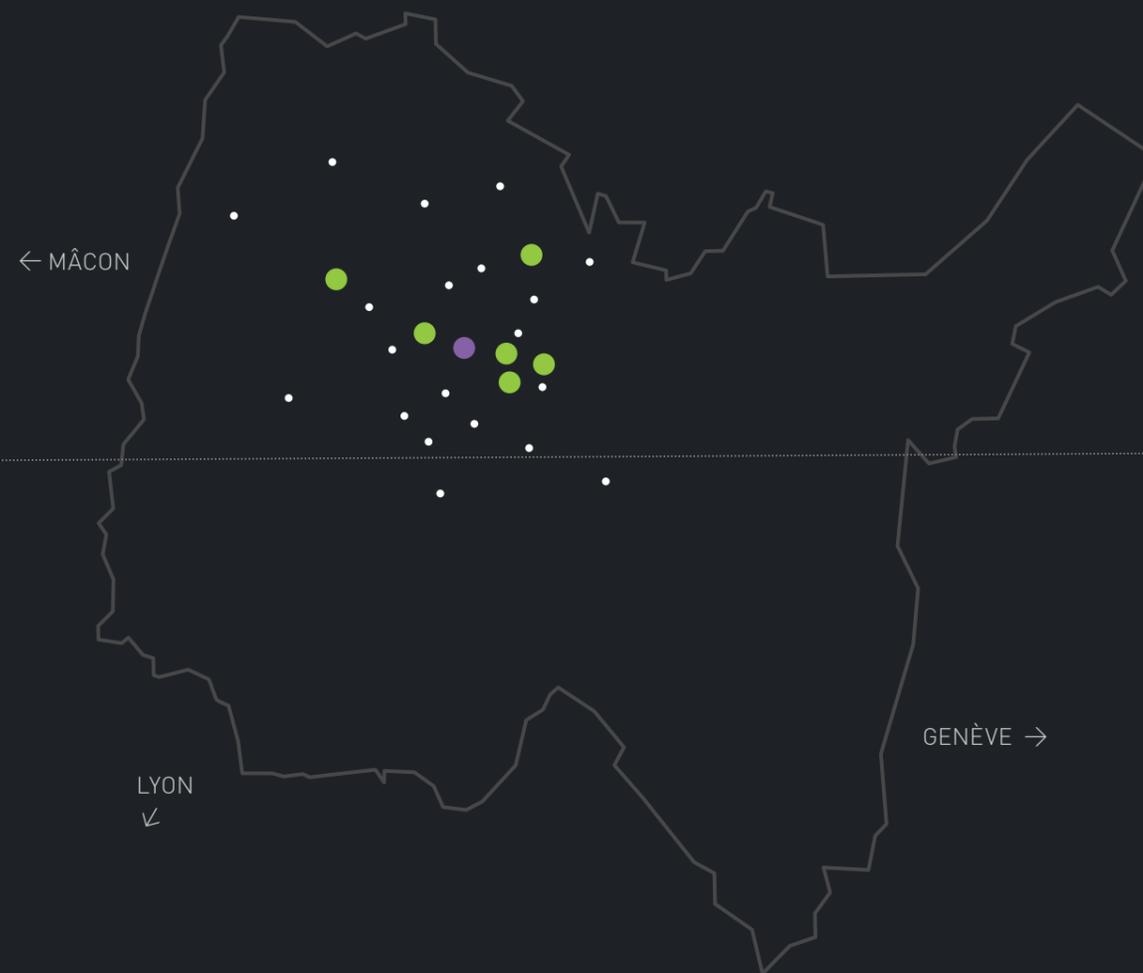


2016

**BOURG** *Habitat*



## **BOURG** *Habitat*

16, avenue Maginot  
CS 31001  
01009 Bourg-en-Bresse Cedex  
Tél. 04 74 22 32 88  
Fax 04 74 23 24 03  
info@bourg-habitat.com  
www.bourg-habitat.com

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : JEAN-LUC LUEZ  
RÉDACTRICE EN CHEF : SANDRINE THÉVENARD  
ONT PARTICIPÉ À LA RÉDACTION DE CE NUMÉRO : ALIX DE LACHEISSERIE, SANDRINE THÉVENARD.  
CRÉDITS PHOTOS : ARCOM/STRUKTUR, THIERRY MOIROUX, CORINNE BERTRAND ET BOURG HABITAT.  
CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE : AGENCE ALBUM - IMPRESSION : MULTITUDE. AVRIL 2016.

# ÉDITO

## *Bourg Habitat, naturellement !*

Bourg Habitat, Office Public de l'Habitat, est au service des collectivités locales et des habitants depuis 1929. Avec 5 200 logements et environ 13 000 locataires, il est le premier bailleur du bassin de vie de Bourg-en-Bresse. Constructeur expérimenté, Bourg Habitat accompagne les collectivités locales dans leurs projets et propose des programmes immobiliers diversifiés, de qualité et respectueux de l'environnement.

Bourg Habitat 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. Sa philosophie, en tant que professionnel du logement locatif et de l'accession sociale à la propriété, repose avant tout sur l'écoute et l'analyse de vos besoins. Pour une réalisation optimale, une convention personnalisée entre la collectivité et notre organisme régit ce partenariat et les engagements de chaque partie. 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...

Aujourd'hui, Bourg Habitat propose aux communes et aux intercommunalités une palette de compétences complémentaires et les accompagne dans leur développement avec la réalisation de zones d'aménagement, la construction de commerces, de locaux d'activité et de services, la production d'accession sociale à la propriété, la mise à disposition de lots de lotissements et, bien sûr, la création de logements locatifs sociaux.

Bourg Habitat est un partenaire économique et social affirmé. Il réalise des établissements médico-sociaux en partenariat avec les associations gestionnaires : des Petites unités de vies, des logements pour l'accueil de personnes handicapées. Bourg Habitat a développé ainsi une palette de métiers au service des communes et des opérateurs médicaux-sociaux.

Bourg Habitat souhaite, à travers ce « book », présenter sa production, favoriser les échanges avec vous et apporter un éclairage sur son activité. Une bonne connaissance, une information sur le type de programmes que Bourg Habitat développe, une présence reconnue sur le territoire, sont autant d'éléments qui vous inciteront à nous rencontrer, enfin nous le souhaitons vivement !

Jean-Luc LUEZ, Directeur Général





### *Idéalement situé*

L'IME HENRI LAFAY A ÉTÉ CONSTRUIT AU CENTRE-VILLE, À DEUX PAS DES ÉCOLES, DE LA CANTINE ET DES LIEUX CULTURELS, POUR UNE MEILLEURE INCLUSION « CITOYENNE »

### *Agréable et adapté au handicap*

DES ESPACES DE PLAIN-PIED, MODULÉS SELON LEURS FONCTIONS POUR FACILITER LES DÉPLACEMENTS ET LE REPÉRAGE DES LIEUX

### *Confort phonique*

UNE ACOUSTIQUE PARTICULIÈREMENT RENFORCÉE AVEC L'UTILISATION DE PLAFONDS INCLINÉS PERFORÉS, DE LAINE DE ROCHE TRÈS ÉPAISSE...

