

en aparté

B O U R G



Journal d'informations des partenaires ■ Mars 2010

p. 4 DOSSIER

80 ans de Bourg Habitat
Colloque « Architecture et Environnement »



p. 8 INTERVIEW

Jean-Luc RAMEL, architecte
du Clos des Frênes à Lent





« 2009, une année record, avec 92 000 nouveaux logements sociaux en locatif, ainsi que 13 500 autres logements en accession sociale à la propriété, portant, avec les 14 000 logements financés dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain, le parc total du logement social à près de 120 000 nouvelles constructions ».

C'est ainsi que Thierry REPENTIN, Président de l'Union Sociale pour l'habitat analyse la situation actuelle. C'est en positionnant clairement les bailleurs sociaux comme acteurs essentiels de l'activité économique et en répondant ainsi aux besoins des personnes qu'ils renforceront les liens qui les unissent aux entreprises, aux partenaires du logement et aux collectivités territoriales. C'est pour cela que Bourg Habitat souhaite, à travers cette nouvelle publication, nouer des contacts, favoriser les échanges et apporter un éclairage sur son activité quotidienne. Une bonne connaissance mutuelle, une information sur le type de programmes que nous développons, une présence reconnue sur le territoire, autant d'éléments qui permettront encore d'accroître la production de logements locatifs et en accession sociale dont nous avons tant besoin aujourd'hui.

Au plan local, les coopérations et la volonté existent ; ainsi Bourg Habitat s'engage dans une collaboration ouverte avec chaque collectivité en s'appuyant toujours sur un lien contractuel.

Ensemble, nous avons également un défi à relever : aujourd'hui, une politique ambitieuse de l'habitat nécessite de s'engager dans le développement durable, de se tourner vers les énergies nouvelles et de se saisir de tous les outils permettant d'entrer résolument dans l'ère de habitat social durable.

Claudie SAINT-ANDRÉ
Présidente

BOURG HABITAT

16, avenue Maginot
BP 1001

01009 Bourg-en-Bresse Cedex

Tél. 04 74 22 32 88

Fax 04 74 23 24 03

info@bourg-habitat.com

Journal d'information des partenaires de Bourg Habitat, office public de l'habitat de Bourg-en-Bresse.

Directeur de la publication : Jean-Luc Luez - Rédactrice en chef : Sandrine Thévenard

Ont participé à la rédaction de ce numéro : Pauline Froppier, Alix Gerlier, Sandrine Thévenard.

Photo de couverture : Le Verger du Moulin à Treffort-Cuisiat/@Bourg Habitat

Crédits photos : Sandrine Thévenard, Thierry Moiroux, Corinne Bertrand, StockDisc, Ritres-Harmonie57/Fotolia, Scorpius.

Conception graphique : Pamplemoussé - Impression : Comimpress - Tirage : 1 000 ex. - Publication : mars 2010.

>> SOMMAIRE

DE VOUS À NOUS

3

Interview de Jean-Luc LUEZ,
directeur général de Bourg Habitat

DOSSIER

4

Sous le signe du développement durable

ZOOM SUR

7

Bourg Habitat au service des collectivités locales

RETOUR D'EXPÉRIENCE

8

Interview de Jean-Luc RAMEL,
architecte du Clos des Frênes à Lent

REPORTAGE

10

ECB LOISY, au service
d'une construction « durable »

ACTUALITÉS

11

- L'année 2010 débute avec l'intégration de la SAIEM de la Ville de Bourg-en-Bresse
- La réception télévisuelle : le tout numérique dans l'Ain

NOUVEAUX PROGRAMMES

11

À VENDRE / À LOUER

12

en>>aparté



DE VOUS À NOUS

INTERVIEW

Jean-Luc LUEZ

**directeur général de Bourg Habitat,
par le maire d'un village de 700 habitants**



LE MAIRE : *Monsieur LUEZ, face à une hausse des demandes en logements, ma commune a des projets de développement immobilier et d'aménagement paysager. Quels seraient les avantages d'une collaboration avec Bourg Habitat ?*

Jean-Luc LUEZ : Notre office public propose tous les services et compétences nécessaires à l'élaboration de votre projet, de l'étude préalable à la construction, jusqu'à la commercialisation des biens.

La philosophie de Bourg Habitat, professionnel du logement locatif social et de l'accession sociale, repose avant tout sur l'écoute et l'analyse de vos besoins.

Une convention personnalisée entre la commune et notre office régit ce partenariat et les engagements de chaque partie pour une réalisation optimale.

Il convient de définir précisément le cahier des charges, par exemple : la compréhension partagée des règles d'urbanisme, la gestion des espaces publics, la densité du nombre de logements, les modalités de la future gestion locative... Bourg Habitat offre sur ce point un service de proximité, grâce à son agence du Boulevard de Brou, en charge de la location-accession et ses agences de gestion locative.

LE MAIRE : *Pouvez-vous me parler des règles de construction appliquées par Bourg Habitat en termes de développement durable ?*

Jean-Luc LUEZ : Toutes nos réalisations répondent à la certification Haute qualité environnementale - voire aux normes Bâtiment à basse consommation - récemment testée à Dompierre-sur-Veyle. L'évolution des techniques permet d'imaginer que les habitations seront un jour à « énergie positive », produisant plus d'énergie qu'elles n'en consomment.

