

ACTIVITÉ MÉTIERS
HISTOIRE DE VIES

RAPPORT D'ACTIVITÉ





**VISUALISEZ LES
RÉALISATIONS
DE 2024**



380

COLLABORATEURS

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

44 850

PERSONNES LOGÉES

- 34 500 demandes de logement enregistrées en 2024
- 36 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans
- Plus de 7 000 locataires ont entre 30 et 50 ans
- 45 % des locataires bénéficient des APL
- Les familles monoparentales représentent près de 30 % des locataires
- Les personnes isolées représentent 40 % des locataires

20 200

LOGEMENTS ET ÉQUIVALENTS

- 1 logement sur 3 est un logement individuel
- 75 % des loyers sont inférieurs à 500 € / mois (loyer hors charge)
- 42 % des logements sont des types 3

www.gironde-habitat.fr

06

●●● 2024 EN DATES -----	PAGE 6
ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2024 -----	PAGE 8
PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS POUR LA CONSTRUCTION DU BUDGET 2024 -----	PAGE 9
SIMULATIONS FINANCIERES -----	PAGE 12
IMPLANTATION DU PATRIMOINE GIRONDE HABITAT ----	PAGE 14
PATRIMOINE EN VENTE ET PROJETS -----	PAGE 15

15

ACTIVITÉ MÉTIERS

●●● DEMANDEURS DE LOGEMENTS -----	PAGE 16
UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS LOCAUX -----	PAGE 17
NOUVELLES LIVRAISONS -----	PAGE 18
UN ACCUEIL DES PUBLICS DANS LA DIVERSITÉ -----	PAGE 19
LES RÉSERVATIONS -----	PAGE 20
ACCESSION SOCIALE DES MÉNAGES AUX RESSOURCES MODESTES -----	PAGE 21
ACTIVITÉ SYNDIC -----	PAGE 22
ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE -----	PAGE 23
SOLIDAIRE -----	PAGE 24
AU SERVICE DES CLIENTS -----	PAGE 25
EN LIEN AVEC LES HABITANTS -----	PAGE 26
ATTENTIFS AUX PLUS FRAGILES -----	PAGE 27
RESSOURCES HUMAINES ET FORMATION -----	PAGE 28
DIRECTION MARKETING ET COMMUNICATION -----	PAGE 29
SYSTEMES D'INFORMATION -----	PAGE 30
MARCHÉS ACHATS CHIFFRES CLÉS -----	PAGE 31

”

L'année 2024 restera l'une des plus marquées politiquement. Des mois d'instabilité, des incertitudes, quatre gouvernements, pas de budget, une kyrielle de lois en souffrance, des tensions sociales et sociétales, une économie en berne, des taux d'intérêts en hausse, cet exercice a été particulièrement difficile.

Difficile de répondre à la demande exponentielle de logements avec en miroir une augmentation de la précarité qui s'amplifie. Cette dernière touche maintenant toutes les générations aux compositions familiales multiples et évolutives.

Difficile de financer, de bâtir et rénover. L'accession, les ventes qui alimentent nos fonds propres sont aussi impactées, le marché piétine.

C'est avec ces crises aussi bien structurelles que conjoncturelles avec nombre d'entreprises défilantes et particulièrement dans le secteur du logement et de la construction, qu'il a fallu s'adapter et relever le défi.

Alors, bien entendu le bilan comme un ciel de traîne est en demi-teinte. Mais, l'engagement de tous et de chacun au sein de l'Office, le soutien du conseil d'administration de Gironde Habitat, du conseil départemental de la Gironde, notre agilité, notre capacité à évoluer, à travailler avec les collectivités locales, et nombre de partenaires, de prestataires, nous autorise avec prudence et détermination à espérer une amélioration, une éclaircie sur les toits de demain.



Les membres du Conseil d'Administration de Gironde Habitat visitent le chantier République (Bordeaux)
logements locatifs sociaux, accession sociale et libre, locaux d'activité et associatifs - livraison 2025.



1

JANVIER

Les villes d'Eysines et du Bouscat en partenariat avec Gironde Habitat
Inaugurent les nouveaux équipements sportifs dans le quartier intercommunal du Champ de Courses, en présence de Christine Bost, maire d'Eysines, Patrick Bobet, maire du Bouscat et Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat.



Vœux 2024
Cérémonie des vœux 2024, organisée à l'immeuble Gironde du Conseil Départemental.



2

FÉVRIER

Accompagner les collaborateurs
Les collaborateurs du Centre Technique participent à une formation sur la professionnalisation de la relation client.



Les Grands Chênes à Arcachon livraison de la troisième et dernière tranche
21 nouveaux logements.



3



MARS

« Ça fait débat » sur TV7 Logement, un plan d'urgence suffira-t-il ?
Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat, Thierry Leblanc, président de la fédération du bâtiment Gironde.



15 nouveaux logements résidence **Le Ferchaud à Saint Caprais de Blaye (Val de Livenne)**

AVRIL

7^e journée girondine de l'habitat sur le logement et le handicap.
Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat, témoigne lors de la table ronde "Partenariats et initiatives dans le parc social pour l'inclusion des personnes en situation de handicap"



4



Séminaire des administrateurs 2024
Panorama des obligations réglementaires, s'agissant des attributions ; le passage de réservations de logements en flux.



Gironde Habitat, signataire du nouveau contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 » - Métropole bordelaise
Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat, témoigne lors de la table ronde "Partenariats et initiatives dans le parc social pour l'inclusion des personnes en situation de handicap"

5

MAI

Rencontre dans les allées du SELAQ
de Christine Bost et Jean Luc Gleyze, respectivement Présidente de Bordeaux Métropole et Président du Département de la Gironde.



6



JUIN

Inauguration des Grands Chênes à Arcachon
Inauguration pluvieuse, inauguration heureuse... en présence de Martine jardiné, présidente de Gironde Habitat, de Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat, de Philippe Quertinmont, conseiller départemental, président de la commission habitat, et d'Yves Foulon, maire d'Arcachon.



Gironde Habitat, signataire de l'Alliance de Bordeaux pour l'énergie solaire
aux côtés de Pierre Hurmic, maire de Bordeaux, Christine Bost, présidente de Bordeaux Métropole, Jean-Luc Gleyze, président du Département de la Gironde et Alain Rousset, président de Région de la Nouvelle Aquitaine et de nombreux acteurs engagés pour le développement de la production d'énergie solaire sur notre territoire.



Inauguration à La Réole
Le président du Département Jean-Luc Gleyze, le sous-préfet de l'arrondissement de Langon Vincent Ferrier, le maire de La Réole Bruno Marty et l'adjointe à l'urbanisme Sophie Vautier en visite au Jardin sur le Toit / habitat intergénérationnel, en présence de la directrice générale de Gironde Habitat, Sigrid Monnier.

Signature du manifeste Bâtiment frugal

Gironde Habitat, s'engage auprès de la ville de Bordeaux, à travers la signature du manifeste pour un urbanisme de projets frugaux. Un label qui place la frugalité et l'écologie au coeur de l'urbanisme.



NOVEMBRE

Participation de Gironde Habitat au Forum sur l'habitat des seniors

Organisée à Pauillac, des rencontres entre élus et professionnels, qui ont permis de valoriser les dispositifs ella CAR et ella COLOC de l'Office, en présence de Stéphane Le Bot vice président du Conseil départemental chargé de l'agriculture, alimentation, mers et forêts, administrateur de l'Office.



DÉCEMBRE :

Journée du personnel du 9 décembre

Organisée à la Cité Bleue, à Bacalan, séances plénières, ateliers participatifs : « équation pour demain », et aussi exposition, échanges et mises en situation s'agissant de la Laïcité.



12

11

10

OCTOBRE

Remises de clés
des nouvelles résidences Solari et Prungis sur le territoire du langonnais.



Gironde Habitat lance le premier budget participatif sur l'ensemble de ses résidences

En septembre, tous les locataires peuvent déposer leur projet sur la plateforme dédiée au budget participatif « unInnove ».

Signature des conventions territoriales 2024-2030
conventions territoriales des quartiers du Champ de Course (Eysines et Le Bouscat) et du Grand Caillou (Eysines) signées à l'hôtel de ville d'Eysines en présence de Christine Bost, en sa qualité de Maire d'Eysines, Patrick Bobet Maire du Bouscat et Sigrid Monnier Directrice générale de Gironde Habitat.



SEPTEMBRE

Congrès HLM 2024

Signature de la convention pour la gestion en flux des logements sociaux sur le département de la Gironde avec Sophie Piquemal vice présidente du Conseil départemental chargé de l'habitat, insertion, économie sociale et solidaire et de Philippe Quertinmont, conseiller départemental, président de la commission habitat.



9

8



AOÛT

Visite de la DDTM et de la DDETS sur l'opération Républic (Bordeaux)

Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat, le directeur départemental des territoires et de la mer, Renaud Laheurte, le directeur départemental du travail, de l'emploi et des solidarités, Thierry Bergeron sur le chantier de l'opération républic (ilot Castéja) à Bordeaux.

JUILLET

Projet d'habitat participatif au Dorat, à Bègles
la résidence Le Dorat à Bègles va bénéficier d'une vaste opération de construction-démolition, sur laquelle un bâtiment de 20 logements collectifs fait l'objet d'un projet d'habitat participatif.



Signature collective à la mairie de Beychac et Caillau
résidence de Sonnevile
14 nouveaux logements

7



Retrouvez toutes nos vidéos sur vimeo.com/girondehabitat



DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

- Malgré l'augmentation des prix de production (foncier et coûts de construction), l'ambition est de continuer à demander l'agrément de 700 logements, 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
- Proposer une offre nouvelle d'environ 600 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 étudiants, et pour 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 25% en moyenne sur la programmation 2024 en logements neufs et 35% dans les centres des villes d'équilibre

Ces hypothèses correspondent à un volume d'investissement à long terme de 124 M€, dont 31 M€ de fonds propres au titre des nouveaux logements agréés en 2024.





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 2024
- Passer de 1300 lots gérés à fin 2023 à 1500 lots fin 2024 par le Syndic solidaire « Respect de toi(ts) »



PATRIMOINE

INVESTISSEMENT

- **Renouvellement de composants :**
 - Contenir l'enveloppe à 5,5 M€ dépensés dans l'année
- **Réhabilitations :**
 - Poursuivre les opérations en montage : soit 70M€ déjà autorisés pour 1 564 logements en maintenant l'objectif BBC rénovation quand c'est techniquement et économiquement faisable

ENTRETIEN

- Maintien du budget d'entretien courant à 5,4 M€
- Élévation du budget d'adaptation à l'âge et au handicap à 2M€ (en année n+1 ces travaux sont financés par dégrèvement TFPB)
- Maintien du budget gros entretien et remise en état des logements : 7,4 M€



ACCUEIL DES NOUVEAUX DEMANDEURS

- Prise en compte des situations prioritaires et urgentes détectées
- 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

- Réécriture des orientations d'attributions
- Maintien d'une gestion de proximité
 - Agences décentralisées
 - Renforcement du « aller vers » :
 - Maintien du dispositif *ella* CAR sur tout le territoire de la Gironde
 - Préparation de l'organisation pour les projets d'habitat inclusif
 - Mise en oeuvre du centre de relation client multicanal
- Développement social et vivre ensemble :
 - Maintien des démarches d'animation ou de soutien aux initiatives locales
 - Lancement d'« UniNNOVE » le budget participatifs pour les locataires
 - 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
 - Poursuite du dispositif mis en place en 2023 d'aide sur la quittance destinée au public non éligible aux dispositifs de solvabilisation appuyée sur l'enveloppe restante.



TERRITOIRES ET PARTENAIRES

- Mettre en oeuvre avec le Département une nouvelle convention de gestion pour son compte des logements des collèges · Maintenir le partenariat avec 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 :

- Continuer à 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
- Maintenir un volume d'environ 8 apprentis et favoriser l'accueil de stagiaires
- Mettre en place un baromètre social
- Maintenir un niveau de formation soutenu pour répondre aux enjeux de demain
- Hausse des frais de personnel : 7% : prise en compte de l'inflation, impact en année pleine des recrutements 2023, créations de postes, personnel de proximité, *ella* CAR, renforcement et adaptation de la structure (pour mémoire inflation à 5,6%)



MOYENS DE FONCTIONNEMENT

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



La Commission Finances s'est réunie le 20 octobre 2023 pour examiner des simulations financières. Ces simulations s'appuient sur les hypothèses macroéconomiques ci-après :

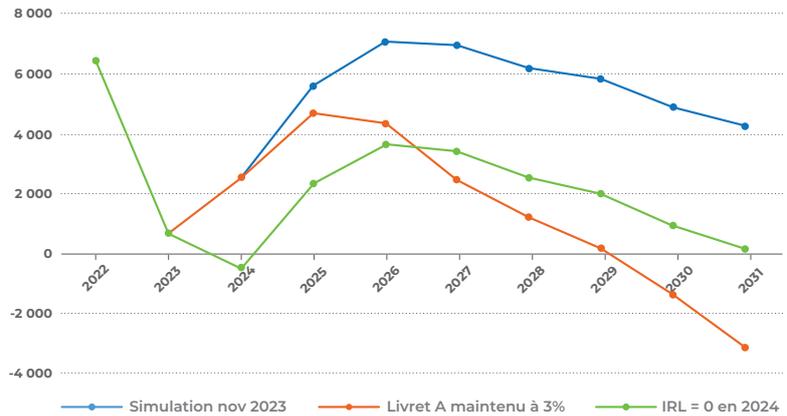
HYPOTHÈSES MACRO ÉCONOMIQUES

	2022	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ...
Inflation	4,8 %	3,0 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
ICC	6,3 %	5,0 %	4,0 %	2,7 %	2,5 %	2,3 %	2,3 %
IRL	3,5 %	3,5 %	3,6 %	2,4 %	2,1 %	2,0 %	2,0 %
Taux du Livret A	3,0 %	3,0 %	2,7 %	2,3 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