### *Sécurité des lieux*

FORMES ARRONDIES POUR ÉVITER LES ANGLES BRUTS, CHARTE D'ORNEMENTS VÉGÉTAUX SANS DANGEROSITÉ

### *Économies d'énergie et confort*

DÉMARCHE HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (HQE), CLOISONS EN BOIS, VMC DOUBLE-FLUX, CHAUFFAGE AU SOL ET PARFAITE LUMINOSITÉ

# IME Henri Lafay

Une opération exemplaire à destination des jeunes atteints de troubles autistiques. Accompagnement et « inclusion » citoyenne.



“ *L'intérêt pour Bourg Habitat est de considérer toutes les dimensions sociales de la vie, ... de donner un autre sens, de nouvelles méthodes de travail à nos équipes* ”

Jean-Luc Luez

## L'OPÉRATION VUE PAR JEAN-LUC LUEZ, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BOURG HABITAT ET INITIATEUR DU PROJET

« L'APAJH<sup>1</sup> travaille beaucoup sur la pathologie croissante, autrefois psychiatrique, de l'autisme, grande cause nationale 2012. C'est en fait une inadaptation comportementale des personnes atteintes de ce trouble. Nombre de familles étaient démunies face au manque de structures d'accueil et de rééducation de leurs enfants, d'où l'idée, née d'une concertation avec l'APAJH, d'un établissement dédié aux 6-20 ans dans l'Ain. Des locaux provisoires existaient depuis 2004, en attente d'un projet global, intégrant la notion essentielle d'inclusion sociétale de ces jeunes, par la fréquentation de structures de droit commun, en dehors du centre. L'IME<sup>2</sup> devait se rapprocher des équipements (scolaires, de transport...), être plus vaste et exemplaire en termes de sécurité, d'hygiène, de normes... La ville a donc proposé ce terrain jouxtant l'école, rue du Dr Duby, et la CNSA<sup>3</sup> a apporté son soutien financier. Bourg Habitat a construit ces bâtiments pour créer un établissement purement médico-social avec un pôle d'accueil pour les familles. »

Élaboré durant deux ans par les partenaires (financiers, médecins, éducateurs, architecte...), le projet de l'IME Henri Lafay a vu le jour en 2011. Adapté, fonctionnel, éducatif et sécurisé, l'IME assure accompagnement individuel, soin, apprentissages fondamentaux, et la notion de l'ouverture aux autres par des temps de mixité sociale (école voisine, loisirs en extérieur...). L'organisation spatiale du lieu répond à des codes spécifiques : colorimétrie, lumière, sinuosité des voies de passage pour un bon repérage des pôles et une qualité de vie des résidents.

L'intérêt pour Bourg Habitat est de considérer toutes les dimensions sociales de la vie, à l'image de cet IME. Ce type d'opération donne un autre sens, de nouvelles méthodes de travail à nos équipes, et nous amène à établir, en amont, un programme basé sur l'expérience des acteurs médico-sociaux. Nous travaillons aussi sur un nouvel IME à Hauteville-Lompnes avec les PEP<sup>4</sup> de l'Ain. Notre engagement et notre savoir-faire sont nécessairement et volontairement multiples, au-delà de ceux de simple bailleur. »

Une opération complexe par la pluralité des besoins médicaux, sociaux, architecturaux, pédagogiques et la nature de l'enjeu : l'inclusion, l'accompagnement, le bien-être et la guérison de cette jeunesse « différente ». Une noble cause qui mérite, et exige encore, l'attention et les moyens des acteurs et décideurs de notre territoire.

1-Association pour adultes et jeunes handicapés. 2-Institut médico-éducatif. 3-Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie. 4-Pupilles de l'enseignement public.

## ... ET PAR JEAN-LUC RAMEL, ARCHITECTE - AGENCE 2 BR

« Notre collaboration avec l'APAJH nous amène à sentir la détresse des familles face au handicap d'un des leurs. L'ancienne directrice, Laurence Ambre, à l'origine du projet, souhaitait que les jeunes puissent évoluer dans un centre agréable, adapté, avec un espace-rencontre pour les familles, ouvert sur l'espace public. La colonne vertébrale du bâti dessert divers îlots, dont ceux dédiés au jeune public. Le leitmotiv du projet était d'avoir une vue sur l'ensemble des fonctionnalités, d'étudier la lumière et la vue sur l'extérieur, d'être attentif au choix de matériaux (bois, aluminium, béton et carrelage), aux codes couleurs, en tenant compte de la sensibilité, souvent exacerbée, de ces enfants, de leur éducation au toucher, à l'eau, de l'aménagement de salles de psychomotricité. Cette réflexion a été menée avec un ergothérapeute et l'équipe. »

Les trois hauteurs de plafond - à l'échelle et sans effet « cathédrale » - et la forme, sinueuse (style « barbapapa » !), réduisent les effets sonores, évitent la sensation de cloisonnement.

L'IME est labellisé HQE<sup>1</sup> : traitement des cloisons bois, de l'air (VMC<sup>2</sup> double flux), de la lumière (aucune zone sombre), de l'hygiène, chauffage au sol ; l'installation sur un seul niveau permet une gestion aisée par le personnel. À l'extérieur : des espaces jeux, protégés, et un aménagement paysager pédagogique dénué de dangerosité.

Une opération sur mesure, un parcours évolutif pour ce public, mais une solution temporaire pour les familles. »

1-Haute qualité environnementale. 2-Ventilation mécanique contrôlée.



**BOURG-EN-BRESSE**  
environ 40 000 habitants

**ADRESSE DU PROGRAMME**  
1, rue du Docteur Duby  
01000 BOURG-EN-BRESSE

## L'OPÉRATION EN BREF

### TYPLOGIE :

→ un établissement éducatif, pédagogique et thérapeutique proche des structures « de droits commun » (écoles, centres de loisirs...) - 22 places

### SURFACE TERRAIN :

→ superficie de terrain 2 500 m<sup>2</sup>

### DURÉE DE CONSTRUCTION :

→ 18 mois

### DATE DE RÉCEPTION :

→ novembre 2011

### NORMES :

→ Réglementation Thermique 2005 - HPE - HQE

### MONTANT DE L'OPÉRATION :

→ 2,9 millions d'euros TTC

### PARTENAIRES :

→ Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie - Caisse des dépôts et consignations - APAJH - Ville de Bourg-en-Bresse - Bourg Habitat - Agence régionale de santé

### ORIGINE DU PROJET :

→ réhabilitation et développement du projet initial du Pont des Chèvres, rue du Docteur Duby près de l'école Louis Parant

### PUBLIC :

→ jeunes de 6 à 20 ans atteints des troubles de l'autisme et leur famille





*Revitalisation  
du centre-village*

UTILISER UNE FRICHE COMMERCIALE POUR  
CRÉER DES LOGEMENTS, DES COMMERCES ET  
DES STATIONNEMENTS

*Identité  
historique conservée*

CRÉER, AMÉNAGER DU BÂTI ANCIEN SANS  
DÉNATURER L'ARCHITECTURE

*Commerces*

CRÉER DIVERS COMMERCES DONT « LA  
PANOUILLE » RÉUNISSANT DES PRODUCTEURS  
LOCAUX VALORISANT LES PRODUITS DU TERROIR,  
EN CIRCUIT-COURT

*Population  
et dynamisation*

L'ÉCOLE DE CEYZÉRIAT COMPTE 6 CLASSES  
SUPPLÉMENTAIRES DEPUIS 2001

*Sécurité  
des piétons renforcée*

CRÉER UN ACCÈS PIÉTONNIER SOUS LES  
ARCADES DE LA RÉSIDENCE DU BALCON

# RÉSIDENCES LALANDE ET BALCON

Deux opérations atypiques en cœur historique de village.  
Bourg Habitat, partenaire de la réflexion au financement.



