



© Olivier Panier des bouches

Rendre possible

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2021



© Clairtienne



© Paul Robin

Bien vivre ensemble se construit mieux ensemble



© Clairsienne

Clairsienne

Entreprise sociale pour l'habitat, filiale de 3F en Nouvelle-Aquitaine, groupe Action Logement, Clairsienne accompagne 28 671 locataires et gère un patrimoine de 14 055 logements sur 167 communes. Clairsienne contribue au développement économique, urbain et social des territoires en tant qu'opérateur global de l'habitat : logement locatif social, accession, aménagement, construction et syndic. Depuis 60 ans, sa vocation est de produire des logements accessibles, adaptés aux parcours résidentiels et à tous les publics afin que chacun trouve sa place pour bien vivre ensemble. Le 29 juin 2021, le Conseil d'administration de Clairsienne a désigné son nouveau Président, Benoit Thomazo, ancien Délégué régional Nouvelle-Aquitaine chez EDF, administrateur de Clairsienne depuis 2019 et son nouveau Directeur général, Jean-Baptiste Desanlis. Ancien Directeur Sud-Ouest au sein de CDC Habitat, il a pris ses fonctions le 13 septembre 2021.

14 055

équivalents-logements

240

collaborateurs
et collaboratrices (CDI),
52 personnels de terrain

1 513

baux signés

598

logements livrés

110

actes de vente signés

90 446 K€

de chiffre d'affaires

CLAIRSIENNE en 2021

Rendre possible

C'est mettre en pratique notre promesse « Bien vivre ensemble se construit mieux ensemble »

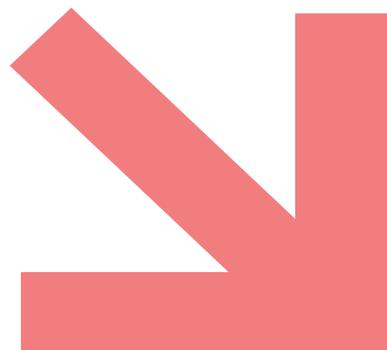
Clairsienne associe les élus et autres acteurs du territoire (habitants, futurs locataires, seniors, adolescents, enfants, etc.) en amont de ses projets à travers des balades urbaines, des ateliers participatifs puis au quotidien avec des actions de proximité en partenariat avec les associations locales.

