 841€ pour l'entretien courant de ses résidences et des logements.





#### **ENTRETIEN COURANT ENTREPRISES PAR AGENCE**

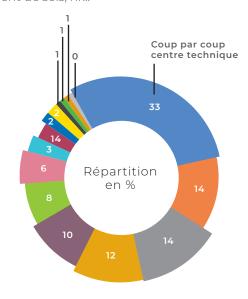
AGENCE	2022	2023
ARTIGUES	311 154	365 918
BORDEAUX	244 530	304 875
LE BOUSCAT	386 864	383 177
CARBON BLANC	224 009	252 283
INNOVATION SOCIALE	13 102	21 194
LANGON	255 600	258 386
LIBOURNE	257 637	271 984
MEDOC	95 986	111 464
MERIGNAC	301 227	302 416
PESSAC	298 223	319 588
LE TEICH	453 399	456 475
Total	2 841 731	3 047 761



# ENTRETIEN COURANT ENTREPRISE ET CENTRE TECHNIQUE

#### **DEPENSES PAR CORPS D'ETAT** AGENCE 2022 2023 COUP PAR COUP - CENTRE TECHNIQUE 669 075 525 937 PLOMBERIE SANITAIRE 589 754 725 784 **ELECTRICITE** 401 012 388 012 HYGIENE - SECURITE - NETTOYAGE 386 487 377 034 MENUISERIE BOIS 341 281 474 681 235 846 **FERMETURES** 277 317 **AUTRES CORPS D'ETAT** 235 646 239 741 PEINTURE PAPIER PEINT 164 298 132 317 93 621 131 783 **GROS OEUVRE** CHAUFFAGE 92 869 58 411 **ESPACES VERTS CLOTURES** 62 944 74 630 TOUT CORPS D'ETAT 48 615 61 599 COURANT TELEPHONE -40 860 46 321 INTERPHONE **SERRURERIE** 37 329 29 377 TELEVISION 37 220 45 930 **VOIRIES ASSAINISSEMENT** 21 259 2 2 9 2 **ETANCHEITE** 11 218 24 003 **Total** 3 510 806 3 573 698

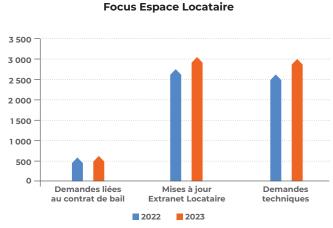
**Autres corps d'etat :** vmc, couverture, ascenseurs, revetement de sols, nr...



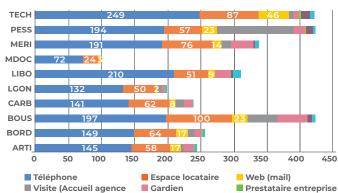
#### Des demandes techniques en hausse, en 2023

Mis en place en 2020, l'Espace Locataire enregistre en 2023, près de 6 000 sollicitations saisies, dont la moitié

concerne surtout les demandes techniques, comme en 2022.



# Nombre de sollicitations saisies par canal d'entrée et par agences - Décembre 2023

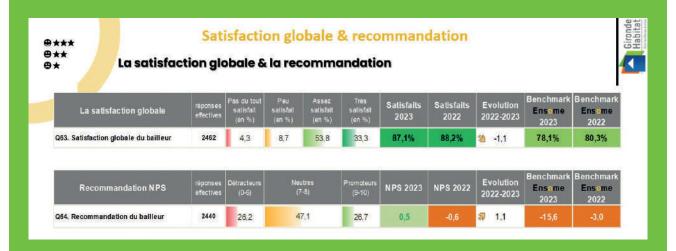


#### **RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION 2023**

Depuis 2018, l'enquête de satisfaction auprès des clients est annualisée, pour améliorer la qualité du service rendu et sensibiliser l'ensemble des collaborateurs à cette question centrale. Année après année, les résultats illustrent un niveau de satisfaction élevé et stable. L'annualisation de cet outil permet ainsi la mise en œuvre de plans d'actions sur des suiets et des aspects à traiter en priorité.

Les équipes de Gironde Habitat poursuivent leurs efforts pour maintenir une qualité de cadre de vie et de confort des locataires : environnement, gestion des espaces extérieurs, entretien courant et des parties communes, aménagement et équipement. La satisfaction globale des locataires de Gironde Habitat reste plus élevée que la moyenne nationale: 871 % contre 781 %

Entre 2022 et 2023, sur le panel de 2 500 habitants interrogés, le taux de satisfaction a légèrement baissé d'1.1 points, mais au cours des trois dernières années, le pourcentage de locataires « très satisfaits » de Gironde Habitat a gagné 10 points, passant ainsi de 22 9 % en 2021 à 33 3 % en 2023



Cette évolution des résidents « très satisfaits » a donc fait progresser la recommandation de notre organisme de 1.1 points, nous positionnant ainsi à contre-courant des autres confrères, au niveau national, qui voient leur NPS ou Net Promoter Score se dégrader de plus de 12.6 points.



Concernant le taux de satisfaction sur la propreté générale des parties communes, les résultats restent stables.

La relation entre Gironde Habitat et les locataires est de plus en plus « multicanal », quel que soit l'outil de communication utilisé et elle va bientôt s'inscrire également dans la mise en place d'un Centre de Relation Client. Enfin, l'accueil à Gironde Habitat est apprécié à 84,9 % de satisfaction, un score encore supérieur à la movenne nationale.

#### DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION SUR TOUTE LA GIRONDE

Dans le cadre des opérations de réhabilitation, les équipes de Gironde Habitat s'attachent à intervenir sur tout le territoire girondin pour garantir la qualité de service, quels que soient le secteur géographique et la résidence, en logements collectifs ou individuels.

L'une des priorités majeures est de réduire la précarité énergétique, à travers une évaluation constante du parc résidentiel de l'Office et des interventions, pour des logements plus performants sur le plan énergétique, mieux isolés et équipés pour un meilleur confort et cadre de vie.

Autant d'améliorations qui permettent aux habitants une meilleure maîtrise, voire une baisse de leur consommation d'énergie et donc de leurs charges. Adopté en 2019 par le Conseil d'Administration de Gironde Habitat, le Plan Stratégique de Patrimoine (ou PSP) prévoit la réhabilitation de plus de 2 000 logements sur la durée de la Convention d'Utilité Sociale (2019/2024) avec un budget moyen de 5,4 millions d'euros/an, soit 32,4 millions sur 6 ans.

En 2023, 63 opérations ont fait l'objet de travaux de réhabilitation (montage ou travaux) :

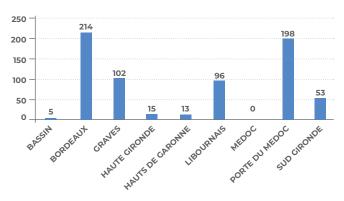
- phase montage : 25 opérations, représentant ainsi 543 logements, pour un budget de 38 millions €TTC
- phase travaux: 37 opérations, représentant ainsi 344 logements pour un budget de 10,8 millions €TTC, dont 20 réceptionnées soit 191 logements.

20 opérations de réhabilitation ont été livrées en 2023 pour un total de 191 logements.

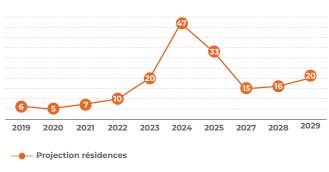
COMMUNES	OPERATIONS	N° DE PROGRAMME	LOGTS	I/C
BASSENS	7 RUE TINO ROSSI	296	1	I
BAYON-SUR-GIRONDE	33 ROUTE DE COUDART	663	1	I
EYRANS	LA CLAIRIERE	109	5	I
ST SEURIN DE CURSAC	JEAN LAURENT	112	3	1
STE HELENE	L'ESQUIROT	179	6	I
ETAULIERS	BOIS BOURRU 1	87	6	1
ETAULIERS	BOIS BOURRU 2	87	1	I
VILLANDRAUT	AU DOYENAT - ROUTE DE BOURIDEYS	680	1	I
BERNOS-BEAULAC	HAMEAU DE CHAULET	190	4	1
CAPTIEUX	L'AOUZILLERE	165	5	I
CAPTIEUX	PEYRE DUSSILLOL TR2	65	1	
PAUILLAC	CAGNON	654	1	1
LACANAU	LA COUSTEYRE TR 1	77	8	I
LACANAU	LA COUSTEYRE TR 2	77	14	1
PODENSAC	MARGUERITE	118	48	С
ST ANDRE DE CUBZAC	LA PLATANE	99	40	С
ST ESTEPHE	3 IMPASSE DU BOIS DE LEYSSAC	472	1	1
CARCANS	RESINE	653	1	I
ST MEDARD DE GUIZIERES	LA BRANDILLE	8	1	
LEOGNAN	LES BOUHUMES	159	43	I/C
Total			191	

En termes de projection de livraisons de résidences réhabilitées sur le parc de Gironde Habitat, l'année 2023 enregistre des résultats en hausse et prévoit un pic en 2024, dans une volonté affirmée d'entretenir et de remettre aux normes un maximum de logements.

#### Logements en cours de réhabilitation à la fin de 2023



#### **Projection livraisons résidences**



#### Réhabilitations

Les objectifs de réhabilitation sont multiples selon les orientations du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), en lien avec le plan de relance, et pointent :

- la performance énergétique : plus aucun logement en DPE-F ou -G, d'ici 2024 et plus aucun logement en DPE-E, à la fin du PSP ;
- une plus grande accessibilité des résidences : adaptation des logements, ajout d'ascenseurs, qualification des abords pour un meilleur accès, etc.

■ le confort et la qualité d'usage : plus d'espaces extérieurs, plus d'espaces extérieurs partagés et reconfigurés dans les résidences, mais aussi en phase avec les nouvelles mobilités et le travail à domicile.

Intégrées dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), grâce au plan de relance, ces réhabilitations bénéficient d'un investissement de 10 %, issu des fonds propres de l'Office

#### DEUX AXES MAJEURS D'INTERVENTION DANS LES RÉSIDENCES

#### Réduire la précarité énergétique :

Avec notamment la systématisation des réhabilitations en BBC rénovation grâce à l'innovation déclinée dans nos actions de travaux et l'accompagnement de nos locataires sur les questions énergétiques.

# Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et des conditions d'habitat des locataires :

En déclinant les interventions en matière de confort et de qualité d'usage (création d'espaces extérieurs, adaptation des logements).

#### **ENTRETIEN**

Des mesures opérationnelles dans le respect du budget d'entretien courant et des enveloppes de gros entretien et de remise en état des logements:

- Entretien au quotidien des logements, des parties communes et des abords
  - Renouvellement de composants
  - Proiet de renouvellement urbair

#### **CHIFFRES-CLÉS:**

- · RÉALISATION DES TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN D'UN MONTANT DE
- 3 029 867 €TTC
- RÉALISATION DES TRAVAUX DE RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS D'UN MONTANT DE 6 377 400 €TTC

#### DES REHABILITATIONS SUR TOUS LES TERRITOIRES

#### LA PLATANE, À SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC

Démarré en septembre 2022 et livré en octobre 2023, le chantier de la réhabilitation de la résidence La Platane (construite en 1978 et avec 40 logements collectifs du Tl au T5) à Saint-André de Cubzac permet également d'améliorer confort et cadre de vie, avec des économies de charges appréciables. En plus d'une isolation plus performante via la toiture, mais aussi par l'extérieur de toutes les façades, les parties communes ont été également refaites et les espaces extérieurs, revalorisés.

Un effort tout particulier de rénovation a aussi été porté sur les jardinières intégrées aux balcons, dans le cadre d'un partenariat de l'Office avec une association locale de jardinage. Les travaux ont également porté sur la transformation de 2 logements en RdC, pour personnes à mobilité réduite.





#### UNE VASTE OPERATION DE RÉHABILITATION: LA RÉSIDENCE MARGUERITE, À PODENSAC

#### Plus de confort et d'espaces de vie

48 logements répartis en 8 bâtiments R+3

Construite en 1979 en bord de Garonne à Podensac, avec 48 logements regroupés en 8 bâtiments de 3 étages dans un ilot de verdure, la Résidence Marguerite vient de bénéficier d'une vaste opération de réhabilitation. Le programme de travaux réalisés a permis de renforcer les performances énergétiques des bâtiments, mais aussi le confort thermique et d'usage des habitants, soit un investissement estimé de 35 000 € par logement. Il n'y a aucune augmentation de loyer et chaque foyer peut ainsi économiser entre 25 et 40 € par mois, en charges d'entretien et de consommation d'énergie.

#### Un programme complet de travaux

Pour atteindre ces résultats, à savoir une isolation plus performante et un meilleur mode de chauffage des logements, l'étanchéité de la toiture a été ainsi refaite et toutes les chaudières individuelles ont été également remplacées par de nouveaux appareils plus performants et sécuritaires. Toutes les fenêtres, portes fenêtres et baies vitrées en bois ont été aussi remplacées par des menuiseries PVC

AVANT

A l'extérieur, le renouveau des façades et des balconnières / loggias en béton valorise encore l'architecture de la résidence et son harmonisation avec l'environnement végétal initial. A l'intérieur de chaque logement, tout a été revu en matière d'équipements électriques et sanitaires, mais aussi de peinture, d'ouvertures et de volets.

#### Un accompagnement au long cours

De la réunion d'information préalable à la consultation, sur le projet et tout au long des travaux, les équipes de Gironde Habitat sont allées vers les habitants pour recueillir leurs retours et leurs besoins. Sur les 48 rencontres organisées avec les résidents, depuis l'automne 2022, l'architecte et les équipes de Gironde Habitat, dont les ergothérapeutes d'ella CAR, ont pu également identifier des besoins de qualification complémentaire pour 5 logements.

La collaboration active entre tous les acteurs de cette vaste opération de réhabilitation a permis un bon déroulement du chantier. Les rencontres régulières avec les locataires, dans le cadre des animations « balcons fleuris », attestent encore de leur satisfaction et du mieux vivre apportés par ces travaux.



#### LES BOUHUMES, À LÉOGNAN

Bâtie en 1982, la résidence **Les Bouhumes** à Léognan (41 logements collectifs et 2 individuels) a bénéficié d'une réhabilitation technique et thermique, visant le label BBC Rénovation. Parmi les travaux réalisés : isolation, remplacement des équipements sanitaires

et des chaudières individuelles, requalification des espaces extérieurs (dont la réfection de la placette et la clôture de l'aire de jeux). Les habitants y ont gagné en confort et cadre de vie, sans augmentation de loyer, et avec des économies de charges.





En 2023, Gironde Habitat poursuit son objectif de conserver et de développer encore le lien avec les locataires des 738 résidences du parc.

Pour incarner cette intention, la Direction de la Clientèle devient la Direction de l'Habiter et du Vivre Ensemble ; un titre porteur de la volonté de l'Office de rester attentif aux locataires dans leur quotidien.

Les enjeux d'une relation « bailleur / locataire » plus vertueuse, où le déploiement et le maintien du lien avec les habitants est un dénominateur clé du bien vivre ensemble, se concrétise avec les dix agences de proximité. Ces agences, réparties sur le territoire girondin, œuvrent chaque jour à la persistance de ce lien par des actions concrètes sous la responsabilité d'un Pôle Service Client de Proximité aux côtés du Pôle Accès Logement, Parcours et Maintien et du Pôle Développement Social et Inclusif.

Gironde Habitat Ainsi la restructuration du service rendu au bénéfice des « clients » continue de se tisser.

Afin de soutenir concrètement cette stratégie, les outils de communication et d'information entretiennent la relation.

Le déploiement des solutions digitales a encore progressé et la prise en main de ces outils par les locataires, notamment l'espace locataire s'est élargie ; de nouveaux modes de relations dans l'air du temps qui savent néanmoins faire coexister, pour palier une éventuelle fracture numérique, les outils print et de leur version numérique. (En 2023 : quatre numéros de Côté Rue Côté Jardin le bulletin d'information des locataires et cinq Mieux demain sur les communes de Coutras, Pessac, Bègles, Castillon la Bataille et Saint André de Cubzac).



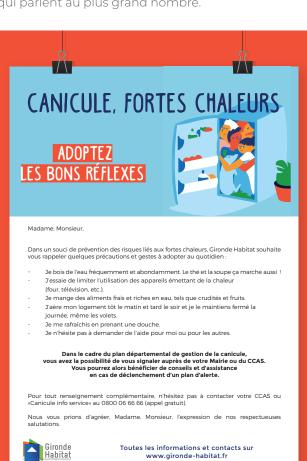
Nombre de ces animations sont relayées dans la presse ; notamment les animations de rue, les séances de cinéma de plein air gratuit, mais aussi les ateliers créatifs.





Au mois de juillet 2023 a eu lieu la 6ème édition des « Animations de rue de l'été » en pied d'immeuble de la Résidence Rieuvert de Gironde Habitat sur la commune de Castillon-la-Bataille. Cette action de développement social local portée par l'association de prévention spécialisée Libournais équipe prévention insertion (Lepi) de la CdC Castillon-Pujols, est financée par le Département. Elles se sont clôturées autour du concert de « Titouan Projet » le mercredi soir, des compositions artistiques mêlant instruments à vent, hip-hop, poésie et danse. Un rendez-vous programmé par l'association « Ricochet sonore » et financé par Gironde habitat. Cette belle édition des animations de rue a vocation à réunir les habitants et les acteurs locaux autour d'un événement festif afin d'investir leur quartier. Les objectifs sont atteints, 150 personnes, habitants, petits et grands, ont largement investi ces temps de partage.