« Une petite commune comme la nôtre doit s'appuyer sur des structures comme Bourg Habitat, à forte « opérationnalité », et dont les champs d'action, multiples, sont indispensables au succès d'un tel programme. De notre côté, nous apportons nos avis et la connaissance du tissu communal. »

Jean-Yves Flochon

## LES DEUX OPÉRATIONS VUES PAR JEAN-YVES FLOCHON, MAIRE DE CEYZÉRIAT

### La Résidence du Balcon

« Notre commune, à la population jeune et croissante (350 enfants dont 30 % de plus en dix ans), avait besoin de logements neufs et de services. Un ancien hôtel-restaurant, fermé depuis quinze ans, laissait une friche commerciale en centre-ville. L'ancien maire avait prévu une opération de réhabilitation avec Bourg Habitat : restaurer et aménager ce bâtiment, pour une opération mixte financée par la commune (3 commerces en rez-de-chaussée et 8 logements locatifs à l'étage), située sur l'axe central du village. Il a fallu sécuriser l'accès piétonnier et créer une zone bleue de stationnement d'une vingtaine de places. La cohabitation locataires/commerces est probante, tout se passe bien. »

### La Maison Lalande

« Comme son nom l'indique, cette demeure a servi de résidence au célèbre astronome Jérôme Lalande, né à Bourg-en-Bresse en 1732. Puis, la renommée famille Bouvard a investi les lieux, pour un siècle environ. La couleur verte originelle, la tourelle, et l'ancienneté du bâti font de cette maison un emblème phare, de notre patrimoine Ceyzériati. Un défi pour Bourg Habitat : remettre en service l'édifice, le rendre fonctionnel en préservant son architecture et son charme. Un important travail de déconstruction a été nécessaire et a donné lieu à une surprise financière ! Mais le projet a répondu aux exigences requises et a respecté l'esprit de « la Résidence du Balcon ». Le rez-de-chaussée dessert un pressing et une partie à vocation communale. Les étages sont voués aux logements. Déléguer la maîtrise d'ouvrage à Bourg Habitat était cohérent avec l'ensemble de l'opération. Les habitants de Ceyzériat sont très satisfaits de ce travail de réhabilitation, de l'uniformité de notre cœur de village. La façade Lalande a repris son cachet et est en harmonie avec « La Résidence du Balcon ». Le partenariat tripartite commune, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage est essentiel pour ce type de projet. Une petite commune comme la nôtre doit s'appuyer sur des structures comme Bourg Habitat, à forte opérationnalité, et dont l'expertise et les champs d'action, multiples, sont indispensables au succès d'un tel programme. De notre côté, nous apportons nos avis et connaissances du tissu communal. Nous sommes tous complémentaires... »

## ... ET PAR L'ARCHITECTE, PIERRE BARILLOT

### La Résidence du Balcon

« Les défis de la Résidence du Balcon et de la Maison Lalande étaient identiques : respecter le bâti ancien, offrir des logements en R+2 et des commerces. Il fallait repenser l'accès piétons en centre-village par des passages sécurisés. Le bâtiment, de différentes époques, était comparable à une mosaïque à exploiter au mieux. Il a fallu s'adapter et créer des commerces comme La Panouille, regroupant des producteurs locaux. »

### La Maison Lalande

« Hormis les murs porteurs, les planchers et les poutres du dernier niveau, l'intérieur a été totalement déconstruit. Notre travail : maintenir l'esprit de l'édifice, ajouter les fonctionnalités attendues, sans incidences financières et techniques pour le maître d'ouvrage. Les normes à appliquer ne devaient pas gêner le fonctionnement de la résidence, comme les travaux d'isolation et de sécurité incendie du pressing par exemple. Nous avons travaillé sur l'évacuation des fumées, les réseaux, le remplacement des menuiseries, l'isolation des combles, conservé les ouvertures existantes, en ayant l'objectif constant d'une conception réaliste et conforme à l'origine architecturale. Tout l'enjeu était de garder l'histoire des bâtiments, les visages du village, transmis de génération en génération. La petite échouette Lalande est une marque, la signature du lieu. Notre travail d'architecte reste humble face à ce type de chantier et nous faisons en sorte de parfaire à la demande. Le dossier a été assez complexe à mettre en œuvre au départ. »

Pour les opérations mixtes de logements et de surfaces professionnelles, la commune est généralement propriétaire et gestionnaire des commerces et/ou services, selon une trame de convention de mandat proposée par Bourg Habitat. Malgré une incidence financière sur le coût du chantier, l'office met un point d'honneur à considérer l'aspect traditionnel, historique, architectural et environnemental de ses programmes. Il s'efforce de réhabiliter, rénover, entretenir plutôt que de raser les bâtiments anciens et non fonctionnels. Ce type d'opération ne verrait pas le jour sans l'accord de principe et la collaboration active des mairies et les efforts conjugués des parties, comme ce le fut pour Ceyzériat.



BOURG-EN-BRESSE  
CEYZÉRIAT  
plus de 3 000 habitants  
Population jeune  
Démographie en hausse

ADRESSE  
DU PROGRAMME  
rue Jérôme Lalande  
01250 Ceyzériat

## L'OPÉRATION EN BREF

### TYPOLOGIE :

→ réhabilitation et aménagement de deux bâtiments historiques en centre village, logements en R+2 et commerces/services en rez-de-chaussée

### RÉSIDENCE DU BALCON :

→ Les logements en location :  
1 T1 bis – 5 T2 – 1 T3 – 1 T4  
Locaux commerciaux en rez-de-chaussée

### DURÉE DE CONSTRUCTION :

→ 13 mois

### DATE DE RÉCEPTION :

→ avril 2004

### NORMES :

→ Réglementation Thermique 2000

### MONTANT DE L'OPÉRATION :

→ 558 772 euros TTC

### PARTENAIRES :

→ la commune de Ceyzériat – Bourg Habitat

### ORIGINE DU PROJET :

→ requalification en cœur de village

### LA MAISON LALANDE :

→ Les logements en location : 3 T2 – 1 T3 en R+2  
Un local commercial en rez-de-chaussée

### DURÉE DE CONSTRUCTION :

→ 10 mois

### DATE DE RÉCEPTION :

→ avril 2015

### NORMES :

→ Réglementation Thermique 2005

### MONTANT DE L'OPÉRATION :

→ 557 450 euros TTC

### PARTENAIRES :

→ commune de Ceyzériat – Bourg Habitat

### ORIGINE DU PROJET :

→ rénovation d'un édifice du XVII<sup>e</sup> siècle

### SURFACE TERRAIN DES DEUX OPÉRATIONS :

→ superficie de terrain 6 685 m<sup>2</sup>  
(même tènement de trois parcelles)



*Une réussite urbanistique*

INSERTION D'UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE DANS UNE AVENUE HISTORIQUE BURGIEENNE

*Redynamisation*

OUVERTURE D'UN COMMERCE ALIMENTAIRE DE PROXIMITÉ (BIOCOOP) SUR UN AXE MAJEUR ET TRÈS PASSANT DU CENTRE-VILLE

*Économies d'énergie*

BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION - LABEL HABITAT ET ENVIRONNEMENT

*L'insertion du projet*

CRÉATION DE 28 LOGEMENTS LOCATIFS ET D'UNE SURFACE COMMERCIALE DE 700 M<sup>2</sup> SUR UNE PARCELLE DE 1000 M<sup>2</sup>

*Opération partenariale*

6 ANS DE TRAVAIL COLLABORATIF (ÉLUS, RIVERAINS, SERVICES D'URBANISME, ARCHITECTES DES BÂTIMENTS DE FRANCE ET BOURG HABITAT) POUR FAIRE ABOUTIR CE PROJET AMBITIEUX

# RÉSIDENCE L'ÉDEN

Un programme mixte sur l'avenue historique burgienne.  
Mariage du contemporain et de l'ancien.