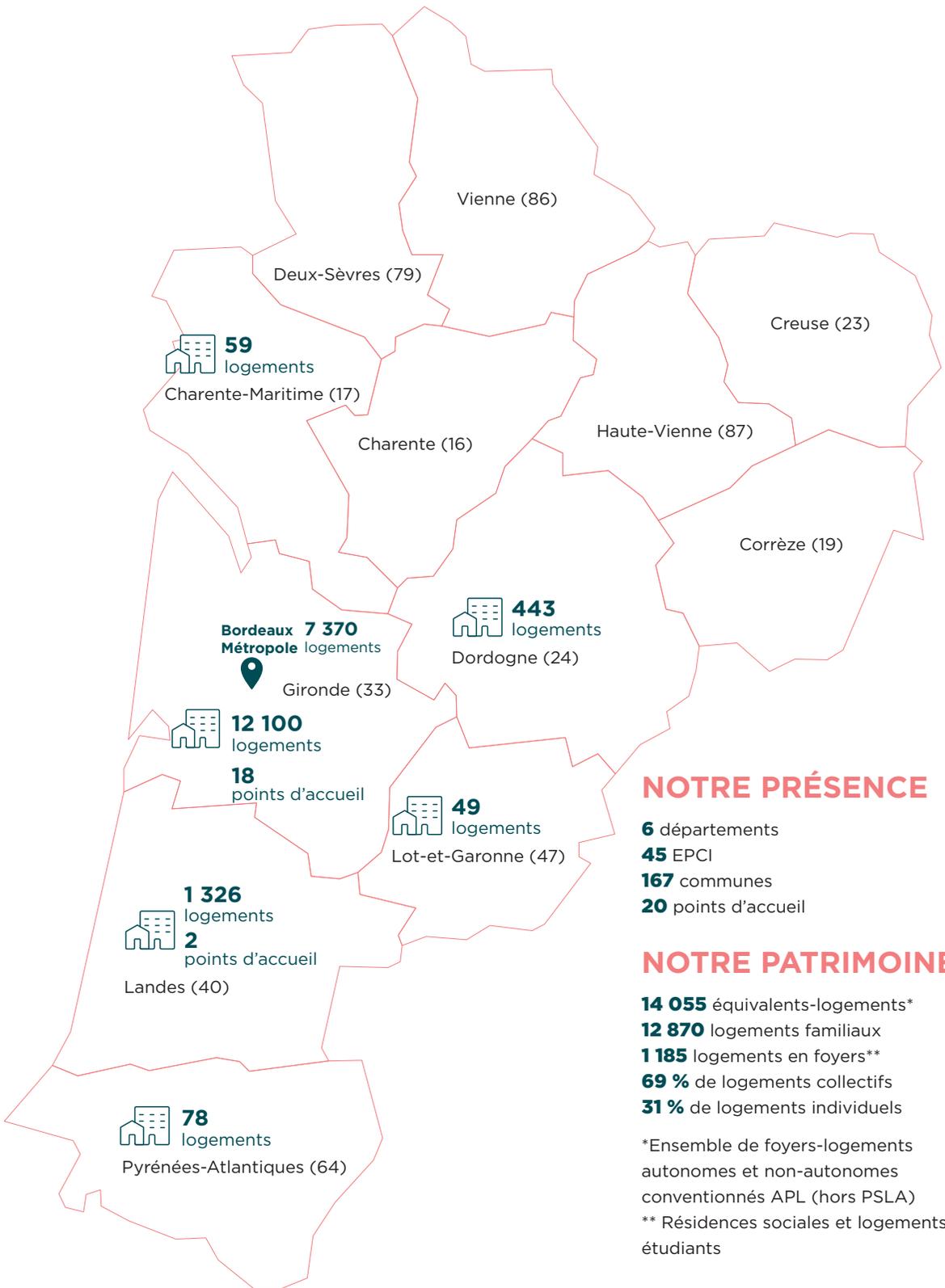
C'est apporter une expertise à haute valeur ajoutée pour les territoires

Clairsienne est renouvelée dans son droit d'usage de la marque NF habitat HQE pour la construction, la rénovation et l'exploitation. Ce label certifie la qualité de vie offerte aux habitants, les performances énergétiques et économiques des programmes développés, le respect de l'environnement ainsi que le management responsable des équipes en interne.

Référentiel Cerqual 2022.

**Rendre possible,
c'est notre métier.**





NOTRE PRÉSENCE

6 départements
45 EPCI
167 communes
20 points d'accueil

NOTRE PATRIMOINE

14 055 équivalents-logements*
12 870 logements familiaux
1 185 logements en foyers**
69 % de logements collectifs
31 % de logements individuels

*Ensemble de foyers-logements autonomes et non-autonomes conventionnés APL (hors PSLA)

** Résidences sociales et logements étudiants

Le mot du président



Une entreprise sociale de l'habitat solidaire, innovante, flexible, à l'écoute des besoins des habitants et des territoires : voici ma définition de l'entreprise Clairsienne que j'ai la chance de présider depuis quelques mois. Solidaire, notamment parce qu'elle sait accompagner chacun dans son parcours résidentiel. Innovante et flexible comme elle le prouve entre autres dans les domaines des économies d'énergie, de la gestion foncière et juridique mais aussi dans la recherche du bien-être de ses locataires. A l'écoute des besoins parce que ses équipes rencontrent quotidiennement ses partenaires et acteurs des territoires, mettent en œuvre des concertations de haut niveau dans le cadre de son métier d'aménageur, organisent des dialogues et des actions de proximité avec les locataires et leurs représentants.