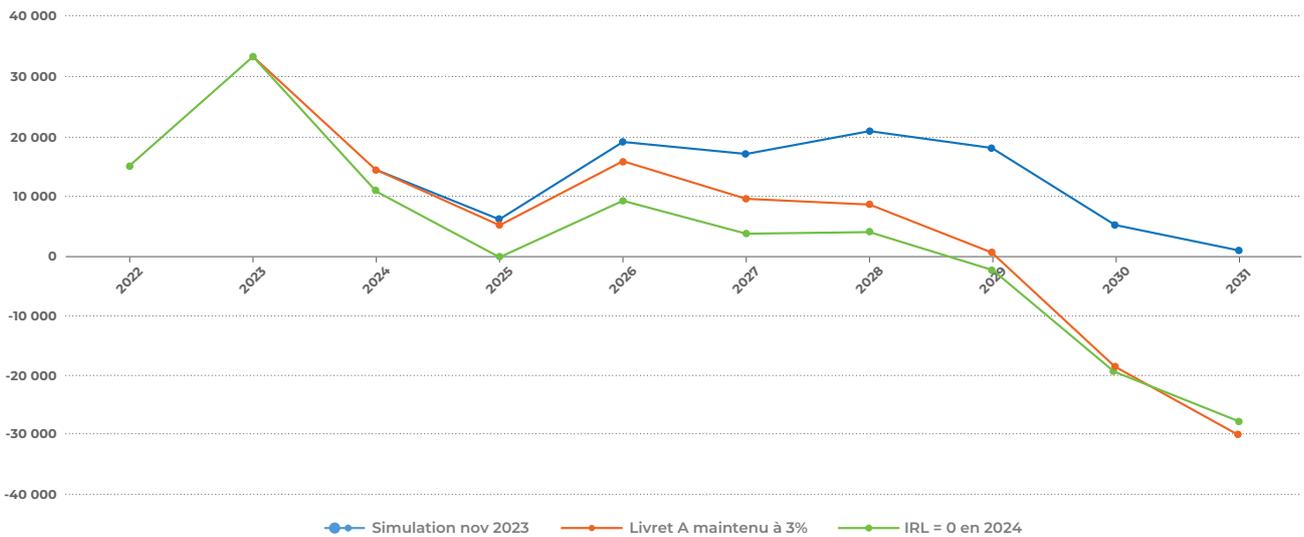
Trois simulations sont proposées :

- Simulation de novembre 2023 avec les paramètres d'activité et macroéconomiques présentés plus haut
- Modification de l'IRL en 2024 : 0%, soit pas d'augmentation de loyer
- Simulation avec le livret A maintenu à 3% sur toute la période au vu du contexte international actuel

AUTOFINANCEMENT COURANT (EN K€)



POTENTIEL FINANCIER À TERMINAISON



QUELQUES CHIFFRES REPERES**Réduction de Loyer de Solidarité (RLS issue du PLF2018)**

2023 (estimation) : 4,84 M€	2020 : 4,83 M€
2022 : 4,94 M€	2019 : 3,38 M€
2021 : 4,83 M€	2018 : 2,92 M€

Total = 25,74 M€**Cotisation Caisse de Garantie de Logement Locatif Social (CGLLS)**

2023 (estimation) : 2,16 M€	2020 : 1,4 M€
2022 : 2,15 M€	2019 : 3,7 M€
2021 : 2,18 M€	2018 : 1,9 M€

Total = 13,49 M€**Impact de l'augmentation de la TVA (5,5 à 10 %)**

2023 (estimation) : 2,4 M€	2020 : 2,2 M€
2022 : 2,6 M€	2019 : 1,8 M€
2021 : 2,3 M€	2018 : 1,9 M€

Total = 13,2 M€**Impact Total = 52,43 M€**

Il est demandé de bien vouloir donner acte du débat qui a eu lieu sur la présentation des orientations budgétaires 2024.

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

Fait et délibéré à Bordeaux au siège de Gironde Habitat le 27 novembre 2023.

La Présidente du Conseil d'Administration**Martine Jardiné**

🍃 **201 logements réhabilités**
sur 31 résidences

🍃 **509 logements neufs livrés,**
dont 46 % en aire métropolitaine

🍃 **Chantiers en cours au 12/2024 :**
632 logements

🍃 **70 % de logements**
de typologie T2 et T3

🍃 **627 agréments**

🍃 **1 656 attributions**



- AGENCE DE LANGON
- AGENCE DE LIBOURNE
- AGENCE DE MÉRIGNAC
- AGENCE DE PESSAC
- AGENCE DU TEICH
- AGENCE DE BORDEAUX
- AGENCE D'ARTIGUES
- AGENCE DU BOUSCAT
- AGENCE DE CARBON-BLANC
- AGENCE DE CASTELNAU

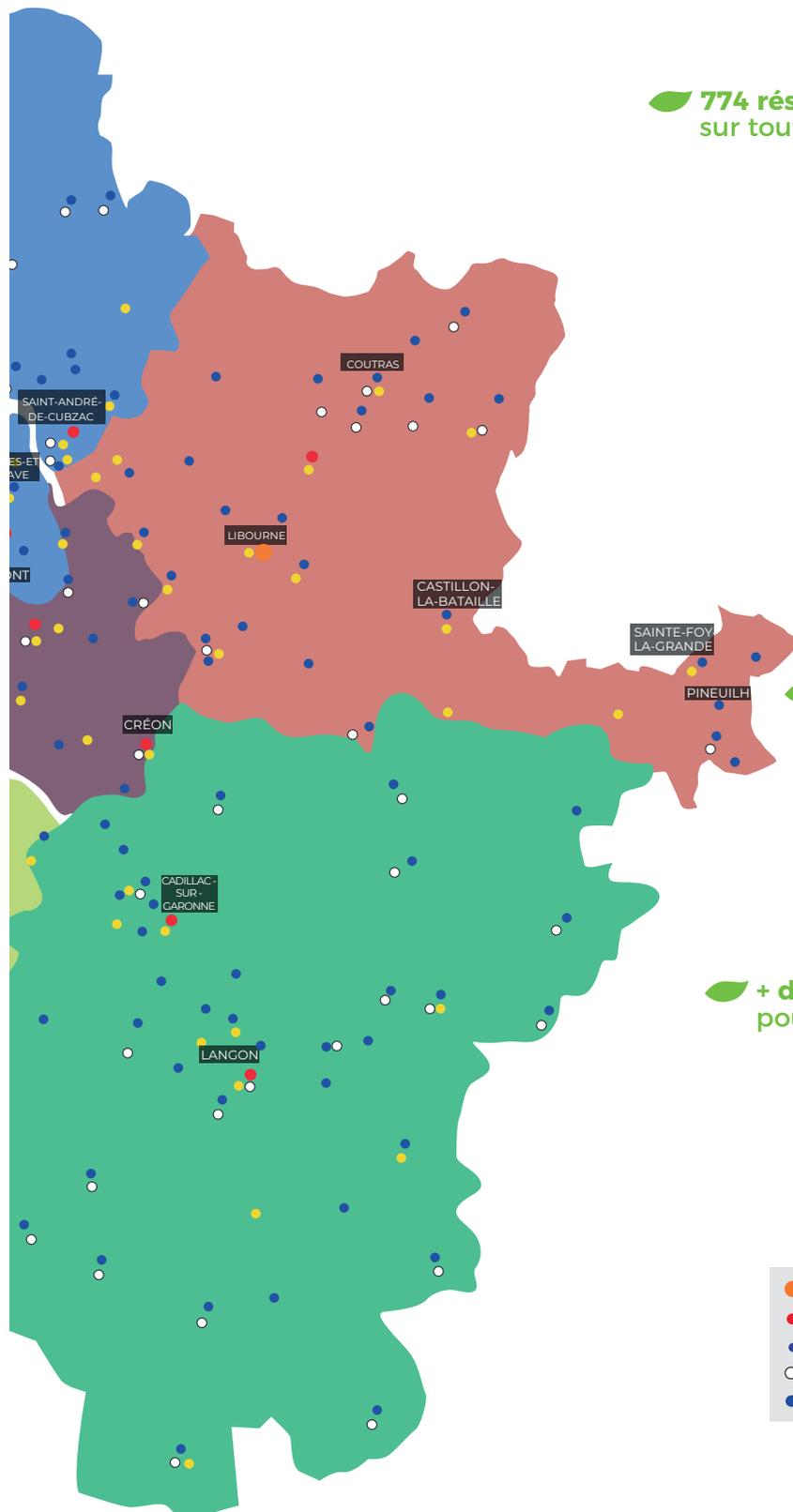
**Gironde Habitat présent sur
174 communes du département**

**774 résidences
sur tout le territoire girondin**

**Un patrimoine récent et entretenu :
âge moyen du parc 29 ans**

**42 % des ventes HLM
au profit des locataires de Gironde Habitat**

**+ de 3 millions d'€ investis
pour l'entretien courant en 2024**



- COMMUNES COMPRENANT PLUS DE 500 LOGEMENTS GH
- COMMUNES COMPRENANT ENTRE 100 ET 500 LOGEMENTS GH
- COMMUNES COMPRENANT MOINS DE 100 LOGEMENTS GH
- COMMUNES COMPRENANT DES RÉSIDENCES EN VENTE
- COMMUNES COMPRENANT DES PROJETS

Au cours des 5 dernières années, l'augmentation du nombre de logements sociaux est continue. Au 1^{er} janvier 2024 la Gironde comptait 114 969 logements sociaux (soit une hausse de 1.6% par rapport à 2023).

Au 31 décembre 2024, le département de la Gironde compte plus de 71 300 demandeurs de logements sociaux, dont 51 600 sur Bordeaux métropole. Au cours de l'année 2024, un peu moins de 9 000 attributions de logements sociaux ont été réalisées.



VOLUME DE LA DEMANDE EN GIRONDE 66 000 DEMANDES

Volume des attributions à Gironde Habitat 2024 :

- 1 655** BAUX SIGNÉS, DONT 131 SUR LE PARC ÉTUDIANT, 15 SUR LE PARC NON-CONVENTIONNÉ
- 220** MUTATIONS INTERNES, SOIT UN OBJECTIF QUASI ATTEINT 14.63% : BASE MUTATIONS 1503
- 121** MUTATIONS EXTERNES, SOIT UN OBJECTIF DÉPASSÉ 8%
- 52** NOUVELLES SOUS-LOCATIONS CONCLUES EN 2024
 - 39** SOUS LOCATIONS BAIL GLISSANT
 - 13** SOUS LOCATIONS SANS BAIL GLISSANT
- 410** BAUX CONCLUS POUR DES MÉNAGES RELEVANT DU CONTINGENT PRÉFECTORAL

À Gironde Habitat en 2024, la structure familiale des demandeurs de logements est significative de l'évolution de la société avec des recompositions familiales en hausse ; sans oublier les familles monoparentales. 28% sont des familles monoparentales et 39% des personnes isolées ; contre 16% de couples avec enfant et 14% de couples sans enfant. En analysant les motifs de demandes ; ce sont les divorces et les séparations qui cumulent le plus gros pourcentage.

UNE DEMANDE TOUJOURS CROISSANTE

Le nombre de ménages en attente d'un logement HLM n'a jamais été aussi élevé, surtout en Gironde où la tension est de plus en plus marquée. Et ces difficultés d'accès au logement sont essentiellement dues à la forte augmentation des demandes. Si certains ont la "chance" de ne patienter que quelques mois, d'autres attendent plusieurs années. Mélanie Drouzai, directrice de l'habiter et vivre ensemble de Gironde Habitat le confirme, nombreux sont ceux qui ont du mal à se loger dans le parc privé. "On a de plus en plus de personnes qui ont besoin d'avoir un logement abordable et qui font appel aux bailleurs sociaux. Donc, on a des délais d'attente qui se rallongent".

PRÈS DE 52 000 DEMANDES EN ATTENTE SUR LA MÉTROPOLE BORDELAISE

Chaque demande est une histoire de vie et les chiffres parlent d'eux-mêmes. On compte 124 000 demandes en ex Aquitaine et 51 600 demandes rien que pour la métropole bordelaise. Le temps d'attente dépend du secteur, mais deux critères restent essentiels : les ressources et la composition de la famille. Viennent ensuite les situations personnelles qui doivent être étudiées par les commissions d'attribution. Les secteurs les plus tendus se trouvent dans et proche de la Métropole bordelaise ainsi que sur le littoral, en Gironde, plus globalement en Nouvelle Aquitaine également au Pays basque et depuis peu, dans les Landes.





Gironde Habitat développe une offre complète de logements couvrant tous les types d'habitats (immeubles collectifs et maisons individuelles). L'Office est acteur et gestionnaire des parcours d'habitats sur le long terme comme sur le temporaire, sur tout le territoire girondin.

Véritable volonté de l'Office d'apporter des réponses adaptées en matière d'habitat aux enjeux des communes, aux contraintes règlementaires et financières, tout en répondant aux nouvelles exigences environnementales et sociales.