La norme HQE repose sur le choix des matériaux utilisés, l'isolation phonique et la maîtrise énergétique, le traitement et la récupération des eaux. Toutes ces actions sont réalisées dans un souci d'intégration environnementale. Nous menons d'ailleurs une opération à Curtafond reposant sur une démarche innovante, en partenariat avec le CAUE : l'Approche environnementale de l'urbanisme.

Nous désirons généraliser ce type d'approche, où les notions d'urbanisme, d'environnement et d'aménagement sont appréhendées globalement pour que logement « social » rime avec qualité de vie...

Sous le signe du développement durable

« Fier de son passé, mais résolument tourné vers l'avenir ».

C'est ainsi que Claudie SAINT-ANDRÉ, présidente de Bourg Habitat et maire adjoint de la ville de Bourg, ouvrait le colloque Architecture et environnement que l'office organisait le 2 octobre à l'occasion de son 80^e anniversaire dans le cadre du salon de l'habitat.



Vue aérienne de Treffort-Cuisiat

Pour Claudie SAINT-ANDRÉ, Bourg Habitat reste préoccupé par **le service aux habitants** et tient pleinement auprès d'eux son rôle de bailleur social. Tout en poursuivant le développement des offres de logements, leur diversification, en exerçant une politique équitable d'attribution des logements, en prenant en compte les évolutions techniques et en intégrant l'approche environnementale pour un habitat durable.

Le sujet est lancé. Thème du colloque, **l'architecture et l'environnement** ont été traités par de nombreux témoignages et exemples, notamment la récente opération réalisée à Treffort.

Le Verger du Moulin a donné lieu à une véritable réflexion partenariale entre la mairie de Treffort, Bourg Habitat, l'architecte choisi et le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement). « Il s'agissait pour nous de démontrer comment nous pouvions arriver à une certaine densité de logements (27) dans un espace où 60 % du terrain est consacré à des bâtiments publics », explique Nicole SINGIER, directrice du CAUE. « Nous étions devant une page blanche, souligne Pierre PERDRIX, ancien maire de la commune. Nous voulions construire sur une parcelle qui nous appartenait à l'entrée du village sans nous tromper sur ce qu'il fallait faire ». Avec l'envie de garder au village sa ruralité, tout en répondant aux besoins d'une population en croissance constante, Pierre PERDRIX avoue que l'opération, lancée en 2001, a eu un coût d'ingénierie supérieur à celui du foncier. D'autant qu'au fil de l'avancée du projet, des éléments de développement durable sont venus s'ajouter comme la réalisation d'un petit réseau de chauffage urbain raccordé sur une chaufferie bois. Des engagements qu'il justifie par la volonté de réaliser une opération de qualité.

Urbaniser autrement

Pour Jean BERLOTTIER, concepteur du projet, l'important était de trouver un compromis entre les aspects environnementaux, la taille des parcelles et la nécessaire densité d'habitat. « Nous avons réfléchi avec un groupe de travail et un paysagiste. Le glacis vert entre la route départementale et le village a été conservé. Trois espaces ont été conçus : un espace public où les voitures peuvent passer, un autre plus ambigu où le passage des véhicules se fait plus lentement et un espace strictement piéton ». Et Jean BERLOTTIER d'ajouter dans un sourire : « On a plus tendance à dire bonjour aux gens à pied qu'en voiture ». Une idée qui rejoint bien la conception de Pierre PERDRIX pour qui habiter quelque part n'est pas seulement se loger, mais bien **une manière d'être et de s'intégrer à la vie de la communauté**.

L'opération livrée en 2009 est aujourd'hui habitée. Raymond MAIRE, premier magistrat de Treffort depuis les dernières élections, témoigne de la façon dont les habitants de la commune se sont appropriés le Verger du Moulin. « Beaucoup nous disent qu'ils ont retrouvé là une famille, les gens se rencontrent autour du bassin à l'entrée du quartier. La mixité d'habitat, entre l'accession à la propriété, le logement social individuel et collectif, apporte beaucoup aussi dans les échanges et le partage ». **Une vie de village** qu'il observe avec une grande satisfaction.



Le Verger du Moulin à Treffort-Cuisiat



16 maisons locatives groupées à Ormesson-sur-Marne

Le bois, un matériau naturel et durable

Sur l'utilisation du bois dans les diverses constructions de France et d'ailleurs, Jean-Marc PAUGET, délégué régional au Comité national pour le développement du bois, a livré un panorama de ce que l'on peut réaliser à des **coûts raisonnables**. De Finlande, de Suisse ou de France, les opérations intégrant du bois révèlent une diversité de formes et d'utilisation. « *Le Clos de l'Erdre à Nantes est construit avec une ossature bois et une mixité de matériaux en opposition aux panneaux ciment. Les maisons sont adossées les unes aux autres pour créer un arc concentrique* ». En Finlande, à Porwo, le lotissement de 41 logements utilise le bois traditionnellement coloré en ocre rouge. La priorité est donnée aux espaces verts, les voitures sont rassemblées dans un parking fermé.