Partenaire, sous le soleil du mois d'octobre 2023, d'un atelier repiquage sur la commune de Saint André de Cubzac ou bien encore d'ateliers numériques sur la résidence Le Dorat à Bègles; Gironde Habitat diversifie ses interventions, s'adapte à l'environnement, aux problématiques rencontrées par les habitants, et aux spécificités des territoires pour proposer des animations qui parlent au plus grand nombre.





#### PRÉVENIR ET ACCOMPAGNER LES SENIORS DE PLUS DE 70 ANS FACE AUX FORTES CHALEURS

Comme chaque été, en période de canicule, Gironde Habitat réalise une campagne de prévention auprès des habitants seniors de plus de 70 ans.

Ainsi, 2 550 courriers ont été envoyés par l'Office, pour rappeler les bons réflexes et gestes à adopter face aux fortes chaleurs, mais aussi les contacts utiles, en cas de difficulté.

#### L'ESPACE LOCATAIRE EN PROGRESSION

En 2023, les fonctionnalités de l'Espace Locataire pour faciliter les démarches en ligne ont de nouveau été valorisées et ont permis une augmentation du nombre d'inscrits à 8500.

- Payer en ligner ou activer le prélèvement automatique
- Gérer ses informations personnelles
- Envoyer des demandes (locative-contrat-technique)
- Accéder aux coordonnées des interlocuteurs de proximité
- Télécharger les documents (quittances et avis d'échéance)

#### Les avantages de l'Espace Locataire :

- Espace sécurisé et accessible 24h/24
- Inscription facile et gratuite
- Gestion de contrat simple et rapide



#### • • •

#### **QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

En 2023, Gironde Habitat est toujours présent dans sept Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville : à Bègles, Bordeaux, Cenon, Coutras, Floirac, Lormont et Le Bouscat/Eysines. Dans ces communes Gironde Habitat possède et gère du patrimoine locatif, de nouvelles actions ont été engagées ou des conventions ont été maintenues avec un plan d'actions revisité, pour toujours répondre et s'adapter au mieux aux sites ciblés autour de trois axes forts : l'entretien des résidences, les dispositifs favorisant le mieux vivre ensemble et l'amélioration du cadre de vie.

Engagé depuis l'été 2022, le chantier de requalification de la place centrale entre les résidences Vincennes (Gironde Habitat) et Alpilles (Mésolia) à Lormont

permet de rendre ce quartier plus agréable à vivre pour les habitants. Le nouveau projet laisse une large place au végétal : arbres fruitiers, allées en calcaire, espaces verts améliorés, jardinières mises en place, aires de jeux avec structures et jeux peints au sol. Les travaux sont financés dans le cadre d'un partenariat inter-bailleurs. La ville de Lormont et l'Etat sont également des partenaires du projet, ils financeront l'entretien de cet espace.

La fréquentation des animations organisées tout au long de l'année au sein de ces résidences, est un signe qui témoigne de l'appropriation des lieux par les habitants et des liens sociaux qui grandissent.







#### DISPOSITIFS LEGAUX ET ACTIONS INNOVANTES AU SERVICE DE LA RELATION ENTRE LES HABITANTS

#### EXPÉRIMENTATION D'UN CATALOGUE DE SERVICES

Dans le cadre de sa démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises, Gironde Habitat a choisi de prendre un certain nombre d'orientations pour redessiner et améliorer le service aux locataires en proposant des actions qui vont au-delà de ce que la réglementation prévoit. Ainsi, l'office souhaite proposer un nouveau service aux locataires de son parc pour leur faciliter la réalisation de petits travaux à leur domicile en mettant en place un système de prestations optionnelles et ponctuelles à coût raisonnable.

Si en 2023 l'expérimentation sur les territoires reste encore timide ; il s'agit d'interventions dans les logements qui ne sont pas à la charge du bailleur et qui visent l'amélioration du cadre de vie intérieur et extérieur, du confort au quotidien des habitants qui feront le choix d'y avoir recours. Ces travaux seront réalisés par les équipes du centre technique de Gironde Habitat contre facturation ce qui évite aux locataires de devoir rechercher et faire intervenir une entreprise extérieure.



En décembre 2022 a eu lieu le dépouillement des élections des 4 représentants de locataires au Conseil d'Administration de Gironde Habitat. Le nombre total de votants a été de 2 356 sur 17.901 inscrits, soit une participation de 13,16 %. La CNL obtient 2 sièges, soit 47,27 % Madame Monique Castera Monsieur Christian Villard La CLCV obtient 1 siège, soit 34,45 % Monsieur Esteban Ansorena L'AFOC obtient 1 siège, soit 18,28 % Monsieur Rodolphe Karam Installation des nouveaux élu.e.s représentants des locataires le 16 décembre 2022, lors du Conseil d'Administration de Gironde Habitat.

Rôle des représentants: Les représentants des locataires HLM ont pour mission de défendre vos droits lors des moments de décisions importantes (comme le conseil d'administration ou les commissions d'attribution). Ils prennent ainsi part à des décisions qui portent sur les sujets clés de votre vie quotidienne comme la rénovation et l'entretien des parties communes, l'amélioration de votre cadre de vie (réparations d'ascenseurs, création d'espaces verts...), la réduction des nuisances, l'amélioration et la garantie de la sécurité...



#### GIRONDE HABITAT SE MOBILISE AVEC LES LOCATAIRES SUR LA SOBRIETE ENERGETIQUE

Gironde Habitat lance un plan de sobriété, afin de diminuer les factures d'énergies et réduire l'impact de la crise énergétique. Se mobiliser dans une démarche de sobriété énergétique, ce sont de bons réflexes à adopter au quotidien dès à présent, et avec un engagement sur le long terme. Ainsi, le plan de sobriété cible des actions de sensibilisation envers les locataires, le patrimoine, mais aussi les collaborateurs de Gironde Habitat.

Des mesures phares dans les résidences pour réduire les consommations énergétiques.

Chauffage et production d'eau chaude - Garantir, pour les résidences en chauffage collectif, une température de 19° en journée et de 17° pour la nuit. (Une attention particulière sera traitée sur la question de la températures des MAM à savoir les locaux petite enfance des bâtiments en chauffage collectif).



#### DE NOMBREUSES ACTIONS SONT ENGAGÉES POUR S'INSCRIRE DANS LA SOBRIÉTÉ :

- Connecter les chaufferies à distance pour prévenir les pannes
- Optimiser le suivi des prestations et le suivi des consommations
- Remplacer les radiateurs électriques vétustes d'une centaine de logements
- Remplacer certaines chaudières gaz par des pompes à chaleur.
- Supprimer les modes de chauffage au fuel encore existants par des pompes à chaleur.
- Aller plus loin sur les opérations de réhabilitations futures avec le BBC Rénovation (Le label BBC Rénovation (Bâtiment Basse Consommation Rénovation est un label « de haute performance énergétique" qui correspond à une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure ou égale à 80 kWhEP/m²/an)

#### Eclairage des résidences

- Poursuivre le remplacement des candélabres vétustes par des candélabres économes à LED .
- Mettre en œuvre une première phase d'adaptation d'éclairage des parties communes intérieures (détecteurs de présences, ampoules LED, programmation ...)
- Pour les ascenseurs : mise en place d'un éclairage led avec si possible détecteurs de présence dans les nouvelles cabines d'ascenseurs et remplacement en ce sens pour les cabines d'ascenseur.

#### Production photovoltaïque

- Installation possible de 8000 m² de panneaux sur plusieurs résidences dont la réfection des toitures est prévue.

#### Sensibilisation des locataires

- Distribution d'un 023 : des conseils personnalisés.
- Reprise du déploiement de Voltalis initié en 2021.

Dans un contexte marqué par l'accélération du changement climatique, la transition énergétique est plus que jamais la priorité. Cela suppose de transformer durablement nos habitudes et nos comportements.





Par ailleurs, Gironde Habitat relance le dispositif d'autoconsommation collective de la résidence Les Souffleurs à Bordeaux ; avec la possibilité aujourd'hui d'en faire bénéficier les locataires non plus sur les seules dépenses engendrées par les consommations énergétiques des parties communes, mais bien sur le montant de leurs charges individuelles.

La résidence équipée d'un système d'autoconsommation collective peut désormais alimenter les parties communes, mais aussi les logements. En 2023, une nouvelle session de porte à porte pour l'adhésion des locataires à l'opération d'ACC des Souffleurs est menée.



### DES CONFLITS D'USAGE EN BAISSE

En 2023 une baisse sensible des conflits d'usages par rapport aux années précédentes est à noter, notamment

parce que les locataires ont moins porté cette année de réclamations pour nuisances sonores.

#### SOLLICITATIONS POUR CONFLIT D'USAGE PAR NATURE

AGENCE	2013	2019	2020	2021	2022	2023
Nuisances sonores	134	163	263	214	215	147
Troubles liés au comportement	11	54	110	93	68	62
Animaux	37	66	82	45	58	47
Atteintes aux locataires	27	58	47	17	32	25
Entretien jardin	2	16	14	8	12	13
Squat des parties communes	10	11	34	15	19	21
Epaves/encombrants	2	11	37	17	22	22
Hygiène Logement	6	24	41	18	31	42
Atteinte au personnel GH	3	4	10	5	6	1
Non renseigné	1	5	13	3	5	3
Total	233	412	651	435	468	383

Depuis mai 2023, toute action contentieuse en matière de trouble anormal de voisinage doit être précédée d'une tentative de résolution amiable choisie parmi plusieurs solutions imposées par la loi. Article 750-1 du Code Procédure Civile - Version en vigueur depuis le 13 mai 2023 - Modifié par Décret n°2023-357 du 11 mai 2023 - art. 1

#### NOUVELLES SOLLICITATIONS POUR CONFLIT D'USAGE PAR AGENCE

AGENCE	2019	2020	2021	2022	2023
Carbon-Blanc	33	59	30	38	35
Le Bouscat	47	74	69	42	47
Mérignac	28	41	24	33	39
Artigues	29	68	31	36	39
Bordeaux	37	61	36	33	30
Castelnau	21	25	15	16	8
Libourne	34	30	21	33	30
Langon	49	48	47	25	19
Le Teich	78	147	126	165	113
Pessac	56	98	36	47	23
Total	412	651	435	468	383

Gironde Habitat a choisi d'utiliser la conciliation de justice qui est le seul outil qui ne comporte aucun frais pour les parties. Notons néanmoins que Gironde Habitat possédait déjà sa propre procédure de traitement amiable préalable, avec une mise en œuvre au plus près des familles, qui permet avec ce regard attentif et très ciblé de résoudre de nombreuses situations ; une première solution de résolution toujours privilégiée.

# ● ● UN RECOURS CROISSANT AUX CONCILIATIONS DE JUSTICE POUR DES PROBLÈMES DE VOISINAGE

La conciliation est un processus par lequel les deux parties tentent de parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leurs différends. Elle est pilotée par un conciliateur, auxiliaire de justice bénévole. La conciliation de justice constitue un outil en plein essor qui permet dans quelques cas d'aboutir à des solutions amiables que Gironde Habitat n'a pas su trouver seul mais, dans la grande majorité des situations, cela permet en fait d'acter qu'aucun règlement amiable n'est possible et ouvre la voie à une phase contentieuse.

En 2023 le recours croissant aux conciliations de justice pour des problèmes de voisinage est en augmentation. A Gironde Habitat, le Pôle accès logement, parcours et maintien et les chargés de développement social ont participé globalement en 2023 à une dizaine de conciliations de justice.

#### LE CRC // CENTRE DE RELATION CLIENT



En 2023, avec plus de 44 500 personnes logées pour 20 000 logements, Gironde Habitat procède à un état des lieux de sa relation avec les locataires de son parc. L'objectif à terme est de mettre en place un Centre de Relation Client pour fluidifier et faciliter le « parcours » du locataire, et gagner en joignabilité.

Le Centre de Relation Client comme un facilitateur du lien bailleur/locataire permettrait d'assurer la qualité et l'immédiateté de la réponse quelle que soit la question abordée, tout en conservant les connexions avec les personnels des agences et de proximité. Pour apporter les réponses adaptées et garantir un meilleur suivi des demandes, le Centre de Relation Client sera doté des outils ou solutions numériques nécessaires ; une dimension omnicanale via mail, sms, téléphone, ou autres canaux qui accompagnera et renforcera le dispositif.

Comme une gare de tri en capacité de répondre instantanément ou apte à orienter sans attendre sur les sujets qui demandent une expertise, le démarrage du CRC est attendu au ler semestre 2025.

56

### ATTENTIFS AUX PLUS FRAGILES

• • •

En 2023, le volume des impayés de loyer présente une baisse sensible ; une tendance qui se confirme depuis 2021. Ce résultat se décompose sur les deux strates : locataires présents et locataires partis, ces deux profils cumulés affichent une baisse sensible du nombre de débiteurs dans un contexte contraint.

En effet, Pour les locataires présents, le travail du Pôle Accès Logements, Parcours et Maintien, garant du processus, associé à celui des agences de proximité, ont permis une contention du taux des impayés.

Avec toujours plus de liens, et une attention aux besoins exponentiels face aux difficultés des locataires qui ne cesse de croître; Le recours aux divers dispositifs de

solvabilisation s'avère nécessaire; pour que les impayés puissent être mieux maîtrisés.

Le travail de proximité avec les locataires en difficulté ne se traduit pas seulement par des réponses en termes de procédure avec la mise en place d'un plan d'apurement notamment mais par une attention particulière portée aux familles en difficulté et une étude des dossiers plus approfondie.

Concernant les locataires partis, trois collaborateurs ont la charge de la gestion de ces débiteurs avec l'utilisation d'outils de solvabilisation et une attention particulière pour garantir un service client abouti et humain.

#### QUELQUES CHIFFRES

La baisse du taux d'impayés global passe de 7,18 à 6,59 % pour un montant de dette à la baisse de 7 249K€ à 6 987K€. Pour mémoire l'objectif global (cumul des locataires présents et des locataires partis) était fixé à 6,80% pour 2023.

IMPAYÉS			
	2021	2022	2023
IMPAYÉS LOCATAIRES PRÉSENTS	3 258	3 021	3 338
en % du quittancement	3,30%	2,99%	3,15%
Nombre de débiteurs	2 470	2 425	2 596
IMPAYÉS LOCATAIRES PARTIS	4 242	4 228	3 649
en % du quittancement	4,30%	4,19%	3,44%
Nombre de débiteurs	1 291	1302	1 130
IMPAYÉS TOTAUX	7 500	7 249	6 987
en % du quittancement	7,91%	7,18%	6,59%

Les chiffres des prélèvements automatiques enregistrés en 2023 évoluent légèrement. L'effet positif de la mise en place de l'Espace Locataire et la possibilité désormais donnée aux locataires de régler leur loyer par carte bancaire participe à cette progression prudente ; les locataires sont également pour partie des populations conservatrices envers certains modes de paiement sans y être fondamentalement réfractaires.

PRELEVEMENTS AUTOMATIQUES							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Nombre de prelevements	13425	13986	14355	14494	14418	14586	
% de prélèvements/ contrats quittance	79,60	79,09	80,26	80,00	79,11	79,15	

• • •

#### **INSERER DES POPULATIONS EN GRANDE PRECARITE**

Propriétaire du foncier de l'ancien siège social de l'Office situé à Bordeaux Lac ; Gironde Habitat s'est fortement mobilisé afin de favoriser l'insertion et la lutte contre le mal logement de populations en situation de grande précarité.

Sur ce site en friche et avant la réalisation d'un nouveau projet au 130 avenue de la Jallère à Bordeaux, l'Office met à disposition de la Métropole son terrain pour l'établissement d'un Espace Temporaire d'Insertion (ETI).

Ce dispositif temporaire s'inscrit dans le cadre de la stratégie territoriale de résorption des squats. Il s'agit d'une politique partenariale, associant Bordeaux Métropole, les principales villes concernées (Bordeaux, Bègles et Mérignac) et le Conseil Départemental de la Gironde, dans une approche visant l'insertion durable des populations en squats d'origine rom ou d'Europe de l'Est.



En juillet, dix familles roms (18 adultes et 15 enfants) issues des communautés roms bulgare et roumaine se sont installées avenue de la Jallère, à quelques pas du Stade Matmut-Atlantique. Ces anciens résidents du bidonville de Brazza, évacués au début de l'été, se sont vu proposer, pour dix-huit mois, un T4 provisoire sous forme de mobile-home, au sein d'un nouvel Établissement temporaire d'insertion (ETI), inauguré lundi 20 novembre, en présence du maire de Bordeaux Pierre Hurmic. Cette ouverture est la troisième après l'ETI de Bègles en 2022 et celui de Floirac en juillet 2023.

### ATTENTIFS AUX PLUS FRAGILES

• • •

#### L'ACCUEIL DE MINEURS NON ACCOMPAGNES : UNE CONVENTION TRIPARTITE CONSEIL DEPARTEMENTAL/DIACONAT et GIRONDE HABITAT

Dans le cadre de la protection de l'enfance, la prise en charge des mineurs non accompagnés MNA relève des services de **l'aide sociale à l'enfance (ASE)** mis en place par les départements. Le Conseil Départemental de la Gironde a depuis de nombreuses années diversifié les solutions pour reloger les jeunes mineurs et jeunes majeurs non accompagnés. Dès le mois d'Octobre 2023, le Conseil Départemental de la Gironde a souhaité mettre en place un accueil de MNA sur le parc diffus de BORDEAUX METROPOLE et a souhaité travailler sur ce projet avec Gironde Habitat et le DIACONAT, opérateur reconnu depuis de nombreuses années dans l'accueil de mineurs non accompagnés.