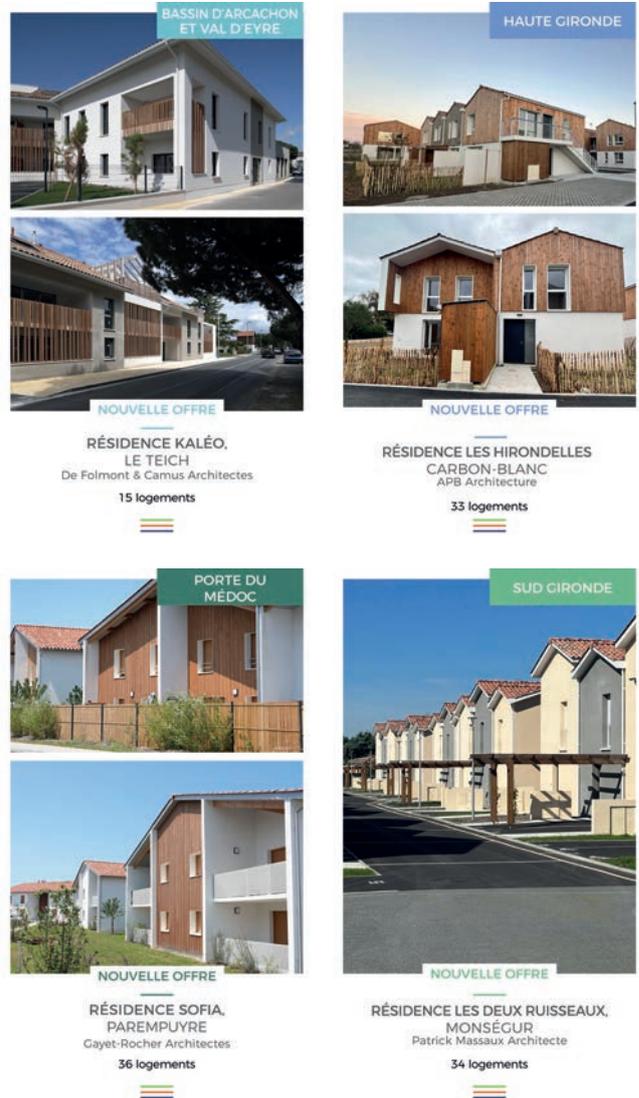
Il étudie chaque année nombre d'opportunités foncières qui émanent des collectivités, de promoteurs ou encore de particuliers.

La programmation 2024 est constituée d'un volume de 615 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 bourgs sur tout le territoire girondin.

Gironde Habitat est force de proposition notamment en terme :

- D'adaptation au contexte (l'Office travaille en cohérence avec les politiques territoriales et tenant en compte également les ressources et spécificités locales) ;
- De concertation avec la commune et les habitants visant à recueillir les différents souhaits et besoins spécifiques ;
- D'équation entre qualité de construction et équilibre économique.

Retour en images sur 4 livraisons différentes sur le territoire Girondin.



PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

Gironde Habitat en lien avec la politique du département de la Gironde, entend répondre aux besoins en logements des territoires et des différents publics en adéquation avec le nouveau Plan Départemental de l'Habitat.

Le PDH s'établit sur une maille territoriale à l'échelle de 6 grands territoires girondins : l'aire métropolitaine, le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, le Sud Gironde, le Libournais, le Médoc et la Haute-Gironde.



En 2024 et malgré les difficultés historiques de la crise du logement, Gironde Habitat accroît son offre pour répondre aux besoins d'habiter.

**509 logements neufs livrés,
dont 46 % en aire
métropolitaine**

**Chantiers en cours au
12/2024 :
632 logements**

627 agréments

S'ADAPTER AU CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

De nouveaux modèles émergent adaptés à chaque situation, en faveur du mieux-vivre des habitants.

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

L'Office s'attache à répondre aux besoins de logements spécifiques des territoires et développe avec les élus, partenaires, habitants, des solutions adaptées pour replacer l'humain au coeur de l'habitat.

L'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE LOGEMENTS

Alternative efficace à la construction neuve, l'acquisition-amélioration présente de multiples avantages :

- Bénéficier de logements sociaux intégrés parfaitement dans le tissu urbain
- Favoriser la mixité sociale
- Valoriser le patrimoine communal vacant ou dégradé

Comme par exemple, l'acquisition-amélioration de la résidence Jean Duret à Coutras, qui a permis d'étendre l'offre sociale de la commune, avec 8 nouveaux logements collectifs entièrement rénovés et réaménagés.

VALORISER ET RÉNOVER NOTRE PATRIMOINE EXISTANT

Réhabilitation et amélioration des performances thermiques constituent les leviers que Gironde Habitat actionne pour améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité de son patrimoine.

Les équipes du Pôle patrimoine, s'attachent à intervenir sur tout le territoire girondin pour garantir la qualité de service. 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, pour un meilleur confort et cadre de vie.



**201 logements réhabilités
sur 31 résidences**

**VISIONNEZ LES
NOUVELLES LIVRAISONS ET
RÉHABILITATIONS 2024**





Gironde Habitat déploie de nombreux dispositifs d'accès au logement pour accueillir les différents publics, ainsi que des solutions de « parcours résidentiel » afin de répondre aux besoins des habitants.

DES TERRITOIRES ET DES PUBLICS DIVERSIFIÉS

La Gironde est loin d'être un territoire uniforme ; de la métropole au littoral en passant par le périurbain, chaque espace offre une variété de situations, de pratiques, d'usages et de modes de vie. En 2024 l'analyse montre que 36 % des locataires restent plus de dix ans dans leur logement ; un second tiers plus mobile ne conserve son logement que 5 ans. Près de 70 % des locataires sont des personnes isolées ou des familles monoparentales.

Des réalités pour Gironde Habitat, qui s'attache à répondre tant aux besoins d'adéquation des logements à la composition familiale qu'aux besoins des communes avec leur spécificités économiques et ou patrimoniales.

RÉPARTITION PAR TRANCHE D'ÂGE

En 2024, **la moyenne d'âge des titulaires des baux** est de 52 ans. Sur l'ensemble des générations des titulaires des baux signés avec l'Office, la classe d'âge dominante est celle des 30-50 ans (38 %), suivie de celle des seniors (50-75 ans (32 %) et 65-75 ans (14 %), puis de celle des moins de 30 ans et des plus de 75 ans (7 %).

RÉPARTITION PAR TERRITOIRE

En 2024, en termes de nouveaux logements, c'est l'aire métropolitaine la plus dense en habitat (56 %), suivie des territoires du Bassin d'Arcachon / Val de Leyre (17 %), du Libournais (10 %), du Sud-Gironde (8 %), de Haute Gironde (6 %) et du Médoc (4 %).



DES SOLUTIONS « ÉTAPES »

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

- 51 nouvelles conventions signées avec les associations oeuvrant 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, 336 conventions de sous-locations sont actives en 2024 sur l'ensemble du parc et 23 glissements de baux ont été réalisés.

DES DEMANDES DE RELOGEMENT EN HAUSSE

Sur le département de la Gironde les demandes de relogement augmentent. C'est plus de 110 logements par rapport à l'année 2023 notamment sur Bordeaux Métropole (+50 logements, par rapport à 2023) sur les communes de Blanquefort, Eysines, Le Haillan, le Taillan, Martignas, Mérignac, Parempuyre, Saint-Aubin-du-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles. La typologie prédominante des logements est celle des T1 et T2, puis des T3.

L'Office a par ailleurs relogé les publics cibles prioritaires (DALO, bénéficiaires de la protection internationale et sortants des structures), valorisé les situations étudiées par les équipes locatives des agences et les situations orientées en contingent prioritaire par les services de l'Etat.

HABITAT INCLUSIF

Gironde Habitat déploie de nombreux projets d'habitat inclusif sur tout le département. Destiné à des personnes en situation de handicap ou de plus de 65 ans, il est coconstruit avec les futurs habitants. Il se définit également par la mise en place d'actions / activités destinées à tous les résidents.



HABITAT PARTICIPATIF

Dans le cadre la réhabilitation et de l'opération conjointe de construction-démolition de la résidence Le Dorat, à Bègles, un projet d'habitat participatif avec les habitants a été mis en oeuvre par Gironde Habitat et le Cabinet Place, à travers des ateliers dédiés, sur l'un des bâtiments (20 logements collectifs). Objectif : cocréer une nouvelle forme d'habiter (espaces communs, liens de voisinage basés sur le partage, l'entraide et les échanges). Désormais en phase opérationnelle, la programmation prévoit un démarrage de chantier en 2025 et les premiers déménagements en 2027 (217 logements au total).



BEL (Bourse d'Echange de Logements) les chiffres 2024 :
22 échanges de logements, soit 44 familles satisfaites.
www.bourselogeementgironde.fr



2024 LE PASSAGE DE LA RÉSERVATION DES LOGEMENTS DE STOCK À FLUX.

En 2024 Gironde Habitat met en place la gestion en flux des réservations. Jusqu'à fin 2023, ces réservations s'appliquaient sur des logements identifiés physiquement soit la notion de « réservation en stock ».

La réglementation a changé avec les lois Elan puis 3DS, il est désormais proposé aux partenaires-réservataires, un volume annuel de logements qui correspond à une fraction des logements libérés chaque année : la « réservation en flux ».

CE QUI NE CHANGE PAS	CE QUI CHANGE
<p>Les réservataires bénéficient de droits de désignation en contrepartie des aides apportées.</p> <p>Les droits de désignations sont toujours localisés sur le territoire de la Collectivité. Les désignations de candidats peuvent être gérées directement par le réservataire ou déléguées au bailleur.</p> <p>En Gironde, le flux délégué concerne seulement le contingent du PREFET La commission d'attribution des logements (CALEOL) reste l'instance souveraine pour attribuer les logements.</p>	<p>Sans tenir compte des contingents de réservation, le bailleur oriente les logements vers les réservataires dans le respect des engagements pris dans les nouvelles conventions de gestion en flux.</p> <p>Les logements mobilisés pour les mutations internes ne sont pas pris en compte dans le calcul des flux de réservations.</p>



Le travail de conversion des réservations de stock à flux a permis de mettre à jour des conventions qui étaient devenues caduques et ainsi d'adosser les réservations sur une base actualisée.

En 2024, plus de 40 conventions ont été conclues pour un total de 489 logements et concrètement 481 baux ont été conclus.

La centralisation des attributions en 2025 permettra sans doute d'améliorer encore les pratiques pour mieux répondre aux attentes des familles et des partenaires réservataires mais également d'accompagner la mise en oeuvre des objectifs d'attribution définis dans le cadre des Conférences Intercommunale du Logements (CIL).



LES MISES EN SERVICES

L'année 2024 a été riche en livraisons et a permis à Gironde Habitat d'organiser des CALEOL en Mairie pour la plus grande satisfaction des communes. En effet, cette démarche très appréciée des élus permet de prendre le temps d'attribuer les logements en présentiel et en présence des réservataires. La validation des situations est précédée d'une présentation de l'opération par la ou le responsable d'agence à partir de visuels.

En plus des 396 attributions prononcées en faveur des ménages relevant des viviers d'ACTION LOGEMENT, 34 attributions destinées à reloger des agents du département et 32 attributions destinées à reloger des Agents Civils et Militaires de l'Etat ont été réalisées. 98 attributions complémentaires 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		
2022	2023	2024
27	27	34

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL - PUBLIC DU PLAN		
2022	2023	2024

LES RÉSERVATIONS AU BÉNÉFICE DU PRÉFET AGENTS CIVILS ET MILITAIRES DE L'ÉTAT		
2022	2023	2024
12	30	32



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 et aussi vente de lots de terrains à bâtir et vente de logements neufs. Ces biens sont proposés en priorité aux locataires occupants 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 mais aussi pour des ménages aux ressources modestes.

Vente HLM

55 logements sociaux vendus à des particuliers en 2024

Situation des acquéreurs

Sur le profil des acquéreurs en vente HLM :

- Les acquéreurs sont âgés de 43 ans en moyenne
- En 2024, le prix de vente moyen est de 126 000 € contre 128 000 € en 2023

En 2024, 8 ventes ont été réalisées auprès des locataires en place et 4 ventes ont été conclues avec les ascendants/descendants.

L'accession en logements neufs

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

- **Résidence Les Sarments** à Saint Aubin du Médoc, 7 Logements en PSLA (Signatures des derniers contrats début 2024. Livraison 2^e trimestre 2025).
- **Résidence Galliéni** au Bouscat, 12 logements en BRS (commercialisation du programme courant juin 2024)



Courant 2024 a également eu lieu le démarrage de la commercialisation des logements en BRS de deux résidences au sein du projet République.

- La résidence Les Jardins de la Traverse (construction neuve) : 9 logements du T2 au T4
- La résidence Castéja (bâtiment historique) : 28 logements du T1 au T4



Découvrir le site vente
<https://vente.gironde-habitat.fr/>



Depuis sa création fin 2019, Gironde Habitat continue le développement de son activité syndic « Respect de Toi(ts) Syndic Gironde Habitat ».

Avec une approche centrée sur l'accompagnement, dans le respect d'une démarche solidaire et plus transparente, en 2024, l'Office a géré 4 copropriétés de plus que l'année précédente.



Respect
de toits Syndic
Gironde Habitat

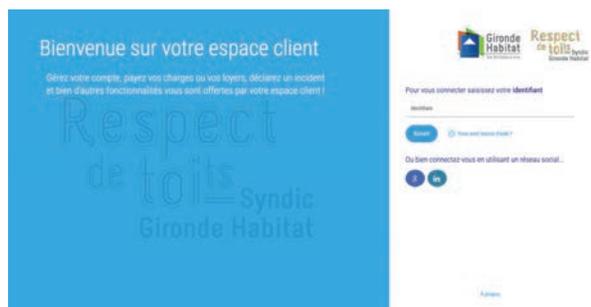
Focus sur la résidence intergénérationnelle PRINGIS, Sauveterre de Guyenne.

Copropriété issue d'un programme en VEFA réalisé par NEXITY, dans laquelle Gironde Habitat est propriétaire, la Mairie de Sauveterre de Guyenne détient quant à elle une salle commune au rez-de chaussée du bâtiment.

L'Office a été désigné syndic provisoire puis renouvelé à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale constitutive tenue le 12 novembre 2024.

La copropriété est constituée de 36 lots principaux (35 logements et la salle commune de la Mairie).

Depuis 2021, Gironde Habitat renforce son activité de syndic en étant présent et accessible, via une interface simple d'utilisation disponible 24h/24 et 7j/7. Cet espace permet ainsi un accompagnement professionnel de qualité auprès des copropriétaires. 2 copropriétaires sur 3 se sont connectés depuis le lancement, soit près de 100 copropriétaires qui ont créé leur compte.