« *En Suisse, poursuit Jean-Marc PAUGET, les habitats sont gérés par des coopératives d'accédants au logement. Le terrain est loué au canton auquel la population paye une redevance* ». La résidence Les Voirets à Plan-les-Ouates propose 10 logements en bois enduit, organisés le long de coursives et de locaux communs dont une chambre d'ami au rez-de-chaussée, un local à vélo, une salle des fêtes. Les coursives ouvertes disposent aussi d'un espace commun que les habitants aménagent comme ils le souhaitent.

Véritable porte-parole, Jean-Marc PAUGET a rappelé que **le bois est aujourd'hui une ressource naturelle abondante trop peu utilisée encore**, qui présente en outre une excellente capacité isolante.

UNE RESSOURCE FORTEMENT PRÉSENTE

- L'Ain compte un **taux de boisement de plus de 30 %**, avec une partie à plus de 50 %. Les forêts sont composées pour 2/3 de feuillus et 1/3 de résineux.
- **285 000 m³ de bois** ont été récoltés en 2005.
- La filière bois emploie **5 700 personnes** et la filière papier carton, 880.

OPÉRATION EXEMPLAIRE

Avec le Village des Noisetiers à Bourg, Guillaume VANDENBORRE, architecte, a fait entrer l'assistance dans l'intimité d'un projet, de sa conception à sa réalisation. « Ce projet est né de la première opération de reconstruction dans le cadre ANRU. Il s'agissait de construire 70 logements dans un espace contraint par sa géométrie (250 m de long sur 50 m de large) et son environnement, à côté de l'avenue Amédée Mercier et entre Renault Trucks et Leclerc ». Le tout en tenant compte de préoccupations environnementales affirmées par les pouvoirs publics. L'opération comporte la construction de 68 logements (38 en petits immeubles et 30 en individuels) et 2 commerces.

« *Notre démarche a été de trouver d'abord un point de centralité autour duquel bâtir les petits immeubles. C'est le rôle de la placette ouverte qui donne son identité au lotissement* ». Tout autour, l'habitat collectif s'est construit en deux pôles, dont l'un au bord de l'avenue Mercier. « *Entre ces bâtiments, dans les espaces libres, sont venus s'insérer les logements individuels* ».

Dernière phase : irriguer le quartier par une voie ouverte aux voitures, avec des stationnements et des trottoirs, mais aussi imaginer les pistes cyclables et aménager des espaces réservés aux déplacements doux. Les liaisons sécurisées sont installées en parallèle aux voies routières. « Nous avons enfin créé un écrin végétal autour de l'ensemble ».

Opération exemplaire, le Village des Noisetiers l'aura aussi été par la prise en compte d'enjeux liés au développement durable qui, en 2004, n'étaient pas encore tellement ancrés dans ces projets. « Nous avons fait des choix : orientation nord/sud des petits immeubles pour favoriser l'ensoleillement et la ventilation naturelle, construction en briques monomur pour les logements individuels, isolation par l'extérieur pour les immeubles, robinetterie à tête céramique, chasse d'eau double débit, chaufferie collective au gaz, panneaux solaires pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire, utilisation de matériaux recyclés ou renouvelables dans le cadre du chantier et de la construction... Beaucoup de ces aspects font maintenant partie des éléments de base de la conception développement durable ».

Le Village des Noisetiers est aujourd'hui parfaitement intégré à son environnement.

Le Village des Noisetiers
Avenue Amédée Mercier à Bourg-en-Bresse

PROPOS RECUEILLIS LE 2 OCTOBRE 2009
LORS DU COLLOQUE « ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT »



Jean-François DEBAT

Bourg Habitat, un service essentiel pour les habitants

Jean-François DEBAT, vice-président du Conseil régional Rhône-Alpes et maire de Bourg-en-Bresse, connaît bien Bourg Habitat. Il en a été le président lors d'un précédent mandat et en avait déjà fêté alors les 70 ans ! Heureux d'être invité à la célébration, le maire de Bourg a livré un véritable plaidoyer pour la pérennité du **service rendu aux habitants par l'office public de l'habitat**. « *Bourg Habitat est une institution dans notre ville. Il est lié à la ville depuis 80 ans. Il a façonné bien des quartiers. Il loge aujourd'hui un burgien sur quatre* ». Tout en appréciant la qualité du travail effectué par le personnel et les services de Bourg Habitat auprès des locataires, Jean-François DEBAT a rappelé que l'avenir était aux **coopérations renforcées** avec les autres offices et les collectivités locales.

« *Bourg Habitat façonne la ville d'aujourd'hui avec l'opération de renouvellement urbain de la Reyssouze, la réhabilitation des logements pour améliorer leur confort et diminuer leurs dépenses* ». La diversification géographique et la mixité de l'habitat participent aussi à la mixité sociale dans la ville, à l'intégration de tous les quartiers dans l'agglomération.

« *La ville compte sur Bourg Habitat pour l'aider à avancer vers l'avenir, à prendre en compte les enjeux du développement durable. Il n'y a plus d'autres alternatives. Le logement social doit être à la pointe de la modernité, comme il l'était au tout début de sa construction : un accueil de confort pour les populations rurales venues travailler à la ville* ». Jean-François DEBAT aura tenu aussi à réaffirmer son engagement en tant qu'élu à tout faire pour sauvegarder les moyens, notamment financiers, afin de répondre aux nouveaux enjeux de réhabilitation et de **construction aux normes HQE** (Haute qualité environnementale). « *Le logement social doit être aujourd'hui un symbole de qualité, d'insertion environnementale et de loyer modéré qui est une des conditions premières du droit au logement* ».