Structuré autour d'une convention tripartite avec engagements réciproques ce nouveau partenariat mis en place au cours du dernier trimestre 2023 s'est articulé autour de 10 logements mobilisés:

#### ■ TALENCE RESIDENCE LA TAILLADE

- 2 individuels de types 5 = accueil jeunes mineurs avec personnel 24/24

#### **BORDEAUX RESIDENCE LE PONANT**

- 3 logements collectifs 2 types 3 et un type 4 = service tremplin

#### ■ BORDEAUX RESIDENCE L'EUROPE

- 5 logements 2 types 1 bis et 3 types 1 = jeunes en sortie de dispositif

• • •

# MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DE NOUVEAUX DISPOSITIFS

# LE DISPOSITIF SOLI'AIDE A RESERVE EXCEPTIONNELLE

Fin 2021, Gironde Habitat a signé une convention avec ACTION LOGEMENT, via l'association SOLI'AL, permettant d'accompagner les locataires présentant des difficultés financières en cours ou à venir, grâce au dispositif SOLI'AIDE avec un budget global de 138 000€.

Ce dernier a permis de travailler sur la réalisation de mesures d'accompagnement via un diagnostic dressé par l'association au sujet de la situation familiale, professionnelle et budgétaire de la famille, concluant sur la nécessité, ou non, d'un accompagnement social.

En 2023, l'Office a orienté 3 familles pour la réalisation de diagnostics et 19 familles pour la mise en place ou le renouvellement d'un accompagnement.

Un travail sur l'attribution d'Aides sur Quittance (ASQ) peut également être réalisé. Cette aide financière vise à réduire partiellement les quittances à venir afin de permettre au locataire de faire face à un déséquilibre financier dû à un accident de la vie. Cette aide est de 3 mois, renouvelable 1 fois.

L'ASQ est un outil qui peut être utilisé pour tous les locataires. Rapide il est le plus souvent utilisé à la naissance d'une dette, un objectif principal. Une réponse positive est obtenue dans plus de 95 % des cas. En 2023, les ASQ ont permis d'aider 66 familles pour une aide moyenne de 804€. Budget global : 53 000€. En 2022, Gironde Habitat avait obtenu 40 000€ d'aides pour 50 familles, soit une progression de 36%.

. . .

# UNE RESERVE EXCEPTIONNELLE VOTEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Votée à l'occasion du Conseil d'Administration du 27/01/2023 pour un montant de 500.000€ et dans une logique de prévention des difficultés financières de nos locataires, la Réserve exceptionnelle a été conçue comme un dispositif de solvabilisation complémentaire à ceux déjà existants; nonobstant le travail effectué en amont avec le **FSL.** 

Au mois d'avril 2023 un courrier a été adressé à plus de 4300 ménages pouvant être concernés par ce dispositif, à savoir un taux d'effort de 40% minimum et un reste à vivre charges courantes comprises de 15€ par jour et par personne.

Les ménages étaient invités à remplir un formulaire permettant de recueillir les éléments indispensables à l'analyse de leur situation. Après cette campagne massive, une faible mobilisation de nos locataires témoigne de la nécessité de renforcer « l'aller vers » et la proximité.

La première commission a été mise en place en mai 2023, avec le FSL pour une expertise extérieure des leviers de solvabilisation nous avons fait appel au FSL. **153** situations ont été validées à l'occasion des 4 Commissions pour un montant de **85.343€.** Les montants ont été versés mensuellement pour des durées de 2 à 6 mois.

Un « fonds de solidarité » créé pour pallier les difficultés inhérentes à la hausse des énergies.



### UNE RICHESSE HUMAINE EN PLEINE MOUVANCE

Comme l'année précédente, la direction des ressources humaines a mis en place des actions permettant d'amortir les effets d'un contexte perpétuellement mouvant: changements sociétaux, télétravail, mobilité, émergence de nouveaux métiers... Ces adaptations se sont matérialisées, cette année encore, sous plusieurs formes: diversification des modes de recrutement, un dialogue social constructif, privilégiant la négociation et permettant d'aboutir avec succès à la signature d'accords d'entreprise, une volonté renouvelée de promouvoir la professionnalisation des salariés.

Aussi en 2023, le changement d'outil SIRH répondant aux besoins nouveaux des collaborateurs et des

managers poursuit sa phase de déploiement et de recettage.

# Une croissance de l'effectif en lien avec le développement et la stratégie de l'entreprise

Depuis 2015, et en lien avec le développement du patrimoine et de l'activité, les effectifs de Gironde Habitat augmentent chaque année : au 31 décembre 2023, 410 collaborateurs étaient présents au sein de Gironde Habitat (CDI, CDD, agents de la Fonction publique Territoriales, apprentis...) représentant un effectif moyen de 376.48 (en équivalent temps plein).

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS								
	20	2021 2022 2023						
	Nbre Emplois au 31/12/2021	ETP Moyen sur année 2021	Nbre Emplois au 31/12/2022	ETP Moyen sur année 2022	Nbre Emplois au 31/12/2023	ETP Moyen sur année 2023		
Siège	163	165,81	173	170,77	178	176,31		
Agence	74	70,61	75	71,66	74	71,88		
Centre Technique (entretien)	48	49,43	48	46,50	46	44,82		
Personnel d'immeuble (récupérable)	81	79,98	84	81,97	84	83,47		
Sureffectif	0	2,85	0	1,00	0	0,00		
Disponibilités, congés	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
Total général	366	368,68	380	371,90	382	376,48		

#### UN NOMBRE DE RECRUTEMENTS ADAPTES AUX BESOINS

Pour accompagner le développement de l'Office et assurer la continuité de son activité soutenue notamment induit par des départs ou l'absence de collaborateurs de l'entreprise, nous avons procédé, au titre de l'année 2023, à :

- 31 recrutements en CDI,
- 15 mobilités internes-changement de poste
- 23 recrutements en CDD tous motifs confondus (remplacement, accroissement temporaire d'activité)
- 11 recrutements en contrats d'apprentissage
- conclusion de 19 missions d'intérimaire.

#### Une politique de l'emploi active

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

Dans un choix stratégique de visibilité, la Direction des Ressources Humaines a participé à des interventions au sein d'école afin de présenter Gironde Habitat, nos métiers et les postes à pourvoir.

Ainsi, Gironde Habitat a poursuivi sa contribution à la mobilisation nationale en faveur de la qualification et de l'insertion des jeunes, en accueillant notamment :

- 11 nouveaux contrats d'apprentissage conclus sur l'année 2023 (métiers de chargé d'immeuble, menuisier, syndic, comptabilité, en agence- charge de clientèle et gestionnaire de patrimoine, juridique, communication)
- 15 stagiaires, dont 11 étudiants, et 4 en PMSMP (Période de Mise en Situation en Milieu Professionnel).

Le dispositif PMSMP permet pour les demandeurs d'emploi ayant une volonté de reconversion professionnelle, la mise en place une période d'immersion au sein d'une entreprise afin de découvrir un métier et confirmer leur choix d'orientation professionnelle.

Gironde Habitat participe activement à ce dispositif en encourageant les responsables à la mise en œuvre de ces stages, afin d'aider les demandeurs d'emploi à affiner leur projet professionnel.

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 31/12/2023)

Tranche d'âge	Homme	Femme
Moins de 20 ans	2	0
De 20 à 24 ans	6	8
De 25 à 29 ans	10	10
De 30 à 34 ans	21	24
De 35 à 39 ans	13	37
De 40 à 44 ans	19	33
De 45 à 49 ans	19	33
De 50 à 54 ans	33	47
55 ans et plus	49	46
TOTAL	172	238

#### Un engagement fort pour l'emploi des personnes en situation de handicap

Gironde Habitat mène depuis plusieurs années des actions en faveur de l'emploi des travailleurs handicapés, sur trois volets: le recrutement, le maintien dans l'emploi, et les contrats de prestations avec des entreprises adaptées. Ces actions ont permis à

Gironde Habitat en 2023 de dépasser à nouveau ses obligations légales d'emploi, et en conséquence, de ne pas être redevable de la contribution financière versée à l'AGEFIPH\*.

\*Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées

#### TAUX D'ABSENTEISME (EN %)

	2021	2022	2023
Maladie /CLM/CLD	7,25	7,14	7,08
Jours Enfant malade	0,22	0,27	0,21
Accident du travail Accident de trajet Maladie Pro	0,85	1,25	1,32
Absences exceptionnelles	0,16	0,17	0,14
Mi-temps thérapeutique	0,67	0,74	0,08
Absences liées à la COVID19			
Absences non remunerees (congé parental - congé creation d'entreprise - congé sans solde)		0,63	0,71
Total toutes absences	9,59	10,19	9,53

A noter que le taux d'absentéisme revient à des niveaux proches de ceux d'avant pandémie.

#### LA PROFESSIONNALISATION DES COLLABORATEURS

Gironde Habitat poursuit ses actions en faveur de la professionnalisation des collaborateurs.

Ainsi en 2023, 44 sessions de formations sur des thématiques différentes ont été organisées représentant 5340 heures de formation.

Dans ce contexte, le budget annuel consacré aux actions de formation, pour les seuls coûts pédagogiques, a été fixé à 120 000 euros.

3 grosses campagnes de formation sur des thématiques différentes ont ainsi pu être mise en place :

- Les évènements sanitaires de ces dernières années ont propulsé le télétravail comme une nouvelle forme de travail. Les managers doivent désormais adapter le pilotage de leur équipe entre présentiel et distanciel. 30 managers ont ainsi été formés sur le management hybride.
- 35 personnes ont été formées sur la gestion des conflits et l'incivilité: les chargé.es d'immeubles sont de plus en plus confronté.es à des actes d'incivilités au sein des résidences. Nous avons souhaité les former et les accompagner pour mieux les aider à faire face à l'agressivité et aux situations relationnelles difficiles pour mieux s'en protéger. Huit sessions de 2 jours ont ainsi été organisées.
- Plus de 200 collaborateurs ont été formés sur différents aspects sécuritaires (habilitation électrique, CACES, AIPR, etc).



#### En 2023, furent également poursuivies :

- Les formations liées au développement personnel de nos collaborateurs (se perfectionner à l'expression orale et à la prise de parole en public, manager une équipe projet, gestion du stress, Lâcher prise, mettre son énergie au bon endroit : pratiques et outils au quotidien...)
- Les formations d'adaptation aux changements des lois et pratiques métiers en évolution : (Loi sapin II, Gestion et instruction informatisée de la demande de logement social, Maitriser la réglementation de l'achat public niveau 2, MASTERPRO les bases, Formation des élus CSE CSSCT, Construction Bas carbone et RE2020, etc.)
- Les formations SST animées en interne par le conseiller en prévention des risques professionnels.



#### UN DIALOGUE SOCIAL ACTIF

La dynamique d'un dialogue social constructif, développé depuis plusieurs années au sein de l'office, a permis la signature de 5 nouveaux accords :

- PV d'accord NAO synthétisant les points d'accord pour 2024, dont la revalorisation collective des salaires applicable à compter du ler janvier,
- Avenant n°6 à l'accord collectif d'entreprise de Gironde Habitat du 08.10.2010,
- Accord collectif d'entreprise permettant le renouvellement du régime complémentaire de remboursement de « frais de santé » du ler janvier 2024 au 31 décembre 2027,
- Accord collectif d'entreprise permettant le renouvellement des garanties complémentaires « incapacité, invalidité et décès », du ler janvier 2024 au 31 décembre 2027.

#### LAÏCITÉ ET VIVRE ENSEMBLE



Gironde Habitat, en tant qu'organisme exerçant une mission de service public, est soumis aux principes de neutralité et de laïcité.

A ce titre, l'Office a souhaité rappeler cette obligation inhérente a la nature des ses fonctions en affichant dans l'ensemble des locaux professionnels une charte de laïcité.

#### PROCÉDURE AGRESSION

A l'automne, près de 80 chargés d'immeuble ont assisté à la présentation de la procédure accompagnement des collaborateurs victimes d'agression, avec des guides de procédure, de prévention et de dépôt de plainte. A cette occasion, un stylo bannière sur lequel sont rappelés les numéros d'urgence à contacter et les réflexes clés à garder en tête, a été remis à chacun. A venir : de nouvelles sessions pour rencontrer d'autres personnels de terrain sur ce sujet.



INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

NOTE OBTENUE AU TITRE DE L'ANNÉE 2023 : **98 SUR 100** 





Cette année a aussi été ponctuée par un contrôle de l'agence nationale

de contrôle du logement social (ANCOLS), agence qui est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction.

En présence de Martine Jardiné, Présidente de Gironde Habitat, Sigrid Monnier, directrice générale et des deux référents de l'Office, Isabelle Barbe, secrétaire générale et Gilles Darrieutort, directeur général-adjoint; la séance d'ouverture en date du 27 juin 2023 a été l'occasion d'aborder la présentation de la procédure, le périmètre du contrôle et l'organisation des échanges.

Il s'est agi pour nombre de salariés de Gironde Habitat, participant de près ou de loin à l'exercice, de contribuer à des entretiens, et de fournir, dans un laps de temps souvent contraint, les documents et éléments factuels et contextuels des cinq dernières années de l'activité de l'Office A l'issue de ce contrôle, un rapport sera établi

#### CHANGEMENT DE LOGICIEL

Suite à l'arrêt de maintenance du logiciel de gestion des Ressources Humaines au 31 décembre 2022, la Direction des Ressources Humaines a activement recherché au cours de l'année 2022 un nouvel outil permettant d'assurer la continuité de service et notamment de prendre en compte la spécificité de Gironde Habitat, qui en sa qualité d'OPH, gère aussi bien des salariés de droit privé que des agents de la Fonction Publique Territoriale. Une attention particulière a également été portée sur la mise en place d'un portail RH intuitif, répondant au mieux aux besoins des collaborateurs et des managers.

Suite à un travail de reprise de données, de paramétrage et de contrôle, la mise en œuvre du volet « paie » a été déployée à compter du ler janvier 2023.

D'autres fonctionnalités de ce nouveau SIRH (Système d'Information Ressources Humaines) seront prochainement mises en œuvre (nouveau portail collaboratif pour la prise de congés, dématérialisation des bulletins ...)

# MARCHÉS

### • • •

#### SERVICE DES MARCHÉS PUBLICS

En 2023, **540** marchés ont été attribués pour un montant total de **128.696.607**  $\in$  HT, alors qu'en 2022 ce montant total était de 79.130.297  $\in$  HT.

Ce volume d'achat particulièrement élevé pour l'année 2023 s'explique d'une part car un certain nombre de procédures lancées en 2022 ont finalement abouti au cours du les semestre 2023.

D'autre part, certains marchés ou accord-cadre ont été attribués pour s'exécuter sur plusieurs années, voire 3 ou 4 années, et c'est donc le montant maximum de ces marchés qui est comptabilisé sur l'exercice 2023.

Un zoom sur ces marchés significatif est fourni en annexe.

Enfin, cette augmentation a également pour cause la hausse des prix significative que nous subissons sur quasiment tous les types d'achats que nous réalisons.

**429** marchés ont été passés en procédures adaptées pour un montant total :

38.361.409 €

marchés ont été passés en procédures formalisées pour un montant total :

90.335.198 €

**137** lots ont été déclarés sans suite nécessitant des relances de procédures parfois à jusqu'à 4 reprises afin de pourvoir l'ensemble de lots.

# En matière de sous-traitance, nous avons observé une forte augmentation en 2023 :

- 285 actes de sous-traitance initiaux (174 en 2022)
- 97 actes de sous-traitance modificatifs (41 en 2022)
- 14 actes de sous-traitance de second rang (8 en 2022)

540 MARCHÉS

# MONTANT TOTAL 128.696.607 €\*



Nous avons procédé à 390 créations/modifications de fournisseurs/tier (314 en 2022).

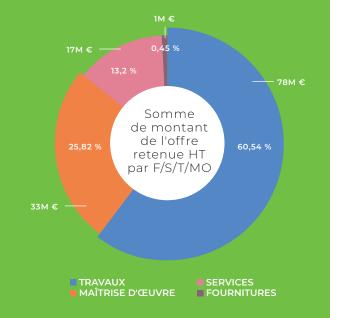
Les commissions des marchés qui examinent les marchés en procédure adaptées se tiennent systématiquement en visio conférence.

Les commissions d'appel d'offres qui examinent les marchés formalisés se tiennent plutôt en principe en présentiel.

- 14 commissions d'appel d'offres
- 3 jurys de concours
- 17 commissions des marchés

# Quelques exemples de marchés significatifs en volume attribués au cours de l'année 2023, pour leur montant maximum en accord cadre, s'exécutant sur plusieurs exercices.

- Achat de prestations d'assurance aux personnes, prévoyance : 2 000 000 €
- Achat de prestations d'assurance aux personnes, complémentaire santé : 4 000 000 €
- Iravaux sur acces difficiles Accord cadre multiattributaire: 850 000 €
- Contrôles techniques et DPE pour la production de logements neufs et réhabilitations : 2 600 000 €
- Accord-cadre travaux de désamiantage : 4 000 000 €
- Accord-cadre gros sinistres : 1 050 000 €
- Travaux d'entretien courant sur l'ensemble du patrimoine de GH : 24 730 000 €
- Accord cadre couverture: 5 000 000 €
- Accord cadre travaux plomberie / ventilation / chauffage / ECS :5 000 000 €
- Contrat d'exploitation des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire : 2 630 000 €
- Accord-cadre travaux de rénovation en milieu occupé: 16 500 000 €



# SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE



Nous sommes toujours dans un contexte très particulier avec une situation de tension due notamment au taux du livret A, maintenu par la Banque de France à un niveau très élevé: 3%.

Inflation et augmentation des coûts, font de cet exercice 2023, un exercice où, pour maintenir nos objectifs d'entretiens et de constructions, mais aussi notre qualité de service, il a été nécessaire d'être très rigoureux.