Habitez là où vous ne l'auriez jamais imaginé

Un nouveau mode d'accession à la propriété



Résidence Nobel, Bordeaux*



Résidence Libération, Le Bouscat



Résidences Casteja et Les Jardins de la Traverse, Bordeaux

PROCHAINEMENT, commercialisation de 37 logements en BRS à Bordeaux centre

Achat en BRS Bail Réel Solidaire, économisez jusqu'à **30%** par rapport au prix du marché

- Achat en résidence principale
- Respect des plafonds de ressource
- Revente avec plus-value encadrée

Le bail réel solidaire (BRS) est une nouvelle manière d'accéder à la propriété. Ce dispositif qui dissocie le foncier du bâti permet aux futurs acquéreurs de devenir propriétaire là où ils ne l'auraient jamais imaginé.

*Biens commercialisés en 2023 et 2024

Le Bail Réel Solidaire, comment ça marche ?

1
ACQUISITION D'UN FONCIER PAR G-LOGIS

L'organisme foncier solidaire de Gironde Habitat



1

2

2
CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER

Neuf et abordable

3
COMMERCIALISATION

Signature du BRS et achat d'un logement à Gironde Habitat pour les ménages sous plafond de ressources

3

4

4
MUTATION, VENTE, DONATION, SUCCESSION

Les ménages peuvent céder leur logement avec une plus-value encadrée

Espace vente

05 57 59 27 51

www.vente.gironde-habitat.fr



G-LOGIS, 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. Et permet ainsi à des prix abordables, de favoriser l'accession à la propriété pour des ménages sous conditions de ressources.

Après la commercialisation en 2023 de 20 logements collectifs au sein de la résidence Nobel, à Bordeaux, 2024 marque le début de la commercialisation des 12 appartements du T2 au T4 de la résidence Galliéni au Bouscat.

Une première pour Gironde Habitat, la vente HLM en BRS de 4 résidences anciennes du parc :

- Les Hameau de Millas à Créon
- Le Cabestan à Bègles (logements individuels)
- Le Cabestan à Bègles (logements collectifs)
- La Cheneraie à Lège Cap Ferret

INFO LOI SRU

Les logements en BRS sont-ils pris en compte dans le quota de logements sociaux (quota SRU) dans les communes carencées ? Oui. Depuis le 1^{er} janvier 2019, la Loi (art. L302-5 du CCH) intègre les logements en BRS dans le quota SRU, y compris dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence.



G-Logis

ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DE GIRONDE HABITAT

A Gironde Habitat en 2024, l'expression de l'écoute sociale se concrétise sur plusieurs volets. Les intentions exprimées dans la délibération des orientations budgétaires 2024 recouvrent les champs de la gestion sociale et patrimoniale par des actions concrètes de solidarité.



SOUTENIR LES PLUS FRAGILES GRÂCE À DES DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES.

Gironde Habitat s'engage depuis 2020 avec une convention régionale signée entre l'Etat/la FNARS/ GH et France HORIZON, qui fixe les modalités de mise en place de colocations avec des baux directs au bénéfice de personnes réfugiés. 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 demandes 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 2024, deux nouvelles colocations ont permis à quatre Bénéficiaires de la Protection Internationale, dont les situations ont été transmises par la DDETS au titre du CONTINGENT PRIORITAIRE, d'être logés.

De nombreux autres dispositifs témoignent de cet engagement solidaire :

- à Bordeaux avec la prolongation de la convention de mise à disposition au CCAS, pour la Halte de jour, destinée à accueillir des SDF, le matin,
- sur le site du Sextant à Carcans avec l'accueil des saisonniers pérennisé pour 85 jeunes en 2024,
- avec la résidence Gleditschia à Eysines qui permet l'accompagnement et l'hébergements de publics fragilisés pour une période probatoire avant l'accès au logement.
- à Sauveterre de Guyenne avec un dispositif d'accueil de jeunes et d'accueil de femmes victimes de violence en partenariat avec le DIACONAT.

Une enquête pour des « loyers solidaires »

La réglementation impose aux bailleurs sociaux de vérifier chaque année la situation familiale et les ressources des locataires.

Le supplément de loyer de solidarité (SLS)

visé ainsi à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social, dès lors que leurs ressources dépassent de 20% les plafonds requis.



COOPÉRER AVEC LES COMMUNES ET LES ASSOCIATIONS LOCALES POUR FAVORISER LE MIEUX VIVRE ENSEMBLE.

Comme à l'occasion de la fête de la Marègue à Cenon organisée par la Ville en novembre 2024 : les habitants motivés et mobilisés ont tous participé à un beau moment de convivialité, avec un repas confectionné par "Visions Mêlées".



Favoriser les partenariats pour « faire ville », revitaliser les territoires et initier des projets de vie sociale et partagée.

En 2024, Gironde Habitat s'attache à promouvoir ses trois résidences étudiants en gestion directe afin d'accueillir de nombreux étudiants sur la Métropole. Près du littoral, au mois de mai, la résidence intergénérationnelle Gisèle Halimi à Mios, accueillait un événement en présence de Gilles Darrietort, directeur général adjoint de l'Office, de Cédric Pain, maire de Mios et de Sophie Piquemal, vice-présidente chargée de l'économie sociale et solidaire du Département de la Gironde.

Cette résidence intergénérationnelle propose 82 logements locatifs sociaux, dont 14 sont labellisés Habitat Inclusif destinés aux personnes handicapées et aux personnes âgées de plus de 65 ans qui font le choix, à titre de résidence principale, de vivre ensemble..





POUR UNE RELATION CLIENT OPTIMISÉE

Le projet du Centre de Relation Clients (CRC) de Gironde habitat, baptisé **Filignes**, travaille à l'élaboration d'un nouvel outil pour optimiser la joignabilité tout en maintenant une relation de proximité avec les locataires. Il s'agit de mieux enregistrer et répertorier les demandes pour une qualité de service en harmonie avec les nouveaux canaux de communication. Le futur CRC prendra en charge un premier niveau de questions et en relaira d'autres, plus spécifiques, auprès des services concernés. Les 10 agences réparties sur le territoire girondin et le dispositif *ella CAR*, véritable agence mobile, continueront quant à elle en synergie avec « Filignes » de garantir une relation contractuelle respectueuse, efficiente et dynamique pour encore améliorer la qualité de services.

Gironde Habitat accompagne déjà les habitants au quotidien s'agissant de l'entretien de leur logement et de la qualité de leur cadre de vie. En 2024, l'équipe de la plateforme enregistre ainsi 8 000 appels supplémentaires, par rapport à 2023, soit près de 41 000 appels au total.

L'usage des SMS dans le cadre de la préconfiguration des nouveaux canaux s'intensifie avec trois fois plus de messages envoyés, soit 159 301 sms transmis sur toute l'année (contre 45 596 sms, en 2023). Les utilisateurs de l'Espace Locataire augmentent et les usages également avec un accroissement des demandes, 900 supplémentaires.

Les équipes de la Direction de l'Habiter et du Vivre Ensemble et le Centre Technique participent à maintenir la qualité de service auprès des habitants.

En 2024, **la satisfaction globale des locataires** reste bien supérieure à la moyenne nationale de 78,2 %, avec **84,8 %** des locataires de Gironde Habitat satisfaits. Malgré un contexte général peu favorable, lors de l'établissement de l'enquête satisfaction, l'Office maintient un niveau de performance très satisfaisant et légèrement en deçà du score de 2023 qui était de 87,1 %.



UNE GESTION ADAPTÉE

Le dispositif de l'astreinte, opérationnel en dehors des heures d'ouverture de l'Office, permet à Gironde Habitat de rester en lien et à l'écoute des locataires, pour gérer les situations sensibles, d'urgences ou les sinistres. Le prestataire CSRD relaie les demandes auprès du cadre d'astreinte qui, le cas échéant, interroge le directeur d'astreinte, en appui, pour entériner les décisions complexes et/ou pour le soutenir logistiquement.

Pour chaque situation rencontrée, Gironde Habitat répond par une gestion adaptée. Ainsi, les cadres d'astreinte, si nécessaire, accompagnent les interventions techniques et les prestataires spécialisés.

Au plus proche des habitants, d'autres actions de soutien plus ponctuelles peuvent être également mises en oeuvre, comme l'apport de convecteurs en période hivernale en cas de panne de chauffage, de bouteilles d'eau pour pallier d'éventuelles coupures d'eau ou encore le portage de courses en cas de panne d'ascenseurs ...



Avec les opérations de réhabilitations réalisées par Gironde Habitat, la gestion des enjeux pour une meilleure maîtrise des charges et réduire la précarité énergétique est centrale. Pour proposer à l'ensemble des habitants du parc de l'Office des logements plus performants, mieux isolés, avec l'ambition d'une évolution systématisée vers le BBC rénovation, Gironde Habitat répond ici aux enjeux de demain pour un meilleur confort et un cadre de vie amélioré.

En 2024, l'Office a réhabilité 215 logements, (soit 13% de plus qu'en 2023), répartis sur 35 résidences (soit plus de 75% par rapport à 2023).

Gironde Habitat s'affirme dans le rôle de catalyseur et d'impulseur de lien entre habitants. Projets de construction, de réhabilitation ou encore de bien vivre ensemble, l'objectif est de favoriser les échanges et une appropriation des lieux de vie en motivant des actions concrètes initiées par les habitants et soutenues par Gironde Habitat.

● ● ● ● ● ● ●
Une programmation d'animations 2024 riche avec de nombreuses rencontres : concerts, ateliers artistiques et culturels, cinémas en plein air, fêtes de quartier, festivals...

Pour le bien-vivre et le bien- vieillir ensemble, l'Office organise ou co-organise de nombreux événements en partenariat avec des associations locales pour stimuler les rencontres et les échanges. Les locataires en étant acteurs de ces temps conviviaux participent à la prévention des solitudes et favorisent les liens sociaux et intergénérationnels.

Au mois de novembre, à Cenon La Marègue, le service médiation de la Ville, les associations, Gironde Habitat ainsi que d'autres bailleurs ont organisé une soirée solidaire. 150 convives, un programme ludique, musical et festif qui a mis en relation petits et grands, ados et anciens pour partager des moments conviviaux. Un repas préparé par les jeunes du quartier en collaboration avec l'association "Vision mêlée" était notamment au programme.



2024 est l'année du lancement du Budget Participatif de Gironde Habitat : un aboutissement dans cette volonté de lien et d'initiatives des habitants avec 83 projets déposés répartis sur 59 résidences et 41 communes différentes.



● ● ● ● ● ● ●
DES OPÉRATIONS MENÉES EN CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

Pour réussir la transformation d'une résidence en site occupé, Gironde Habitat s'attache au bien-être et au maintien du lien avec les habitants pendant toute la durée des travaux. Des réunions publiques accompagnent les travaux, des bulletins d'information « mieux demain » informent des étapes du projet et un chargé de relations locataires reste disponible tout au long du processus. La résidence Les Grands Chènes à Arcachon, achevée en 2024 avec la livraison de la troisième et dernière tranche a réussi sa mutation grâce aux efforts conjugués des équipes de l'Office, toujours en lien avec la Ville, le Centre Social et le tissu associatif local. Les réunions publiques, bulletins d'information, rencontres individuelles et une relation omnicanale ont permis à chaque habitant d'être acteur de son cadre de vie.

● ● ● ● ● ● ●
DES COMPOSTS POUR RENFORCER LES LIENS ET VALORISER LES DÉCHETS

Un partenariat entre Gironde Habitat, Unis-Cité et les villes du Bouscat et d'Eysines a été mis en place pour l'accueil de jeunes volontaires en service civique. Chaque année, plusieurs jeunes animent la vie des résidences de l'Office afin d'acquérir un savoir-faire, de favoriser les rencontres entre habitants et de redonner un rôle actif aux locataires dans leurs projets d'habitat. Depuis 2022, les jeunes volontaires ont pour rôle d'accompagner l'expérimentation du compostage à domicile, projet qui conjugue écologie et solidarité. Au sein de la résidence Champ de Courses au Bouscat, 40 familles volontaires se sont engagées sur le projet de compostage partagé, en triant tous les déchets de cuisine.





Avec des actions concrètes sur le terrain, des dispositifs de solvabilisation éprouvés et reconduits ainsi que des solutions spécifiques pour les populations en grande précarité, Gironde Habitat accompagne les plus fragiles dans leur parcours d'hébergement.

Les plus de 65 ans représentent près de 22 % des résidents de Gironde Habitat. C'est pourquoi l'Office développe et maintient l'entraide locale pour le lien et l'autonomie. Depuis son lancement en 2018, *ella CAR* s'inscrit significativement dans une vraie politique de Gironde Habitat animée par la volonté de proposer un habitat de qualité adapté aux situations spécifiques pour les populations éloignées et fragiles. Ce dispositif mobile, parcourant les zones rurales et urbaines, contribue à rompre l'isolement des seniors et à favoriser leur autonomie.

Une solution efficace grâce à une équipe de professionnels salariée à l'écoute des besoins : ergothérapeutes, jeunes en service civique, gestionnaires de proximité, et référent « seniors » se chargent de coordonner l'ensemble du dispositif et d'animer le partenariat avec les acteurs locaux et l'équipe Gironde Habitat. Un engagement qui se traduit par 264 jours de tournée, près de 1000 visites à domicile assurées par les ergothérapeutes et 119 liens initiés par les jeunes en service civique.

La participation de Gironde Habitat au Forum sur l'habitat des seniors de Pauillac au mois de novembre a permis de valoriser les dispositifs *ella CAR* et *ella COLOC*. Une rencontre constructive entre élus et professionnels sur la question des résidents seniors, leur maintien à domicile et la prévention de perte d'autonomie, comme l'a rappelé le conseiller départemental du canton Nord-Médoc, Stéphane Le Bot.



Trois dispositifs de solvabilisation sont également des leviers efficaces pour l'accompagnement des plus fragiles.

SOLI AL

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.