Thierry REPENTIN

« Le monde HLM est vertueux énergétiquement ! »

Invité d'honneur, Thierry REPENTIN, président de l'union sociale pour l'habitat, sénateur et rapporteur du budget logement au Sénat, a conclu la journée avec un éclairage sur ce que seront probablement les futures réglementations en matière d'approche environnementale du logement. « *En plaçant votre journée sur la tonalité du développement durable, vous êtes en pleine actualité liée aux discussions en cours sur le Grenelle II de l'environnement* », a-t-il souligné auprès des responsables de l'office. « *La loi va bientôt aussi imposer des densités minimales de construction* ». Les textes prochains devraient aussi être plus contraignants. « *Les bâtiments sont responsables de 16 % des émissions de gaz à effet de serre. La prochaine rencontre internationale à Copenhague va certainement renforcer les engagements de Kyoto* ». Les permis de construire devront respecter les normes BBC (Bâtiment basse consommation) en 2010 pour les bâtiments publics et 2012 pour les constructions privées ».

Il souligne toutefois que, contrairement aux idées reçues, **les logements sociaux sont vertueux énergétiquement**.

« *Le monde HLM consomme 30 % de moins que le parc résidentiel privé !* » Beaucoup d'efforts sont accomplis par l'État, les collectivités locales et les bailleurs sociaux pour **rénover le parc existant et construire mieux**. « *Avec 120 000 logements sociaux nouveaux en 2009, nous sommes dans une année record en termes de construction. Et pourtant, le budget de l'État en 2010 sera en diminution* ». Thierry REPENTIN exprime ses craintes concernant le financement. « *Entre 1999 et 2009, la part du budget de l'État a été divisée par deux et reportée sur les collectivités locales. Celles-ci seront affectées par la disparition de la taxe professionnelle. Les fonds propres des bailleurs sociaux ne sont pas extensibles !* ».

Or, Thierry Repentin le rappelle, les enjeux sont doubles : l'un environnemental, l'autre financier. « *Les occupants de nos logements sociaux ont besoin, surtout en ce moment, de retrouver du pouvoir d'achat. Les dépenses énergétiques sont pour eux des dépenses contraintes. Plus d'un quart des revenus des ménages sont consacrés aux loyers, dont 25 % pour les dépenses d'énergie* ».

Bourg Habitat

>> 80 ans au service des collectivités locales et des habitants

Créé en 1929 par la ville de Bourg-en-Bresse, l'OHBM, Office des habitations collectives bon marché, devenu par la suite OPHLM, trouve en 1999 son titre de noblesse, plus moderne : **Bourg Habitat**.

Office public de l'habitat et premier bailleur du bassin de vie de Bourg-en-Bresse, Bourg Habitat propose aux communes concernées un panel de solutions personnalisées en logement et aménagement du territoire.

Une activité qui connaît une forte évolution due à la hausse des demandes : 70 % de la population locale peut en effet prétendre à un logement social.

Bourg Habitat construit, réhabilite, aménage vos villes et vos villages et élabore des projets relatifs à vos objectifs sociaux et environnementaux.

Le petit immeuble côtoie le pavillonnaire, des offres mixtes de location-accession se marient parfaitement avec la vente de lots libres.

Développement durable, programmes certifiés et anticipation des enjeux résument la politique de nos actions, menées conjointement avec les élus.

>> Les professionnels de Bourg Habitat : du Maître d'Œuvre au Chargé d'Opération

Fort d'une dizaine de spécialistes, notre service Maîtrise d'Ouvrage assure le montage et le suivi des opérations : constructions neuves, acquisition-amélioration en cœur de village ou aménagement de lotissements.

Un **« Chargé d'Opération »** dédié à votre projet sera votre interlocuteur privilégié, disponible pour vous assister pendant toute la durée des travaux, de la réflexion à la livraison du chantier.

>> De la certification à l'anticipation

Qualité acoustique et thermique, équipements et matériaux, maîtrise des charges énergétiques...

Toutes nos constructions sont certifiées par un organisme indépendant garant de leur qualité.

Les opérations Bourg Habitat sont ainsi marquées du sceau « **label qualité THPE* RT 2005** », aux normes HQE** et QEB*** et anticipent dès aujourd'hui la réglementation 2012, en intégrant la norme Bâtiment basse consommation (déjà appliquée sur l'opération de Dompierre-sur-Veyle).

*THPE : Très haute performance énergétique

**HQE : Haute qualité environnementale

***QEB : Qualité environnementale du bâtiment

>> Un service de proximité

Grâce à son découpage géographique en **3 agences de proximité**, la moitié du personnel de Bourg Habitat est présente sur les sites et clairement identifiée : responsables d'agence, chargés de secteur, gardiens...

Au-delà de l'entretien courant (suivi des équipements et petites réparations, maintien de la propreté...), l'Office s'assure du **bien-être** et de la **tranquillité** de chacun de ses clients.



