



inpiration(s)

carnet de projets aquitanis

CONSTRUCTION
RÉHABILITATION
AMÉNAGEMENT URBAIN
ESPACES EXTÉRIEURS
GESTION DE PROXIMITÉ
GESTION DE SYNDIC
R&D



N°2 // JANVIER 2014



ÉDITO

L'efficacité de la gestion d'entreprise s'incarne, le plus souvent, dans quelques ratios-clé. Deux chiffres, indissociablement liés, donnent à lire le niveau de performance d'aquitanis en 2013 : le ratio 882/614.

882 nouvelles unités sont venues enrichir notre patrimoine locatif et, à ce chiffre extrêmement conséquent, nous pouvons ajouter 160 logements en accession sociale réalisés par notre filiale axanis.

614 est le meilleur score de tous les organismes Hlm évalués dans le cadre de la norme internationale ISO 26000 qui mesure la maturité d'un management orienté « développement durable ». Ce score nous place par ailleurs, dans le groupe de tête des 120 entreprises évaluées tous secteurs confondus.

Ainsi, il s'agit bien là d'un ratio qui rend compte d'une performance productive s'inscrivant dans une logique de responsabilité sociétale et de développement durable sur notre territoire.

Une année d'innovations qui concrétisent l'ambition du groupe à contribuer très activement à l'essor d'une économie locale et durable ainsi que des partenariats solides avec des acteurs locaux (entreprises, architectes...) nous permettent d'opérationnaliser dans la durée - et non simplement d'expérimenter - des modes de production peu, voire pas du tout mis en œuvre sur la Région Aquitaine.

C'est cela que ce nouveau numéro d'*Inpiration(s)* veut illustrer : une manière performante de produire et de gérer en logique de responsabilité globale.

Conchita Lacuey
Présidente d'aquitanis, Députée de
la Gironde, Conseillère communautaire

Bernard Blanc
Directeur général d'aquitanis

DANS CE NUMÉRO...



Bordeaux | Bacalan - **La Cité Claveau**
Grand Parc - **Le projet GHI**

Floirac - **résidence Rosa Parks**

Le Bouscat - **Orea**

Lormont - **Bois fleuri**

Agglomération - **Système sylvania, l'esprit aménagement, Résidences sociales, Habitat participatif, Espaces extérieurs, Gestion de syndic, PGS - Projets de gestion de site, une démarche RSE niveau « confirmé »**

Une manière performante de produire et de gérer en logique de responsabilité globale.



aquitanis

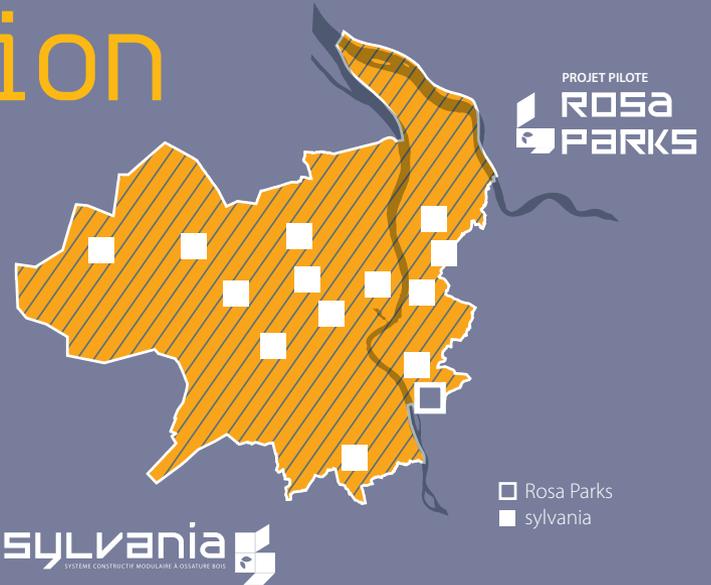
Office public de l'habitat
de la Communauté urbaine de Bordeaux

L'urbanité *notre bien commun*

Un processus continu d'innovation

[AGGLOMÉRATION]

- 2004-2007 :
développement des Maisons à bon de commande (MBC)
- 2007-2011 :
expérience Aliénor (MBC à ossature bois)
- 2009-2014 :
projet-pilote Rosa Parks
- 2011 - demain :
système sylvania/Concept Baobab



SYLVANIA
SYSTÈME CONSTRUCTIF MODULAIRE À OSSATURE BOIS

Il y a quelques années, un accord cadre de quatre ans renouvelable conclu avec l'industriel Egeris a permis la mise au point d'un système constructif industriel de production de maisons exclusivement individuelles : les MBC (Maisons à bon de commande).

En 2009 le **concours Rosa Parks** portait l'ambition de poursuivre cette démarche innovante vers une production plus urbaine de logements intermédiaires. C'est en 2011 que **sylvania** (issu de la collaboration entre les architectes de l'Atelier Provisoire, Egeris et aquitanis) venait compléter cette démarche de recherche & développement en inventant un système constructif bois industrialisé permettant de généraliser la production de logements intermédiaires labellisés BBC (Bâtiment basse consommation).