La maîtrise de nos coûts de gestion, les arbitrages en miroir de l'activité avec une maille toujours plus fine, et l'intention affirmée de maintenir un service public de l'habitat a accompagné la détermination de Gironde Habitat pour les habitantes et les habitants des territoires girondins.

Par ailleurs l'augmentation des loyers au niveau de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) de 3,5% et l'allongement des amortissements du parc, en cohérence avec la durée de vie de nos résidences, nous ont permis de maintenir nos capacités d'investissement pour répondre aux besoins d'habiter. En effet, sobre et attentif, les démolitions tendent à disparaitre pour être remplacées progressivement par des réhabilitations moins néfastes en termes de bilan carbone.

Ainsi, le résultat d'exploitation ressort à - 1700 K€.

Le résultat exceptionnel s'élève à 9 844 K€ grâce à un volume de ventes de logements HLM conforme aux attentes (78 logements vendus en 2023).

Le résultat total 2023 est donc de 7 736 K€.

La trésorerie impactée par l'inflation et les crises qui s'auto-alimentent sera soutenue en 2024 par l'apport de titres participatifs émis au bénéfice de la Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur de 13 millions d'euros - signature le 23 octobre 2023 pour une émission le 05 janvier 2024.

En 2023, la Direction de la Communication et des Relations Publiques s'ouvre sur de nouveaux métiers en périphérie de son activité et devient la Direction du Marketing et de la Communication.

Avec la dimension Marketing, Gironde Habitat évolue s'agissant des réponses attendues par les « clients internes » et les « clients externes » en considérant l'ensemble des actions qui ont pour objet de connaître, de prévoir et, éventuellement, de stimuler les besoins de ces clients à l'égard des biens et des services et d'adapter la production et la commercialisation aux besoins ainsi précisés.

Ainsi le Service Moyens Généraux regroupe une grande diversité de métiers qui résonne avec les missions d'une Direction de la Communication. La reprographie, les achats de fournitures au sens large du terme, l'aménagement des locaux, la gestion de la flotte automobile; sont autant d'activités qui participent à l'image de l'entreprise. En effet, et loin d'être exhaustif, les premiers échanges physique ou téléphonique avec l'Office, l'esthétique et la coordination des documents

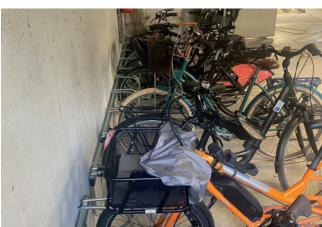
de références, la perception et l'harmonisation des locaux, les supports de communication dont les véhicules logotypés font partie... sont autant d'outils qui participent à l'image et à l'identité de l'Office.

En 2023, à Gironde Habitat la nature reprend ses droits ; la Direction du Marketing et de la Communication innerve le Service Moyens Généraux afin de donner le sens commun et renforcer l'impact de la marque ; les postes d'accueil au siège et en agences intègrent désormais également cette Direction.

La signature électronique automatique 2023, en lien avec la direction des ressources humaines et la direction du système d'information, est pérennisée; elle permet de garantir une cohérence d'image et d'usage avec une signature chartée aux couleurs de Gironde Habitat pour tous les collaborateurs de l'Office. Celle-ci comprend la fonction et le service ou la direction de rattachement, permettant une identification rapide des interlocuteurs. Intégrée directement sur les mails depuis ordinateur, tablette ou smartphone, elle est chartée aux couleurs de l'Office: logo qui renvoie sur le site internet institutionnel et message clé de l'Office décliné en illustration.







Le Service Moyens Généraux s'engage entre autres dans le plan de Sobriété énergétique de Gironde Habitat avec des actions concrètes. Des travaux sont lancés concernant l'éclairage du parking aérien du siège de Gironde Habitat et plus spécifiquement la modification des équipements en ampoules économiques dites led pour 11 lampadaires et 7 potelets.

Un nouvel espace de stationnement des vélos, pratique et sécure, est réaménagé au siège de Gironde Habitat dans le parking souterrain afin de stimuler le choix des déplacements doux par les collaborateurs.

Le lancement d'un nouveau marché relatif à la fourniture de produits d'entretien pour les chargé(e) s d'immeuble est engagé ; une présentation animée du protocole d'utilisation de la gamme des nettoyants dans leur intégralité est dispensée aux futurs utilisateurs à l'occasion de 5 demie journées.

De nombreuses interventions de travaux d'entretien courant dans les agences et dans les locaux professionnels (loges, locaux de stockage...) ainsi qu'au siège comme l'aménagement de la cuisine rythment l'année 2023.

Ainsi au-delà de son activité quotidienne rythmée par 250 bons de travaux ; 641 bons de commande ; la gestion de 35 postes budgétaires différents pour 1.317.000 € ; 76 courses extérieures : 370 actions de mise sous plis ; 1173 demandes d'impression ; 217 demandes de publipostable ; le service Moyens Généraux se réalise également dans des actions de communication interne au service de l'image de Gironde Habitat.

••••• 65

#### EN LIEN AVEC LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS DE L'OFFICE

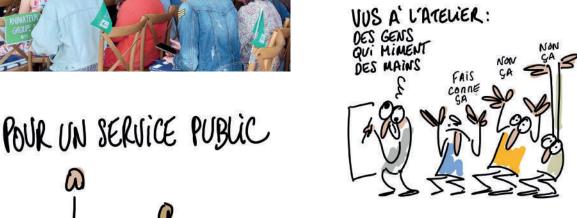
Tout au long de l'année la Direction du Marketing et de la communication s'attache à faire vivre le réseau social de Gironde Habitat // Viva Engage via la parole du GH. Véritable lien pour témoigner de l'activité de l'Office et de la diversité des actions engagées, les « posts GH » traitent en condensé les temps forts et l'actualité au fil des semaines. Avec près de 70 posts par an, et une moyenne d'ouverture et de lecture de 140 ; le GH sait tisser les liens entre les Directions et les Services pour mettre en valeur les projets et la vie des collaborateurs de Gironde Habitat.





## ACCOMPAGNER LES RENCONTRES INTERNES

La Direction du Marketing et de la Communication est un maillon de la mise en œuvre des rencontres des collaborateurs. En juin 2023, une manifestation a rassemblé les 380 salariés de l'Office, notamment autour d'ateliers : « Dessine moi Gironde Habitat ». Cet événement a été rythmé et illustré par les productions du dessinateur de presse Rodolphe URBS. Ces échanges riches et variés, sont un véritable levier de cohésion, pour un service public de qualité.







#### DÉMATÉRIALISATION: UN NOUVEAU LIEN

La présence de Gironde Habitat sur les réseaux sociaux et sur le web continue de s'intensifier. Au-delà d'un site institutionnel qui contient notamment des articles d'actualités sur l'Office, une boîte à outils pour les publics externes et internes, et des formulaires de contact optimisant les redirections en fonction des thématiques des messages, l'Office possède également un espace locataire, un site dédié à la vente, un site sur sa compétence syndic, ainsi qu'un site sur le projet Яépublic.

Le réseau social de Gironde Habitat permet aussi aux collaborateurs de partager et de s'informer de l'actualité de l'entreprise.

#### **2023 ANNÉE DIGITALE EN DÉVELOPPEMENT:**



#### **Twitter**

- Stratégie : environ 1 à 2 tweets par semaine
- Thèmes abordés : #remise des clés / #animations / #livraisons/#actu GH/#partenariats#présentationGH/
- Publications qui fonctionnent le mieux : #livraisons #animations
- Passage au compte professionnel permettant d'avoir un meilleur suivi de son audience et sponsoriser les publications

#### Instagram

Près de 1500 abonnés en 2022 // près de 1600 en 2023 Augmentation progressive du nombre d'abonnés près de 1600 en 2023.

Compte créé en juillet 2017.

- Stratégie : 1 publication de 3 photos par semaine
- Nombre d'abonnés : 1 590
- Nombre de publications : 800
- Création des stories
- Nouveau : programmation des publications à venir grâce à la suite Business



#### in LinkedIn

Plus de 1000 abonnés en 2022 // près de 2000 abonnés en 2023.

Continuité de développement de la page linkedin recrutement 297 abonnés

Compte créé le 21 mars 2022.

- Stratégie: environ 3 POSTS par semaine, augmentation dunombre d'abonnés de 10%.
- Nombre d'abonnés: 1943
- Nombre de publications : + 100
- Nombre d'impressions de posts : 5 901
- Nombre de vues de la page : 1 534
- Thèmes abordés : [Hébergement] / [Partenariat] / [Digital] / [Evénement] / [Habitat jeune] / [Réhabilitation] / [Construction] / [Animations] / [Livraisons]
- Création page vitrine GIRONDE HABITAT RECRUTEMENT

### MARKETING AUSSI

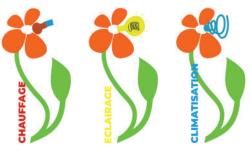
Afin d'identifier et distinguer les mutations de Gironde Habitat avec ses nouvelles compétences, la Direction du Marketing et de la Communication travaille au développement de marques et contre marques. Ainsi en 2023 la création d'un logo pour le futur lancement du Budget Participatif



Soyez acteurs de vos envies pour améliorer votre cadre de vie

Partenaire interne de l'accompagnement du Plan de Sobriété Energétique, la « promotion » du projet et son identité sont également passées dans les mains de la Direction du Marketing et de la Communication pour une identité graphique déclinée au service des actions.







### EVÉNEMENTIEL

En 2023 l'organisation de manifestations événementielles redémarre enfin.

A La Réole, Gironde Habitat inaugure la résidence Le Jardin sur le Toit» et la salle associative «Nicole Boussinot». Un projet Fabrikàtoits, dans le centre bourg, avec lequel Gironde Habitat expérimente l'habitat participatif, un processus de travail où l'habitant est acteur de la création de son lieu de vie.

A Libourne, il s'agit d'inaugurer au mois d'août la nouvelle gendarmerie. Intégré dans un quartier pavillonnaire, proche du centre-ville et des commerces, outre la caserne, 85 logements sont construits pour héberger ou loger les militaires.

A Cestas, Gironde Habitat transforme un partenariat avec Epi Promotion/ Hexagone avec le prolongement de la Résidence « Parc de la Bastide», la réalisation de cette 2ème tranche nommée l'Hostal de la Bastide comporte 20 logements collectifs.

Enfin sur les communes du Bouscat et d'Eysines un projet de mise en place d'équipements sportifs et de loisirs piloté conjointement par les deux communes du Bouscat et d'Eysines, l'Etat et Gironde Habitat est inauguré en décembre sur le QPV Champs de Courses:

- Un terrain multisports et une aire de jeux résidence Les Cottages à Eysines;
- Un bloc d'escalade résidence Lyautey au Bouscat ;
- Une aire de street-workout au bout de la résidence Champs de Courses (en point de la résidence l'Alezan).





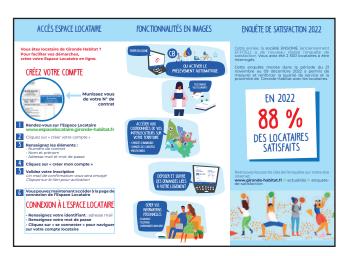


#### UNE COMMUNICATION DIVERSIFIÉE POUR FAIRE VIVRE LA PROXIMITÉ

Afin d'accompagner tous les temps forts de l'activité de la direction de l'habiter et du vivre ensemble et informer les locataires de la vie dans les résidences, Gironde Habitat conçoit des supports de communication tout au long de l'année.

En 2023, quatre numéros du bulletin d'information Côté Rue Côté jardin dans ses versions print et digitale ont permis d'informer les locataires au fil des mois.

De nombreux flyers et affiches ont valorisé une trentaine d'animations organisées et mobilisés les locataires, des dispositifs pédagogiques ont accompagné les campagnes SLS et OPS, plusieurs bulletins d'information « Mieux demain » et « Mieux vivre » dédiés aux habitants des résidences réhabilitées ont relayé les travaux, des communications spécifiques sur la canicule, la remise en route du chauffage, les logements saisonniers, l'enquête de satisfaction, les énergies nouvelles... ont soutenu les actions engagées.









# REFLETS DIGITAL POUR INFORMER LES PARTENAIRES

En 2023, pour une communication plus large et plus écoresponsable deux publications de la Newsletter Reflets - Lettre d'information institutionnelle de Gironde Habitat - ont valorisé les actions de Gironde Habitat sur les territoires girondins.







### SYSTEME D'INFORMATION

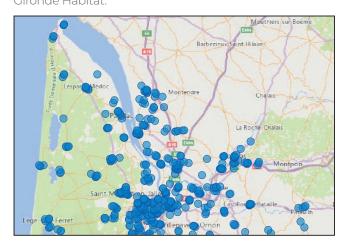
DSI

Gironde Habitat poursuit ses travaux afin d'améliorer sa communication avec ses locataires. avec 45'946 SMS envoyés en 2023, soit plus d'une centaine par jour, de nouveau services sont maintenant couverts par ce média. Ces travaux se poursuivront en 2024 afin de permettre la mise à disposition d'une information toujours plus fraîche et afin d'optimiser les coûts financiers associés au courrier postal.

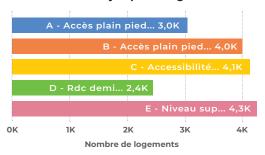
La DSI a également accompagné les métiers sur plusieurs sujets, notamment lors du changement des compteurs d'eau afin de faciliter la transition vers le nouveau prestataire aussi bien pour l'entreprise que pour les clients. Mais aussi lors de la recentralisation du suivi de la gestion de la demande, avec la mise en œuvre de la plateforme Imhoweb mutualisée avec les autres bailleurs de Nouvelle-Aquitaine.

Cette centralisation va permettre une meilleure connaissance du territoire afin d'améliorer encore la gestion des attributions.

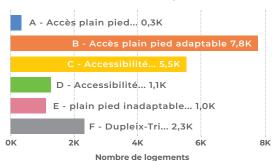
Cet accompagnement s'est également traduit en 2023 par la mise en place d'indicateurs dans notre patrimoine, concernant l'accessibilité dans et jusqu'au logement. Ces indicateurs permettent là aussi de mieux gérer les attributions et de mettre en œuvre les travaux nécessaires afin d'accueillir tous les publics au sein des résidences de Gironde Habitat.







Accessibilité des logements



D'un point de vue technique, Gironde Habitat fait évoluer son infrastructure informatique.

Les équipements utilisés datant de près de 10 ans pour certains ne permettant plus d'assurer une sécurité en termes de continuité de service, il devenait urgent de passer sur du nouveau matériel.

Ce nouveau matériel utilise les principes modernes de l'hyper-convergence permettant de virtualiser les différentes couches matérielles et ainsi sécuriser et faciliter l'exploitation...





### SYSTEME D'INFORMATION



#### **DES OUTILS NUMÉRIQUES**

#### Evolution de notre ERP (PIH) vers la dernière version et mise en nuage d'une partie des services

PIH est l'une des briques principales du système d'information et constitue une brique majeure pour la gestion dans plusieurs services et directions.

Il est notamment utilisé pour la gestion locative, la comptabilité, pour la gestion du patrimoine, mais aussi dans d'autres domaines.

Nous effectuons régulièrement des mises à jour de notre ERP et la dernière en date s'est finalisée en 2023 après 11 mois de travail.

Nous avons profité de cette mise à jour pour sécuriser ce service, en répliquant une partie des composants dans l'informatique en nuage (Cloud).

Ces mises à jour étant sensibles, avant toute mise en production, nous demandons donc à des spécialistes métiers de tester les évolutions proposées.

Nous les remercions pour leur investissement particulier sur lesquels ils sont mobilisés plus spécialement tous les deux à trois ans.

# Renouvellement smartphone, PC Fixes et PC portables

Entre sobriété, pour faire durer nos équipements au maximum, limiter les budgets et les renouvellements superflus, et amélioration des conditions de travail des collaborateurs, pour développer et faciliter la transition digitale de l'ensemble des collaborateurs, nous renouvelons notre parc de smartphones, de pc fixes et de pc portables dans cet esprit-là.

Nous avons ainsi renouvelé les PC destinés à des usages graphiques qui dataient de 2015 pour certains, ainsi que des PC de salle de réunion tout aussi jeunes.

### Notre parc comprend aujourd'hui:

280 pc portables

**410** Smartphones

En 2023, nous avons procédé au remplacement de

270 smartphones

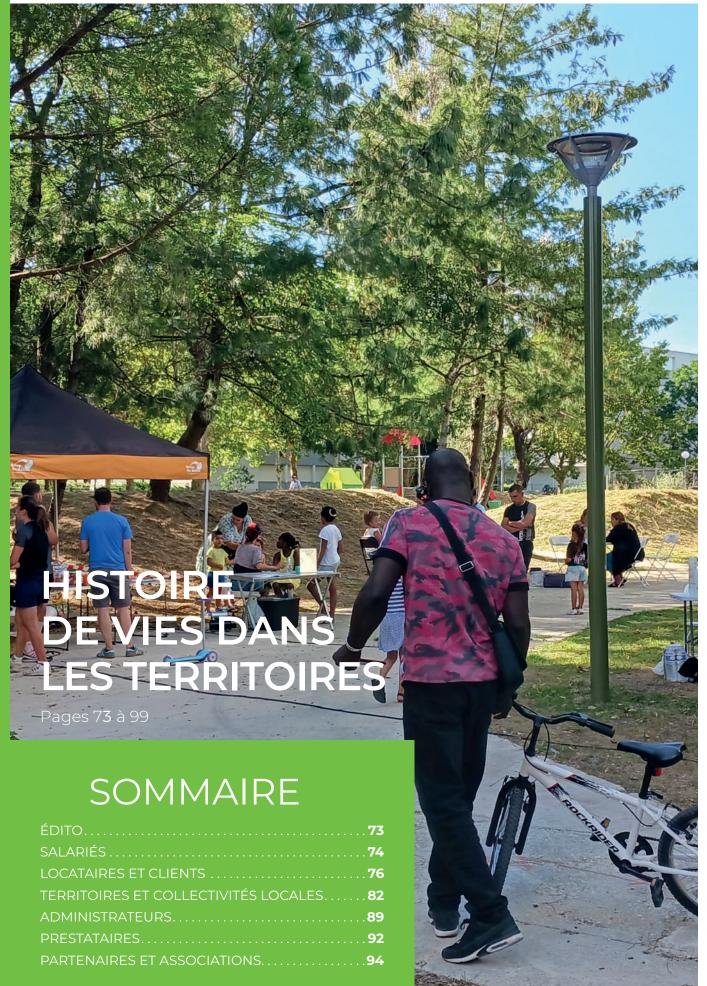
#### Evolution du Wifi du siège

Nous veillons à améliorer le réseau Wifi de nos différents sites : Siège, Agences Centre Technique, Espace vente.