“ *Le pari d'insérer une architecture contemporaine dans une avenue historique, en reprenant des éléments classiques des façades voisines... me semble réussi!* ”

Jean-François Debat

## L'OPÉRATION VUE PAR JEAN-FRANÇOIS DEBAT, MAIRE DE BOURG-EN-BRESSE

« Le bâtiment de l'Éden était très attendu à Bourg-en-Bresse : l'ancien cinéma et music-hall, fermé depuis plusieurs années, constituait une coupure urbanistique dans le front bâti historique qui caractérise l'avenue Alsace-Lorraine. Composé de deux bâtiments de quatre étages reliés par une passerelle, le nouvel ensemble labellisé « Bâtiment basse consommation » compte 28 logements locatifs avec parking, du T2 au T4, et constitue, à ce titre, une opération intéressante de densification urbaine. En rez-de-chaussée, une seconde enseigne Biocoop ouvrira ses portes à Bourg-en-Bresse, complétant l'offre existante de magasins bio et développant une offre qualitative dans l'avenue la plus commerçante du cœur de ville. Enfin, ce bâtiment constitue un exemple intéressant de bonne intégration urbaine : le bâti devait notamment rappeler l'aspect minéral de l'avenue et offrir volumes et proportions. Le pari d'insérer une architecture contemporaine dans une avenue historique, en reprenant des éléments classiques des façades voisines comme les oriels (bow-windows), me semble réussi! »

Vaste et complexe fut la réflexion de ce programme, à l'étude depuis 2009, en raison de son environnement stratégique et à l'importance de ce double enjeu : la protection urbanistique et celle du tissu économique local.

## ... ET PAR L'ARCHITECTE, FRANÇOIS PEYRARD, DE L'ATELIER PARIS & ASSOCIÉS

« La construction de la résidence l'Éden, en lieu et place de l'ancien cinéma du même nom, est issue d'une consultation lancée par la Ville de Bourg-en-Bresse.

Initialement implanté en mitoyenneté avec la préfecture, le tènement foncier, contraignant, offrait peu de possibilités compatibles avec les exigences réglementaires.

En effet, une approche urbanistique réalisée à l'échelle du quartier a mis en évidence l'incohérence de l'implantation de la rue Romain-Rolland : celle-ci laissait un pignon borgne inenvisageable en fin d'alignement de l'avenue Alsace-Lorraine, ainsi qu'une parcelle étriquée contiguë à la préfecture.

Pour répondre aux enjeux urbains et à cette problématique, le projet proposait le dévoiement partiel de cette desserte au profit de l'isolement de la préfecture, réelle entité institutionnelle, et de l'accolement du tènement foncier aux constructions existantes de l'avenue Alsace Lorraine.

La Ville de Bourg-en-Bresse a accepté ce schéma. Après la démolition de l'ancien cinéma, la nouvelle configuration a ainsi libéré une parcelle constructive d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, en proue de l'alignement Est de l'avenue : le jalonnement de l'entrée dans la partie patrimoniale historique du centre-ville.

Le projet architectural de la résidence est constitué d'un socle sur l'intégralité de la parcelle et de deux volumes distincts en R+4, reliés par une passerelle. Leur morphologie respective est issue des alignements urbains, des vues mitoyennes préservées, des facteurs lumineux et d'ensoleillement, afin d'inscrire la qualité des logements dans une démarche efficiente labellisée (Habitat et environnement). L'expression architecturale est inspirée du caractère patrimonial des bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle environnants. Les oriels vitrés, par exemple, sont l'interprétation contemporaine des bow-windows très présents dans le site avoisinant.

Il aura fallu six années de travail collaboratif avec les élus, les riverains, les services d'urbanisme, l'architecte des Bâtiments de France, les entreprises, et le soutien permanent de Bourg Habitat, pour faire aboutir ce projet ambitieux qui s'inscrit dans son temps. »



**BOURG-EN-BRESSE**  
environ 40 000 habitants

**ADRESSE  
DU PROGRAMME**  
41, avenue Alsace Lorraine  
01000 BOURG-EN-BRESSE

## L'OPÉRATION EN BREF

### TYPOLOGIE :

→ une résidence de 28 logements locatifs : 4 T2 - 20 T3 - 4 T4 - Une surface commerciale de 700 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée

### SURFACE TERRAIN :

→ superficie de terrain 1 000 m<sup>2</sup>

### DURÉE DE CONSTRUCTION :

→ 20 mois

### DATE DE RÉCEPTION :

→ septembre 2015

### NORMES :

→ BBC - Réglementation Thermique 2005 - Label Habitat et Environnement

### MONTANT DE L'OPÉRATION :

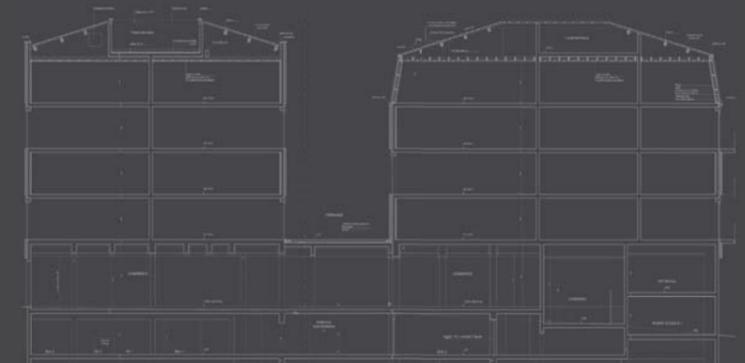
→ 5 385 000 TTC

### PARTENAIRES :

→ État - Ville de Bourg-en-Bresse - Amallia

### ORIGINE DU PROJET :

→ étude urbanistique en vue de l'implantation d'une opération globale de logements et de surfaces commerciales dans le cœur historique





### *Vivre de façon indépendante*

« LA CHENEVIÈRE » PERMET DE MAINTENIR VOIRE DE RENFORCER L'AUTONOMIE DE SES RÉSIDENTS (PETITE CUISINE, SALLE DE BAINS...)