En 2013, un premier chantier sylvania permet de tester le niveau de performance énergétique Passiv House (label le plus exigeant à ce jour). Et en cette fin d'année, nous engageons avec Egeris la mise en œuvre du **concept Baobab** permettant de construire en R+5 toujours dans le cadre de la filière bois.

Parallèlement, le chantier de l'opération *Echop'*, mené avec l'Atelier provisoire sur le site de la Benaugue à Bordeaux, nous a permis de produire le tout premier ensemble résidentiel entièrement réalisé en pin des Landes.

Que retenir d'une telle démarche ? Ce que chaque spécialiste de l'innovation connaît parfaitement. Celle-ci ne se concrétise et ne se développe que dans un temps long de recherche & développement inscrivant des acteurs maîtrisant chacun une compétence-clé nécessaire au projet, dans un processus de coopération fait de multiples itérations entre recherche et production.

L'innovation avance chemin faisant, se concrétise, se perfectionne étape par étape. Mais c'est toujours le même chemin qui est poursuivi et toujours par le même groupe en marche.

Résidence Rosa Parks

[FLOIRAC]

Une première régionale : la production bois en 3D

Programme expérimental de préfabrication en 3D de logements semi-collectifs à ossature bois (filière Aquitaine)

44 logements locatifs sociaux (PLUS & PLS) et 7 logements en accession sociale (commercialisation axanis)

Architecte :
Tetrarc

Industriel partenaire :
Boalia

Calendrier :
Début des travaux : dernier trimestre 2013
Livraison : 3^{ème} trimestre 2014



C'est la première fois qu'une opération de logements intermédiaires industrialisés en bois est réalisée à partir de modules en trois dimensions préfabriqués en usine. Ces modules de logements, livrés sur le site de Floirac-Libération depuis le début du mois de novembre 2013, arrivent quasiment achevés (les salles de bain, par exemple, sont équipées et la faïence posée) par convoi exceptionnel et sont assemblés en une journée. Une journée sur site pour assembler trois logements et une semaine pour assurer l'ensemble des finitions. Un prix de construction parfaitement maîtrisé et se révélant le plus bas de l'ensemble de la production d'aquitans pour cette année.

Ce résultat est dû à un patient travail de mise au point entre l'agence d'architecture nantaise Tetrarc, l'industriel lot-et-garonnais Boalia et le bureau d'études interne d'aquitans.

Cette démarche favorisant les circuits courts de production (Boalia est un acteur local basé à Tonneins dans le Lot-et-Garonne) est longue car notre région engage juste la conversion de sa filière bois à la construction et à la fabrication industrialisée. Si Rosa Parks a mis du temps à se réaliser, c'est à cause de la jeunesse de l'outil de production local et donc, sa fragilité économique. A titre d'exemple, notre premier partenaire industriel a déposé le bilan en phase de conception de notre projet.

Aujourd'hui la jeune entreprise Boalia se positionne sur ce créneau porteur grâce à la commande d'aquitans (6M€). Nous contribuons ainsi non seulement à notre propre production de logements mais à la constitution d'une nouvelle filière locale de production.



Système sylvania

[AGGLOMÉRATION ET DÉPARTEMENT]

Un système constructif unique en France

Procédé constructif modulaire industrialisé de logements individuels ou semi-collectifs à ossature bois

Plus de 100 logements programmés (Bordeaux, Blanquefort, Bouliac, Audenge, La Teste-de-Buch ...)

Architectes du système :
Atelier Provisoire

Industriel partenaire :
Egeris

Architectes des projets en cours ou en étude :
ADH (Doazan & Hirschberger), Aldebert & Verdier, Atelier Provisoire, Atelier Bulle, Atelier Baobab, Artotec, Guiraud & Gault, MCVD, Poly Rythmic

Deux ans après la finalisation du système constructif bois sylvania, cinq chantiers sont en cours dont une opération livrée et occupée à Sainte-Eulalie et une en cours de finition à Villenave-d'Ornon. Aquitanis, à notre connaissance, est le seul organisme du logement social en France co-concepteur d'un système constructif aussi innovant.

L'industrialisation du logement en France a mauvaise presse. La construction des grands ensembles des années 1960 ne lui a pas offert ses lettres de noblesse, c'est le moins que l'on puisse dire ! Mais l'industrialisation à la manière sylvania ne rime pas avec standardisation, uniformisation et médiocrité de la qualité d'usage.

Par exemple, toutes les surfaces de ces logements sont 10% supérieures à l'obligation légale en termes de surface en logement Hlm, assurant ainsi, de manière manifeste, une plus grande qualité de vie. La qualité d'éclairage, qui constitue elle aussi un élément-clé de la qualité d'usage, est optimum puisque toutes les pièces de vie bénéficient de larges baies vitrées, démontrant ainsi qu'il n'est pas nécessaire de réduire les surfaces vitrées pour obtenir le label BBC.