Après avoir équipé nos agences en Wifi, nous avons poursuivi nos actions avec la modernisation du Wifi du siège par la mise en œuvre de 35 bornes permettant de couvrir l'ensemble du siège et non uniquement les salles de réunion comme c'était le cas auparavant.







### ÉDITO

Cette année 2023 a été marquée par des bouleversements géopolitiques aux répercussions internationales notamment en termes de sécurité alimentaire, et par des événements phares pour le climat et la biodiversité. Mais aussi par une inflation post Covid tirée par la crise énergétique, les taux d'intérêts s'envolent, le livret A à 3% nous oblige, nous complique. Plus d'agilité, de maniabilité innovante sont nécessaires pour éviter la sclérose et pour lutter contre la morosité ambiante. Plus que jamais, le toi et moi, un toit pour moi ont du sens. Maintenir le cap, ajuster nos plans, nos cartes, malgré la forte houle, les vents de travers, nous devons continuer pour que tous ceux qui traversent le pire puissent enfin débarquer, accoster sur des rivages apaisés, en sécurité. Plus que jamais, nos histoires de vies, échos à l'engagement des différentes parties prenantes de notre démarche de responsabilité sociétale, nous éclairent sur notre capacité à contribuer ensemble à améliorer la vie de chacun.





### Les différentes parties prenantes

Les salariés

Les locataires et clients
Les territoires et les collectivités locales
Les administrateurs
Les prestataires
Les partenaires et associations

### SALARIÉS



### DES ÉVÉNEMENTS RÉUNISSANT LES SALARIÉS

#### LES VŒUX AU PERSONNEL

En 2023, deux événements ont réuni l'ensemble des salariés.

En premier lieu, la traditionnelle cérémonie des vœux de l'Office a eu lieu le 23 janvier. Comme à l'accoutumée dans le hall de l'immeuble Gironde du Conseil départemental les prises de parole se succèdent : Jean-Luc Gleyze, président du Conseil départemental de la Gironde, Martine Jardiné, présidente de Gironde Habitat et Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat, en présence de nombreux membres du Conseil d'administration de l'Office et devant le personnel.

L'occasion pour la présidente de l'Office de saluer le dévouement et l'engagement des salariés qui contribuent à la réussite de Gironde Habitat ; Et d'ajouter : « L'année qui s'achève a été marquée par des défis extraordinaires, auxquels nous avons su faire face ensemble avec résilience et détermination. En cette nouvelle année, nous portons un regard positif sur l'avenir avec la certitude que notre collaboration continuera à être le socle de notre succès commun ».

La manifestation s'est poursuivie autour d'échanges conviviaux et le partage de gaufres et crêpes. C'est une occasion aussi pour les élus et le comité de direction d'échanger avec nombre de collaborateurs avant de clôturer cette rencontre par la remise des goodies. Comme un symbole pour réchauffer les cœurs et les corps, la distribution de bouillottes sèches et de plaids polaires aux salariés évoquent nos engagements s'agissant de la sobriété énergétique.

#### LA JOURNÉE DU PERSONNEL

Et c'est au printemps, le 15 juin, que nous nous sommes retrouvés pour la journée du personnel au château Grattequina, sur les berges du fleuve à Blanquefort, dans une ambiance studieuse, créative et chaleureuse.



### SALARIÉS

Après les propos introductifs de Sigrid Monnier, la directrice générale, des ateliers en petits et grands groupes se sont alternés. Un quizz pédagogique pour la moitié de l'assemblée afin de mieux appréhender l'Office et les spécificités de notre statut, nos missions, nos particularités, nos obligations de service public de l'habitat. Pendant que concomitamment, les autres salariés participaient à des ateliers « dessine-moi



Gironde Habitat », sous l'œil critique et bienveillant du célèbre dessinateur de presse Rodolphe Urbs animateur et intervenant graphique de la manifestation. Après la rotation des groupes retour en plénière pour la restitution des travaux et sur le deux grands écrans les commentaires dessinés de Urbs.



### DES MOMENTS DE COHÉSION DANS LES ÉQUIPES

En parallèle des événements rassemblant tout le personnel, Gironde Habitat favorise également les liens entre salariés d'un même service. Un temps spécifique est ainsi prévu et budgétisé chaque année permettant la cohésion d'équipe en dehors du contexte habituel, dans un cadre convivial : visites d'un patrimoine de l'Office, activités ludiques, etc. Ce temps est organisé par les managers en lien avec les collaborateurs.

### AMÉLIORER LES CONDITIONS DE TRAVAIL DU PERSONNEL

Afin d'améliorer les conditions de travail des personnels de terrain, Gironde Habitat a mené un audit sur les locaux professionnels sur l'ensemble du parc Gironde Habitat (loges, local de stockage et d'entretien). Cette année, ces travaux se sont poursuivis, notamment avec la réfection de la loge de la résidence Val d'eau Bourde à Villenave d'Ornon : VMC, réfection de la salle d'eau, création d'un vestiaire, changement du mobilier, etc.

Les objectifs d'amélioration de confort se conjuguent peu à peu avec des objectifs écologiques. Au siège, l'ancienne cuisine collective a été vidée et une salle destinée à l'accueil de repas livrés a été aménagée. Notons également que de la vaisselle lavable et un lave-vaisselle ont été installés dans l'optique de limiter les déchets.





#### UNE ÉQUIPE DÉDIÉE POUR LA DÉFINITION ET LA MISE EN PLACE DU PLAN DE SOBRIÉTÉ

En 2022 et 2023, dans le cadre d'un contexte international et géopolitique tendu mettant à mal la sécurité énergétique de plusieurs pays, de nombreuses entreprises françaises ont opté pour un plan de sobriété énergétique.

Dans la continuité de ses actions pour une gestion prenant en compte les enjeux du développement durable, Gironde Habitat a mis en place un plan de sobriété énergétique. Celui-ci est mené par deux cheffes de projet et s'appuie sur des pilotes thématiques choisis en fonction de leur poste et de leurs compétences en lien avec les sujets portés : fonctionnement de l'entreprise, sensibilisation des locataires, gestion des énergies dans les résidences (eau chaude, éclairage, déploiement du photovoltaïque...) et communication.

Avec les contributions de salariés, l'objectif est de mettre en œuvre une vingtaine d'actions portant aussi bien sur les locaux de l'Office que sur les résidences individuelles et collectives. Le plan de sobriété a eu des impacts sur le court terme pour les salariés : limitation du chauffage à 19 degrés dans les bureaux, coupure de l'eau chaude dans les sanitaires, développement du covoiturage et des réunions en visioconférences... En 2023, les économies d'énergie attendues sont de 1 927 000 kWh et de 284 800 kg équivalent CO<sub>2</sub>.

2023, la nature reprend ses droits et la vie des résidences a repris ses marques à l'extérieur; les portes se réouvrent. Ainsi la programmation des animations de Gironde Habitat retrouve un rythme plus soutenu, la vie sociale s'est détendue et a repris de la fluidité.



L'Office renforce et développe des actions préalablement engagées et se mobilise sur de nouvelles actions.

### VEILLER À L'EQUILIBRE DES AGES ; FAVORISER LE VIVRE-ENSEMBLE

Sur les territoires, l'engagement de Gironde Habitat en faveur du logement des personnes âgées est une réalité, concrétisée notamment par des résidences intergénérationnelles ; comme au Teich avec la résidence La Molène, Les Esteys de Gallieni à La Teste-de-Buch, ou encore sur les communes de Saint-Andréde-Cubzac et Virsac.

Ces résidences sont équipées d'espaces partagés

dédiés, locaux ou jardins. L'objectif est de permettre aux habitants de partager et de passer du temps ensemble. L'Office construit un programme d'animations, des repas partagés, des séances de remise en forme et bien d'autres choses encore, en concertation avec les locataires et bien sûr avec le quartier alentour.

Des actions valorisées **dans l'édition de Sud-Ouest** du 3 octobre, avec un rappel de l'action menée par l'Office en faveur des seniors.

En effet, au sein de son parc, Gironde Habitat mène une politique d'adaptation des logements avec une équipe de cinq ergothérapeutes qui rencontre les locataires et définissent avec eux les adaptations nécessaires à leur maintien dans leur logement. Les logements identifiés et réservés aux seniors bénéficient d'aménagements spéciaux pour adapter les espaces de vie au vieillissement le plus longtemps possible.





### HABITAT PARTICIPATIF

#### LA FABRIKATOITS DE LA RÉOLE

Dans le centre bourg de La Réole, Gironde Habitat expérimente l'habitat participatif, un processus de travail où l'habitant est acteur de la création de son lieu de vie. Tout le pari de cet habitat participatif est de coconstruire un toit intergérationnel, qui offre des espaces partagés tout en concevant un logement sur mesure adapté aux besoins de chacun, pour que séniors, familles ou jeunes, dès lors qu'ils partagent un socle de valeurs, cohabitent et tissent des liens solidaires. Inaugurée en juin 2023, une vie participative plébiscitée par les habitants, s'est organisée dans ce lieu.

Vivre ensemble chacun chez soi

« Vivre ensemble tout en étant chacun chez soi, c'est partager des valeurs de solidarité, d'entraide. On a créé une association « Les Amis du Jardin sur les Toits » à laquelle tous les locataires adhèrent. Cette association se réunit pour parler de la vie de chacun, évoquer les règles de vie commune, les droits et devoirs, faire ce qu'il faut quand il faut dans les lieux communs, les échanges avec le bailleur Gironde Habitat. On communique entre nous par WhatsApp ou par mail. On fête les anniversaires, Halloween. On organise des soirées jeux, des apéros, on invite les amis... »

Ainsi vivent en bonne harmonie 13 femmes et hommes, deux adolescents et six enfants, soit 11 familles.

Mais cette vie d'entraide et de coopération ne comble pas pleinement le contrat moral passé avec la municipalité. Pour y pallier des ponts se créent donc avec les associations locales, qui, à leur tour, participent d'une certaine façon à la vie collective du Jardin sur le Toit

Ici, la vocation de solidarité prend tout son sens. L'association du cinéma, le Rex, celle de Cuisine et Partage reçoivent l'aide d'une à trois ou quatre personnes.

En retour, elles adhèrent à l'association des locataires. Leurs réunions ont lieu dans la salle commune de l'habitat participatif et parfois, comme à l'occasion des soupes de Noël ou de la confection de tabliers, elles y préparent leurs activités.

#### ... Ainsi va la vie au Jardin sur le toit





Premier projet pilote d'habitat participatif du dispositif Fabrikatoits de Gironde Habitat, le Jardin Sur Le Toit à La Réole est à l'honneur dans le journal girondin Le Républicain. Un témoignage du bien-vivre ensemble intergénérationnel, solidaire, mais aussi de la vie associative active et participative des habitants de la résidence avec les autres acteurs locaux et associatifs de La Réole.

#### UN NOUVEAU QUARTIER À VIVRE À LORMONT

Co-construit, ce projet inter-bailleurs, avec la commune et les habitants, les nouveaux espaces extérieurs des résidences Vincennes (Gironde Habitat) et Alpilles (Mésolia) à Lormont a été inauguré en septembre 2023, par Sigrid Monnier, directrice générale de l'Office, Jean Touzeau maire de Lormont, Philippe Quertinmont, conseiller départemental du canton, et Emmanuel Picard, directeur général de Mésolia. Très végétalisé, cet espace planté abrite notamment arbres fruitiers, jardinières et allées en calcaire.

Les travaux engagés à l'été 2022 se sont achevés début 2023.





En favorisant une plus large place laissée au végétal : arbres fruitiers, allées en calcaire, espaces verts améliorés, jardinières mises en place, aires de jeux avec structures et jeux peints au sol, ...Ces travaux contribuent à rendre ce quartier plus agréable à vivre pour les habitants.

Lors de l'inauguration, la place était donnée à la perception et à l'appréciation de ces nouveaux espaces; les habitants ont participé aux nombreuses animations proposées par les différents acteurs locaux:

- Animation couture avec l'association Espace textile
- Atelier bien-être avec l'association Perla
- Animation sportive avec l'association Drop de Béton
- Animation scientifique avec Cap Science
- Atelier photo avec la caravane Miga

### REPORTAGE À LA BELLE ETAPE

Mercredi 3 mai, un reportage sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage est mené par une journaliste du journal Le Monde, Claire Ané, en lien avec la FNASAT-Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les Gens du voyage.

Ce focus sur la Gironde, avec Gironde Habitat et l'ADAV33, permet notamment une visite de La Belle

Etape à Castres sur Gironde. Cette occasion de rencontrer les familles, valoriser le dispositif et saluer le suivi engagé se traduit aujourd'hui concrètement avec le passage de la moitié des locataires en gestion directe, soit sans l'intermédiation de l'association pour les sécuriser.





#### RÉSIDENCE LE DORAT À BÈGLES : DES ATELIERS NUMÉRIQUES OUVERTS À TOUS

Gironde Habitat est partenaire de l'association FabLab BEN qui propose des ateliers gratuits et des permanences autour du numérique dans nos locaux du Dorat. Au mois d'août et durant tout l'automne 2023, le FabLab, Bordeaux école numérique, créée en 2017 et située à Bègles, propose des ateliers et des permanences dédiés à la vulgarisation des sciences du numérique.

Deux actions distinctes sont proposées: les mercredis sont dédiés aux enfants âgés de 8 à 18 ans, pour des séances d'initiation ou d'approfondissement à la programmation, l'impression 3D et la robotique; les jeudis sont réservés aux adultes afin de les aider dans leurs démarches en ligne et accès aux droits: CAF, Pôle emploi, CPAM...

Deux objectifs : rendre les jeunes plus créatifs et favoriser l'égalité des chances et de réussite pour tous.





### LA BEL: DEVENIR ACTEUR DE SON PARCOURS RESIDENTIEL

Pour répondre aux attentes de mobilité résidentielle des locataires, les acteurs de la Nouvelle-Aquitaine du logement social proposent depuis juin 2019 une solution innovante : la Bourse d'échange de logements sociaux (BEL).

Cette bourse d'échange de logements sociaux ouvre la possibilité d'accéder directement à de nouvelles offres de logement. S'inscrire sur le site permet de devenir acteur de son parcours résidentiel. Avec des critères de

recherche la plateforme sélectionnera les annonces de locataires avec lesquels l'échange est envisageable. En nouvelle Aquitaine depuis le lancement plus de 350 locataires ont échangé leur logement avec plus de 1743 annonces actives et plus de 5250 contacts entre locataires. En 2023 Gironde Habitat concrétise 15 échanges avec les autres bailleurs du territoire, pour la satisfaction de 30 familles.



### • • •

#### COMMISSION DERNIERE CHANCE

Gironde Habitat reste engagé dans la prise en compte des dettes de loyers pour passer de la seule mise en place d'un Plan d'Apurement afin de résorber la dette à une analyse des situations pour vérifier la possibilité d'actionner des leviers de solvabilisation.

Avec la transversalité aux commandes, la gestion des impayés est assurée par les agences de proximité sur la partie amiable et par le pôle Accès Logements Parcours et Maintien qui prend le relai pour en assurer la gestion contentieuse. Malgré les efforts mutualisés, le départ de locataires pour troubles de comportement et impayés de loyer peut être envisagé. Pour y palier, une instance a été mise en place à Gironde Habitat, appelée « commission dernière chance » qui se réunit deux fois par an.

La Commission Dernière Chance (CDC) prend en charge les situations d'expulsion et décide de l'exécution ou pas des Concours Force Publique (CFP) accordés.

RECAPITULATIF SITUATIONS EN 2023						
	Nombre de CFP demandés	Nombre de CFP accordés	Nombre de CFP exécutés			
2019	42	6	4			
2020	24	0	0			
2021	28	1	0			
2022	34	19	5			
2023	21	45	12			



### DES ACTIONS INNOVANTES ET RESPECTUEUSE DE LA NATURE POUR L'ENTRETIEN DES RESIDENCES

Avec l'installation d'un pigeonnier contraceptif sur le quartier Alpilles Vincennes à Lormont ; cette expérimentation co-construite avec Mesolia et Clairsienne vise à réguler le nombre de pigeons sur le quartier. Il permet de regrouper, en un lieu unique, plusieurs niches écologiques puis de réguler la population sur le long terme. Une manière d'anticiper les nuisances telles que le bruit la saleté des fientes qui dégrade les matériaux, les bris de matériels, la présence de nids qui peuvent boucher les gouttières, la présence d'autres nuisibles ...