### *Implantation locale*

LES PUV OU MARPA SONT UNE ALTERNATIVE À LA MAISON DE RETRAITE POUR LES PERSONNES VIEILLISSANTES QUI NE SOUHAITENT PAS QUITTER LEUR COMMUNE

### *Environnement sécurisé*

PERSONNEL DÉDIÉ, TÉLÉALARME, ADAPTATION AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

### *Lien social*

DES ESPACES COMMUNS FAVORISANT LES RENCONTRES (SALLE À MANGER, CUISINE COLLECTIVE...), DES ACTIVITÉS ET DES ANIMATIONS RÉGULIÈRES

### *Économies d'énergie*

HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, L'ÉTABLISSEMENT EST RACCORDÉ À UNE CHAUFFERIE BOIS ET POURVU DE PANNEAUX SOLAIRES

# PETITE UNITÉ DE VIE LA CHENEVIÈRE

Les Petites unités de vie pour les aînés :  
l'alternative idéale offrant services et qualité de vie.



« Avec ce projet, la commune désirent maintenir ce lien au travers du partage d'animations, des repas, promouvoir le concept du « vivre chez soi », dans un espace sécurisé. »

Robert Fontaine

## L'OPÉRATION VUE PAR LE PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION ET PRÉSIDENT DE LA CAF DE L'AIN, ROBERT FONTAINE

« Depuis vingt ans, 17 PUV et MARPA ont été créées dans l'Ain. Une enquête réalisée par le CPG<sup>1</sup> de Grenoble et BBA<sup>2</sup> a permis de formaliser les attentes et inquiétudes des aînés de 75 ans, particulièrement en termes de logement et de services. L'ancien schéma d'habitat - R+1 sur grande parcelle - entraîne des contraintes évidentes : l'entretien, l'accessibilité et le coût énergétique ; et l'isolement social en cas de veuvage ou célibat. Avec ce projet, la commune désirent maintenir ce lien au travers du partage d'animations, de repas, promouvoir le concept du vivre chez soi, dans un espace sécurisé. De l'étude à l'ouverture de la PUV, plus de quatre ans se sont écoulés. Des demandes, émane le souhait d'un accès aisé au cœur de village. D'où le choix de l'emplacement près des services, du pôle socioculturel, accessibles par mode doux longeant la rivière, dans un cadre calme et arboré. « La Chenevière », de concept proche d'une MARPA, propose 24 logements en T1 bis et 1 T2, pour personnes autonomes valides. À dimension humaine et semi-rurale, la structure propose des appartements de bonne dimension pour une personne (49 m<sup>2</sup>), adaptés à la mobilité réduite, sans vis-à-vis, et dotés d'une terrasse ou d'un jardin, orientés Sud et labellisés HPE (Haute performance énergétique). Un système de téléalarme, fonctionnant jour et nuit, équipe chaque logement ; la personne d'astreinte arrive en dix minutes. Les résidents, une majorité de femmes, ont en moyenne 87 ans. Nos animations, souvent pédagogiques, associent des personnes extérieures à la PUV, créant du lien intergénérationnel. Notre centre ne devait pas être un ghetto ; salariés et bénévoles s'emploient à le faire vivre, à créer une dimension familiale et chaleureuse. Nous créons des événements : voyages, sorties, animations... autant de temps forts qui créent des liens et rassurent les familles. Nous avons d'autres projets à terme : agrandir la terrasse et créer un local en concomitance avec la salle à manger, revoir le hall d'accueil. Nous devons anticiper la maintenance mais Bourg Habitat met à disposition des référents thématiques, facilitant la relation et le suivi. »

1-Centre pluridisciplinaire de gérontologie. 2-Bourg-en-Bresse agglomération

## ... ET PAR JOAQUIM DO NASCIMENTO D'ATELIER 3 ARCHITECTES

« La PUV est située sur une parcelle du secteur de la Viole, appartenant à la commune, près des écoles et d'un quartier résidentiel. Le projet architectural, situé sur un tènement en légère pente, comprend 23 logements, orientés sud, en rez-de-chaussée et à l'étage. Les services du bâtiment, en harmonie avec le relief, se situent à l'arrière à mi-niveau. Chaque logement, adapté au handicap, est desservi par un balcon ou une terrasse, une kitchenette, une buanderie, des rangements, une salle d'eau sécurisée et une entrée individuelle. Labellisée HPE, « La Chenevière », raccordée à la chaufferie bois de Saint-Denis-lès-Bourg, est dotée de panneaux solaires d'appoint. Nombreux sont les services : repas en salle commune, animations, lieux de détente (salon avec cheminée, bibliothèque...), outils sécurisés (téléalarme) et prestations associées (ménage, portage de repas...). »

« La Chenevière », destinée aux aînés encore valides, est une résidence alliant confort et qualité de vie, services dédiés et sécurité : autant d'atouts et d'outils visant à renforcer leur autonomie. Dans l'attente de l'extension de la zone en Approche environnementale de l'urbanisme (AEU), cette Petite unité de vie est l'exemple même d'une réponse à une problématique sociétale : l'habitat des anciens en zone rurale ou semi-rurale. Elle démontre l'importance de la maîtrise foncière et du mode d'aménagement d'une commune. Maintien des aînés, liens sociaux et partenariats, services et qualité de vie, exigences environnementales et anticipation des besoins à venir résument l'opération.

SAINT-DENIS-LÈS-BOURG  
près de 6 000 habitants  
Démographie en hausse  
et vieillissante



ADRESSE  
DU PROGRAMME  
250, rue Jacques Prévert  
01000 SAINT-DENIS-LÈS-BOURG

## L'OPÉRATION EN BREF

TYPOLOGIE :

→ une résidence pour aînés valides - Possibilité d'extension dans le cadre de l'Approche environnementale de l'urbanisme

LES LOGEMENTS :

→ 22 T1 bis - 1 T2

SURFACE TERRAIN :

→ superficie de terrain 4 500 m<sup>2</sup>

DURÉE DE CONSTRUCTION :

→ 27 mois

DATE DE RÉCEPTION :

→ novembre 2008

NORMES :

→ HPE - Réglementation Thermique 2000

MONTANT DE L'OPÉRATION :

→ 2 424 000 euros TTC

PARTENAIRES :

→ État - Région Rhône-Alpes - BBA - Département de l'Ain - Mutualité Sociale Agricole - Bourg Habitat - ADEME - Saint-Denis-lès-Bourg et les communes voisines

ORIGINE DU PROJET :

→ trouver une alternative à la maison de retraite pour les personnes vieillissantes qui ne souhaitent pas quitter leur commune

PUBLIC :

→ personnes âgées autonomes du département - Les résidents peuvent être éligibles à certaines aides (APL, ADMR, APAH...)





*Des logements  
attractifs depuis 1999*

TRÈS PEU DE TURN-OVER ET PAS  
DE VACANCE DE LOGEMENT

*Un mode  
constructif de qualité*

PEU DE RÉNOVATION DEPUIS LA CONSTRUCTION  
GRÂCE À UN BON CHOIX DE MATÉRIAUX

*Mixité sociale  
et générationnelle*

UNE DIVERSITÉ DE TYPLOGIES DE LOGEMENTS  
(4 T2, 9 T3 ET 7 T4 EN DUPLEX) PERMETTANT DE  
PLAIRE AU PLUS GRAND NOMBRE

*Logements  
adaptés et adaptables*

RÉPONSE PERSONNALISÉE AUX PERSONNES  
À MOBILITÉ RÉDUITE

*Opération novatrice et  
indémorable*

SOBRE, DE STYLE LONGÈRE, LE LOTISSEMENT  
« LA VALLIÈRE » SE FOND HARMONIEUSEMENT  
DANS LA COMMUNE DE CEYZÉRIAT

# LA VALLIÈRE

Une opération d'avant-garde : des logements « adaptés » ou « adaptables » en cœur de village.