>> Bourg Habitat en chiffres

- 90 salariés
- 3 agences de proximité et 1 agence dédiée à l'accession
- 21,5 millions d'euros de chiffre d'affaires
- 5 200 logements - 1 600 garages - 34 commerces
- Nombre de logements livrés en 2009 : 80
- Nombre de logements prévus en 2010 : 110 (+ 37,5 %)





Située sur l'axe Bourg-en-Bresse - Chalamont, la commune rurale de Lent offre de nombreux atouts : commerces et services de proximité, faible distance du centre de la capitale bressane... lui confèrent un attrait particulier. Disposant déjà d'un parc locatif social, la municipalité souhaitait un projet global incluant une offre mixte d'habitats individuels traditionnels et de logements groupés, en location et en accession sociale (location-vente). En 2006, la municipalité a donc contacté Bourg Habitat pour l'étude d'un nouveau quartier sur un terrain de 20 000 m²... un pôle de 21 logements* a vu le jour !

INTERVIEW

Jean-Luc RAMEL

architecte urbaniste de l'opération

Monsieur Ramel, pouvez-vous me décrire la naissance du projet « Clos des Frênes » entre la ville de Lent, Bourg Habitat et votre Cabinet ?

Jean-Luc RAMEL : L'enjeu de cette opération était de **concilier les volontés de la commune** - une mixité de l'offre immobilière, une liaison avec le centre-village - **et le respect des éléments naturels** - le paysage et un terrain argileux ; cela, dans une logique d'économie énergétique et dans le respect du cahier des charges.

Recourir aux compétences de Bourg Habitat répondait à ce type d'approche à grande échelle et à un besoin d'accompagnement global de l'opération : de l'étude préalable à l'attribution des logements et la vente des biens, de la maintenance à l'aide aux accédants dans leurs démarches d'acquisition... tout est prévu.

Quels ont été les critères de choix déterminant la configuration des programmes ?

J-L.R. : La réalisation du « Clos des Frênes » devait s'intégrer dans un schéma de **continuité du village**, afin de créer un réel « maillage » entre le lotissement et le centre de Lent. Une étude approfondie des aménagements piétonniers et routiers a été réalisée pour laisser place à des « passages doux » arborés jusqu'au centre bourg.

Notre réflexion commune est basée sur une approche transversale intégrant divers paramètres : la construction du bâti et ses aménagements extérieurs, l'articulation des voies de déplacements, l'accession sociale et bien sûr la conscience environnementale. Une étude de faisabilité technique mais basée sur du bon sens !

En respectant tous ces critères, nous avons abouti à cette véritable « greffe urbaine » de qualité et à taille humaine, au centre d'un bourg rural.

Un autre point concernait **l'accessibilité des personnes à mobilité réduite**, imposée par la loi et applicable en 2009. Chaque logement situé en rez-de-chaussée doit répondre à ces normes et le maire avait émis le vœu d'inclure un logement dédié spécifiquement à une habitante handicapée de sa commune.

Une étude a donc été étroitement menée avec un ergothérapeute, la personne concernée et sa famille en fonction des habitudes de vie de cette jeune femme. Une réalisation sur mesure a ainsi pu être conçue, avec des baies vitrées plus basses par exemple. L'aménagement extérieur a prévu une double orientation des jardins, Est-Ouest, bordés de haies ou de clôtures et une « mutualisation » des espaces verts, c'est-à-dire la création d'espaces communs, entretenus conjointement par les locataires et par Bourg Habitat.

Quelles ont été les difficultés techniques rencontrées sur cette opération pour atteindre le label qualité RT 2005 ?

J-L.R. : Le label Réglementation Thermique 2005, bientôt 2012, impose en effet de nombreux critères qualitatifs, tant sur **le plan environnemental** qu'en termes de **confort de vie**.

La compacité des logements par l'emploi de matériaux et d'isolants novateurs réduit les pertes thermiques. « Le Clos des Frênes » bénéficie par exemple de menuiseries double vitrage en PVC, de VMC simple flux dans tous les logements, d'une isolation sous toiture de 200 mm et de chaudières gaz à condensation. Le terrain argileux nous a amené à concevoir des fondations plus profondes et un bassin de récupération des eaux pluviales sur une place publique paysagère au cœur du clos. L'esthétisme n'a pour autant pas été négligé : la couleur des façades (« Dombes » ou « carton mouillé » imitant le pisé), les forêts plongeants en débord des toits (rappelant les fermes bressanes) et le bardage bois des abris en sont l'exemple ».

LE CLOS DES FRÊNES EN CHIFFRES



>> Le locatif

12 maisons individuelles, dont une de plain-pied pour personne handicapée, avec garage et espace privatif extérieur.

- Typologie des logements : 8 T3 - 4 T4 - (11 PLUS et 1 PLAI)
- Architecte : Cabinet 2 BR
- Montant de l'opération : 1 746 242 euros (145 520 euros par logement)
- Loyers hors charges : T3 - 74 m² : 404 euros, T4 - 84 m² : 448 euros
- Garages : 43 euros

>> La location-accession

9 maisons individuelles avec terrasse, jardin privatif et garage.