Benoit Thomazo, Président de Clairsienne

Le mot du directeur général



En 2021, Clairsienne a confirmé sa capacité à s'adapter aux évolutions sociétales et conjoncturelles. Elle se positionne ainsi comme un acteur clé des territoires en matière de maîtrise foncière, d'aménagement et de démarches participatives avec les habitants. Tout au long de cette année, Clairsienne a su proposer des logements adaptés aux besoins spécifiques de ses locataires et les accompagner dans leur parcours résidentiel. Le premier Bail Réel Solidaire a ainsi été signé en 2021 et a permis à une locataire de devenir propriétaire de son logement sur le Bassin d'Arcachon.

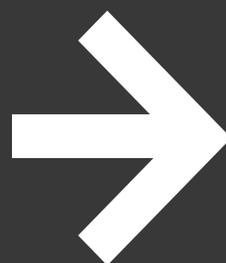
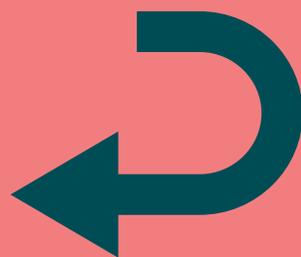
Les concertations des opérations d'aménagement sur la Gironde et la Charente Maritime se sont quant à elles poursuivies de façon intense et constructive.

Jean-Baptiste Desanlis, Directeur général de Clairsienne



**Proches &
Solidaires**

**Rendre possible
Bien vivre ensemble se
construit mieux ensemble,
la promesse de Clairsienne
prend vie dès les ateliers
de concertation en amont
des projets puis lors des
actions de proximité avec
et pour les résidents.**



Bien vivre ensemble se construit mieux ensemble

Cette signature résume l'approche de Clairsienne de la conception du projet à la gestion et animation de la résidence ensuite. L'habitant est à la fois au cœur et acteur de la qualité de son logement.

En amont Clairsienne associe les locataires des futurs logements et les habitants actuels du quartier à la réflexion du projet d'aménagement au travers d'ateliers de concertation participatifs. Clairsienne noue ensuite des partenariats avec la ville, les associations locales et autres acteurs locaux pour impulser le bien vivre ensemble par le biais d'activités créatives, utiles et conviviales : création de jeux en bois, de jardins potagers, plantation d'arbres, atelier lecture, activité physique, etc. Les publics de tous âges sont invités à être acteurs de ces démarches participatives et ces actions de proximité. Au quotidien, le pôle social de Clairsienne accompagne les personnes en difficulté de paiement afin d'activer des leviers auprès de différents partenaires (ex. CAF, Fonds de Solidarité Logement, services sociaux, etc.) et trouver ensemble des solutions d'aides aux locataires concernés.

En savoir plus : le pôle social de Clairsienne intervient pour aider les personnes en difficulté



Projet NG² : échanges avec les étudiants,
Mont-de-Marsan (40)



ZAC Cœur de Bourg,
Saint Jean D'illac (33)

LA DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE CONTINUE

Clairsienne accompagne la Ville dans la recomposition de son centre en co-conception avec les habitants. Cette démarche participative, ouverte en septembre 2021, s'est articulée en plusieurs temps : une phase immersive et un diagnostic terrain, une balade urbaine de plus de 100 participants et une réunion publique d'une cinquantaine de personnes. Elle se poursuivra en 2022 avec des ateliers thématiques.



CLAIRSIENNE S'ENGAGE AVEC SES PARTENAIRES POUR LA SOLIDARITÉ

Clairsienne a signé divers partenariats avec ; l'École Supérieure de Design des Landes permettant à 6 étudiants de travailler sur la conception des espaces communs du RdC et des studios de la résidence universitaire à Mont-de-Marsan ; l'École de la Rénovation Énergétique pour l'accueil de 4 stagiaires de la 1^{ère} Promotion de chefs de projets en deux stages d'immersion « Vis ma vie » ; l'association l'ACLEF pour mise à disposition des étudiants de logements adaptés et abordables en colocation via le dispositif « CoopColoc » ; l'association Soli'AL, créée par Action Logement, pour le maintien à domicile des locataires en difficulté économique grâce à des aides sur quittance et un accompagnement social ou de relogement.