Nos cinq premières opérations, si elles présentent quelques traits de famille, ont toutes leurs personnalités propres dues aux cinq équipes différentes d'architectes qui leur ont donné vie. Toutes ces opérations sont contextualisées et ont du d'ailleurs prendre place dans des sites urbains en général très contraints, prouvant ainsi la capacité d'adaptation du système constructif.

L'esprit aménagement

[AGGLOMÉRATION]

Aménager, renouveler, concevoir la ville



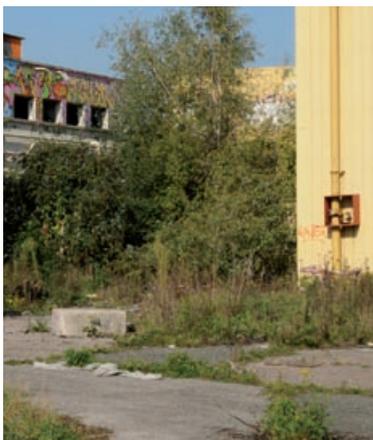
5 concessions d'aménagement en cours, en mandat d'études ou en maîtrise d'ouvrage dont 4 Zones d'aménagement concerté (Zac). Activités pilotées par la Direction Aménagement urbain d'aquitanis.

L'expérience d'aquitanis en matière de développement et de mise en œuvre de projets complexes a permis de développer une approche d'aménageur singulière et originale, toujours au service du projet urbain et des collectivités qui le portent. Avec l'exemplarité comme finalité et l'innovation comme moyen, aquitanis développe sur chacune de ces opérations d'aménagement des outils et des processus spécifiques en fonction du territoire, du projet et de ses acteurs.

Que ce soit sur le volet opérationnel en matière par exemple de dépollution, sur celui de la gouvernance et coproduction du projet, ou encore en termes de communication et d'accompagnement des transformations urbaines, nos équipes diversifient les réponses, développent de nouveaux partenariats pour répondre au plus juste aux problématiques rencontrées par les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets urbains.



Maison du Projet à Lormont



Traitement des terres polluées à Cenon



Atelier thématique chez arc en rêve dans le cadre de la Zac Quartier de la Mairie à Bègles (Les Sècheries)



Nouvelle place de la Zac Pessac Centre Ville

Lormont-Bois fleuri : ouverture d'une Maison du projet et financement d'une mission de médiation culturelle du projet urbain, confiée à la Régie de quartier Génivert, pour préfigurer, avec les actuels et futurs habitants, la transformation du quartier, soutenir le changement d'image et enrichir le projet de leurs initiatives.

Zac Cenon Pont Rouge : dispositif de traitement des terres polluées pour garantir la sécurité des futurs habitants et tenir les équilibres économiques d'un projet phare pour la Ville et l'agglomération.

Zac Bègles Quartier de la Mairie - Les Sècheries : mission de médiation confiée à arc en rêve centre d'architecture Bordeaux pour assurer la bonne appropriation du projet et de ses innovations (espaces partagés, pièces en plus, place de la voiture) par ses futurs habitants et leur transmettre « l'esprit Sècheries ».

Zac Pessac Centre Ville : recherche et accompagnement d'un investisseur unique des cellules commerciales de la nouvelle place pour tenir dans le temps une nouvelle dynamique commerciale de centre-ville et développer la programmation 19h-22h (installation du restaurant Peppone sur cette même place).



La Cité Claveau

[BORDEAUX - BACALAN]

Une vision collective et partagée pour le redéveloppement d'un quartier

Etude urbaine, sociale et technique visant à redévelopper la Cité Claveau

Urbanistes :
51N4E / GRAU

Calendrier :
Démarrage des interventions : 2014



Installé entre la rocade et le nouveau pont Jacques Chaban Delmas, adossé à la grande opération urbaine des Bassin à Flots, le quartier Claveau propose un tissu urbain particulier et des formes d'habitat originales. Constitué majoritairement de 327 petites maisons de ville en T3/T4 avec un jardinet privatif de 30 à 50m² - pour 80 d'entre elles en propriété privée et le reste en locatif social - le quartier souffre aujourd'hui de son organisation spatiale et juridique. Plus des 2/3 des espaces libres (représentant 1/3 de la surface du quartier) sont gérés par les copropriétaires en Associations syndicales libres. Conçus initialement comme des espaces communs, en jardins et aires de jeux, ces espaces ont perdu leurs usages. Les réseaux qui les traversent ne sont plus entretenus et nécessitent d'être remis à niveau puis réintégrés dans le domaine public. Enfin, si les logements sont de bonne conception, les réhabilitations de Banlieue 89 n'ont pas permis de remédier à leur précarité énergétique.