- Typologie des logements : 2 T3 (dont 1 de plain-pied) - 6 T4 - 1 T5
- Prix de vente : T3 - 75 m² : 151 200 euros, T4 - 85 m² : 170 500 euros

>> Pour l'ensemble

- Architecte : Cabinet 2 BR
- Développement durable : label Qualitel RT 2005 (accessibilité, vitrages peu émissifs, création de liaisons douces pour rejoindre le centre village, bassin de rétention aérien agrémenté de plantes assurant la filtration et le traitement de l'eau) et préservation des espaces naturels et agricoles.

Enfin, pouvez-vous conclure sur les intérêts d'une telle opération, mêlant locatif, accession et vente de lots libres ?

J-L.R. : Proposer une offre immobilière mixte en cœur de village répond tout d'abord aux orientations d'aménagement du territoire telles qu'elles ont été définies par tous les élus du bassin de vie dans le cadre du SCOT.

Mais ce concept permet surtout de « redorer le blason » des lotissements, cette cohabitation créant un « brassage » de la population et une dynamique de quartier.

* 12 maisons individuelles en locatif et 9 maisons individuelles en location-accession, avec parking et espace privatif extérieur composé d'une terrasse et d'un jardin de 100 m².



INTERVIEWS

>> Norbert CHAVROT, accédant d'une maison T4

Vous venez de devenir propriétaire de votre maison grâce au système de la location-accession proposé par notre Office. Quel a été votre parcours ?

Norbert CHAVROT : J'ai découvert ce concept sur votre site web, vous ai contacté et ai rapidement été conseillé et épaulé par vos équipes dans toutes mes démarches, avant et après la signature de mon contrat : présentation des plans du bâti et des extérieurs, du principe d'acquisition, des avantages énergétiques, mise en relation avec la banque pour l'étude de mon dossier, avec les artisans... La location-accession est un moyen idéal pour celui qui veut devenir propriétaire progressivement sans apport initial.

Je suis locataire pendant un an avec un loyer modéré incluant une part d'achat, me permettant d'épargner et devenir ensuite propriétaire grâce à un prêt intéressant.

Quels sont les avantages d'un logement au Clos des Frênes ?

N.C. : Ce pavillon à deux étages répondait à mes souhaits : avoir une maison à moi avec terrasse et jardin, au cœur d'un village et près de Bourg-en-Bresse.

La bonne exposition, la clarté, les double-vitrages, la VMC, le thermostat pour une bonne régulation thermique, l'antenne hertzienne, le garage et les aménagements paysagers... tout était prévu et c'est ce qui m'a plu. J'ai même pu choisir les couleurs des revêtements muraux et des sols !

>> Katia GIRARD et Clément BRIDON, locataires d'une maison T3

Nouveaux locataires au Clos des Frênes, pouvez-vous me dire comment vous avez obtenu votre logement ?

Katia GIRARD / Clément BRIDON : Nous avons contacté la mairie, puis Bourg Habitat car nous avions du mal à trouver un pavillon à Lent, les demandes sont nombreuses. Nous répondions à certains critères : j'attendais un enfant, mes parents et nous-mêmes habitons le village depuis longtemps et nos revenus correspondaient au dispositif.

Résidents depuis quelques mois, comment décririez-vous votre nouvel environnement au Clos des Frênes ?

K.G. / C.B. : Notre maison se situe dans un endroit calme, au bout du lotissement, face à une petite mare. Les terrains sont clôturés par des arbres et des palissades, l'environnement est agréable. Nous apprécions d'avoir un étage, une bonne exposition, trois ouvertures sur le salon et le principe d'une cuisine fermée.

De nombreux détails font la différence : l'accès au garage par le jardin, la présence d'un point d'eau et d'une prise électrique extérieure... Une bonne ambiance et une solidarité règnent au Clos : l'hiver, tout le monde s'aide pour déneiger les chemins !

ECB LOISY, au service d'une construction « durable »



En 2008, ont débuté les travaux d'un pôle de 68 logements locatifs, rue de Tirand, à quelques encablures du centre de Bourg-en-Bresse.

À l'origine du projet, Bourg Habitat soumet un cahier des charges exigeant : l'opération doit répondre aux normes Haute qualité environnementale et Qualité environnementale des bâtiments, notamment en matière d'isolation et de consommation énergétique.

L'entreprise de maçonnerie ECB Loisy ayant répondu favorablement au cahier technique et financier, cette entreprise de Viriat a été retenue lors de l'appel d'offres pour mener ce projet avec l'Atelier d'Architecture Thierry Roche.

La société ECB LOISY et l'Office ont élaboré ensemble un planning de chantier permettant à l'entreprise d'adapter ses équipes sur plusieurs tranches simultanées. Le maître d'œuvre, en liaison avec Ludovic PEREIRA, chargé d'opérations à Bourg Habitat, a su concilier les paramètres humains et structurels des entreprises retenues pour l'organisation du chantier. Garants d'un partenariat de qualité, souplesse et rigueur définissent cette opération « Tirand »...

Une construction et des fondations basées sur l'esthétisme et la performance

Une des particularités du parc locatif de Tirand repose sur son isolation thermique optimale, tant intérieure qu'extérieure, selon le label « Qualitel ».