“

*Un projet novateur pour notre commune semi-rurale, plutôt résidentielle, ... en gardant l'équilibre du quartier.*”

Jean-Yves Flochon

## L'OPÉRATION VUE PAR JEAN-YVES FLOCHON, MAIRE DE CEYZÉRIAT

« Cette opération en cœur de village est née sous la mandature de Jacques Michon. Une des premières conçue par Bourg Habitat en dehors de Bourg-en-Bresse. J'étais conseiller municipal et je me souviens bien de ses objectifs : créer un quartier social, à taille humaine, en réponse à la législation et à un besoin naissant de logements à loyer modéré, dans notre village. Un projet novateur pour notre commune semi-rurale, plutôt résidentielle, qui souhaitait édifier un programme de mixité sociale et générationnelle, en gardant « l'équilibre » du quartier et en évitant les nuisances, sonores notamment. Sis près de l'étude notariale, le bâti devait répondre à une intégration architecturale et l'homogénéité globale du village.

À l'époque, ce programme mené par Bourg Habitat était précurseur : l'offre de logements répondait à la problématique des personnes à mobilité réduite. Mieux encore : aujourd'hui, les locataires peuvent faire adapter leur appartement : une réponse personnalisée pour les personnes en situation de handicap. Des places de parking à leur attention ont en outre été ajoutées. En conclusion, cette opération est le fruit d'une étude et d'un travail menés en toute confiance, de façon collégiale, et en gestion partagée. La commune s'occupe des déchets et des espaces verts et Bourg Habitat remplit son rôle, multiple, de bailleur : de l'attribution des logements à l'entretien et à la gestion des lieux. Au bout de dix-sept ans, même si quelques travaux sont à envisager, « La Vallière » reste une valeur sûre et pérenne. Il y a très peu de « turnover » et aucune vacance. »

## ... ET PAR JEAN-LUC RAMEL – AGENCE 2BR, ARCHITECTE DE L'OPÉRATION

« Le projet consistait à proposer, sur un tènement étroit – un îlot urbain résidentiel – un programme locatif de qualité de 20 logements, adapté au handicap, avec intégration paysagère. Les prémices d'un besoin en habitats « densifiés » de type R+1 étaient perceptibles, il a fallu anticiper. Nous avons présenté une maquette en 3D aux partenaires et habitants. L'objectif était double : allier savoir-faire architectural et paysager et habitat en partie « adapté ». À l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle, les « quartiers » n'étaient pas légions dans un village semi-urbain ; il a fallu initier les habitants à ce nouveau concept, aux avantages de la mixité sociale. Le programme et les espaces extérieurs ont été étudiés de façon à garder l'harmonie paysagère existante. « La Vallière » est de style longère, indémodable, avec un chauffage individuel gaz, des volumes épurés avec avancées de toiture en angle, et une adaptabilité, pré ou post-livraison : un habitat précurseur et modulable. Garages individuels et places de parking, notamment pour personnes à mobilité réduite, espaces verts collectifs et privés pour les rez-de-jardin occupent le tènement. Ce projet, passionnant, a suscité nombre de questions et a eu la particularité d'intégrer la population à sa mise en œuvre. Pour un maintien de qualité, l'office consacre un budget rénovation à ses anciens programmes et « La Vallière » mérite d'être « exemplaire ». »



BOURG-EN-BRESSE  
**CEYZÉRIAT**  
 3 000 habitants  
 Population jeune  
 Démographie en hausse

ADRESSE  
 DU PROGRAMME  
 01250 CEYZÉRIAT

## L'OPÉRATION EN BREF

### TYPOLOGIE :

- 4 T2 : adaptés handicap ou duplex
- 9 T3 dont duplex
- 7 T4 en duplex

### SURFACE TERRAIN :

- superficie de terrain 2800 m<sup>2</sup>

### DURÉE DE CONSTRUCTION :

- 11 mois

### DATE DE RÉCEPTION :

- novembre 1999

### NORMES :

- Label Qualitel HPE 3\*

### MONTANT DE L'OPÉRATION :

- 1 691 748 euros TTC  
 (8 867 300 francs)

### PARTENAIRES :

- État – Département de l'Ain  
 Caisse des dépôts et consignations – GDF

### ORIGINE DU PROJET :

- face à un besoin naissant, Bourg Habitat précurseur dans l'offre de logements à loyer modéré

### PUBLIC :

- les personnes éligibles à l'habitat social et les personnes handicapées





### *Un village dans un village*

40 LOGEMENTS SUR UN TERRAIN DE 1,8 HECTARE  
AVEC UNE VOIRIE PRINCIPALE ET DES ALLÉES EN  
SENS UNIQUE

### *Un environnement naturel exceptionnel*

À L'ENTRÉE DU VILLAGE, SUR LE SITE BOISÉ  
DES HAUTEURS DE MONTAGNAT

### *Un projet voté à l'unanimité*

PAR LE CONSEIL MUNICIPAL QUI A PERMIS  
DE PÉRENNISER L'EFFECTIF SCOLAIRE ET  
CONSERVER LES AÎNÉS SUR LA COMMUNE

### *Accompagnement des locataires*

SUIVI DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES  
(RELEVÉS RÉGULIERS DES COMPTEURS, GUIDE  
DES BONNES PRATIQUES)

### *Confort et économies d'énergie*

BBC - RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2005 -  
CERTIFICATION HABITAT ET ENVIRONNEMENT

# LE CLOS DE LA RIPPE

Une intégration exemplaire et durable en milieu semi-rural.



“

*La collaboration entre les partenaires a été fructueuse et efficace et le terrain laisse place, à terme, à une potentielle extension.* ”

Yvan Chichoux

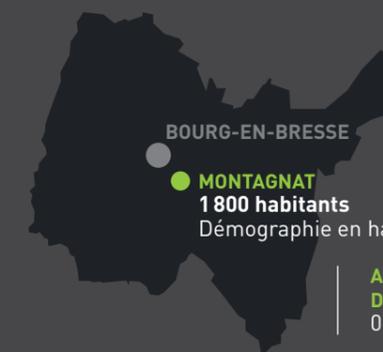
## L'OPÉRATION VUE PAR YVAN CHICHOUX, MAIRE DE MONTAGNAT

« Montagnat a le souci de préserver l'avenir des générations futures et une certaine maîtrise du foncier. En 2002, nous avons acquis les terrains à l'entrée du village en vue de réaliser une opération locative. Notre démographie, en hausse régulière, compte environ 1 800 habitants. La révision du PLU de 2005 nous a incités à rester prudents sur l'élargissement des zones constructibles. Nos objectifs étaient multiples : développer l'offre en accession sociale, pérenniser l'effectif scolaire, intégrer nos aînés aux programmes collectifs et favoriser ainsi la mixité ; les habitants du « Clos de la Rippe » ont de 20 à 80 ans, le pari est réussi ! Les jeunes ménages devaient pouvoir accéder à un logement de qualité et à prix raisonnable. Le loyer d'un T2 est de 366 euros, garage et chauffage inclus ; il en coûte 521 euros pour un T3 en duplex et 642 euros pour un T4 de 86 m<sup>2</sup>. Des prix compétitifs pour un programme de qualité, à seulement 10 minutes de Bourg. Quand Bourg Habitat a lancé son concours en 2007, 35 architectes ont répondu ! « Le Clos de la Rippe » se situe dans un environnement naturel, assez diffus, entre bois et cultures, à l'entrée du village et offre, selon notre souhait, de grands espaces. Certifiée Bâtiment basse consommation (BBC), l'opération est exemplaire en économie d'énergie, conformément à notre politique environnementale. La double gestion fonctionne bien : la commune entretient les espaces verts et Bourg Habitat s'occupe de la gestion du programme. La collaboration entre les partenaires a été fructueuse et efficace (les travaux n'ont duré que deux ans) et le terrain laisse place à une potentielle extension. »