Devant la complexité de la situation actuelle, l'imbrication des enjeux urbains, juridiques et techniques et, compte tenu des nombreuses qualités du site, aquitanis a proposé à la Ville de Bordeaux et à La Cub de les accompagner et de co-piloter une importante étude urbaine, sociale et technique visant à redévelopper la Cité Claveau et à l'inscrire dans une nouvelle spirale vertueuse. Après mise en concurrence, les agences 51N4E et GRAU, qui interviennent déjà en études urbaines dans le cadre du projet « 50 000 logements », ont été retenues en fin d'année 2011. Plus qu'une étude urbaine au sens propre, le dispositif de travail partenarial mis en place a permis d'énoncer une vision collective et partagée pour Claveau. Celle-ci constitue un socle stratégique commun et répond, en une série d'objectifs clairs, aux attentes protéiformes des partenaires du projet et des Bacalanais.

En conclusion de ces travaux, plutôt qu'un plan guide ou un plan masse figé, GRAU et 51N4E ont proposé une boîte à outils urbaine, sorte de palette d'interventions sur l'habitat, les espaces délaissés et les espaces publics, pour transformer globalement le quartier dans le temps long. En septembre 2013, la Ville de Bordeaux et La Cub ont unanimement approuvé le projet et le budget conséquent à déployer sur la prochaine décennie. Trois îlots opérationnels ont été identifiés pour amorcer la transformation dès 2014. Spécifiques, ils rassemblent à eux trois, l'ensemble des problématiques de redéveloppement du quartier.

Construction / Gestion

Les résidences sociales

[AGGLOMÉRATION] *Maîtrise d'ouvrage et gestion directe pour un engagement social*

Concept de résidences garantissant un hébergement à titre temporaire

Résidence sociale Lionel Lhomme à Saint-Médard-en-Jalles

58 logements locatifs sociaux dont 50 PLAI et 8 logements locatifs familiaux (PLUS)
+ espaces communs (salle commune, laverie-buanderie)

Architectes :
Agence De Marco

Calendrier :
Chantier en cours

Livraison :
1^{er} trimestre 2014



Résidence sociale Lionel Lhomme
à Saint-Médard-en-Jalles



Parce que le besoin en logements concerne toutes les catégories de population, de nouveaux types d'hébergements spécifiques viennent compléter la gamme d'habitats proposée par aquitanis. Destinées à des personnes rencontrant des difficultés ponctuelles mais disposant néanmoins de ressources, les **résidences sociales** constituent ainsi une offre d'habitat complémentaire des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) déjà existants. L'innovation pour aquitanis est son engagement sur la gestion directe de ces résidences.

Elles favorisent les parcours individuels à travers des séjours allant de quelques mois à 2 ans maximum ; les résidents devant alors pouvoir occuper un logement de manière autonome. La dimension collective de cet hébergement en meublé, directement géré par aquitanis, est développée autour d'un conseil des résidents. Un projet social de résidence définit les modes de collaboration avec les acteurs sociaux de chaque territoire.

Trois projets concrets de ce type sont déjà sur les rails. Un premier comprenant 58 logements, la résidence Lionel Lhomme, à Saint-Médard-en-Jalles sera livré en avril 2014. Un deuxième projet de 12 logements verra également le jour dans l'éco-quartier de l'Artigon à Pessac. Enfin, en 2015, la résidence Mohamed Mechti ouvrira ses portes dans l'ancien Lycée des Menuts, quartier Saint-Michel à Bordeaux. Concernant cette opération, aquitanis a remporté l'appel à projets lancé par le Conseil Régional d'Aquitaine pour la complémentarité de son offre : maîtrise d'ouvrage et gestion directe.



Quartier Bois fleuri

[LORMONT] *La métamorphose hors-normes d'un grand quartier d'habitat*



Réaménagement global de l'ex-quartier Génicart 3 dans le cadre d'une dynamique de développement et d'attractivité urbaine à l'échelle intercommunale

Phase 2013-2015 :
création d'un nouvel axe de liaison et d'animation urbaine, offre résidentielle diversifiée, aménagement d'espaces de détente et de loisirs en cœur d'îlot.

Architectes-urbanistes :
TOA architectes associés

Paysagiste :
David Besson Girard

Sur la commune de Lormont, Génicart 3 faisait partie de ces grands quartiers d'habitat : classé en ZUS et exclusivement social avec ses 650 logements répartis entre des tours et des barres. Pour son renouveau, deux grandes séquences ont été réalisées : la démolition des trois tours (299 logements) et la réhabilitation des barres (320 logements qui bénéficient aujourd'hui du label BBC rénovation) puis la construction d'un nouveau bâtiment, la résidence Plantagenêt conçue par l'agence d'architecture Brochet-Lajus-Pueyo, en prélude à une troisième étape.