Frédéric BAGNE, dirigeant de l'entreprise ECB Loisy, détaille le « cahier technique » de l'opération : le matériau retenu étant l'aggloméré, la performance consistait à optimiser les travaux d'isolation et à réduire au maximum les effets de « ponts thermiques » des planchers intermédiaires. Ceci, afin de créer l'effet « thermos » recherché...

Les soubassements ont ainsi été isolés avec du polystyrène extrudé et du polyuréthane, créant une « rupture avec le sol » pour une résistance thermique accrue. Les dallages des sols ont pu être posés dans les règles de l'art et offrir un meilleur confort.

Chaque logement bénéficiant d'une entrée indépendante, les escaliers extérieurs ont été décalés du mur porteur pour les mêmes raisons : l'espace pouvant ainsi être comblé par un isolant.

Les techniques utilisées par le façadier et le couvreur ont également eu un rôle prépondérant dans la réussite de cet ensemble : les murs extérieurs ont été habillés d'un polystyrène extrudé, recouvert d'une trame armée à enduire et les toitures isolées par une mousse polyuréthane de 120 mm, au coefficient d'isolation optimum.

Une opération sous haute certification...

Comme toute opération menée par Bourg Habitat depuis 2009, le parc de Tirand bénéficie du label qualité THPE RT 2005, aux normes HQE et QEB.

Les bâtiments, orientés Nord-Sud, bénéficient de panneaux solaires permettant la production d'eau chaude, du chauffage au gaz de ville, de menuiseries double vitrage (de 24 mm et composé d'argon), et de bardage bois mêlant esthétisme et confort thermique.

L'alchimie de ces techniques et matériaux imposés par le « concept Tirand », confère à ces 68 logements une consommation énergétique théorique 2,5 à 3 fois inférieure à une construction classique ! Les chiffres résumés à eux seuls le caractère exemplaire de cette opération...

LE PARC LOCATIF TIRAND EN QUELQUES CHIFFRES



- 18 logements individuels - 50 logements intermédiaires (6 T2 - 23 T3 - 35 T4 - 4 T5)
- Surface totale du terrain : 12 212 m²
- Montant de l'opération : 9 millions d'euros
- Nature du financement : ANRU - PLUS - CD/PLAI et PLUS
- Date prévisionnelle de fin des travaux : avril 2011



>> La réception télévisuelle : le tout numérique dans l'Ain

Progressivement, la réception télévisuelle du territoire va passer du système analogique au numérique, pour une couverture totale prévue fin novembre 2011.

La TNT permettra alors de recevoir une trentaine de chaînes, dont 18 nationales, avec une qualité optimisée, une meilleure capacité de diffusion, des chaînes en Haute Définition...

Libérant des fréquences, le passage au tout numérique laissera place à de nouveaux progrès : numérisation de la radio, haut débit mobile pour une réception d'Internet et du téléphone portable sur tout l'hexagone, liaisons pour les services d'urgence...

L'État, initiateur du projet, étudie actuellement les différentes modalités d'aide au financement de ces nouvelles installations pour les foyers concernés.

>> L'année 2010 débute avec l'intégration de la SAIEM de la Ville de Bourg-en-Bresse

Cela faisait maintenant plus de 20 ans que Bourg Habitat assurait la gestion locative et patrimoniale de la SAIEM (Société anonyme immobilière d'économie mixte de Bourg-en-Bresse). La gestion financière et le développement de la société étaient assurés par la SCET (services conseil) filiale de la SNI (Société nationale immobilière).

Bourg Habitat souhaitait un **rapprochement avec la SAIEM** depuis plusieurs années pour conserver une taille suffisante (le nombre de logements gérés pour le compte de la SAIEM représente 10 % du patrimoine global de Bourg Habitat).

Au 1^{er} janvier 2010, Bourg Habitat a débuté le rachat de la société qui se concrétisera avec la signature du protocole de cession avec l'ensemble des actionnaires et l'intégration complète de la société au 30 juin 2010.



>> 6 pavillons individuels à Viriat

Architecte : IPB (Isabelle PERRAUD-BOUDRON)

Construction de 6 pavillons en locatif social (3 T3 et 3 T4) au lieu-dit « Les Champs » à Viriat. Les travaux sont en cours de réalisation, les logements seront mis en service d'ici l'été 2010.



>> Construction d'un lotissement à Meillonnas

Architecte : Atelier du Triangle

Construction d'environ 25 logements en locatif et en accession sociale à la propriété, vente de lots libres. Bourg Habitat mène ce projet en collaboration avec la commune de Meillonnas et le CAUE.

>> Construction d'un lotissement à Montagnat

Architecte : Grégoire MAGNIEN

Aménagement d'une parcelle de 18 500 m² comprenant 34 logements composés de maisons individuelles en locatif, en accession sociale à la propriété et d'une résidence adaptée pour les personnes âgées.



>> Construction d'un petit immeuble à Saint-Martin-du-Mont

Architecte : la procédure de consultation est en cours

Construction d'un petit immeuble composé de 16 logements en locatif à flanc de colline à proximité du centre-village.



>> À Bourg-en-Bresse

« Les Chardonnerets »

T3 de 67 m² avec cave.
Bon état situé au 5^{ème} étage
avec ascenseur.
Loggia - Chauffage collectif.