## ... ET PAR GRÉGOIRE MAGNIEN, ARCHITECTE À SAINT DENIS-LÈS-BOURG

« Il s'agit d'un programme modéré, paysager, en bord de route et sur les hauteurs boisées, proches du centre de Montagnat. 40 logements (28 en duplex) : deux bâtiments locatifs et un en PSLA<sup>1</sup> de 4 pavillons T4, et 6 lots libres (reliant le tissu existant), en plain-pied ou en R + 2. Les granges voisines, conservées, rappellent le style rural du site. Un des challenges : créer des terrasses au-dessus des garages, espaces de vie et gain de place au sol. Le parc est calibré : une voirie principale et des allées en sens unique, pour plus de sécurité, menant aux logements ; grillage et grimpants font office d'occultant naturel entre les jardins. Conformément à la loi sur l'eau, un bassin de rétention enterré et des haies, en bordure de clôture et en déclivité, ont été prévus, pour la récupération pluviale : un chantier expérimental en terme d'infiltrométrie, réalisé selon le Plan qualité perméabilité à l'air. Les façades et espaces privatifs extérieurs sont orientés sud, en bons capteurs solaires. L'isolation extérieure et la densité du bâti sont propices à la performance thermique et rendent ce programme passif et positif. La partie collective est reliée à une chaufferie gaz, avec compteur de calories. Le reste de l'opération, bioclimatique, est équipé d'une pompe à chaleur air-eau. Les paravents bois, la couleur grise des toits et du socle du bâti, le rouge des entrées des garages créent une identité visuelle moderne. L'exemplarité de ce programme, précurseur<sup>2</sup> en termes de mixité intergénérationnelle, est due à l'efficacité et la bonne entente entre Bourg Habitat et ses partenaires. »

1-Prêt social de location accession. 2-ndlr : le programme Habitat intermédiaire service solidaire intégré date de 2013.



BOURG-EN-BRESSE

**MONTAGNAT**  
1 800 habitants

Démographie en hausse régulière

ADRESSE  
DU PROGRAMME  
01250 MONTAGNAT

## L'OPÉRATION EN BREF

TYPOLOGIE :

- 40 logements :
- 36 en location
- 4 pavillons en PSLA
- 6 lots libres

SURFACE TERRAIN :

- superficie de terrain 18 409 m<sup>2</sup>

DURÉE DE CONSTRUCTION :

- location : 17 mois
- accession : 23 mois

DATE DE RÉCEPTION :

- 1<sup>re</sup> tranche : juin 2012 – 2<sup>e</sup> tranche : décembre 2012

NORMES :

- BBC – Label Qualitel – Certification Habitat et Environnement – Réglementation Thermique 2005

MONTANT DE L'OPÉRATION :

- 5 567 092 euros TTC

PARTENAIRES :

- État – Région Rhône-Alpes – Cap3b – Département de l'Ain – Amallia

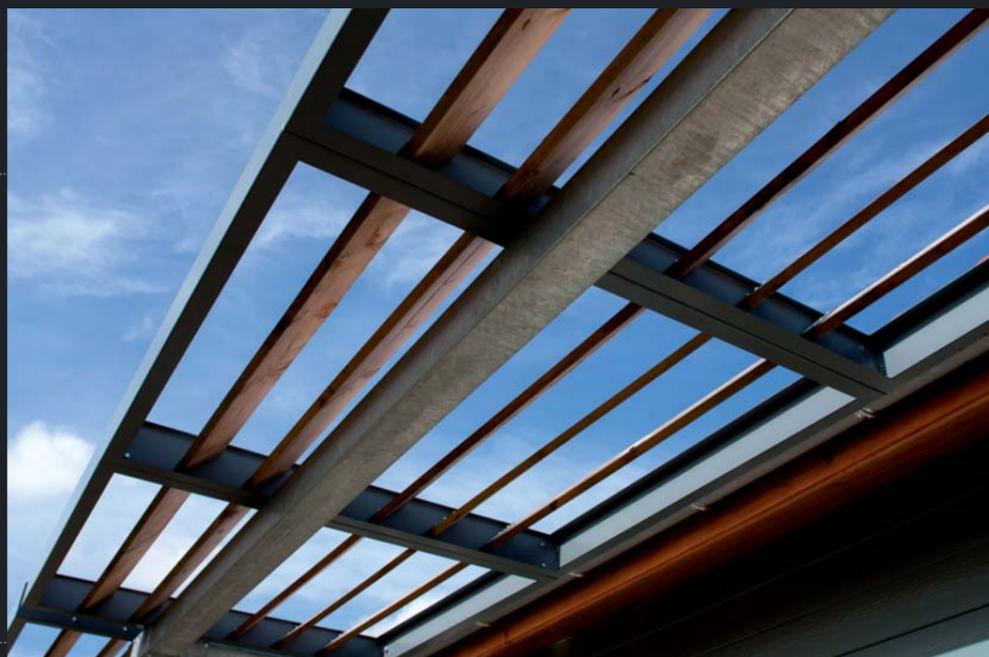
ORIGINE DU PROJET :

- volonté de créer une opération mixte, diversifiée et intergénérationnelle.

PUBLIC :

- tout public éligible au logement social ou futur acquéreur (lots libres et pavillons)





*Un quartier intelligent  
et novateur*

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE  
L'URBANISME

*Une opération rurale  
exemplaire*

INTÉGRATION URBANISTIQUE, NATURE DU BÂTI,  
MIXITÉ SOCIALE, EXPLOITATION DE L'ÉNERGIE

*Le bois à l'honneur*

MAISONS À OSSATURE BOIS  
ET CHAUFFERIE COLLECTIVE BOIS

*Accent sur le paysager*

PRÉSERVATION D'UN CHÊNE CENTENAIRE,  
TRAVAIL VÉGÉTAL AVEC L'UTILISATION  
D'ESSENCES VARIÉES ET COLORÉES,  
CHEMINEMENTS DOUX

*Confort et économies  
d'énergie*

BBC - RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2005 -  
CERTIFICATION HABITAT ET ENVIRONNEMENT

# LE CLOS DES ÉRABLES

Une opération mixte en Approche environnementale de l'urbanisme : un chantier « durable » en cœur de village.



“  
L'AEU est  
à mon sens  
indispensable  
à tout projet  
constructible,  
quel qu'en soit  
le budget.”

Gérard Gallet

## L'OPÉRATION VUE PAR GÉRARD GALLET, MAIRE DE CURTAFOND

« Notre commune de 755 habitants a été l'une des premières à concevoir une opération en AEU<sup>1</sup> : un exemple pour les petits villages.