DES ACTIVITÉS LUDO-ÉDUCATIVES ANIMÉES PAR Ô FIL DU JEU

Fin 2021, Clairsienne et ses partenaires, dans le cadre du contrat de ville, ont inauguré l'espace Lud'Olympie dédié aux activités ludo-éducatives à la résidence Olympie. Animé par Ô Fil du Jeu avec d'autres associations locales engagées sur la jeunesse, ce projet permet de créer du lien social via diverses activités : prêt de jeux et jouets, création d'espaces de jeu libre, jeux sportifs, coaching, bibliothèque de rue, ateliers de fabrication.

 **Espace Lud'Olympie,**
Lormont (33)



LA CO-CONCEPTION DU QUARTIER SE POURSUIT

La démarche participative lancée par Clairsienne, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et la Commune pour l'aménagement du futur quartier éco-responsable Champ Pinson se poursuit avec les habitants. 5 ateliers ont eu lieu en 2021, sur les thématiques des mobilités, des espaces publics et des formes urbaines et du bioclimatisme. Cela a permis d'aboutir à la présentation du plan guide co-conçu avec les participants des ateliers.

 **Quartier Champ Pinson,**
Niul-sur-Mer (17)

Réhabilitation

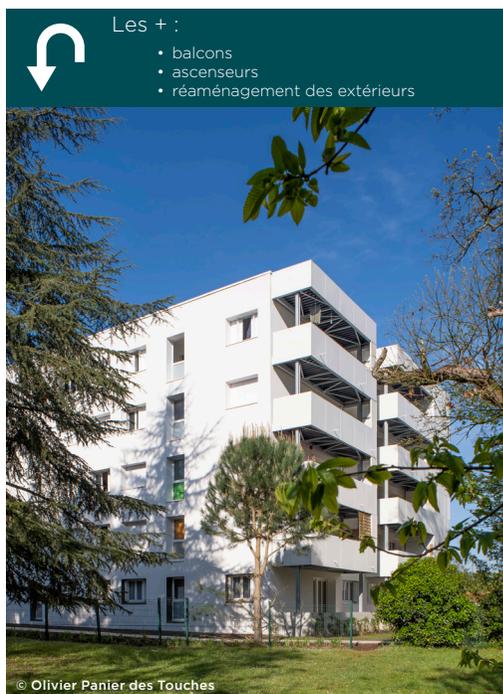
Plusieurs enjeux gravitent autour de la réhabilitation et la requalification du parc : veiller à l'adaptation permanente des logements tant en termes d'entretien que d'occupation, améliorer le confort thermique et diminuer l'empreinte énergétique des logements. Il s'agit également de garantir l'attractivité des résidences à la vente.



434
LOGEMENTS EN CHANTIER
DE RÉHABILITATION

LA RÉHABILITATION CONTINUE POUR AMÉLIORER LE CONFORT ET LE CADRE DE VIE

En 2021, la réhabilitation de la résidence l'Ermitage se poursuit pour la rénovation thermique, la mise en conformité électrique, l'amélioration de l'accessibilité ainsi que la création des balcons, les travaux d'ascenseurs et le réaménagement des espaces extérieurs. Un guide a été remis aux locataires pour mieux appréhender ces travaux. L'inauguration est prévue pour septembre 2022.



 **Résidence l'Ermitage,**
Gradignan (33)

**En savoir plus : réhabilitation
du site de Bourranville à
Mérignac**





Les + :

- renouvellement des équipements (chauffage et VMC, interphonie, etc.)
- création de balcons et ascenseurs
- réaménagement des espaces extérieurs



 **Résidence Beauval,**
Bassens (33)



171
LOGEMENTS
RÉHABILITÉS LIVRÉS

UN CŒUR D'ÎLOT PAYSAGER ET AMÉNAGÉ D'UNE AIRE DE JEUX

La réhabilitation du parc de Chambéry avance sur les bâtiments A, B et C avec la levée des réserves du D.

Le cœur d'îlot avec son aire de jeux et ses plantations a été mis à disposition des résidents en juin 2021. Mais, en raison du contexte sanitaire, son inauguration et la livraison du bâtiment C sont reportées à l'été 2022.

La livraison du B est prévue pour fin 2022 et celle du A et de la future prairie fleurie pour 2023.