Des actions valorisées via les bulletins d'information « Mieux Demain » et « Mieux Vivre ».





#### UN CATALOGUE DE SERVICES POUR DES PRESTATIONS À LA CARTE

Dans le cadre de sa démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises, Gironde Habitat a choisi de prendre un certain nombre d'orientations pour redessiner et améliorer le service aux locataires en proposant des actions qui vont au-delà de ce que la réglementation prévoit.

Ainsi, l'office souhaite proposer un nouveau service aux locataires de son parc pour leur faciliter la réalisation de petits travaux à leur domicile en mettant en place un système de prestations optionnelles et ponctuelles à coût raisonnable. Il s'agit d'interventions dans les

logements qui ne sont pas à la charge du bailleur et qui visent l'amélioration du cadre de vie intérieur et extérieur, du confort au quotidien des habitants qui feront le choix d'y avoir recours.

Ces travaux seront réalisés par les équipes du centre technique de Gironde Habitat contre facturation ce qui évite aux locataires de devoir rechercher et faire intervenir une entreprise extérieure. Une communication spécifique sur le dispositif est engagée en 2022.

#### **DES ACTIONS POUR RENFORCER LES LIENS**

Dans sa volonté d'innover et de renforcer les liens entre les habitants dans les résidences et les quartiers, Gironde Habitat organise en 2023 de nombreuses animations et participe à des interventions multiples et variées sur les résidences...

Plusieurs articles dans la presse se font le relai des rencontres estivales organisées par Gironde Habitat; en partenariat ou encore avec son soutien, notamment les animations de rue, au pied de la résidence Rieuvert, en juillet, à Castillon-la-Bataille ou encore en août, le récent cinéma de plein air gratuit (à l'initiative du Conseil municipal des jeunes), mais aussi les ateliers créatifs de Micro-Folie, à Coutras...



#### AU DELA DES RESIDENCES : ANIMER DES QUARTIERS

De nombreux évènements ont rythmé le quartier de l'hippodrome en 2023 : l'hiver Echanté dans le Bois du Bouscat organisé par le centre social le Carrousel qui

s'affirme comme un moment fort attire de nombreux visiteurs du quartier autour de créations artistiques variées. Les jeunes en service civique de Gironde Habitat ont participé et aussi apporté leur pierre à l'édifice de ce champ social par des temps de rencontre comme le « Muséum chez vous » ou encore l'installation de panneaux pédagogique-ludique. A la fin du mois de juin, la traditionnelle fête de quartier a rassemblé le plus grand nombre.

A la fin du mois de juin, la traditionnelle fête de quartier a rassemblé le plus grand nombre.



CONTACTEZ CAMILE OF PETTS GRATTEURS INDIVIDUAL STORMS.

PURCHASTION OF MYSTERS WEIGHTS SON TRUES.

PAS DE SOUS-VETBURS IN DE CHARGES VETBURS MORRES NON USES. NON TRUES.

POUR TOUTE QUESTION OU INFORMATIONS.

CONTACTEZ CAMILE OF PETTS GRATTEURS 1/107 82.79 10.09

Gironda.

A Bordeaux résidence Les Capucins, c'est une journée vide-greniers qui a rassemblé les résidents mais aussi tous les habitants du quartier... une vision globale du bien vivre ensemble qui s'attache à donner une impulsion pour simplement rassembler et fédérer toutes celles et ceux qui le souhaitent.

Gironde Habitat, dans le cadre de sa mission sociale, continue de répondre à divers besoins sur tout le territoire de la Gironde. Au-delà des besoins en habitat, les attentes sont fortes sur un volet social plus global, pour lesquelles il faut des réponses sur mesure.

formulées en lien avec les spécificités locales. Ces réponses sont possibles grâce aux liens territoriaux forts, resserrés grâce à un maillage important lors de rencontres, actions locales, partenariats.



### PARTICIPATION AUX 6<sup>èmes</sup> JOURNÉES GIRONDINES DE L'HABITAT

Dans le cadre de la participation de Gironde Habitat aux 6ème journées girondines de l'habitat, mercredi 22 mars, Gironde Habitat était également présent sur le terrain et a organisé la visite du foyer des jeunes travailleurs au sein de la résidence Les Galops à La Teste-de-Buch. Cette rencontre a eu lieu en présence de Xavier DULUC, Directeur de l'association Habitat Jeunes Bassin d'Arcachon gérant le foyer jeunes travailleurs de la résidence, Etienne BALU, Directeur de l'Habitat et l'Urbanisme du Conseil Départemental de la Gironde, Gilles DARRIEUTORT, Directeur général adjoint de Gironde Habitat mais aussi de nombre de participants.

Cette résidence allie des logements familiaux (40 logements dont 32 individuels et 8 collectifs), un Foyer Jeunes Travailleurs avec une capacité d'accueil de 40 logements et une mini-crèche de 10 places avec des amplitudes et horaires décalés.

L'ensemble de ces équipements répondent aux attentes du Territoire

Scannez ce QR Code pour voir la vidéo de la visite.

4 LOGEMENTS EN CENTRE BOURG OU BIEN LA CRÉATION DE NOUVEAUX QUARTIERS; DES OPÉRATIONS EN DENTELLE SUR LES TERRITOIRES.

#### A Fargues de Langon, livraison de la résidence La Panetière

Une résidence, au cœur du bourg, avec vue sur les coteaux, et à quelques minutes de voiture de la ville de Langon et de ses services.

La remise de clés des 4 logements s'est déroulée avec la signature collective des baux et une présentation de la résidence. Cette opération particulièrement esthétique, avec ses murs en pierre de taille, ses menuiseries bois, la conservation de la façade de l'ancien four, la création de jardinets clôturés avec pas japonais en pierre, et des prestations intérieures très qualitatives, dont le carrelage au rez-de-chaussée et le parquet flottant à l'étage était très attendue par les 4 familles.



#### Vers un nouveau quartier à Bourg-sur-Gironde

De retour sur la commune de Bourg-sur-Gironde, onze ans après, Gironde Habitat crée un nouveau quartier : **Les Hauts de Beau Site,** tout près des commerces et des services du centre-ville. Programmée en 3 tranches,



cette vaste opération de 68 logements a démarré par la commercialisation de 25 lots de terrain à bâtir, tout autour de la future résidence locative. Construites sur un site naturel pentu et argileux, les treize premières maisons individuelles (du T3 au T5) de la phase l'affichent un style architectural sobre, couleur beige pierre. Dix d'entre elles sont en R+l et trois autres sont de plainpied, avec deux logements en colocation seniors / PMR. En termes de confort, elles sont toutes équipées en pompe à chaleur (eau chaude, chauffage, ventilation) et disposent chacune d'un jardin et d'un carport (ou abri) privatifs. Enfin, les espaces extérieurs sont végétalisés, avec des accès piétonniers en enrobé.

### Des partenaires présents sur les territoires

Gironde Habitat s'attache à maintenir et développer des relations partenariales avec les acteurs locaux afin de s'inscrire concrètement tout au long de l'année dans des actions de proximité sur tout le territoire girondin.







#### SIGNATURE DE CONVENTION



Signature d'une convention de partenariat avec la commune de Sadirac

Le 19 juillet dernier, Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat,

a signé une convention de partenariat avec le bailleur social Clairsienne et la ville de Sadirac pour la création de logements sociaux sur la commune.

Une démarche participative tripartite exemplaire, pour une première prochaine offre locative de Gironde Habitat sur cette commune.

Cette signature est l'aboutissement d'une démarche partenariale menée par la commune de Sadirac Gironde Habitat, l'Office Public de l'Habitat (OPH) départemental de la Gironde et le bailleur social Clairsienne. En effet, la commune mène une action volontariste afin de favoriser la construction de logements locatifs sociaux sur son territoire communal tout en préservant son identité.

A cette occasion, Sigrid Monnier, Directrice générale de Gironde Habitat, Jean-Baptiste Desanlis, Directeur de Clairsienne, ainsi que la commune de Sadirac représentée par M. Le maire Patrick Gomez, ont signé, mercredi 19 juillet en salle du conseil, la convention de partenariat et d'intervention foncière d'une durée de 5 ans

A l'écoute des besoins du territoire

est de mettre en œuvre une méthodologie de travail partenarial et un dispositif de veille et d'intervention foncière afin de développer des projets de logements locatifs sociaux à moyen et long terme.

Une démarche participative entre les trois acteurs, puisque Gironde Habitat et Clairsienne associeront étroitement la commune à toutes les étapes de définition des projets : élaboration du programme prévisionnel de construction, typologie des logements, financement, programmation triennale des aides à la pierre...

### Insertion sociale et professionnelle des personnes éloignées de l'emploi

Au-delà de son métier de logeur, Gironde habitat déploie des actions en faveur de l'insertion sociale et professionnelle des personnes éloignées de l'emploi. Cela revêt des formes diverses:

 Soit c'est une condition d'exécution du marché (la clause d'insertion)

- Soit il s'agit d'un marché dont l'objet est une action d'insertion
- Soit c'est un marché réservé à des structures d'insertion professionnelle ou employant des personnes handicapées ou relevant de l'économie sociale et solidaire.

Au total en 2023, Gironde Habitat a engendré 62 563 heures d'insertion, un score relativement stable.

### Hébergements saisonniers à Biganos, pour la deuxième année consécutive

Conscient des enjeux du territoire, et notamment de ceux du Bassin d'Arcachon (COBAN, COBAS) Gironde Habitat met à disposition pour la deuxième année consécutive, des logements au sein de l'ancienne caserne du SDIS à Biganos. Ce dispositif en lien avec l'Association Laïque Le Prado répond aux besoins des travailleurs saisonniers et des acteurs économiques locaux.

Les 16 places d'hébergement temporaire à faible tarif sont équipées pour accueillir ceux qui participeront à la réussite de la saison estivale.

Acquis en 2022 par Gironde Habitat et réaménagé la même année par l'Office en site d'accueil et d'hébergement de travailleurs saisonniers avant la construction prochaine de logements et de commerces, l'ancien SDIS de Biganos ouvre à nouveau ses portes.

Ce dispositif en lien avec l'Association Laïque Al Prado répond aux besoins des travailleurs saisonniers et des acteurs économiques locaux. Parmi le public accueilli en 2023, se trouvent des jeunes en formation, des saisonniers de la restauration et des jeunes pris en charge dans le cadre du dispositif « Alternatives aux exclusions », soit une quinzaine de personnes.



Récemment propriétaire de la caserne, l'Office y prévoit prochainement la construction de 40 logements locatifs sociaux individuels et collectifs du T2 au T4 et des commerces.



#### • • •

### DES DISPOSITIFS SUR LES TERRITOIRES POUR ACCOMPAGNER LES PLUS FRAGILES.

### Hébergement de stabilisation en nord-Libournais :

40 personnes ont été hébergés sur les sites du Nord-Libournais de Gironde Habitat administrés par l'association « le lien » en partenariat avec les services du département de la Gironde et ceux de l'Etat. En 2023, 19 adultes et 21 enfants, dont 7 âgés de 3 ans et moins, ce qui correspond à l'accueil de 19 ménages : 15 familles monoparentales et 4 femmes seules. Sachant que 48% des enfants accueillis ont moins de 6 ans.

Un travail autour du soutien à la parentalité est nécessaire avec les partenaires locaux (Assistants de service sociaux du département notamment) ; seul 2 enfants hébergés en 2023 étaient majeurs. Une grande partie des ménages est issue du territoire du Libournais. Le motif de violences conjugales reste le principal

motif d'entrée et la majorité des ménages hébergés bénéficie du RSA. En conséquence, le besoin d'un accompagnement d'accès à l'emploi pour rompre les freins d'accès à l'emploi avec la rencontre de la conseillère en insertion professionnelle s'avère indispensable pour la quasi-totalité de ces femmes.

En 2023 15 ménages sont sortis du dispositif, sachant que la durée de séjour moyen est de 2,5 mois pour cette année. 29% des sortis sont vers des dispositifs d'insertion (ALT, sous location) concernant 9 ménages. 3 ménages ont été relogés dans le parc public. 2 familles ont été relogées par Gironde Habitat. Pour les autres, il s'agit de fin d'hébergement pour non-respect des conditions d'hébergement, mais aussi de départs chez des tiers. Pour rappel, les violences conjugales sont celles qui s'exercent à l'encontre d'un conjoint ou concubin. Il peut s'agir de violences psychologiques, physiques, sexuelles, économiques, administratives, matérielles... Les enfants témoins de ces violences sont aussi considérés comme des victimes.

### • • •

#### DAMP: dispositif d'accueil Multi public

Après la réhabilitation et une mise à disposition des logements par Gironde Habitat, au sein de la résidence Les Alizés, à Lesparre-Médoc, ce dispositif d'accueil multi-public (ou DAMP) existe désormais depuis cinq ans.

Il répond ainsi à l'absence de structure d'hébergement et s'inscrit dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lié au Logement d'abord. Il répond également aux objectifs du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), à travers un accompagnement social renforcé est assuré par les travailleurs sociaux. Il s'agit d'évaluer et de soutenir l'autonomie des personnes, dans le but de les faire accéder à un logement ou à un relogement autonome ou accompagné.

Sur l'année 2023, Gironde Habitat a ainsi reçu 63 fiches SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) ; si 31 ménages sont entrés au DAMP, on comptabilise également 44 accompagnements. Sachant que les logements sont modulables en fonction des besoins, afin de pouvoir les « recomposer » soit pour des familles soit pour des personnes seules. Sachant que les logements sont modulables en fonction des besoins, afin de pouvoir les recomposer, soit pour des familles, soit pour des personnes seules.

En 2023, au sein de la population accueillie, les hommes seuls représentent encore le plus grand nombre d'orientations, avec une augmentation du nombre de femmes seules avec enfants.

En outre, jusqu'à la fin de l'année 2023, deux tiers des hébergés du DAMP avaient moins de 35 ans.



#### Des partenariats concrets

Depuis l'ouverture du DAMP, un partenariat avec les services de la CDC Médoc Cœur de Presqu'Île s'est également mis en place, en particulier pour le repérage et la continuité de l'hébergement des personnes victimes de violence intra-familiales.

Le DAMP est reconnu et sollicité pour toute personne en situation d'errance et de vulnérabilité. En 2023, 36 actions collectives ont été réalisées en interne, en partenariat avec C'EST CARRE et la PAC (Plateforme Art et Culture) de l'AL le PRADO, dont 14 séances animées par les Compagnons Bâtisseurs et d'autres consacrées à la découverte du patrimoine naturel du Médoc.

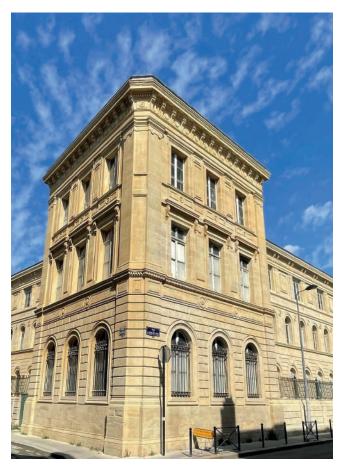
Pour l'année 2023, la CAF a accordé, à nouveau, une subvention dans le cadre du REAAP (Réseau d'écoute, d'appui et d'accompagnement des parents), qui nous a permis de proposer des activités culturelles aux familles du DAMP visant à renforcer le lien parent/enfant et créer des souvenirs forts.





Au centre de la capitale girondine, le projet Aépublic porté par Gironde Habitat : construction de logements locatifs sociaux, accession sociale et libre, locaux d'activité et associatifs.

Ce site est le fruit d'une histoire plurielle : d'abord construit pour être un Institut de jeunes femmes sourdes et muettes, mais également connu pour avoir hébergé le commissariat central de Bordeaux il y a quelques années.



Le chantier de construction a démarré en 2021 et est marqué par des travaux de grande ampleur à l'arrière du site (réalisation d'une paroi moulée avec la mise en place de butons en amont du terrassement permettant la création du parking souterrain et construction des fondations du bâtiment neuf) et des travaux de réhabilitation avec des méthodes traditionnelles tenant compte des aspects patrimoniaux remarquables du bâtiment ancien, menés par des entreprises expérimentées et des Compagnons (façades en pierre, couvertures, planchers...).

Depuis le début du projet, une attention particulière est apportée au lien avec les riverains afin d'échanger sur les contraintes de ce chantier hors norme, situé à proximité immédiate d'habitations. Dès 2015, après l'acquisition du bien, Gironde Habitat est allé à la rencontre des habitants du quartier et riverains pour les informer en temps réels sur des temps forts du chantier : boitage de flyers, newsletter, site internet, rencontres sur site, boîte aux lettres et ligne téléphonique dédiées.

A terme, les constructions neuves se composeront de trois bâtiments et d'un parking souterrain, accueillant des logements familiaux, des logements en accession sociale, une résidence sociale à destination des jeunes, des locaux d'activité, une laverie et une accorderie.

La réhabilitation du bâtiment remarquable permettra la création de logements en accession sociale et en vente libre, de logements familiaux, d'un local associatif, d'un local commun résidentiel et d'un hôtel haut de gamme.

#### Le chantier en 2023

Pour la partie neuve, le premier semestre a été rythmé par les travaux d'infrastructure: mise en place temporaire de butons (tubes métalliques de 60 à 80 centimètres de diamètre) entre les parois pour maintenir la stabilité de la paroi moulée réalisée l'année précédente durant la phase de terrassement et création des deux niveaux de sous-sol du futur parking. A partir de l'été, les travaux de superstructure ont débuté.

Côté monument historique, l'année a été marquée notamment par le curage du bâtiment, le renforcement et remplacement des planchers bois existants, la rénovation des grilles extérieures et du portail, et la poursuite du ravalement des façades.