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 et 2024, l'Office a géré 77 situations pour la mise en place ou le renouvellement d'un accompagnement pour la somme globale de 60 376,00€.



FSL MAINTIEN

Le FSL (fonds de solidarité logement) est une aide financière qui vise à aider les personnes à accéder ou à se maintenir dans un logement lorsque le foyer rencontre des difficultés financières. Le FSL fait partie des dispositifs permettant d'obtenir une aide pour payer la caution.

Financé conjointement par l'État, les départements, les caisses de sécurité sociale et les collectivités locales. Son principal objectif est de lutter contre le mal-logement en apportant un soutien financier et social aux ménages en difficulté. Sur les exercices 2023 et 2024 185 situations ont été prises en compte pour 198 915,00€.



RESERVE EXCEPTIONNELLE

Enfin reconduite et votée par le Conseil d'Administration du 07 novembre 2024 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. La gestion de 216 situations sur les deux années 2023 et 2024 a engagé 143 947,00€.

En 2024, les effectifs de Gironde Habitat continuent de croître, en lien avec son développement et sa stratégie. Ce développement s'accompagne de plusieurs actions en termes de ressources humaines et de formation.



UN NOMBRE DE COLLABORATEURS CROISSANT

Depuis plusieurs années, en lien avec le développement du patrimoine et de l'activité, les effectifs de Gironde Habitat augmentent chaque année et comptent 413 collaborateurs au 31 décembre 2024. Cette année, 24 recrutements en CDI ont été menés. De nouveaux postes ont été créés, notamment technicien informatique, gestionnaire suivi maintenance et qualité et coordinatrice process et démarche de gestion de sites.

Par ailleurs, l'Office poursuit sa mobilisation en faveur de la qualification des jeunes, en accueillant :

- 17 jeunes de tous niveaux (collège, lycée, BTS, Bachelor) pour des stages – soit 360 jours d'accueil
- 11 jeunes en contrats d'apprentissage au 31 décembre dont 6 conventions signées en 2024 avec des niveaux de diplômes variés (CAP - Bac Pro - BTS - Bachelor)



LA PROFESSIONNALISATION DES COLLABORATEURS

Gironde Habitat poursuit ses actions en faveur de la professionnalisation des collaborateurs, avec 241 salariés différents formés en 2024, soit un volume de 2 239 heures de formation. En outre, une démarche préventive concernant le risque AVC a été déployée sur tous les sites.



INDEX ÉGALITÉ FEMMES / HOMMES

Gironde Habitat a obtenu la note de 94/100 dans le cadre de l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.



LANCEMENT DU BAROMÈTRE SOCIAL

Dans le cadre de la démarche de qualité de vie et des conditions de travail (QVCT) un baromètre a été envoyé à tous les collaborateurs pour faire un état des lieux à travers différents facteurs : environnement de travail, changements, stress, comportements inadaptés, conditions de travail, sens du travail, équilibre de vie professionnelle / personnelle... Le taux de participation a été de 78% et plus de la moitié (54%) des indicateurs sont « bons » ou « plutôt bons ».



UN DIALOGUE SOCIAL ACTIF

A noter cette année, la signature d'un accord d'intéressement intégrant de nouveaux indicateurs et un nouvel aménagement de temps de travail avec jours de récupération pour les chargés d'immeuble.



PROJET VIV(R)E LA PROXIMITÉ

Dans le cadre du projet Viv(r)e la proximité pour la mise en place d'une démarche d'amélioration de la qualité de gestion de sites et de la qualité de service ainsi que pour réorganiser des métiers au sein d'une partie de la Direction de l'Habiter et du Vivre Ensemble, 48 entretiens de mobilité interne ont été menés. Ceux-ci ont donné lieu à la production de 48 avenants et projets de formation pour accompagner des nouveaux métiers :

- conseillers sociaux pour orienter les locataires en situation de difficultés économiques dans l'ouverture de leurs droits et l'élaboration d'un dossier de solvabilisation
- gestionnaires de sites qui devient l'interlocuteur unique du client pour tous les actes de la gestion locative et technique tout au long du bail dans les agences.



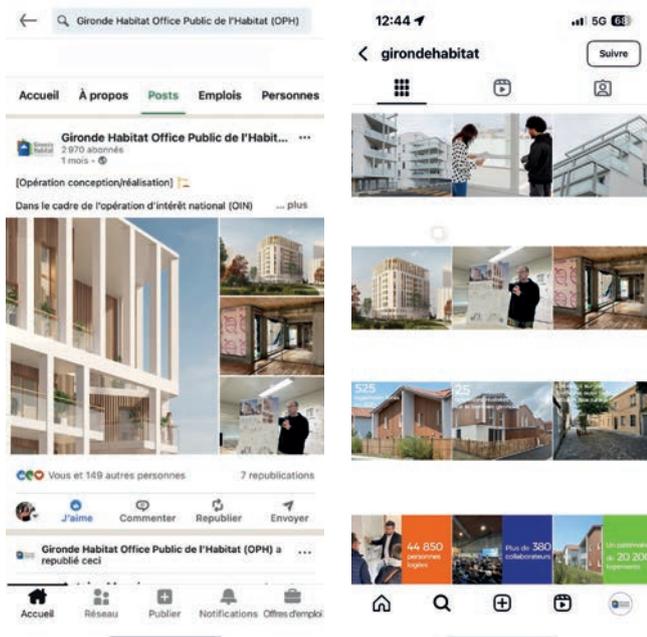


SERVICES DES MOYENS GÉNÉRAUX, COMMUNICATION ET ACCUEIL

Répondre aux besoins du client interne et du client externe, informer, accompagner, être à l'écoute pour maintenir et optimiser une relation contractuelle respectueuse. En 2024, la direction du marketing et de la communication accroît ses coopérations au sein de l'Office dans toutes ses composantes. Qu'il s'agisse d'aménagements, de productions de documents, de créations graphiques, digitales, de fournitures de matériel, de conduite de projets et d'accueils. Mais aussi, en miroir pour les publics extérieurs en synergie avec nombre de partenaires, de prestataires, de collectivités avec toujours plus de productions et de collaborations pour accompagner et garantir une image de Gironde habitat en lien avec ses missions de service public de l'habitat. En 2024 le travail de configuration touche à sa fin et le centre de relation client omnicanal « Filignes » devrait voir le jour en 2025.

Répondre aux enjeux de demain en adéquation avec les évolutions s'agissant de la décarbonation, des nouveaux modes d'expressions, des changements sociétaux, des nouveaux modèles de relations salariales, avec une prise en compte attentive et humaine pour conserver le lien. Communiquer, accueillir, équiper, en mettant en oeuvre différents canaux et moyens pour faciliter et pour valoriser le travail de tous et de chacun.

Une communication digitale renforcée : la lettre institutionnelle digitale avec 3 envois par an et plus de 3500 inscrits est en forte progression. Le Côté Rue, Côté Jardin, dématérialisé, information pour les locataires avec envois à 8500 inscrits, l'espace locataires avec près de 9500 inscrits, les sites internet (institutionnel 600 visites/jour, vente et Républic) renforcent notre positionnement en ligne.



Les réseaux sociaux avec un nombre d'abonnés en hausse complètent cette offre (40 publications Instagram, et + de 100 sur LinkedIn), à noter que le réseau social de l'entreprise avec 58 posts, vus en moyenne 2000 fois progresse également. En mode projet aussi avec l'accompagnement du SmartRH, l'optimisation du recrutement via LinkedIn, la charte informatique, les évolutions du site vente, ou encore la préparation d'une maquette 3D pour aider à la commercialisation du BRS de Républic, sont autant de marqueurs de l'accélération de la dématérialisation.

Les moyens généraux sont également en mode conduite de nouveaux projets en 2024 : externalisation du courrier, renouvellement du parc auto, gestion et projet archives, réaménagement et/ou création de nouveaux espaces (siège et agences), alimentations véhicules hybrides rechargeables, plan de sobriété et décret BACS...

18 marchés relancés (divers équipements, matériels et/ou travaux pour le client interne) + de 1000 commandes & procédures « petits » travaux / fourniture matériel et encore + de 60 demandes d'achats inférieur à 5000€ (du traiteur à l'outillage), traduisent une année riche et innovante tout en contenant les investissements.





ACHATS / MARCHÉS

2024 a été une année riche en nombre de marchés avec plus de 700 marchés attribués pour plus de 65 millions d'euros (contre 540 en 2023 pour un montant total de 128.696.607 € HT).

Actuellement, l'attribution de certains marchés ou accord-cadres pluriannuels est comptabilisée pour le montant maximum dans l'année en cours, même si ils s'exécutent sur plusieurs années, Ceci explique les montants très variables d'un exercice sur l'autre.

En 20 ans d'observation des données, l'année 2024 est proche du nombre record atteint l'année 2017 qui avait vu l'attribution de 824 marchés pour près de 130 millions d'euros.

Une nouvelle tendance en 2024 témoigne du contexte économique et concerne le nombre de réclamations écrites et de demandes d'explications détaillées ou de transmissions de justificatifs de la part des entreprises non retenues (quel que soit le montant des marchés en jeu). Ces demandes se sont même étendues depuis quelques mois aux maîtres d'oeuvre.

95 avenants ont été passés pour un montant total de 3 515 366,82 €.

En matière de sous-traitance, la forte augmentation constatée notamment à partir du second semestre 2023 s'est confirmée.

Le nombre total des actes de sous-traitance a doublé en 2 ans, les actes de sous-traitance modificatifs ont quadruplé en 2 ans.

- 429 actes de sous-traitance (223 en 2022, 395 en 2023)
- 250 actes de sous-traitance initiaux (174 en 2022, 285 en 2023)
- 167 actes de sous-traitance modificatifs (41 en 2022, 97 en 2023)
- 12 actes de sous-traitance de second rang (8 en 2022, 14 en 2023)

420 créations/modifications de fournisseurs/tier (314 en 2022, 390 en 2023).

La dématérialisation de la transmission des marchés au contrôle de légalité a été mise en place depuis septembre 2024.

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.

- 12 commissions d'appel d'offres
- 17 commissions des marchés



La nouvelle organisation des achats affiche en 2024 une année complète d'activité.

Pour les achats de faibles montants de quelques euros jusqu'à 40KE on distingue :

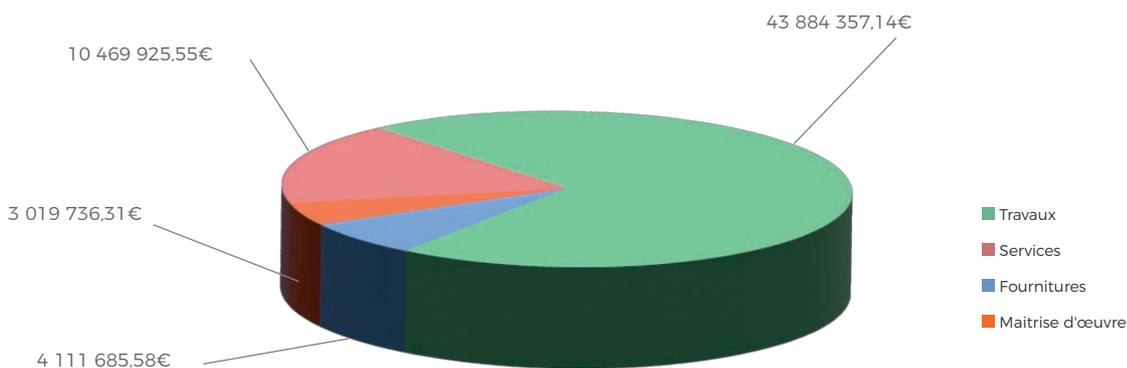
Les achats inférieurs à 5.000 € - 450 achats pour un peu plus de 1.000.000 €.

Les achats entre 5000€ et 40.000 € - 80 achats pour plus de 1.500. 000 €.

Concernant les procédures supérieures à 40000 €,

60 procédures ont été suivies en 2024, certaines aboutiront en 2025.

RÉPARTITION DES MARCHÉS 2024 D'UN MONTANT SUPERIEUR A 20K€



L'Atelier de sensibilisation Laïcité et valeurs de la République, du 9 décembre 2024 (date anniversaire de la promulgation de la loi de 1905), durant la journée du personnel de Gironde Habitat a été l'occasion, entre formation interactive et immersion, et pour la quasi-totalité des collaborateurs de l'Office, d'expliquer par l'exemple et de manière ludique, nos droits et devoirs, pour une meilleure compréhension de la charte de la laïcité dans les services publics.

Cet atelier animé par la ligue de l'enseignement de la Gironde, Carole Garcia, Formatrice du plan national « Valeurs de la République et Laïcité » et Stéphane Brunel, Président de la Ligue, a permis d'acquérir les repères historiques nécessaires à la bonne compréhension du texte.

La finalité étant, que tous les participants puissent adopter un positionnement adapté à leur situation professionnelle et au statut de l'entreprise, en apportant des réponses aux demandes et situations rencontrées dans l'exercice de leurs fonctions. Ces réponses devront être fondées sur le droit en matière de respect des principes de laïcité et de non-discrimination et toujours dans une logique de dialogue avec les populations.

- ▶ EXPOSITION
- ▶ ECHANGES / DÉBAT
- ▶ VIDÉO PROJECTION
- ▶ MISE EN SITUATION

la ligue de
l'enseignement

un avenir par l'éducation populaire

CHARTER de la laïcité

DANS LES SERVICES PUBLICS

La France est une République indivisible, laïque, démocratique et sociale.
Elle assure l'égalité devant la loi de tous les citoyens sans distinction d'origine, de race ou de religion. Elle garantit des droits égaux aux hommes et aux femmes et respecte toutes les croyances. Nul ne doit être inquiété pour ses opinions, notamment religieuses, pourvu que leur manifestation ne trouble pas l'ordre public établi par la loi. La liberté de religion ou de conviction ne rencontre que des limites nécessaires au respect du pluralisme religieux, à la protection des droits et libertés d'autrui, aux impératifs de l'ordre public et au maintien de la paix civile. La République assure la liberté de conscience et garantit le libre exercice des cultes dans les conditions fixées par la loi du 9 décembre 1905.

des agents du service public

Tout agent public a un **devoir de stricte neutralité**. Il doit traiter également toutes les personnes et respecter leur liberté de conscience.