Prix : 85 000 €



« Le Hameau du Cadran »

Pavillon avec garage.
T4 de 84 m² sur 2 niveaux.
Chauffage gaz - Terrain clos -
Abri de jardin.

Prix : 128 000 €



« Le Hameau du Cadran »

Pavillon avec garage.
T5 de 100 m², chambres à
l'étage - Chauffage gaz - Terrain
clos - Abri de jardin.

Prix : 148 000 €



>> À Lent

« Le Clos des Frènes »

Pavillons T3 à T4 non mitoyens
en R + 1 avec garage.
Livrables de suite. Clés en main.
Avantages fiscaux et garanties.

À partir de 151 200 €



TERRAINS

« Le Clos des Frènes »
11 lots libres de constructeur
de 900 à 1 100 m²
Pas de copropriété et de charges
de lotissement.

À partir de 87 €/m²



>> À Bourg-en-Bresse programmes neufs

« Les Rives du Dévorah »

Pavillon T4 de 85 m² avec
garage. Dans un environnement
calme sans vis à vis - Bonne
exposition. Terrain clos et
aménagé. Livrable de suite.
Avantages fiscaux et garanties.

Prix : 174 000 €



« Les Rives du Dévorah »

Pavillon T5 de 97 m² avec
garage. Dans un environnement
calme sans vis à vis - Bonne
exposition. Terrain clos et
aménagé. Livrable de suite.
Avantages fiscaux et garanties.

Prix : 190 000 €



« Plein Sud »

En construction
Appartements décorés T2 et T3.
Proche du centre-ville et des
commerces. Avec cave et garage
inclus. Chauffage individuel.

Prix : 98 000 €



>> À Treffort

« Saint-Michel »

11 pavillons de T3 (plain-pied)
à T5.
Livrables de suite.
Clés en main.

À partir de 140 000 €



BOURG HABITAT ACCESSION

11-13, bd de Brou
01000 Bourg-en-Bresse

16, av. Maginot
BP 1001

Tél. 04 74 22 98 50

info.accession@bourg-habitat.com



À LOUER

>> Agence Reysouze

BOURG-EN-BRESSE

Résidence Aristide Briand
Logements étudiants convention-
nés ouvrant droit à l'APL. T1 et
T2 meublés. Résidence récente,
calme, entrée sécurisée, gardien
d'immeuble présent sur le site.

Loyers mensuels :
de 298 € (T1) à 474 € (T2)
Charges comprises.
Contact - Tél. 04 74 22 96 91



TREFFORT

Lotissement Saint-Michel
Rue de la Cabatane
à Treffort-Cuisiat, un pavillon
individuel neuf T4 de 79 m²
avec espace privatif dos.
Chauffage individuel au gaz.

Loyers mensuels : 470 €
Contact - Tél. 04 74 22 97 76



BOURG-EN-BRESSE

Rue Alexandre Dumas
Appartement T4 de 86 m².
Immeuble totalement réhabilité,
accès sécurisé, conventionné
ouvrant droit à l'APL.
Proche commerces et bus.

Loyers mensuels : 620 €
(chauffage collectif compris).
Contact - Tél. 04 74 22 97 75



>> Agence Gare

BOURG-EN-BRESSE

Résidence Félicien Proust
Duplex T5, 114 m², 2^e ét. d'un
petit immeuble, proche quartier
de l'hippodrome. Cuis., séjour,
4 ch., 2 wc, salle de bains, balcon,
accès sécurisé, conventionné
ouvrant droit à l'APL. Chauff.
indiv. gaz. Libre immédiatement.

Loyers mensuels : 663 €
Contact - Tél. 04 74 32 73 43



>> Agence Amédée Mercier

REVNONNAS

La Verchère
Pavillon individuel neuf avec
jardin et garage - T4 de 82 m²
à Revonnas. Conventionné
ouvrant droit à l'APL.
Chauffage individuel gaz.

Loyers mensuels : 455 €
Contact - Tél. 04 74 22 98 62



BOURG-EN-BRESSE

Rue Alexandre Dumas
Appartement - T1 de 35 m².
Immeuble totalement réhabilité,
accès sécurisé, conventionné
ouvrant droit à l'APL.
Proche commerces et bus.

Loyers mensuels : 310 €
(chauffage collectif compris).
Contact - Tél. 04 74 22 97 75



BOURG-EN-BRESSE

Le Torterol
Rue Alphonse Dupont,
un appartement - T1 de
30 m². Immeuble tout confort,
accès sécurisé, conventionné
ouvrant droit à l'APL.

Proche commerces et bus.
Loyers mensuels : 320 €
(chauffage collectif compris).
Contact - Tél. 04 74 22 97 77



SAINT-ÉTIENNE-DU-BOIS

Le Biolay
Pavillon individuel avec jardin
et garage - T4 de 90 m²
à Saint-Étienne-du-Bois.
Conventionné ouvrant droit
à l'APL. Chauffage individuel
électrique.

Loyers mensuels : 550 €
Contact - Tél. 04 74 22 97 76



9, av. Alphonse Baudin
01000 Bourg-en-Bresse

Tél. 04 74 32 73 40

info@bourg-habitat.com

57, av. Amédée Mercier
01000 Bourg-en-Bresse

Tél. 04 74 22 98 60

info@bourg-habitat.com