L'État, le Grand projet des Villes (GPV) des Hauts de Garonne, La Cub, la ville de Lormont et aquitanis ont alors forgé dans un dialogue continu, au travers d'un comité de pilotage très participatif, une nouvelle ambition portant le nom de Bois fleuri. L'agence TOA architectes associés a été sélectionnée pour porter l'ambition d'un renouveau d'habitat bien sûr, mais avec également l'intention d'implanter en cœur de quartier une dynamique d'économie créative avec l'élaboration de 24 structures capables d'accueillir activité et logement : Les Folies (commercialisation axanis, filiale accession d'aquitans). La structure de développement territorial alternatif Territoires Parallèles nous accompagne dans une démarche de commercialisation hors-normes de cette offre en accession sociale à des prix extrêmement maîtrisés.

La mixité de l'offre s'engage aussi avec la commercialisation de la première opération de Bouygues Immobilier. En attendant l'engagement de ces chantiers, le GPV installe dans des modules sylvania, le centre névralgique de la biennale culturelle Panoramas en plein cœur du nouveau quartier Bois fleuri.



Orea

[LE BOUSCAT]

Rendre concret le souci de solidarité inter-générationnelle



Résidence solidaire avec commerces en RDC

26 logements locatifs sociaux :

25 appartements sur deux niveaux avec espace de vie commun + 1 maison individuelle + commerces de proximité en RDC

Architectes :

Éo « toutes architectures »

Calendrier :

Chantier en cours

Livraison :

1^{er} trimestre 2014



Dans la chaîne très spécialisée des « produits » logements on trouve à un bout, la résidence pour étudiants et à l'autre bout, la résidence pour personnes âgées, ce qui illustre une partition sociétale largement acceptée. Pour répondre à la demande du territoire en matière de solidarité intergénérationnelle, aquitanis a créé un concept de résidence solidaire permettant l'accueil de jeunes ménages avec enfant(s) ainsi que des personnes âgées isolées autour d'un dispositif de jardins partagés. L'ingénierie sociale de l'animation du dispositif initiée par aquitanis, est confiée à une association spécialisée. L'hyper centre-ville du Bouscat accueille notre première réalisation de ce type, Orea, conçue par la jeune agence Éo « toutes architectures ».

Sur Ginko, l'éco-quartier du Lac de Bordeaux, l'agence Baggio-Piéchaud démarre le chantier d'une seconde résidence solidaire (Hanami), tandis que l'agence Leibar & Seigneurin esquisse un futur projet sur une troisième commune de l'agglomération. Ce sont donc 116 logements qui sont actuellement engagés afin d'apporter une réponse au bien vivre ensemble entre générations.

C'est un élément novateur - à l'image des résidences sociales en gestion directe - qui vient enrichir l'offre d'aquitanis, en réponse aux besoins de notre territoire.

Construction

L'Habitat participatif

[AGGLOMÉRATION] *Une démarche citoyenne en accession... comme en locatif*



Emergence d'un mode alternatif de conception d'habitat locatif ou en accession
Programme d'habitat participatif en cours à Bègles

10 familles engagées

Architectes :

Agence d'architecture Dauphin

Calendrier :

Démarrage des travaux 1^{er} trimestre 2014

Le Groupe aquitanis est le premier opérateur local à s'engager dans la réalisation de projet en logique d'habitat participatif. Démarche encore balbutiante en France où les familles réalisent la conception et la production de leur habitat à égalité avec un maître d'ouvrage et un maître d'œuvre. Avec l'appui de l'EPA (Établissement public d'aménagement) Bordeaux Euratlantique, la Ville de Bègles et axanis, filiale accession d'aquitanis, ont constitué un groupe de dix familles qui ont fait le choix de l'agence d'architecture Dauphin pour mener à bien leur projet. Le PC est déposé et les travaux vont pouvoir débuter dès le premier trimestre 2014.

Il faut beaucoup d'énergie et de compétences pour mener à bien de tels projets et pour que celui de Bègles ne reste pas une expérimentation de plus. Axanis s'associe avec le COL de Bayonne pour élaborer sur le territoire de La Cub une offre très structurée dont l'ambition est de proposer à chacune des communes de s'engager dans un tel projet.

Mais le participatif ne doit pas rester l'apanage de l'accession à la propriété. Les quelques projets concrétisés en France relèvent tous de cette approche et aquitanis se propose de réaliser sur le territoire du Grand Parc, le premier projet d'habitat participatif locatif. Avant la fin de l'année 2013, la maîtrise d'œuvre qui va nous accompagner dans ce projet extrêmement novateur va être sélectionnée. L'histoire doit commencer à s'écrire dès le premier trimestre 2014.