Le fait pour un agent public de **manifester ses convictions religieuses** dans l'exercice de ses fonctions constitue un **manquement à ses obligations**.

Il appartient aux responsables des services publics de **faire respecter l'application du principe de laïcité** dans l'enceinte de ces services.

La liberté de conscience est garantie aux agents publics. Ils bénéficient d'autorisations d'absence pour participer à une fête religieuse dès lors qu'elles sont compatibles avec les nécessités du fonctionnement normal du service.

des usagers du service public

Tous les usagers sont **égaux** devant le service public.

Les usagers des services publics ont le **droit d'exprimer leurs convictions religieuses dans les limites du respect de la neutralité du service public**, de son bon fonctionnement et des impératifs d'ordre public, de sécurité, de santé et d'hygiène.

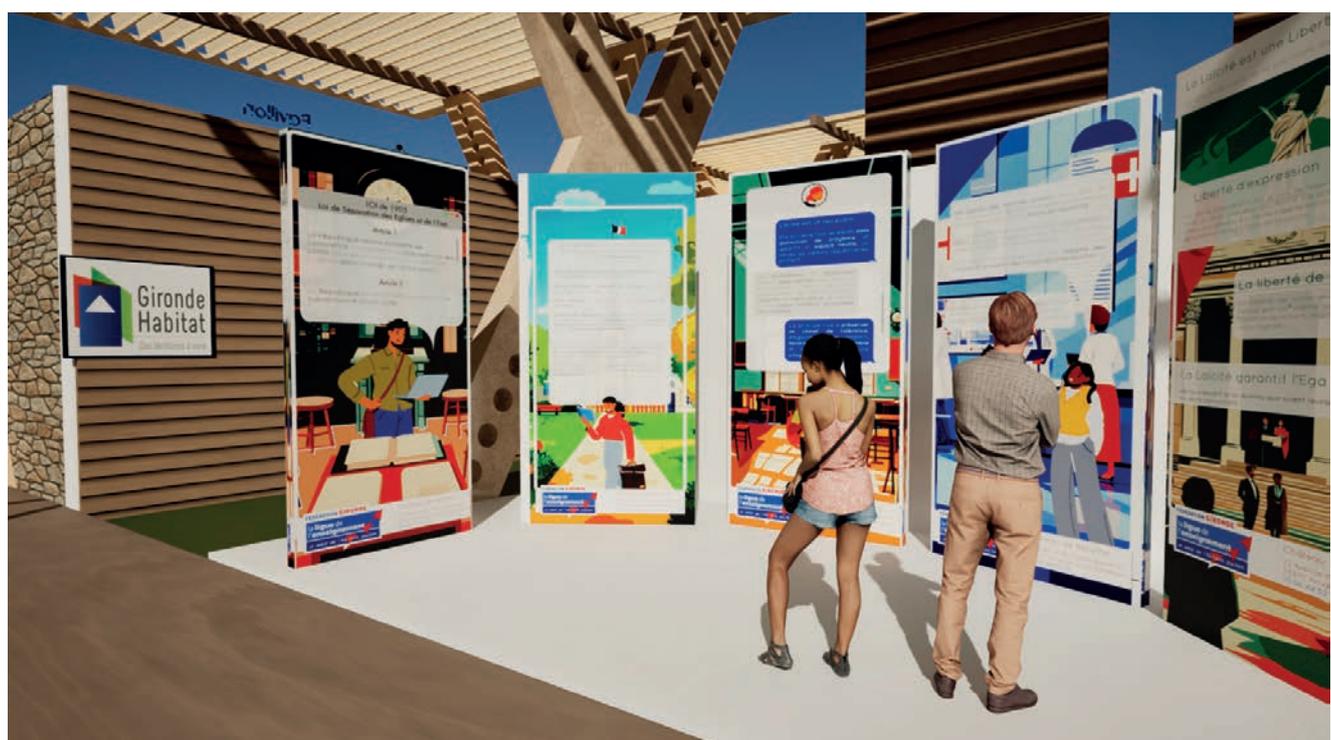
Les usagers des services publics doivent **s'abstenir de toute forme de prosélytisme**.

Les usagers des services publics **ne peuvent récusé un agent public ou d'autres usagers**, ni exiger une adaptation du fonctionnement du service public ou d'un équipement public. Cependant, le service s'efforce de prendre en considération les convictions de ses usagers dans le respect des règles auquel il est soumis et de son bon fonctionnement.

Lorsque la vérification de l'identité est nécessaire, les usagers doivent **se conformer aux obligations** qui en découlent.

Les usagers accueillis à temps complet dans un service public, notamment au sein d'établissements médico-sociaux, hospitaliers ou pénitentiaires ont **droit au respect de leurs croyances et de participer à l'exercice de leur culte**, sous réserve des contraintes découlant des nécessités du bon fonctionnement du service.

Gironde Habitat
CS 71 232 - 40, rpe d'Arzacq - 33074 Bordeaux Cedex
www.gironde-habitat.fr - Tél. 05 59 27 27



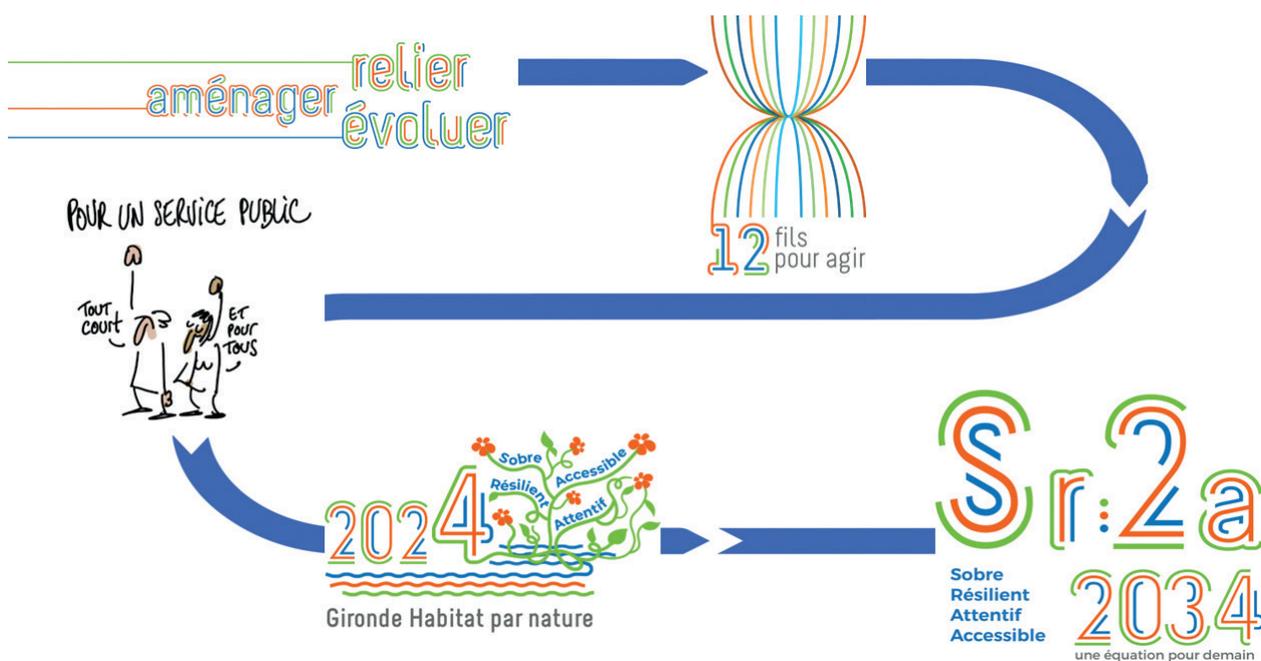
”

Relier, aménager, évoluer :

- C'est porter une attention particulière aux liens quotidiens avec les habitants,
- C'est l'attention portée aux territoires afin de proposer des solutions d'habitat adapté,
- C'est élargir sa vision du métier de logeur en s'appuyant sur la richesse humaine en renouvellement et en s'adaptant à un contexte en changement.

Trois axes forts qui ont accompagné la conduite de notre démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises). Ceux-ci nous ont permis en conjuguant nos valeurs, nos obligations, nos missions de service public de l'habitat, en dedans et en dehors de l'Office et avec l'ensemble des parties prenantes, de créer, gérer, préserver des espaces à vivre sur le territoire girondin.

Aujourd'hui, en résonance avec « le nouveau temps », post confinement, sans nostalgie, sans alarmisme, il est nécessaire de mesurer et de prendre en compte ce qui s'impose à nous : sobriété économique, joignabilité et écoute, urgences climatiques, inclusion et veille sociale, quelques exemples des nouvelles composantes nécessaires à la résolution de l'équation pour demain. Alors, sans mépriser, sans renier le passé et en encourageant l'avenir, échafaudons les piliers, la structuration évolutive et agile de l'Office sur le socle de nos valeurs, soyons : Sobre, Résilient, Attentif, Accessible pour ensemble cultiver demain.





Sobre

Trajectoire bas-carbone

limiter les émissions de gaz à effet de serre

Bâtiment écologique

RE2025, décret tertiaire, usage de matériaux recyclés, énergie verte...

Paysager et cultiver utile

biodiversité, autosuffisance alimentaire : fruits, baies... / îlot de fraîcheur : ombre

Mobilité maîtrisée et responsable

plan de déplacement entreprise, faciliter les mobilités douces, parcours résidentiels

Sobriété économique

maîtrise des charges, maîtrise des coûts de gestion



Attentif

QVCT

(qualité de vie et condition de travail)

donner du sens au travail de chacun

Plan d'action et évaluation des indicateurs QVCT

violence interne et externe
faciliter la coopération et le lien

Loger et accueillir dans la diversité

familles, saisonniers, apprentis, seniors...

Inclusion, veille sociale

solvabilisation, maintien à domicile, actions du vivre ensemble



Résilient

S'adapter au contexte économique et sociétal

diversifier les offres pour se loger
étudier le bail à réhabilitation,
les ULS (Usufruit Locatif Social)

Accompagner les situations d'urgences climatiques et sociales

maison mobile, Tiny house, mobil-home et autres dispositifs temporaires et agiles

Être et rester à l'écoute des besoins des territoires

aménagement et développement local, revitalisation des centres-bourgs, en zones urbaine et rurale



Accessible

Pour une relation contractuelle respectueuse

coopération, dialogue et lien
en interne et en externe

Accueil, joignabilité et écoute

Relation client / omnicanal

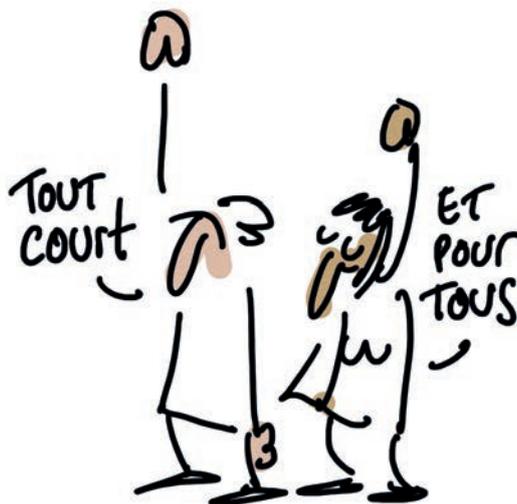
téléphone, espace locataire, équipes de proximité, agence mobile (ella CAR)

Locataire/Accédant

améliorer les capacités et les délais de réponse
prise en compte sous 24h
prioriser les réponses



POUR UN SERVICE PUBLIC



Les différentes parties prenantes

Les salariés

Les locataires et clients

Les territoires et les collectivités locales

Les administrateurs

Les prestataires

Les partenaires et associations

35

HISTOIRE DE VIES LES TERRITOIRES

●●●	SOBRE-----	PAGE 36
	RÉSILIENT-----	PAGE 39
	ATTENTIF-----	PAGE 42
	ACCESSIBLE-----	PAGE 45



LES SALARIÉS

Le plan de sobriété énergétique de Gironde Habitat et les principales mesures sur le patrimoine pour une économie et la réduction des émissions de CO₂ avec des études sur 13 résidences pour la pose de photovoltaïques et aussi avec un objectif BBC de 560 logements (7 résidences) se poursuit. La sensibilisation des locataires avec le déploiement des dispositifs Voltalis, Elax et une campagne de sensibilisation est également très active.

Par exemple s'agissant des mesures internes à l'entreprise avec le sous-comptage et les bornes véhicules électriques. Mais, pour faire des économies, être respectueux de notre environnement, au-delà des équipements et des améliorations techniques, pour être plus vertueux, les bonnes pratiques restent le levier le plus efficace. Et la somme des actions distillées par nombre de services au sein de l'Office : messages sur les écrans de veille des ordinateurs, renforcement du tri, du co-voiturage, distributions de thermomètres, etc... sont autant de petits gestes effectifs qui participent à limiter les émissions de gaz à effet de serre.



LES LOCATAIRES ET CLIENTS

Compostage sur les territoires (Lormont/Pessac) dispositifs éco-énergie/ maîtrise des charges Bilan auto-conso souffleur

Pour permettre à chacun une meilleure maîtrise, voire une réduction des consommations énergétiques afin de réduire les charges ; Gironde Habitat multiplie les dispositifs.

Des solutions pratiques sont engagées comme le dispositif d'autoconsommation collective résidence Les Souffleurs à Bordeaux (cf encadré). Les déploiements de nouvelles technologies de gestion et de maîtrise des charges avec Voltalis, un dispositif solidaire de suivi de consommation et de pilotage du chauffage électrique ; ProxHydro avec la mise en place de nouveaux compteurs performants de télérelève permettant d'appliquer une

facturation basée sur les consommations réelles des habitants ou encore ELAX un thermostat nouvelle génération pour l'amélioration des systèmes d'eau chaude sanitaire.