DES ÉQUIPEMENTS POUR RÉDUIRE LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

La réhabilitation de Beauval continue. Les bâtiments A, B, C, D ont été livrés le 1^{er} trimestre 2021 et les suivants en juin 2022. Pour améliorer le confort et réduire la facture énergétique des locataires, des équipements ont été renouvelés ou installés : chauffage et VMC, interphonie, menuiseries et volets roulants manuels. Un bel album photos, réalisé spécialement pour eux, illustre la transformation de la résidence (façades, balcons, parties communes, ascenseurs et refonte paysagère).



Les + :

- aire de jeux
- cœur d'îlot paysager
- création de balcons

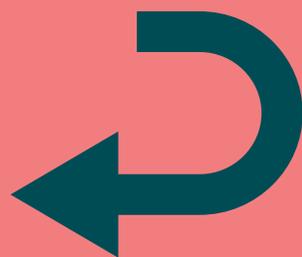


 **Parc de Chambéry,**
Villenave d'Ornon (33)



Nature en ville

**Rendre possible
Dès les premières
réflexions d'une opération
d'aménagement ou de
construction jusqu'à la
gestion quotidienne des
déchets, la préoccupation
environnementale cadence
l'activité de Clairsienne.**



Préserver, semer, respecter

Les espaces verts et plus largement la qualité environnementale font partie intégrante des projets Clairsienne dès leur conception, afin de favoriser la conservation des paysages naturels existants lorsque cela est possible.

La plantation de végétaux, d'arbustes ou d'arbres en pleine terre contribue à limiter l'impact des îlots de chaleur aux abords des résidences, favorise la biodiversité et offre des espaces extérieurs agréables, plus respirables, propices au bien vivre ensemble. En effet, la nature en ville constitue un terreau fertile au lien social notamment grâce aux ateliers organisés sur les thématiques de la plantation, de l'entretien de jardins potagers ou même du compostage.



 **Hameau Marsillon,**
Ambarès-et-Lagrave (33)



 **Grand Louis,**
Eysines (33)

CHANTIER JEUNES ET SANTÉ

Avril 2021 : dans le cadre d'un chantier éducatif, quatre jeunes réalisent une jardinière au pied des résidences Grand Louis et Argilières à Eysines ; ils aménagent ainsi un espace de convivialité extérieur. Ce projet, en partenariat avec la Ville et les associations, contribue à l'insertion de ces jeunes.

DES ESPACES PAYSAGERS ET UNE FUTURE PÉPINIÈRE

La démarche participative pour co-construire le Hameau Marsillon se poursuit : présentation du projet aux futurs locataires ainsi que 3 ateliers dédiés aux espaces communs paysagers et serviciels. En 2022, les habitants auront l'occasion de planter les arbustes et les vivaces de la future pépinière, qui seront installés plus tard dans les jardins privés et les espaces communs.

AMÉNAGER ET LOGER DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Préservation des paysages naturels et aménagement d'espaces paysagers

Clairsienne intègre dans ses projets urbains une part importante dédiée aux espaces paysagers.

A Nieul-sur-Mer, le futur quartier éco-responsable, au cœur d'un paysage agricole et de bocages préservés, prévoit 77 % d'espaces paysagers sur 12,6 hectares dont une ferme urbaine. A Lormont, Les Coteaux de Lissandre comportent un jardin collectif en R+1 de 600 m², dans le projet des Passerelles de Garonne qui offre 40 % d'espaces paysagers sur un site de 5,3 hectares.



 **Champ Pinson,**
Nieul-sur-Mer (17)



 **Les Akènes,**
Lormont (33)



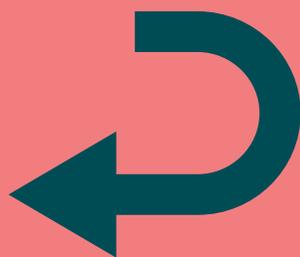
RESPECT DE LA NATURE DANS L'ÉCOQUARTIER

Pour la 5^{ème} année consécutive, l'association Yes Akènes et les habitants ont mené une action de nettoyage écocitoyen pour ramasser les déchets des espaces publics de l'écoquartier des Akènes. En mai et juin, 3 chantiers participatifs organisés avec le groupement de bailleurs et Utopik Factory ont également permis de réaliser des équipements collectifs en bois au cœur du parc naturel d'un hectare (bancs, tables, coffres, boîte à livres).