Comité technique Habitat coopératif dans les locaux de l'EPA Euratlantique



Le Projet GHI

[BORDEAUX - LE GRAND PARC]

Régénérer durablement un grand quartier



Projet GHI ou Génération d'habitat innovant
= réhabilitation hors-normes des résidences
Gounod, Haendel et Ingres

3 barres / 530 logements

Architectes :

Lacaton & Vassal architectes (Equerre d'argent 2011)
associés à Frédéric Druot et Christophe Hutin

Calendrier :

Démarrage des travaux en janvier 2014
20 à 30 mois de chantier



Le Grand parc est un « éco-quartier » des années 1960 qui mérite d'être régénéré pour assurer pleinement la modernité de sa conception d'origine. Ses résidences furent construites autour d'un immense parc de 8 hectares qu'aucune voie de desserte automobile ne traversait, mais uniquement parcouru d'un maillage de circulations piétonnes. *Vivre dans un parc*, tel était le slogan de l'époque pour un site aujourd'hui en « désamour » avec le reste de la ville. Les architectes y ont utilisé des matériaux modernes, notamment l'aggloméré de béton caverneux, composé de ciment et de pierres, qui alliait un coefficient remarquable d'isolation phonique et thermique. La « Grille Dupont » assurait l'adéquation parfaite entre équipements publics, services de proximité et densité habitante. Cette cité de 4 000 logements, entrée dans la catégorie des « grands ensembles » en 1959, est un véritable enjeu pour aquitanis propriétaire de la moitié de ce patrimoine.

Avec l'aide financière de La Cub, dans le cadre de la requalification du parc piloté par la Ville de Bordeaux, 2013 marque l'engagement d'aquitanis dans la requalification de l'ensemble de son patrimoine. L'équipe de maîtrise d'œuvre autour d'Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal prépare la phase chantier du Projet GHI (Génération d'habitat innovant), la réhabilitation hors-normes des bâtiments Gounod, Haendel et Ingres, qui doit débuter en mars 2014. Tous les lots seront définitivement attribués dans le courant du mois de janvier 2014.

Une ingénierie sociale à la hauteur du projet a été mise sur pied : accompagnement des résidents tout au long du chantier, équipes de gestion de proximité renforcées pour une relation permanente et personnalisée, initiation aux bonnes pratiques à adopter dans les logements réhabilités, site Internet dédié aux locataires pour suivre en continu l'avancée du projet, mise en place de logements-relais destinés à accueillir les habitants le temps des travaux dans leur appartement.

Toujours en matière d'accompagnement de ce projet, à noter que Philippe Ruault, photographe attiré de Rem Koolhaas, a commencé la campagne systématique de photographie des intérieurs avant et après travaux de réhabilitation : 110 vues d'intérieurs sont déjà disponibles.

Car il s'agit bien d'un projet urbain et social.

Les Espaces extérieurs

[AGGLOMÉRATION]

Sobriété, biodiversité et nature en ville



Redéfinition des modes opératoires en matière de conception, gestion et entretien des espaces verts

8 chantiers de création d'aménagement paysager en 2012
5 700 arbres recensés dont un tiers planté sur la décennie (299 plantés en 2012)
63 sujets expertisés par l'ONF
Plus de 120 000 € de dépenses d'élagage en 2012

Résidence Plaza de Goya - Floirac - 121 logements - Leibar et Seigneurin architectes



La préservation et le développement des espaces extérieurs de nos ensembles immobiliers font partie des priorités d'aquitanis. Depuis 2009, les jardiniers du service Espace d'extérieurs redéfinissent ainsi leurs modes opératoires en matière d'entretien des espaces verts. Gros consommateurs en carburant et responsables du rejet de gaz à effet de serre, les multiples déplacements par camions dans les déchetteries ont été supprimés avec la mise en service d'un matériel adapté qui permet désormais de recycler directement sur site les déchets de tonte et de taille. Outre les économies réalisées, cette démarche favorise un meilleur équilibre biologique des sols avec l'apport de matières organiques. Par ailleurs, l'usage de copeaux de bois en paillage des massifs permet de réduire les besoins en arrosage et les apports en produits phytosanitaires. C'est aussi un gain de temps de travail, les jardiniers pouvant se consacrer à l'amélioration des finitions (qualité de service supplémentaire pour les habitants).

Fort du retour d'expérience de la Régie espaces verts - qui assure l'entretien de 56 % des résidences du patrimoine - cette démarche a été adoptée depuis par les entreprises prestataires d'aquitanis.

Le parc arboré des résidences fait quant à lui l'objet d'une gestion très rigoureuse : visite d'entretien tous les trois ans et, pour les sujets les plus anciens, des expertises conduites avec l'Office national des forêts (ONF).

En matière de conception, la maîtrise d'œuvre est assurée en dialogue avec les parties prenantes : architectes et services municipaux. Le choix des essences végétales est réalisé dans le respect des prescriptions locales, de la nature des sols, de l'intégration paysagère, des risques allergènes pour les habitants... Enfin, à noter depuis 2009, la mise en place de prairies fleuries destinées à « habiller » de manière provisoire les réserves foncières d'aquitanis. A la fois agrément paysager, réservoir de biodiversité et espace de nature dans la ville qui nécessite peu d'entretien (deux fauches annuelles), ces prairies sont arrêtées lorsqu'un chantier de construction démarre.