Au-delà de la technique, pour initier des comportements écologiques et responsables, Gironde Habitat propose des solutions simples comme à Lormont résidence Vincennes/Amboise ou à Pessac résidence Larrue, avec la mise en place de dispositifs de compostage partagés.



Quelques chiffres pour l'opération d'ACC des Souffleurs :

- Nombre de locataires intégrés à l'opération : 44 sur 60 locataires
- Taux d'autoconsommation moyen sur l'année : 80 %
- Taux de couverture des besoins en électricité des parties communes : 26 % sur l'année en moyenne
- Taux de couverture des besoins en électricité des logements : 8 % sur l'année en moyenne
- Gain estimatif moyen par an et par locataire* : 90 €
- Animation du dispositif : une réunion annuelle est réalisée avec les locataires (intégrés ou non à l'opération) pour re présenter le dispositif, faire le bilan de l'année écoulée et échanger autour des bonnes pratiques / une session de porte à porte est également organisée une à deux fois par an..

**Economies totales réalisées sur les charges des parties communes et sur les factures d'électricité individuelles. Le calcul est une moyenne annuelle ramenée aux 60 locataires des Souffleurs. La somme affichée pourra varier d'un logement à l'autre.*



LES TERRITOIRES ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Gironde Habitat poursuit les réhabilitations de ses résidences anciennes aussi bien dans les communes rurales que dans les zones urbaines. Ainsi, en 2024 la résidence Longchamp à Castillon-la-Bataille (22 logements collectifs, construite en 1978) a été réhabilitée, permettant de passer d'une étiquette énergétique E à B grâce à des travaux thermiques importants. A la clé, une meilleure qualité de vie et des économies de charge pour les habitants. Cette réhabilitation est labellisée BBC rénovation valorisant les projets exemplaires de rénovations basse consommation et bas carbone.



Résidence Longchamp à Castillon-la-Bataille

Au Bouscat, la réhabilitation de la résidence Champ de Course (188 logements sur plusieurs bâtiments) se prépare, pour une livraison prévue en 2027. En 2024, le projet a recueilli l'approbation des locataires. Ces travaux permettront de bénéficier de logements plus confortables et moins énergivores, de créer une offre pour des personnes à mobilité réduite ainsi que des espaces extérieurs nouveaux, en adéquation avec le changement climatique : création d'un îlot de fraîcheur, agrandissement des espaces potagers, végétalisation de façades, etc.



LES ADMINISTRATEURS

En 2024, la sobriété économique, les choix stratégiques, en ces temps de crises et d'instabilités ont été au centre des préoccupations de l'Office et du Conseil d'Administration de Gironde Habitat. Et le choix de maintenir de bons niveaux d'investissements, soit, en ajustant la mire, pour conserver nos capacités de production et d'entretien mais aussi, et surtout notre capacité à répondre à la demande exponentielle de logements sur le territoire girondin, n'a pas été une tâche facile dans ce contexte historiquement compliqué ; l'année désastre aux dires de la fédération des promoteurs immobiliers. Alors les 560 logements livrés en 2024 : 233 en 8 résidences sur la Métropole et 327 logements en 25 résidences sur le territoire du conseil départemental, ont une saveur particulière. Sachant que cette même année tous les agréments déposés, pour la programmation 2024, sont, à ce jour agréés, soit 615 agréments.





LES PRESTATAIRES

Recours à des matériaux faiblement émetteurs, voire capteurs de CO₂ : dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, Gironde Habitat a confié au constructeur SEG Fayat, le projet de conception/réalisation de la résidence « Armagnac Sud » située dans le quartier de la gare Saint-Jean à Bordeaux. Cette méthode de construction paramétrique a permis de sélectionner des matériaux et des équipements les moins impactants pour l'environnement pour concevoir ce programme de 63 logements collectifs, d'une surface de 2 200 m². La structure porteuse des logements est faite à 51% de bois (entreprise Bois System) et les matériaux utilisés (béton, peinture) sont recyclés. En effet, plus un bâtiment intègre des matériaux biosourcés et plus il stocke du carbone issu de la réaction de photosynthèse des végétaux qui le compose. La quantité de carbone renouvelable dans un produit est un indicateur qui représente des enjeux environnementaux importants.

Pour observer la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), Gironde Habitat se conforme aux obligations légales et joue un rôle moteur dans l'atteinte des objectifs climatiques. L'office signe fin 2024, un marché avec la société Car Lease. 103 véhicules, dont 16 hybrides rechargeables, sont ainsi loués, soit 20 % des véhicules de la flotte de Gironde Habitat sont des véhicules à faibles émissions (-de 50 gr CO₂/km).



LES PARTENAIRES ET ASSOCIATIONS

En 2024, sur l'ensemble des territoires du département, en partenariat avec de nombreuses associations, au sein de ses résidences, Gironde Habitat multiplie les projets dédiés à la nature, la biodiversité et à la valorisation des espaces verts. Ainsi, sur la résidence Peyronneau, à Libourne, l'Office et l'Association « Ecosystème, Une terre pour tous » ont initié la création d'un jardin partagé. A Floirac, résidence Pierre Curie, Gironde Habitat a créé un espace de « Potatinage », en partenariat avec l'association Le Bocal Local, acteur de l'économie circulaire et solidaire et du lien social, encourageant ainsi une consommation responsable et le zéro déchet.

A Bordeaux, Gironde Habitat poursuit son accompagnement en jardinage et compostage collectifs et participatifs, auprès des habitants de la résidence des Capucins. Enfin, bailleur engagé dans l'amélioration du tri en quantité et en qualité et dans la prévention des encombrants, Gironde Habitat est également lauréat de l'appel à projets de Bordeaux Métropole. Aussi, en février 2024, des ateliers sur le tri des déchets ont été organisés avec le SMICVAL (Syndicat Mixte Intercommunal de collecte et de valorisation des déchets ménagers du Libournais haute Gironde) pour les habitants de la résidence La Platane.



LES SALARIÉS

Une réorganisation des métiers, un modèle plus efficace, le projet Viv@e la proximité a été dévoilé aux équipes en avril 2024, après les étapes nécessaires du dialogue social avec le Comité Social et Economique (CSE) de Gironde Habitat. C'est par conséquent durant cette journée que presque la moitié des effectifs de l'Office a pu découvrir ce projet. Nouveaux métiers, gestion en flux de la demande, amélioration de la qualité de service ... nombreux sont les changements et adaptations nécessaires à la direction de l'habiter et du vivre ensemble pour mieux répondre et accompagner demandeurs et locataires. Et c'est dans la continuité de cette journée, pour une meilleure compréhension des collaborateurs aux changements, que de nombreux temps d'échanges eurent lieu. Rencontres, forums organisés par les managers, présentation des formations ont permis aux équipes de découvrir les nouveaux métiers et organisations de services pour se positionner, émettre des vœux sur de nouvelles missions avant des entretiens individuels pour finaliser les changements de métiers. Il est important de souligner que cette réorganisation a été réalisée à effectif constant et sur la base du volontariat.



LES LOCATAIRES ET CLIENTS

ella CAR / ella COLOC / ella JE VIS

Gds Chênes // Bouscat

Urgences sociales : Diaconat et El Prado (réfugiés et violences faites aux femmes)

Gironde Habitat, en diversifiant ses offres à l'écoute des territoires avec *ella CAR* et *ella COLOC* contribue à rompre l'isolement des seniors et à favoriser leur autonomie. L'équipe dédiée à l'écoute des besoins innove avec ses compétences intégrées, grâce à un collectif de professionnels salariés : ergothérapeutes, jeunes en service civique, gestionnaires de proximité, et référent seniors, qui se charge de l'ensemble du dispositif et d'animer le partenariat avec les acteurs locaux.

Quelques chiffres :

264 jours de tournée

Près de 1000 visites à domicile assurées par les ergothérapeutes
119 liens initiés par les jeunes en service civique



Mais aussi, en partenariat avec des associations telles que le Diaconat de Bordeaux ou encore El Prado, qui accompagnent toute forme d'exclusion des publics fragilisés, démunis, en situation de précarité, de handicap, de danger et/ou en situation de vulnérabilité, l'Office propose des solutions d'hébergement ajustées.

Enfin de nombreuses opérations de construction démolition ou de réhabilitation en lien avec les habitants répondent aux besoins de développement locaux ; une collaboration active et en concordance avec les besoins de chacun afin de concrétiser une qualité d'habiter et de vivre ensemble.



LES TERRITOIRES ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Gironde Habitat s'adapte aux besoins des territoires en développant des solutions sur mesure, réalisées en adéquation après des réflexions menées avec les acteurs locaux sur les équilibres à trouver pour la revitalisation des pôles urbains ou des espaces ruraux. A Carbon-Blanc, l'implantation d'une boutique solidaire type ressourcerie - le Recyclorium - au pied de la résidence Favols crée une nouvelle dynamique au coeur de la ville avec des café-ateliers, mais aussi un espace de coworking, renforçant les liens sociaux entre acteurs d'un même territoire. Cette innovante installation a été rendue possible par l'Office en acceptant de mettre à la disposition de l'association un local commercial à des conditions avantageuses adaptées aux difficultés économiques d'une telle structure. Une implantation réussie, des adhésions et des apports en hausse de la part des habitants et une meilleure qualité de vie, un pari gagnant, gagnant.



LES ADMINISTRATEURS

Dans un contexte économique compliqué, la décision du Conseil d'Administration lors de l'assemblée du 07 novembre 2024, sous l'impulsion de la Présidente, Martine Jardiné, d'appliquer l'augmentation des loyers conformément à la réglementation et à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) n'a pas été facile : *« Cette situation n'est pas satisfaisante. Elle est rendue nécessaire par le modèle économique imposé depuis 2018 pour continuer à proposer aux demandeurs de nouveaux logements accessibles et aux futurs accédants une possibilité de parcours résidentiel »*



adapté ». [...] « Enfin, Gironde Habitat continue à s'appuyer sur la réserve exceptionnelle d'aide sur la quittance créée en 2022 pour soutenir les locataires dont les situations échapperaient aux critères de prise en charge des dispositifs classiques de solvabilisation ». Adopté à la majorité cette délibération a fait l'objet d'un long débat où chacun a pu exprimer sa position : pouvoir d'achat, défense du consommateur, contrainte budgétaire, mesures coercitives, aides insuffisantes, enjeux pour l'avenir, de riches échanges respectueux à l'écoute des différentes composantes du Conseil d'administration. S'adapter au contexte économique et sociétal, être et rester à l'écoute des besoins des territoires et répondre aux besoins de se loger des plus démunis rassemblent néanmoins unanimement cette assemblée délibérative.



LES PRESTATAIRES

Des économies d'énergie solidaires et responsables avec un thermostat connecté : engagé dans une politique de maîtrise de l'énergie et des charges, Gironde Habitat est partenaire de la société Voltalis depuis 2010.

Dans le cadre de ce partenariat, courant 2024, Voltalis a proposé aux locataires de Gironde Habitat l'installation 100% gratuite d'un thermostat connecté permettant une gestion optimale des consommations d'énergie.

Sans abonnement, ce dispositif se matérialise par des thermostats connectés alliés à une application mobile offrant des services utiles et innovants. Au-delà des économies d'énergie, cette installation 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). En plus des 4 457 foyers déjà équipés, 171 logements ont pu bénéficier de cet équipement connecté au cours de l'automne 2024, leur permettant ainsi de réaliser des économies de charges.



LES PARTENAIRES ET ASSOCIATIONS

Dans le cadre de la réhabilitation de la résidence du Dorat, à Bègles, un bâtiment de logements locatifs sera un projet d'habitat participatif, afin de proposer une nouvelle forme d'habiter aux locataires et de créer des espaces partagés avec les habitants du quartier, les associations. Mis au cœur du projet, un collectif d'habitants a participé à des ateliers pour coconcevoir des espaces communs, mais aussi pour faire vivre une nouvelle dynamique de voisinage basée sur le partage, l'entraide et les échanges, à l'échelle de toute la résidence et du quartier.

Acquéreur d'un bâtiment de résidence sociale à rénover sur le quai de Bacalan, Gironde Habitat s'attache à ce que le site soit occupé et qu'il vive, grâce à des partenariats avec le Diaconat de Bordeaux et le Secours populaire français. Ainsi, en mars 2024, Gironde Habitat signe une convention de trois ans avec le Diaconat de Bordeaux pour un dispositif d'hébergement d'Urgence de 19 places pour les demandeurs d'asile (HUDA) et pour un local « Accueil ». En parallèle, en rez-de-chaussée du bâtiment, l'Office décide de louer à tarif modéré, au Secours populaire français, un espace destiné à la création d'une librairie solidaire.



*PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF DE LA RESIDENCE DU DORAT

Avec l'agence PLACE - Coopérative conseil : diagnostic, concertation, stratégie (habitat, développement territorial, cohésion sociale) située à Bègles, des rencontres sont organisées avec les locataires pour échanger sur la future résidence en habitat participatif, une résidence construite autour d'un vrai projet de vie collective et de voisinage ; avec des espaces partagés, des logements conçus par et pour les habitants





LES SALARIÉS

Initié par un COPIL composé de la Direction générale, de 3 membres de la Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) du conseiller en prévention des risques professionnels et de la DRH le premier baromètre social de Gironde Habitat a été réalisé en 2024. Cette enquête lancée auprès de l'ensemble du personnel fin mai avec un taux de participation de 78%, a été restituée aux membres de la CSSCT et à l'équipe d'encadrement (REE) en juin/juillet 2024. A l'occasion de la journée du personnel du 09/12/2024, un exposé de la

synthèse et du travail en cours a également fait l'objet d'une présentation. Avant ces restitutions le COPIL réuni en septembre 2024 puis en novembre 2024 en COPIL élargi accueillant le DGA et deux autres directeurs en son sein s'attèle à une lecture partagée des résultats et à l'identification des enseignements communs. Il aura fallu pas moins de 7 COPIL élargis pour cette lecture partagée et ces échanges avec pour objectif, la mise en commun des enseignements identifiés et le partage s'agissant des pistes d'actions à mettre en place selon 2 temporalités (court-moyen terme et long terme) pour in fine définir les actions retenues et le prévisionnel de mise en place en 2025.