Construction

Rendre possible
De la maison avec jardin en
milieu rural au logement
collectif en milieu urbain,
Clairsienne anticipe les
besoins en logements avec
les acteurs des territoires
puis intervient en maîtrise
d'ouvrage directe ou en VEFA.



Une situation, un logement

Des logements adaptés aux différents publics - étudiants, familles, seniors, personnes à mobilités réduites - tant au niveau du nombre de pièces que des équipements spécifiques (douche zéro ressaut, barre de maintien, etc.).

Au cours de l'année 2021, Clairsienne a livré 598 logements sur l'ensemble du territoire de la Nouvelle-Aquitaine dont 569 pour la location et 29 pour l'accession sociale à la propriété. Côté construction, 1 784 logements (location et accession) étaient en chantier.

En VEFA ou en maîtrise d'ouvrage directe, Clairsienne intensifie ses efforts pour réduire son impact carbone (ex. certification NF Habitat HQE, isolation thermique). L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des logements a produit 184 MWh soit la consommation électrique annuelle moyenne de 39 foyers. Concrètement, cela a permis d'éviter l'émission de 157 tonnes de CO².

Source : Solaire Habitat Social - bilan énergétique Clairsienne 2021



1 784

LOGEMENTS EN
CONSTRUCTION



598

LOGEMENTS LIVRÉS



Résidence Les Coteaux,
Saint-Sulpice-et-Cameyrac (33)



Les Coteaux de Lissandre,
Lormont (33)

86 LOGEMENTS LOCATIFS ET UN JARDIN COLLECTIF

Clairsienne a posé la 1^{ère} pierre du programme Les Coteaux de Lissandre, inscrit dans le projet urbain Les Passerelles de Garonne, dont elle est l'aménageur. Certifiée NF HQE, cette résidence se compose de 86 logements en locatif social sur 2 bâtiments et un jardin collectif d'environ 600 m². Les logements disposeront de terrasses ou balcons et les grands d'une serre aménagée en jardin d'hiver.

En savoir plus :





DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR 16 MAISONS EN LOCATION SOCIALE

Clairsienne a inauguré la résidence Les Coteaux de 33 logements en location sociale réalisée par l'atelier d'Architecture Lacrouts et Massicault. Certifiée NF Habitat, elle se compose de 2 collectifs de 17 T2 et 16 maisons réparties en T3 et T4, avec des panneaux photovoltaïques sur le toit pour une économie de 20 % par an grâce à une production d'énergie électrique gratuite en autoconsommation journalière.

En savoir plus :



UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE EN AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE

En 2021, Clairsienne par le biais de Linkcity a acquis 41 logements locatifs dont 20 adaptés aux seniors pour le maintien à domicile. De plus, 80 % des foyers ont choisi de bénéficier de l'électricité produite par les 80 panneaux photovoltaïques, placés sur le toit du bâtiment sur 155 m², qui est ainsi consommée par les foyers et les parties communes.



© Patrick Valléau
Résidence Camélia,
Saint-Vincent-de-Tyrosse (40)



© Paul Robin
Résidence Le Prélude,
Blanquefort (33)

SIGNATURE D'UNE CONVENTION TRIPARTITE ASSURANT LE RELOGEMENT, L'INCLUSION SOCIALE ET TERRITORIALE

Clairsienne a livré à Blanquefort 35 logements collectifs et 17 maisons dont 5 réservées au relogement des familles Gens du Voyage, grâce à la convention entre la mairie, Clairsienne et l'ADAV 33. Pour assurer cette inclusion, des mesures d'accompagnement ont été mises en place dans le cadre du diagnostic social, pour définir les besoins du relogement et de l'intégration des familles.