La Gestion de syndic

[AGGLOMÉRATION]

aquitansyndic : un service après-vente responsable



Repositionnement en logique responsable de l'activité vente Hlm & syndic d'aquitanis

12 copropriétés gérées

14 Associations syndicales libres gérées

25 logements vendus en 2012

243 logements vendus depuis 1997 (en moyenne

16 logements/an) sur 15 sites de l'agglomération

142 logements en vente aujourd'hui

(dont la plupart sont occupés)

549 logements en gestion

Réunion de copropriété animée par les équipes d'aquitansyndic



La relation des élus de collectivités locales face à la politique de vente du patrimoine aux occupants est souvent incertaine, oscillant entre le désir de contribuer à l'accès à la propriété pour le plus grand nombre et la crainte de voir apparaître des copropriétés dégradées.

En 2010, aquitanis a pris l'engagement d'apporter une réponse responsable en ne vendant jamais plus de 50 % des tantièmes de chaque résidence, s'assurant ainsi la maîtrise des futures copropriétés. Mais il fallait aller plus loin en adaptant l'ensemble du processus allant de la décision de mise en vente jusqu'à la gestion des syndicats de copropriétés.

Aujourd'hui, l'ensemble du processus a été reconfiguré assurant la fiabilité et la lisibilité pour les accédants de la gestion d'aquitanis. Une Charte de copropriété stipule les engagements d'aquitanis dans le cadre de cette activité. Un site Intranet protégé permet à chacun des copropriétaires d'accéder aux informations essentielles concernant la vie de sa résidence et de son syndicat : travaux en cours, provisionnement, décompte de charges, comptes-rendus d'assemblée.

Une démarche d'intégration verticale a permis de rattacher au service Gestion des copropriétés, l'équipe dédiée à la vente et une comptable en charge d'arrêter les comptes, assurant ainsi une maîtrise complète du processus.

Comme le précise aujourd'hui le responsable de cette activité baptisée aquitanisvendic : « Il faut considérer que l'activité de syndicat réalisée comme elle doit l'être, améliore l'image de la société qui s'y investit et que toute entité de gestion immobilière peut tirer profit à ce niveau là de sa réputation flatteuse, si elle est avérée ».



Les PGS – Projets de gestion de site

[AGGLOMÉRATION]

Le renouveau de la gestion de proximité



Démarche aquitanis d'amélioration de la qualité de service certifiée Qualirésidence(s)

6 ensembles résidentiels de l'agglomération bordelaise concernés
2 400 logements soit 16% du patrimoine aquitanis
25 autres projets à l'étude

Dans notre engagement quotidien de bailleur social, la gestion de proximité représente un enjeu majeur du bien vivre ensemble et de l'attractivité de nos sites d'habitat. Depuis cinq ans, cette gestion est en pleine mutation. La politique de propreté des parties communes, la gestion des attributions et l'accueil des nouveaux entrants, la création de nouveaux emplois comme celui de gestionnaire de site et en 2013, de responsable de secteur, sont les jalons de la modernisation, de la remise en cause de nos pratiques professionnelles. Cette dernière dimension s'incarne dans la démarche de « Projet de gestion de site » qui a été certifiée Qualirésidence(s) par Certivea, organisme de certification du CSTB. Depuis 2012, aquitanis est le seul organisme aquitain à bénéficier de cette distinction.

A ce jour 6 sites d'habitat sont certifiés : 2 400 logements soit 16% de notre parc. 25 autres projets sont aujourd'hui à l'étude. L'analyse du territoire, de ses problèmes, de ses atouts, de ses potentialités, de ce qui pourrait améliorer les conditions d'existence des habitants permet d'énoncer ce qui peut être un enjeu spécifique à chaque résidence, à chaque quartier et au service duquel mobiliser une stratégie de gestion. La gestion de proximité est appréhendée comme un ensemble de pratiques rendues cohérentes dans la durée, dont la hiérarchisation et le contenu sont utilisés de manière stratégique. Elle est aussi conçue comme un lieu de construction d'une unité et d'une pérennité de l'action de l'entreprise dans un quartier, une résidence.

Cette conception de la gestion nécessite à la fois une transformation des modes d'organisation et une évolution de culture considérable. Pour la première fois dans l'histoire de l'entreprise, un gestionnaire en agence peut élaborer un projet sur le moyen terme lui permettant de changer très concrètement la qualité résidentielle d'un site d'habitat dans toutes ses dimensions : techniques, sociales, commerciales et économiques. Il s'agit là d'une véritable révolution culturelle qui place les services du siège (finances, maintenance, espaces extérieurs, communication...) en fonction support de projets pilotés en agence, au plus près des besoins de notre clientèle. Ainsi se met en place une gestion du territoire diversifiée et adaptée aux enjeux de chacune de nos résidences, dont les pilotes sont les interlocuteurs directs de nos clients et de nos partenaires.