LES LOCATAIRES ET CLIENTS

Formation gestion impayés (maintien à domicile/ adaptations ergothérapeutes) Logements étudiants

En 2024, une formation des collaborateurs, dédiée à la « gestion des impayés » permet d'accompagner au plus près les locataires confrontés à des difficultés personnelles ou professionnelles, afin de gérer au mieux les déséquilibres financiers venant fragiliser le maintien dans leur logement.

Une équipe du service Accès aux droits et solvabilisation du Pôle Accès logement Parcours et Maintien avec des dispositifs de solvabilisation appropriés à chaque situation se mobilise.

L'objectif est toujours de développer une relation de proximité constructive, positive et professionnelle, y compris dans les situations délicates. Loger et accueillir dans la diversité, comme les étudiants ou encore les saisonniers en proposant un habitat adapté tant sur le volet structurel que sur l'accompagnement tout au long du parcours locatif. Pour exemple, Gironde Habitat développe une offre de logements à loyer modéré spécialement conçue pour le public jeune. À Bordeaux, au plus près des besoins des étudiants, Gironde Habitat assure la gestion directe de trois résidences soit 478 logements.



LES TERRITOIRES ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Gironde Habitat veille à loger tous les publics dans la diversité, conformément à son rôle social et grâce à sa connaissance des besoins du territoire girondin. Au-delà d'un parc adapté aux différents publics, plusieurs initiatives témoignent de ces engagements sur l'ensemble du territoire girondin.

En novembre 2024, l'Office a participé au forum sur l'habitat des seniors à Pauillac pour mieux connaître les enjeux de cette population, faire connaître ses dispositifs spécifiquement développés pour les personnes âgées (ella CAR et ella COLOC) et échanger avec des élus et professionnels. En plein cœur de Bordeaux, le programme République (îlot Castéja) comportera 14 logements inclusifs en location dédiés aux personnes sourdes ou porteuses de trisomie 21.





LES ADMINISTRATEURS

Le dispositif de solvabilisation dit de la réserve exceptionnelle d'aide à la quittance mise en place par le conseil d'administration de Gironde Habitat s'avère être un véritable révélateur sociétal. En effet cet outil, ce levier interne, complémentaire aux autres dispositifs d'aide comme le FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) a pour vocation, d'identifier les difficultés financières des locataires et d'examiner les situations, pour répondre notamment à l'augmentation des prix de l'énergie et aux besoins d'un nouveau public fragilisé et qui ne relèvent pas des minima sociaux.

Les administrateurs de l'Office sensibles à cette vague de paupérisation aussi bien en milieu rural qu'urbain ont été particulièrement curieux et attentifs à la présentation du bilan dudit dispositif novateur. En effet, après l'enquête auprès de l'ensemble des locataires du parc et la détermination des plafonds d'intervention à partir d'un reste à vivre correspondant à la réalité socio-économique des locataires du parc de Gironde Habitat, le constat est sans appel tant s'agissant de son utilité, que de sa complémentarité. Effectivement, les aides allouées par l'Office répondent à des publics qui ne se seraient pas nécessairement adressés au FSL considérant que celui-ci s'adresse prioritairement à des familles très modestes. Il concerne également des auto-privations comme la suspension de soins par exemple. Ces indicateurs et le travail en synergie notamment avec le FSL vont par conséquent se poursuivre.



LES PRESTATAIRES

Dans le cadre du dialogue social de l'entreprise, le cabinet conseil Sens & idées a accompagné l'Office dans sa démarche QVCT (la qualité de vie et des conditions de travail) et prévention des risques psychosociaux. Ainsi, en mai 2024, une enquête est lancée auprès de l'ensemble du personnel, soit 426 collaborateurs. Et ce sont 332 répondants, soit une participation de

78% des salariés qui ont pu répondre pendant leur temps de travail au questionnaire en ligne hébergé sur une plateforme dédiée. Cette première expérience, restitué aux membres de la CSSCT et au Copil dédié à l'élaboration du projet, s'est ensuite étoffé de nouveaux membres. Ce Copil élargi a travaillé à une lecture partagée et minutieuse des résultats, mais aussi à l'identification des enseignements pour qu'en 2025 cette enquête référence puisse permettre d'envisager la poursuite du dialogue social au sein de l'Office.



LES PARTENAIRES ET ASSOCIATIONS

Le Pôle développement social et inclusif de Gironde Habitat en partenariat avec ÉMILE (Equipe Mobile Inclusive Logement Emploi) diagnostique et étudie des solutions pour éviter à des personnes de « perdre » leur logement en raison de difficultés à habiter inhérentes à leur santé mentale.

De plus, Gironde Habitat et le Diaconat Bordeaux ont mis en place un dispositif d'hébergement de COLOC des jeunes travailleurs de l'entre-deux mers, à Sauveterre de Guyenne, afin d'accompagner ces publics confrontés à la difficulté de se loger sur le territoire.

Aussi, depuis sept ans, la résidence le Sextant à Carcans accueille et héberge des saisonniers de la côte Atlantique. Il organise également des journées Job Dating, en collaboration avec France Travail et la mission locale du Médoc, pour mettre en relation employeurs et futurs employés et faire visiter les logements aux saisonniers. L'objectif étant de rendre les offres d'emploi plus attractives en proposant un hébergement.





LES SALARIÉS

Les ouvriers polyvalents du centre technique ont participé en février 2024 à une formation : professionnalisation de la relation client. Sensibiliser les participants à l'importance d'établir et maintenir une relation client de qualité, adopter une posture professionnelle pour favoriser une image positive lors des interactions avec les clients, développer un savoir-être adapter aux situations, établir une relation de confiance. Pour mieux faire au quotidien et apprendre les bons gestes et techniques pour offrir un service client de qualité. Les mises en situation directement tirées du vécu des participants ont permis une analyse des pratiques et des propositions d'attitudes et des techniques à mettre en oeuvre pour une relation contractuelle respectueuse.



LES LOCATAIRES ET CLIENTS

Espace locataires COPIE CRC

Signature collective des baux sur les communes

Pour une meilleure joignabilité et une relation client optimisée, l'Espace Locataires accessible 24h/24 et le futur Centre de Relation Client « Filignes » facilitent ces échanges et les interactions omnicanales au plus près des préoccupations des habitants.

NOMBRE LOCATAIRES inscrits sur l'Espace LOCATAIRES : 9388 / 1293 inscriptions en 2024

De plus sur les territoires, tout en développant de nouveaux outils, Gironde Habitat s'attache à maintenir le lien et le contact avec les habitants en organisant notamment la signature collective de baux au coeur des communes concernées. Des moments privilégiés, avec la présence de collaborateurs d'une des 10 agences de proximité, où l'accueil conjoint de Gironde Habitat et des équipes municipales favorisent une relation humaine.



LES TERRITOIRES ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

En 2024, Gironde Habitat a multiplié les rendez-vous sur le territoire girondin pour poursuivre le dialogue et les coopérations avec les acteurs institutionnels, les partenaires et les locataires.

Ainsi, plusieurs rencontres ont eu lieu dans les résidences et opérations, notamment en juin, l'inauguration après la livraison de la troisième et dernière tranche de l'opération construction/démolition de la résidence des Grands Chênes avec en point d'orgue la remise d'un recueil retraçant l'histoire du site à travers les portraits et témoignages des locataires.





En septembre, les directeurs de la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer) et de la DDETS (direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités) ont visité le chantier de l'opération République (Bordeaux).

Gironde Habitat reste en lien avec les collectivités tout au long de l'année et participe à nombre de manifestations, aux engagements communs pour bâtir une relation contractuelle respectueuse et constructive. Notons notamment la signature du nouveau contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 » de la Métropole bordelaise ou encore la participation au Salon des élus locaux et agents publics de la Nouvelle Aquitaine (SELAQ).

Chaque trimestre, Gironde Habitat poursuit ce dialogue en publiant une newsletter destinée aux acteurs institutionnels.



LES PRESTATAIRES

La qualité de service en copropriété

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 "lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets" rend obligatoire, à l'article 171, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés, le PPPT.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots ont l'obligation de mettre en place un PPPT à la fin d'une période de 15 ans à partir de la date de réception de l'immeuble. « Respect de Toi(ts) Syndic Gironde Habitat », a retenu deux prestataires pour réaliser cette prestation : ACCEO et URBANIS.

Le Syndic de Gironde Habitat en chiffre au 31/12/2024 :

1 469 lots - 47 copropriétés /ASL + 4 copros /ASL :

Les hauts de beau site, Lagrange, Pringis, Cantabria
= 121 lots

Respect
de toits
Syndic
Gironde Habitat

LES ADMINISTRATEURS

Un dialogue coopératif, une relation contractuelle respectueuse, les administrateurs de l'Office au-delà des réunions, rencontres, inaugurations et autres travaux de préparations conduites par la présidente, Martine Jardiné et le Vice-président Jean-Jacques Ronzié officient dans bien des instances ; retour en chiffres et énumération des moments forts de l'année 2024 : Le **Conseil d'Administration** s'est réuni **3 fois** en séance plénière (adoption de 17 délibérations) et une fois **en séminaire** le 29 avril 2024 : Panorama des évolutions réglementaires s'agissant des attributions. Il y a eu **4 réunions** de la **Commission Finances**, et **5 réunions** de **Bureau** qui ont conduit à l'adoption de **246 délibérations**.

Quelques temps forts :

Le 25 janvier 2024 : **visite du chantier République** avant les **voeux au personnel** au Conseil Départementale de la Gironde

La **Délibération** n°2024-109 du CA du 27 juin 2024 a pour objet d'actualiser les **orientations en matière de politique d'attribution** qui étaient définies dans la délibération N°2012-197 du 18 décembre 2012.

La **Délibération** n°2024-110 du CA du 27 juin 2024 concernant le **rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS** reçu le 12 avril 2024.

COMMISSION D'APPEL D'OFFRES : 12

COMMISSION DES MARCHÉS : 17

COMMISSION VENTE : 13

Commission d'Attribution de **Logements** et **Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)** : **69 mensuels** et **24 exceptionnelles** dites « de livraison » en Mairie.





LES PARTENAIRES ET ASSOCIATIONS

En portant un projet éco-responsable de création de **Pôle Jeunesse**, avec la ville de Mérignac, Gironde Habitat poursuit son engagement solidaire en faveur des jeunes girondins et aquitains actifs. Parti d'un diagnostic Jeunesse de la commune de Mérignac, ce projet de lieu de vie pour les jeunes a été coconstruit avec l'Office et les acteurs du territoire, mais aussi avec les habitants mérignacais du quartier concerné, les jeunes de la mission locale et de Technowest logement jeunes, les salariés, les élus, les partenaires du tissu associatif local. En amont, plus d'une trentaine d'ateliers a ainsi été organisée, réunissant 350 participants (jeunes, élus), pour réfléchir ensemble sur la conception, l'architecture, la gouvernance, les coopérations, le modèle économique et le fonctionnement de ce site. Pensé comme un espace « désinstitutionnalisé », ce lieu a pour vocation de vivre du lundi au dimanche.

Situé en centre ville, il accueillera la mission locale, une résidence pour jeunes de 60 logements, les services jeunesse de la Ville de Mérignac, un parking et des espaces verts partagés. Les acteurs jeunesse seront ainsi réunis sur un même site : Bureau Info Jeunes, Espace

jeunes, Mission Locale, Technowest Logement jeunes (du réseau Habitat jeunes). Lieu inédit et central, le Pôle Jeunesse offrira à la fois un espace de vie et de détente, avec un accès à de nombreuses ressources sur place, dans un esprit de guichet unique où trouver des réponses aux questions de logement, d'insertion, d'emploi, de santé ...

Livré en 2026, il est également co-financé par Bordeaux Métropole, l'Etat, la CAF et la région Nouvelle Aquitaine.



Architectes des opérations

Le Teich « Kaléo » - Agence d'architecture De FOLMONT & CAMUS
Carbon Blanc « Les Hirondelles » - Agence d'architecture [apb]architecture
Parempuyre « Sofia » - Agence d'architecture GAYET-ROCHER architectes
Martillac « Le Clos de Martillac » - Agence d'architecture ALDEBERT & VERDIER
Coutras « Jean Duret » - Agence d'architecture B2D architectes
Parempuyre « Les Compagnons » - Agence d'architecture PRO/CHE architecture
Le Bouscat « Galliéni » - Agence d'architecture MOG architectes
Bordeaux « Republic » - Atelier des Architectes Mazieres / BMP / Perrot et richard / Lavalin / OTCE /
Charrier et Atelier du Pont / RL & Associés / EGIST Bâtiment/Charrier/Plan02 et
Brochet-Lajus-Pueyo / Lanoire-Courrian/Thouin/Lavalin/S2 et Nadau-Lavergne/Dupuis Le Maréchal/
Betom/Amoes/Overdrive/Hedont/Haristoy et Toa Architectes/Joly Isabelle/Besson-Girard/EVP/VPEAS/Alto
Ingénierie
Sauveterre-de-Guyenne « Pringis » - Agence d'architecture Moon Safari
Cérons « Solari » - Agence d'architecture Aba Aranabereziartua
Arcachon « Les Grands Chênes » - Hubert Architecture
Bègles « Le Dorat » - Architectes : Dumont Legrand et WRA-Ithaques-Maaru
Bordeaux « Armagnac-Sud » - BPM Architectes
Le Bouscat « Champ de Courses » - JBA Architecture



GIRONDE HABITAT

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