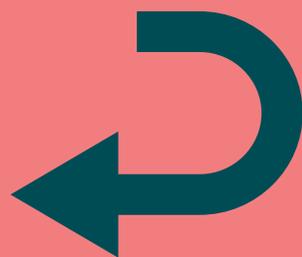


Propriétaires !

Rendre possible

Accompagner les locataires dans leur projet d'achat c'est leur proposer des biens adaptés et des partenaires pour les aider dans leur montage financier.

Clairsienne a signé une convention de partenariat avec la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes.



Acheter son logement en Nouvelle-Aquitaine

Clairsienne propose un éventail de biens à la vente, répondant ainsi aux besoins, exigences et parcours résidentiels de chacun. Les futurs acquéreurs d'un Bail Réel Solidaire peuvent également être accompagnés.ées par la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes pour leur montage financier dans le cadre d'un partenariat avec Clairsienne.

Début 2021, la signature de la Convention d'Utilité Sociale par la Préfecture a permis à Clairsienne d'obtenir 2 152 autorisations de vente pour les 5 années à venir.

Ces autorisations portent sur des biens HLM construits ou acquis depuis au moins dix ans et qui répondent à des normes d'habilité et de salubrité fixées par décret. Sur cette même année, 82 ventes de patrimoine HLM ont ainsi été réalisées permettant à 41 ménages de devenir propriétaires de leurs logements actuels, notamment grâce au Bail Réel Solidaire. Ces ventes de patrimoine concernent en grande partie des logements individuels (66).

Enfin, 22 ménages ont accédé à la propriété grâce à la vente de programmes neufs soit en accession directe soit par le biais de PSLA.

Deux locaux commerciaux ainsi que six macro-lots ont également été vendus.



© Clairsienne

Modèle d'une maison Agrandia*



© Olivier Panier des Touches

 **Les Terrasses du Lac,**
Bassens (33)

24 NOUVEAUX LOGEMENTS ET DES COMMERCES

La résidence Les Terrasses du Lac est constituée de 24 appartements en accession sociale en R+4 du T2 au T4 avec terrasses et de locaux commerciaux au RdC. Réalisée par Teisseire & Dumesnil, elle est certifiée NF Habitat. Cette construction neuve fait partie du projet de la réhabilitation de la résidence Beauval en cours.



En rouge, la pièce supplémentaire.

DES LOGEMENTS MODULABLES

A Cénac, Clairsienne a aménagé un foncier qui accueille 19 logements collectifs en location sociale (livrés en avril 2022), un terrain à bâtir de 354 m² et 5 maisons en PSLA.

Livrées en juillet 2021, ces maisons modulables, de type T3 et T4 en duplex, sont conçues d'après le concept Agrandia®, marque déposée par Clairsienne. En effet, elles bénéficient toutes d'une pièce supplémentaire de 15 m² située au-dessus du garage à aménager selon les envies du propriétaire. Elles sont également dotées d'un jardin de 212 m² et d'un cellier.



Accédante entourée de la commerciale et du notaire.

CLAIRSIENNE DÉVELOPPE ET SÉCURISE L'ACCESSION SOCIALE AVEC LE BRS

La 1^{ère} locataire devenue propriétaire en BRS

Agréée OFS, Clairsienne a choisi le Bail Réel Solidaire comme outil dans le parcours résidentiel de ses locataires. Ainsi, en 2021, une locataire de Gujan-Mestras installée depuis 8 ans est devenue propriétaire de sa maison, un T3 avec jardin pour une mensualité de crédit presque équivalente à son ancien loyer. En 2021, 10 ménages sont devenus propriétaires de leur logement grâce au BRS avec Clairsienne.

Sans ce dispositif et l'accompagnement de l'équipe commerciale de Clairsienne, je n'aurais jamais pu devenir propriétaire.

Mme X, Locataire devenue propriétaire de sa maison à Gujan-Mestras



© Paul Robin



<http://www.groupe3f.fr/rapport-annuel-2021>



Clairsienne

3F Clairsienne 
Groupe ActionLogement

Bien vivre ensemble
se construit mieux ensemble

233 avenue Emile Cournord, 33041 Bordeaux

www.clairsienne.fr