### Gestion des déchets : un chantier éco-responsable

Dans la continuité de ses autres opérations, Gironde Habitat s'efforce de limiter l'impact de ses activités sur l'environnement, que ce soit en termes de choix constructifs qu'en amont, sur le chantier. Une charte chantier propre vient préciser ces différents engagements, notamment sur le volet gestion des déchets, visant à favoriser leur réduction et leur recyclage. Concrétement, sur le chantier Républic, **plus de 90% des déchets sont valorisés.** 

#### DÉCHETS ÉVACUÉS

DECHETS	Tonnes		
GRAVAT	557,21		
BOIS B	27,58		
DIB*	360,07		
METAUX	26,98		
ORDURE MENAGERE	4,36		



Le 23 mai 2023, Martine Jardiné, présidente de Gironde Habitat, et Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat ont accueilli Pierre Hurmic, maire de Bordeaux et Jean-Luc Gleyze, président du Conseil départemental de la Gironde sur le chantier Républic.







Retrouvez les prises de parole de Pierre Hurmic et Jean-Luc Gleyze lors de la visite sur cette vidéo

### TERRITOIRES ET COLLECTIVITÉS LOCALES

### LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

L'année 2023 marque une étape importante où les conférences intercommunales du logement ou CIL ont été installées sur 8 établissements publics de coopération intercommunale girondins ou EPCI, concernés par la réforme des attributions. Une CIL est une instance multi-partenariale, co-présidée par le préfet et le président de l'EPCI. Les EPCI jouent un rôle essentiel dans la définition et la mise en œuvre locale de la politique de l'habitat.

Comme les autres bailleurs sociaux, Gironde Habitat a contribué aux différents travaux réalisés en amont et en aval de l'installation des CIL, à travers des ateliers dédiés. Parallèlement, l'Office a également participé à la construction des grilles de cotation, dont la plupart seront effectives à l'été 2024.

La Loi ELAN rend ainsi obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande dans les territoires de la réforme des attributions. Cette grille de cotation est composée de critères réglementaires et complétée par des critères locaux ; elle constitue une aide à la gestion et à la décision.

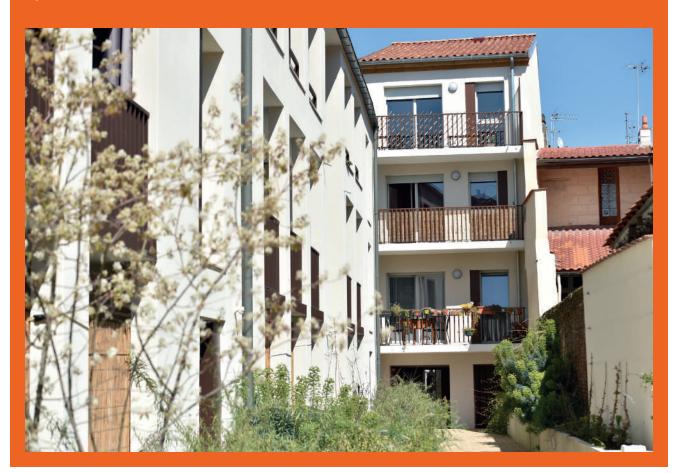
#### A RETENIR, EN 2023:

#### Les grandes orientations pour Bordeaux métropole:

- Consacrer au moins 40% des attributions hors quartiers prioritaires aux ménages très modestes (revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS), dont 25% aux demandeurs les plus pauvres (1er quartile des demandeurs) ou à des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- Réaliser au moins 50% de propositions de logements en quartier prioritaire aux ménages des 3 autres quartiles de demandeurs.
- Consacrer un quart des attributions aux publics prioritaires identifiés dans la CIA.

#### Les grandes orientations pour la Communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS):

- Conforter le partenariat autour du processus de l'attribution.
- Tenir les objectifs de la Loi en matière d'accueil des ménages prioritaires : ler quartile et publics prioritaires
- Optimiser l'information des demandeurs et la qualification des demandes.
- Optimiser la rotation du parc et la fluidité des parcours.



### **ADMINISTRATEURS**

CHIFFRES CLEFS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## 3 CONSEILS D'ADMINISTRATION

# **248** DELIBERATIONS PASSEES EN 2023 : CA ET BUREAU

### **3** JURY DE CONCOURS

# 4 COMMISSION FINANCES (12 janvier, 10 mars, 26 mai et 20 octobre)

### **THÉMATIQUES 2023:**

### 27 janvier 2023:

- Réserve exceptionnelle d'aide sur la quittance
- Présentation du Budget Primitif 2023
- Vente de logements Hlm

### 29 juin 2023:

- Rapport Annuel d'Activité 2022 de la Directrice Générale
- Bilan des CALEOL
- Bilan Concertation Locative
- Compte Financier 2022 et Rapport de Gestion 2022
- Rapport général du Commissaire aux Comptes
- Affectation des résultats
- Rapport OFS 2022
- Bilan annuel 2022 des ventes de logements
- Prévention de la corruption et loi Sapin II
- Nouveau Plan de Concertation Locative
- Emission de titres participatifs

#### 27 novembre 2023:

- Exécution du Budget 2023
- Orientations Budgétaires 2024
- Politique des loyers de Gironde Habitat pour 2024

### NOUVELLE DÉSIGNATION

Action Logement a désigné le 22 septembre 2023 Madame Valérie PUJOL en remplacement de Monsieur Jean-Pierre DELIGEY pour représenter Action Logement au poste d'Administrateur au sein du Conseil d'Administration de Gironde Habitat.

### **ADMINISTRATEURS**



#### SÉMINAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GIRONDE HABITAT

### Présentation des étapes de création d'une résidence neuve

Le 6 avril 2023 dans la Salle Le Reflet à Tresses, Martine Jardiné à l'occasion de cette séance de travail du Conseil d'administration de Gironde Habitat accueille Sophie Piquemal, vice- présidente du Conseil départemental en charge du logement.

En préambule, il s'est agi de faire un point sur les offres nouvelles 2023 :

**250** études de faisabilité par an pour une valeur estiméed'1 million €

**700** agréments par an pour 45 « opérations » dont 500 hors Métropole

**1040** logements en chantier, dont35 chantiers au ler trimestre 2023 et 40 chantiers à « ouvrir » au cours de l'année pour 500 logements

Une présentation vidéoprojetée illustrant les propos introductifs de Sigrid Monnier, la directrice générale, présente par le biais d'images du chantier Aépublic, la volonté de l'Office de construire, réhabiliter, et d'accompagner. Cet emblématique chantier au cœur de la ville de Bordeaux en est un parfait exemple. En effet, si la réhabilitation du bâtiment historique, côtoie la construction de plusieurs autres bâtiments et espaces de vies, ces dimensions, son impact dans la ville et le quartier nécessitent un accompagnement auprès de nombreuses parties prenantes et/ou riverains à l'échelle du projet. La résidence les Allées Caillavet fraîchement livrée, un parc habiter proche du centreville de Mérignac en est aussi une parfaite illustration. Après, une visite en images dans les différents territoires girondins des réalisations récentes, le point essentiel de l'habiter et du vivre ensemble est abordé. Ou comment imaginer que tout cela prenne forme et vie sans lien, rencontres, présentations, visites de terrain, jusqu'aux CALEOL, l'ensemble des investissements humains au service des habitantes et habitants de la gironde.

Il va s'agir maintenant ensemble, membres du conseil d'administration et membre du comité de direction de retracer à l'aide d'un panneau didactique les différentes étapes d'un projet de logement. Le panneau pédagogique est presque vierge, Muriel Corporandy, la directrice des Espaces à vivre, invite les participants brique par brique à bâtir une représentation chronologique et visuelle d'un projet type : de l'opportunité foncière à la première délibération, en passant par le montage opérationnel et financier, jusqu'à l'inauguration. Très vite les questions fusent : agrément, financement, subventions, délibérations et encore délibérations, les élu(e)s du Conseil d'administration se prêtent au jeu, ils s'étonnent, se questionnent sur les temporalités. Ils sont surtout surpris par les contraintes et les nombreuses étapes. Le panneau est maintenant terminé après de fructueux échanges, la Présidente remercie les participants qui tous photographient le panneau retraçant les actions, évènements au cours des mois, des années nécessaires pour réaliser ces offres nouvelles.



### **ADMINISTRATEURS**

#### PREVENTION DE LA CORRUPTION ET LOI SAPIN II

Extrait de la délibération N° 2023 - 108, adoptée à Bordeaux au siège de Gironde Habitat le 29 juin 2023

La corruption peut se définir comme le fait, pour une personne publique ou privée, de solliciter, d'accepter, d'offrir ou de donner, directement ou indirectement, un avantage indu, en vue d'accomplir, de retarder ou d'omettre d'accomplir un acte qui affecte l'exercice normal d'une fonction (exemples : conflit d'intérêts, favoritisme, cadeaux et invitations, trafic d'influence).

Une présentation de la loi Sapin II a été faite aux membres du Conseil d'Administration du **21 mars 2019.** 

La loi prévoit 8 piliers de lutte contre la corruption dont un est d'ores et déjà opposable à Gironde Habitat de par sa taille (inférieur à 500 salariés et chiffre d'affaires inférieur à 100 millions d'euros).

Il s'agit de la mise en place d'un dispositif d'alerte qui recueille les signalements émanant d'employés relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de bonne conduite de la société. Gironde Habitat avait adhéré en 2021 à la plateforme recommandée par la fédération des OPH. Compte tenu des évolutions législatives et réglementaires concernant la protection des lanceurs d'alerte, l'adhésion à un nouveau dispositif de recueil, qualification et traitement des alertes sera formalisé à l'été.

Pour aller plus loin et de façon complémentaire, il semble intéressant de mettre en place :

 Un code de bonne conduite intégré au règlement intérieur de l'office qui définisse clairement les comportements à proscrire susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence

- Une cartographie des risques pour identifier, analyser et hiérarchiser les risques d'exposition de l'office à de sollicitations externes aux fins de corruption en fonction du secteur d'activité et des zones géographiques
- De la formation destinée aux cadres et aux personnels les plus exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence

Gironde Habitat a finalisé sa cartographie des risques qui reste à compléter par un plan de prévention sur les zones de fragilité repérées.

Le volet formation à destination des salariés est en

Un code de bonne conduite a été proposé par la Fédération des OPH afin d'adapter au mieux les recommandations à nos métiers qui se décline tant pour les salariés que pour les administrateurs. Une version destinée aux salariés sera présentée cet été aux Instances Représentatives du Personnel.

Le code de bonne conduite à destination des Administrateurs est joint à la présente délibération. Il est convenu qu'un séminaire des Administrateurs sera consacré à la déontologie et à ce code de bonne conduite.

### **PRESTATAIRES**

### • • •

#### CONJUGUER ECOLOGIE ET HABITAT

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies; +10% en moyenne, Gironde Habitat continue à être attentif à l'évolution des coûts qui impactent directement les locataires via les charges. Pour ce faire, l'Office investit dans de nombreuses expérimentations en faveur des innovations technologiques permettant

de faire émerger des solutions nouvelles. Au-delà de l'aspect environnemental de la démarche entreprise, l'ambition de Gironde Habitat est également de lutter plus efficacement contre le risque de précarité énergétique de ses locataires tout en leur assurant confort et qualité d'usage de leur logement.

### MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS AU SEIN DU PATRIMOINE DE GIRONDE

#### Continuité du déploiement avec Voltalis

En 2021, le dispositif Voltalis avait vu le jour dans plusieurs résidences de l'Office ; la mise en place de ces équipements dédiés à la régulation du chauffage s'est poursuivie en 2022 et 2023 dans les logements équipés en tout électrique. Ce dispositif se traduit par un boitier. En poursuivant l'installation de ce dispositif de gestion active de la consommation, les locataires participent activement à la transition énergétique tout en effectuant « un geste » écocitoyen. En 2023, c'est plus de 1 300 logements supplémentaires équipés soit 514 000 kWh / an économisés.

Au-delà des économies d'énergie, ce dispositif facilite le développement des énergies renouvelables en France et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, en aidant à limiter le recours à la production électrique d'appoint, généralement assurée par des centrales thermiques (fioul, gaz, charbon).



### Pose de boitiers intelligents

Gironde Habitat a signé un partenariat avec la société ELAX Energie, une startup française innovante, qui permet aux locataires dont les logements sont équipés de ballons d'eau chaude électriques individuels de mieux piloter leur consommation d'énergie et ainsi de préserver leur pouvoir d'achat. Elax Energie a conçu un boîtier nécessitant moins de 15 minutes d'installation par chauffe-eau. Référencé par l'État, ce boîtier agit comme un thermostat intelligent et permet d'éviter la surconsommation d'eau chaude.

175 logements répartis sur plusieurs résidences de Gironde Habitat sont actuellement équipés du boiter et celui-ci permet un gain estimé à 78€/an par locataire.



### PRESTATAIRES

# Renforcement de l'autoconsommation collective aux Souffleurs pour lutter contre la précarité énergétique

En 2023, Gironde Habitat a élargi son dispositif d'autoconsommation collective dans les logements de la résidence Les Souffleurs. 43 nouveaux locataires se sont intégrés à l'opération.

L'objectif est de faire bénéficier tous les locataires d'une production d'électricité locale qui couvrira une partie des besoins en Energie des parties communes et des charges des logements. L'opération gérée par l'Office (Personne Morale Organisatrice) permet une répartition de l'Energie produite entre les locataires au prorata de la surface des logements. Chaque locataire peut exprimer son refus de participer à l'opération.

Exemple d'économie sur la facture d'électricité d'un locataire : Gain estimatif moyen par locataire de 95 €/an



#### GIRONDE HABITAT POURSUIT SA STRATÉGIE DE DÉCARBONATION

#### Bilan triennale de Gaz à Effet de Serre de Gironde Habitat

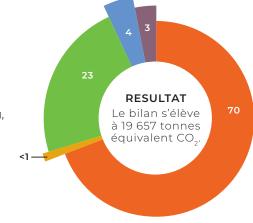
Comme d'autres acteurs du logement social, la limitation de l'émission des gaz à effet de serre et plus largement la lutte contre le réchauffement climatique font partie des priorités écologiques de Gironde Habitat.

En 2023, l'Office a dû mettre à jour son bilan triennale de Gaz à Effet de Serre (BEGES).

Une étude en plusieurs phases, s'est déroulée courant juin 2023 : lancement, collecte des données, restitution intermédiaire, ateliers de co-construction d'un plan d'action. Le bilan de l'étude s'est porté sur les émissions directes et indirectes de Gironde Habitat, sur les locaux administratifs et sur le patrimoine.

#### Les postes d'émissions pris en compte :

- Immobilisations (véhicules, mobilier, informatique, bâtiments);
- Energie des bâtiments (locaux administratifs, parties communes des résidences, chaufferies collectives et réseaux de chaleur urbain);
- Achats de biens et de services : achats généraux, achats de services, informatique et logiciel, communication
- Déplacements : professionnels, domicile-travail, visiteurs
- Climatisation : fuite de fluide frigorigène
- Déchets : DIB, carton, déchets verts
- Energie process : huile moteur



#### TRAVAILLER ENSEMBLE AVEC LES ASSOCIATIONS, LES SERVICES PUBLICS, LES ACTEURS DU SOCIAL, DE LA SANTÉ ET DU MÉDICOSOCIAL SUR TOUS LES TERRITOIRES DE LA GIRONDE

Sur tout le département, Gironde Habitat collabore étroitement, au quotidien, avec les partenaires sociaux et les services publics locaux pour la prise en charge et le suivi de situations complexes (notamment, concernant les locataires présentant des troubles psychiques ou des comportements atypiques, voire une attitude de repli ou d'isolement.

L'Office a bâti un réseau privilégié avec les équipes des MDS (Maisons des solidarités), des CCAS (centres communaux d'action sociale) et des CMP (Centres médico-psychologiques). Il travaille aussi régulièrement avec des associations comme l'ARI ASAIS, spécialisée en accompagnement psycho-social des personnes fragiles et en grande difficulté. Gironde Habitat collabore également avec les antennes de proximité de Giron'DAC, la Plateforme Territoriale d'Appui départementale, situées sur les territoires du Médoc, du bassin d'Arcachon, du Sud-Gironde, du Libournais et de la Haute Gironde, mais aussi avec les CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) pour les seniors. Les Giron'DAC permettent un accompagnement spécifique, intégrant plusieurs dispositifs complémentaires agissant en faveur des parcours de santé et du maintien à domicile et œuvrent avec le conseil départemental de la Gironde, en s'appuyant ainsi sur les CLIC du département. Ces partenariats permettent ainsi aux équipes d'ella CAR du Pôle de développement social et inclusif de Gironde Habitat d'optimiser l'accompagnement des locataires seniors ou en situation de handicap.

Dans sa politique de proximité, l'Office apporte ainsi des réponses personnalisées, au cas par cas ; il étend encore son action jusqu'à une collaboration active avec plusieurs associations de protection animale pour agir en cas de troubles sur les résidences (prolifération féline, animaux bruyants souvent maltraités).

L'année 2023 illustre encore une plus grande proximité relationnelle et réactivité avec les habitants, dans la mise en lien avec les acteurs et les services publics locaux.

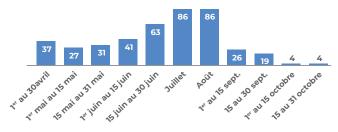
#### LE SEXTANT : ACCUEILLIR LES SAISONNIERS DANS LA DUREE

Inauguré en 2017, le dispositif d'accueil des travailleurs saisonniers de Gironde Habitat au Sextant, à Carcans, est reconduit avec succès depuis sept ans, avec la création à temps plein d'un poste de gestionnaire de site en 2021, en lien permanent avec les collaborateurs de la cellule Innovation Sociale.