Diagnostic en marchant dans le cadre du Projet de gestion de site de la Résidence Pascal Laffargue à Bordeaux



UNE DÉMARCHE RSE NIVEAU « CONFIRMÉ »

[AGGLOMÉRATION]

Notre engagement reconnu par l'AFNOR

Evaluation AFAQ 26 000 de la maturité de la démarche RSE d'Aquitanis

Score : 614 points/1000

Niveau : confirmé



Bilan de l'évaluation : une démarche en 5 S

Le bilan global de l'évaluation d'aquitanis montre des principes de développement durable bien intégrés à l'ensemble des pratiques de l'entreprise. Le graphique en radar réalisé à partir des valeurs obtenues sur chaque critère permet de visualiser la cohérence et l'équilibre d'ensemble marquant dans les faits l'intention formalisée en 2008 : « Ensemble, un nouvel équilibre ».



Synthèse de l'évaluation :

- une vision à très long terme orientée clairement sur le développement durable du territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux autour de la notion d'Urbanité,
- une culture de l'innovation reconnue par les parties prenantes, ceci au service des enjeux du développement durable, dans le cadre d'une démarche d'amélioration et de capitalisation continue.

Le 18 mars 2013, aquitanis voyait la maturité de sa démarche de responsabilité sociétale et environnementale (RSE) évaluée par l'AFNOR Certification, AFAQ 26 000 niveau « confirmé », dans le cadre de la norme internationale ISO 26 000. Avec 614 points, aquitanis a obtenu le meilleur score du secteur d'activité logement social et se place, tous domaines confondus, parmi les leaders en matière de RSE. Engagée à partir de 2008, la démarche RSE d'aquitanis a été évaluée en passant au crible les pratiques de l'organisation à l'aune de 5 critères (les 5S) : vision en termes de responsabilité sociétale et gouvernance (démarche Stratégique), intégration de la responsabilité sociétale et communication (démarche Structurante), ressources humaines et conditions de travail (démarche Sincère), modes de production et de consommation durables (démarche Stimulante), ancrage territorial : communautés et développement local (démarche Systémique).

Le bilan global de l'AFNOR montre que les principes de développement durable ont bien été intégrés à l'ensemble des pratiques de l'entreprise. Le rapport d'évaluation révèle ainsi la vision à très long terme d'aquitanis orientée clairement sur le développement durable du territoire de La Cub autour de la notion d'Urbanité. Il souligne également la culture de l'innovation reconnue par les parties prenantes, culture au service des enjeux du développement durable, dans le cadre d'une démarche d'amélioration et de capitalisation continue.

Enfin, cohérence et équilibre d'ensemble entre les valeurs obtenues sur chaque critère illustrent parfaitement l'intention formalisée par aquitanis en 2008 sous le nom *Ensemble, un nouvel équilibre*.

Encouragé par les résultats de ce bilan, aquitanis souhaite désormais s'engager pour tendre vers l'exemplarité de sa démarche responsable en intégrant les objectifs économiques, sociaux et environnementaux dans le management opérationnel de l'ensemble de ses activités. Au sein de l'Union sociale pour l'Habitat, à travers l'Institut HIm de la RSE, ou par le biais de la plateforme régionale des évalués AFAQ 26 000 de l'AFNOR, aquitanis multiplie par ailleurs les rencontres et les échanges afin de comparer les démarches, puiser des idées et diffuser les bonnes pratiques. Il s'agit désormais d'approfondir la démarche pour mieux en définir les priorités au regard des risques et opportunités vis-à-vis des territoires mais aussi vis-à-vis de la société.



inspiration(s)

Une publication d'aquitanis, OPH de la Communauté urbaine de Bordeaux 1, avenue André Reinson, CS 30239 33028 Bordeaux cedex
 Directeur de la publication : Bernard Blanc
 Photos : Service communication d'aquitanis sauf mention contraire
 Design graphique : O tempora

Numéro ISSN en cours
 Dépôt légal à parution Janvier 2014
 Imprimeur : Imprimerie Sodal (33213 Langon)
 Par respect de l'environnement, aquitanis imprime ses documents avec des encres végétales sur papier recyclé ou fabriqué à partir de bois issu de forêts gérées durablement.
 Contact : Direction Communication & Pilotage performance RSE - serv.communication@aquitanis.fr - 05 56 11 87 27

Aménagement urbain
 Développement de l'offre
 Accession sociale
 Gestion résidentielle
 Conception et gestion des espaces extérieurs
 Maintenance et requalification du patrimoine
 Gestion d'habitats spécifiques
 Vente hIm
 Gestion de syndic
 Recherche & développement



www.aquitanisphere.com

le site ressources d'aquitanis à destination de nos partenaires, des collectivités, des professionnels de l'habitat et de tous ceux qui s'intéressent à nos métiers.