### Un dispositif d'accueil des travailleurs saisonniers reconnu

La renommée et l'offre du dispositif permettent aux employeurs de pérenniser les emplois des saisonniers, qui reviennent sur la côte, d'une saison à l'autre. Ainsi, dès le printemps 2023, tous les contrats de réservations étaient signés et les arrhes versées, avec un pic d'occupation à 100 % les mois de juillet et d'août.

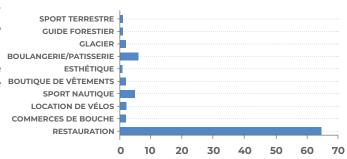
#### Effectif du 1er avril au 31 octobre 2023



### Bilan d'occupation 2023

Chaque année, le taux de fréquentation du Sextant est élevé, avec un volume d'occupation équilibré entre les hommes et les femmes. Près de la moitié des résidents a entre 20 et 30 ans, tandis que les générations de plus de 30 ans sont moins nombreuses.

Parmi les secteurs d'activité des saisonniers en 2023, c'est encore celui de la restauration qui prédomine en termes d'emplois.



En 2023, les travailleurs saisonniers proviennent surtout de la région Nouvelle Aquitaine, comme les autres années, puis dans les mêmes proportions, quasiment, du Grand Est, de l'Occitanie, de l'Ile de France et de la Bretagne ; le Sextant a également accueilli des saisonniers venant d'Afrique et de l'Espagne.

### UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DES SAISONNIERS, EN MATIÈRE DE PRÉVENTION SANTÉ

En partenariat avec l'Office, le Pôle Santé Sexuelle CEGIDD et le centre de santé sexuelle (ex-CPEF) du département de la Gironde ont reconduit en 2023, pour la deuxième année consécutive, les actions de prévention et de dépistage au Sextant à destination des travailleurs et des commerçants saisonniers.

La finalité de cette action était de promouvoir la santé, notamment la santé sexuelle et de faciliter l'accès au dépistage auprès des travailleurs saisonniers,

#### Les objectifs spécifiques étaient de :

- Donner accès à l'information concernant la santé sexuelle et à la prévention,
- Donner accès à la prévention santé sur d'autres thématiques qui concernent aussi ce public, telles que la nutrition, l'addiction, la palpation pour les femmes et la protection solaire.
- Permettre l'accès au dépistage (VIH, hépatites) gratuitement.
- Inciter les saisonniers à se faire dépister au moins une fois dans sa vie,
- Faire connaître les lieux ressources sur ces thématiques ainsi que les lieux de dépistage.



### UN NOUVEL ESPACE DE JOB DATING POUR LES SAISONNIERS

En avril 2023, en collaboration avec la commune et de nombreux partenaires, le Sextant a inauguré une journée de job dating, à destination des saisonniers. Etaient également présents Pôle Emploi (désormais appelé France Travail), la mission locale et Réa'j et une quinzaine d'employeurs. Des candidats ont été recrutés et ont logé au Sextant. Ce nouveau rendez-vous sera renouvelé en 2024.

#### ... ET VERS UN SITE OUVERT TOUTE L'ANNÉE

En plus de l'accueil des saisonniers, Gironde Habitat souhaite ouvrir le site du Sextant à l'année, dans le cadre d'actions réalisées en partenariat avec divers acteurs du département. Ainsi, en avril 2023, l'association Sports Loisirs et Culture Santé et action Sociale des Yvelines a séjourné une semaine au Sextant, pour découvrir le territoire médocain. Quant à l'accueil de saisonniers agricoles, il sera réétudié en 2024 ainsi que la possibilité de proposer des classes vertes aux scolaires est également envisagé.



### UNE PROXIMITÉ MULTIPLIÉE SUR LES TERRITOIRES

# Gironde Habitat, avec *ella* CAR, lauréat du « Prix HLM, partenaire des âgés », au 83ème congrès HLM, à Nantes

En 2023, les équipes d'ergothérapeutes d'**ella GAR** ont effectué plus de 1000 visites à domicile, pour réaliser des diagnostics. Ils ont également rencontré plus de 250 résidents pour des moments de lien social, initiés par les jeunes en service civique, au moyen de jeux de société et d'extérieur, de conversations, de promenades, de goûters partagés...

Les diagnostics en ergothérapie ont ainsi conduit à 522 préconisations d'adaptation des logements, avec des travaux réalisés et financés par Gironde Habitat et 476 préconisations, appuis ou orientations pour la mise en place d'aides techniques, humaines ou financières.

2023 fut également pour Gironde Habitat l'année de la reconnaissance nationale de ce dispositif innovant, avec le **1**er **prix du concours « HLM partenaires des âgés »** dans la catégorie « Repérer et lutter contre les fragilités et l'isolement social des locataires âgés », remis lors du 83ème congrès National HLM à Nantes, en octobre 2023.

#### Le dispositif ella CAR : une agence mobile

Depuis 2018, Gironde Habitat propose un service spécifique dénommé *ella* CAR, acronyme d'Entraide Locale pour le Lien et l'Autonomie.

L'objectif est d'aller à la rencontre de ces locataires afin de prolonger leur autonomie, de favoriser leur maintien à domicile et rompre l'isolement. Plus précisément, il s'agit aussi bien de repérer les besoins des personnes (y compris celles en situation de détresse sociale) et mettre en synergie les partenaires compétents pour trouver des solutions appropriées ou encore adapter leur domicile, que de partager des moments conviviaux intergénérationnels, afin de créer du lien.

Déployé dans toute la Gironde après une expérimentation réussie en Médoc et Sud Gironde, à l'aide de 3 véhicules dédiés, avec 5 ergothérapeutes salariés de Gironde Habitat et des jeunes volontaires engagés en service civique, ce dispositif s'oriente autour de 3 missions principales :

I/Des Ergothérapeutes vont en rendez-vous programmé au domicile des seniors, afin de réaliser un diagnostic. Cela leur permet de préconiser la mise en place d'aides financière, technique et/ou humaine, de développer la participation sociale, d'adapter le logement le cas échéant ou d'orienter vers une mutation prioritaire, si l'adaptation n'est pas possible.

2/ Des jeunes en service civique ont pour mission de créer du lien entre les seniors et les autres locataires pour favoriser l'entraide sociale intergénérationnelle, et l'échange de services.



3/ Un Gestionnaire de Patrimoine de l'agence de proximité est présent sur la tournée *ella* CAR. Il peut ainsi aller à la rencontre des locataires pour répondre à leurs demandes techniques et locatives.

Parallèlement à leurs missions, sur le parc de Gironde Habitat, les jeunes en service civique bénéficient de formations spécifiques du SC2S, le Service Civique Solidarité Seniors, engagé à développer un service civique de qualité auprès des seniors.



### UN CHIFFRE CLÉ À RETENIR

1 793 609 € investis par Gironde Habitat dans la réalisation de travaux d'adaptation de logements pour favoriser le maintien à domicile.

### LIBOURNE

#### Du nouveau à Peyronneau

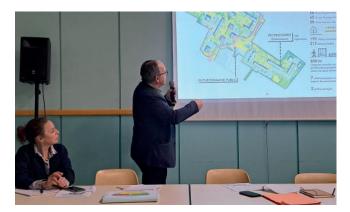
Construite en 1966 et acquise par Gironde Habitat en 2013, la résidence Peyronneau à Libourne fait l'objet d'un vaste chantier de requalification, entrepris avec Domofrance, bailleur de la résidence Peyregourde voisine. Dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, les habitants des deux sites résidentiels ont été impliqués dans le projet de renouveau du site, afin de témoigner de leurs attentes (participation de 75% d'entre eux au questionnaire d'enquête dans des ateliers participatifs).

En 2023, en collaboration avec la ville de Libourne et le cabinet O+ urbanistes, Gironde Habitat et Domofrance ont organisé une réunion d'information auprès des habitants de Peyronneau et de Peyregourde, pour présenter le "Plan guide de la requalification urbaine » de ces deux résidences. Ce document de référence définit ainsi l'aménagement des futurs espaces publics et résidentiels à l'échelle du quartier de 400 logements (1000 habitants).

Pour Gironde Habitat qui pilote ce projet, c'est une étape importante, à la suite de laquelle a été lancée une consultation pour sélectionner les équipes qui vont concourir dans un Marché Global de Performance. Au-delà des aménagements résidentiels, l'objectif de ce marché est de réhabiliter les 229 logements de Peyronneau (en améliorant l'attractivité, le confort, les performances énergétiques des logements et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite), mais aussi de créer 21 logements supplémentaires (pour partie en accession à la propriété et pour le reste, en habitat seniors).

Situées aux portes du centre-ville libournais, sur le secteur est, les deux résidences sont à proximité d'une importante pénétrante et de la rocade de la ville, mais aussi de tout un ensemble de commerces (dont un grand centre commercial) et d'équipements sportifs et scolaires. Elles sont également desservies par plusieurs lignes de bus, sachant que la gare est tout près de ce quartier. En termes de paysages naturels, elles sont entourées de vignes, de grandes propriétés et d'arbres.







### ARCACHON

#### « Il était une fois Les Grands Chênes », un recueil de mémoire co-écrit avec les habitants et des acteurs du quartier

Dans le cadre de l'opération de construction-démolition de la résidence les Grands Chênes, à Arcachon, en 2014, Gironde habitat a proposé aux habitants, l'année suivante, de s'impliquer dans un projet de recueil de mémoire collectif baptisé «Racontez-nous Les Grands Chênes!». Faisant partie intégrante de l'accompagnement social des habitants durant toute la durée de l'opération construction-démolition, ce projet s'est inscrit dans le temps.

La collecte des données (témoignages, photos) s'est achevée au terme du relogement des derniers habitants des petits bâtiments en 2020, pour donner naissance à la rédaction et publication d'un recueil de mémoire des Grands Chênes, fin 2022, intitulé « Il était une fois les Grands Chênes ».

La réalisation de ce recueil a également bénéficié du précieux concours de l'antenne sociale des Grands Chênes et du service des archives municipales de la ville d'Arcachon.



La remise officielle de ce recueil mémoriel aux habitants, à l'occasion de l'inauguration, après la livraison de la dernière tranche, se déroulera en juin 2024, en présence de tous les résidents, anciens et nouveaux, de la ville d'Arcachon et de l'antenne sociale des Grands Chênes.

#### **RENFORCER LE LIEN**

Chaque année, pour renforcer le lien entre les résidents de toutes générations, Gironde Habitat organise des rencontres festives et culturelles avec les habitants de son parc locatif, en collaboration avec des associations locales

#### LE CENTRE SOCIAL CARROUSEL

### Un partenaire majeur sur le quartier de l'Hippodrome (Les Bouscat et Eysines)

Depuis plusieurs années, en partenariat avec le centre social Carrousel et les villes du Bouscat et d'Eysines, Gironde Habitat organise de nombreuses manifestations pour les habitants du quartier prioritaire Hippodrome (résidences Champ de courses, Lyautey, les Cottages). Des rendez-vous traditionnels sont pris, au fil des saisons. Ainsi, chaque été, autour de la projection d'un film grand public, en plein air, les familles se retrouvent également pour partager un moment convivial. En 2023, cette séance de cinéma s'est déroulée aux Cottages, à Eysines, autour d'un repas partagé et de jeux proposés; le stand de vente de boissons, pop-corn, sucreries était également tenu par la Coopérative Jeunesse de Service (CJS), un dispositif dont Gironde Habitat est partenaire. La Coopérative Jeunesse de Service (CJS) permet à des jeunes entre 16 et 18 ans de créer leur entreprise comme job d'été et de vivre l'expérience de l'entreprenariat (construction offre, démarchage, devis etc.).

Depuis quelques éditions, désormais, chaque hiver, c'est l'heure de l'hiver enchanté dans le bois du Bouscat, autour de créations artistiques variées, un événement très apprécié par les locataires et les riverains.



### LES COMPAGNONS BÂTISSEURS, EN LIEN AVEC GIRONDE HABITAT

Partenaire fidèle de Gironde Habitat, l'association des Compagnons Bâtisseurs intervient régulièrement auprès des habitants de Gironde Habitat, dans le cadre d'ateliers d'initiation et d'apprentissage sur la réalisation de divers objets du quotidien et du logement. En 2023, en collaboration avec l'association AL PRADO, ils étaient présents aux Alizés, à Lesparre, où a été mis en place un

chantier participatif de clôture bois. Ils ont également contribué à la construction d'une boîte à dons, sur la résidence Pierre Curie, à Floirac et à celle d'une seconde boîte à lire, dans un chantier Jeunes, sur la résidence Trait d'Union, à Cenon (avec une collaboration de l'association de prévention spécialisée Hauts de Garonne ou AJHaG).

### FEEL ETIK OU L'ART DU CIRQUE ET DES ACROBATIES, À SOULAC

En 2019, l'association Feel Etik a créé une antenne juste à côté de Soulac, où Gironde Habitat possède un patrimoine résidentiel. Depuis plus de quatre ans, avec l'Office, chaque été, ils proposent des ateliers ludiques autour des

arts du cirque et des acrobaties. L'occasion pour les petits et grands de s'initier notamment à la jonglerie ou à l'usage du trapèze. En 2023, une nouvelle activité de skate board a même été lancée pour les plus jeunes.





#### RICOCHET SONORE RÉSONNE TOUJOURS AUPRÈS DES HABITANTS DE GIRONDE HABITAT

Depuis 2020, avec Gironde Habitat, l'association Ricochet Sonore co-construit et propose des animations, souvent sous forme de quizz musical, au sein de diverses résidences de l'Office. Cette année encore, également en partenariat avec l'association les Couleurs du Jeu (désormais devenue Espace de Vie Sociale ou EVS) de Canejan, l'équipe de Ricochet Sonore a notamment animé un repas partagé aux Près de Petiot, sur une ambiance de jeu musical et de DJ set participatif.



#### UN NOUVEAU PARTENARIAT DE 3 ANS DE GIRONDE HABITAT, AVEC MÉRIGNAC ASSOCIATION SERVICES PRO

Suite au nouveau contrat de partenariat de 3 ans de Gironde Habitat avec Mérignac Association Services Pro (ou MAS), des actions ont été mises en place en 2023. La vocation de MAS Pro est de favoriser le retour à l'emploi pour des personnes en insertion sur le territoire, dans le cadre de remplacements de personnels. Un groupe de travail s'est ainsi constitué entre les équipes de notre agence de Mérignac et celles du groupe MAS; l'objectif étant de mettre en œuvre des stages d'immersion, pour des remplacements de chargés d'immeuble sur le parc résidentiel du secteur de notre antenne de Mérignac. Cette première collaboration a ainsi permis l'embauche en CDI d'un des remplaçants de MAS, en tant que chargé d'immeuble de Gironde Habitat.



#### Architectes des opérations

Pages 6 / 27 / 48 : Saint-André-de-Cubzac « La Platane » – Metrogram architecture Pages 6 / 15 / 21 : Saint-Symphorien « Les Gemmeurs » – De Folmont et Camus Architecture Pages 6 / 8 / 20 / 63 / 86 / 87 : Bordeaux « Aepublic »

groupement Brochet-Lajus-Pueyo (BLP), Lanoire-Courrian, Thouin, Lavalin, LS2

Pages 7 / 68: Cestas « L'Hostal de la Bastide » - 4A Architectes

Page 7/27: Libourne « Nouvelle Gendarmerie » - François Guibert, architecture

Page 11 : Gujan-Mestras « Opus One » - Jérôme Lorge Architectes

Page 13: Bordeaux « Les Sacquiers » - Baobab Architectes

Page 23 : Bordeaux « L'Europe » -Daniel de Marco, architecte

Page 23: Bordeaux « Chais 1892 » - Bernard Bühler architectes

Page 23 : Bordeaux « Yves Cortez »- Catherine Furet, architecte

Page 24 : Bordeaux « Les Orientales »

Page 24: Coutras « Corterat » - Coralie Bougault, architecte B2D

Page 24 : Coutras « Bernard Arnouil » - Nechtan 33, agence d'architecture et d'urbanisme Pages 25 /26/82 : Fargues de Langon « La Panetière » - Régis Brachet & Pueyo Architectes

Page 25 : Bordeaux « le Pastel » - Baobab Architectes

Pages 27 / 37 : Lesparre-Médoc « La Petite Flandre » - M. Blasquez, architecte-Page 41 : Bordeaux « Nobel » - Groupement MOG Architectes

Page 42 : Villenave d'Ornon « Impulsion »- Charles-Henri Tachon et Michel Guthmann Architectes

Page 42: Le Bouscat « Libération » - MOG Architectes

Page 49 : Podensac « Marguerite » - Exaedre Architecture

Page 49: Léognan « Les Bouhumes » - - Jean-Luc Veyret, architecte DPLG

Page 76: Le Teich « La Molène » - Atelier Alonso et Saraute

Page 77 : La Réole « Le Jardin sur le toit » - Dauphins Architectes

Page 78: Lormont « Vincennes »

Page 78 : Castres -sur-Gironde « La Belle Etape » - Emmaüs Développement

Page 82: La Teste de Buch « Les Galops » - Camus - De Folmont /Laborde et Lansard

Page 83 : Bourg-sur-Gironde « Les Hauts de Beau Site » - Zaruba Architectes

Page 84 : Biganos « le SDIS »

Page 85 : Lesparre-Médoc « Les Alizés »

Page 88 : Bordeaux « Garona » - Michel Moga Architecte

Page 95 : Carcans « Le Sextant »

Crédits photos : Paul Robin © Studio Pollux Begles / © Gironde Habitat



### GIRONDE HABITAT

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