Le CAUE a fixé les priorités en termes d'architecture, d'orientation, de normes, d'isolation. Complexe, l'AEU est à mon sens indispensable à tout projet constructible, quel qu'en soit le budget. Notre aménagement de cœur de village a commencé en 2008 et Curtafond a émis le souhait de ne jamais recourir à un emprunt malgré son besoin de redensification. Nous avons accompagné et aidé financièrement l'opération. Le tènement était situé au centre-ouest de la commune, sur une exploitation agricole, vouée à disparaître, sur un site protégé, près d'un calvaire classé. La population devait s'approprier ce projet. Nous souhaitons avoir une réelle mixité sociale et défendre le PSLA, nouveau produit immobilier à l'époque. En ossature bois, les logements individuels ont un jardin, une terrasse, un garage et sont raccordés à une chaufferie bois.

Dans un cadre de vie paysager, près du centre village, « Le Clos des Érables » a une densité adaptée à la silhouette de Curtafond. Il est très utile de se rapprocher d'un organisme constructeur et gestionnaire tel que Bourg Habitat, une petite commune n'a pas les compétences et les moyens de s'occuper de la location.

Il est impératif de penser AEU en amont et non en cours de projet, et d'aborder l'aspect financier après la décision des élus. Le mariage architectural global du « Clos » est réussi. Bien que le système de chaufferie bois soit très économique (même en deçà des estimations de départ), il peut être un frein à la vente des lots libres, les acquéreurs souhaitant choisir leur mode de combustion. Les radiateurs électriques complètent le mode de chauffe si besoin (salle de bains uniquement) et la chaudière solaire fournit l'eau chaude l'été.

L'opération fonctionne bien, le voisinage intergénérationnel aussi. Si nous devons refaire un projet, ce serait assurément en AEU, conformément à notre politique durable. »

<sup>1</sup>-Approche environnementale de l'urbanisme.

## ... ET PAR CHRISTOPHE ET ISABELLE MEGARD, ARCHITECTES DE L'OPÉRATION

« Une étude importante a été menée avant l'esquisse du projet, afin de garder une certaine densité au cœur de village et laisser de l'espace pour les lots libres. L'opération est composée de grands corps de bâtiment, de style fermes, exposés nord-sud traversants, avec large débord de toit, d'un bloc-garages indépendant - limitant la circulation des véhicules - et d'un maillage en mode doux ralliant le centre village. L'ossature bois a été choisie pour le bâti, les garages et les annexes, et les façades ont un bardage composite minéral, pérenne et d'entretien facile. De type individuel, les logements sont en duplex R + 1 ou de plain-pied, avec celliers (intérieur et extérieur) et terrasse bois. Bourg Habitat a pour principe de minimiser les charges de combustion et locatives ; les habitants et acquéreurs des lots libres peuvent ainsi avoir l'usage de la chaufferie bois, en sus de leur chauffe-eau solaire. « Le Clos des Érables » est un programme précurseur en termes d'isolation, d'hygrométrie et de respiration, grâce à un système d'absorption des vapeurs d'eau et de ventilation. Les refends en béton entre les logements assurent une bonne acoustique. L'architecture est cependant simple et fonctionnelle, conformément au budget du cahier des charges. Le site a nécessité un aménagement paysager important dû à un chêne centenaire indétrônable ! Les clôtures, aux essences variées, sont un trait végétal harmonieux avec le bâti. D'avant-garde, cette AEU a permis de défendre l'énergie grise : des matériaux ont été concassés et recyclés sur place. Les acteurs du bâtiment et les élus doivent se battre contre les opérations mammouth en béton et polystyrène dues à la réglementation thermique. Nous devons tous être les défenseurs de l'AEU, avoir conscience des enjeux et anticiper l'avenir. L'isolation extérieure a été la seule concession faite pour « Le Clos des Érables », mais le projet s'est déroulé dans la fluidité, les bonnes décisions ont été prises en amont. Qualifié de court et propre ce chantier est considéré comme économiquement exemplaire. »



ADRESSE  
DU PROGRAMME  
01310 CURTAFOND

## L'OPÉRATION EN BREF

TYPOLOGIE :

→ une opération mixte en cœur de village suite à une Approche environnementale de l'urbanisme (AEU)  
Location : 2 T2 - 8 T3 - 6 T4 - Accession en PSLA :  
4 T4 - 4 lots libres

SURFACE TERRAIN :

→ superficie de terrain 10829 m<sup>2</sup>

DURÉE DE CONSTRUCTION :

→ 16 mois

DATE DE RÉCEPTION :

→ juin 2013

NORMES :

→ AEU - Habitat et environnement - Qualitel BBC  
Réglementation Thermique 2005

MONTANT DE L'OPÉRATION :

→ 3 113 464 euros TTC

PARTENAIRES :

→ État - Région Rhône-Alpes - Département de l'Ain  
Commune de Curtafond - Cap3b - Communauté de  
communes de Montrevel-en-Bresse - SIEA -  
Syndicat Veyle-Reyssouze-Vieux-Jonc, Amallia, CAUE.

ORIGINE DU PROJET :

→ une densification de village maîtrisée  
en adéquation avec l'identité du village.  
Requalification d'une friche agricole.

PUBLIC :

→ tout public éligible au logement social ou futur  
acquéreur (lots libres et pavillons).





### *Réflexion partenariale*

UNE RÉFLEXION MENÉE CONJOINTEMENT ENTRE TOUS LES PARTENAIRES AVEC L'APPUI ET L'EXPERTISE DU CAUE

### *Conserver l'identité du village*

CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER EN EXPLOITANT SES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ET NATURELS : PIERRE, BOIS, EAU, ESSENCES LOCALES, RUELLES TRANSVERSALES

### *Préservation du patrimoine*

RÉCUPÉRATION DU LAVOIR À L'ENTRÉE DU VILLAGE DE CUSIAT DEvenu BASSIN DU VERGER DU MOULIN

### *Réseau de chauffage*

CRÉATION D'UN PETIT RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN RACCORDÉ SUR UNE CHAUFFERIE BOIS

### *Une opération modeste mais prisée*

IDÉALEMENT SITUÉE, À DEUX PAS DES COMMERCES, DES ÉCOLES, DU CENTRE DE LOISIRS ET DE LA SALLE DES FÊTES

# LE VERGER DU MOULIN

La première opération cœur de village en AEU<sup>1</sup> : où tradition et respect du patrimoine riment avec Haute qualité environnementale.



“

*L'idée était de créer un quartier reprenant et exploitant les éléments architecturaux et naturels du village, l'identité du territoire.*”

Monique Wiel

## L'OPÉRATION VUE PAR MONIQUE WIEL, MAIRE DE TREFFORT-CUISIAT

« Cette opération a été initiée sous la mandature de Pierre Perdrix, en 2008. L'idée était de créer un quartier reprenant et exploitant les éléments architecturaux et naturels du village, l'identité du territoire : la pierre et le bois, les murs cyclopéens<sup>2</sup>, les rues piétonnes d'époque, l'eau, les essences locales pour les clôtures de haies vives... Une charte chromatique était imposée et les lots libres sont encadrés par la politique d'harmonisation du village. Le strict PLU impose de garder la cohérence avec ces richesses qui font la renommée et la fierté de notre commune, d'allier continuité et modernité. L'emprise foncière était limitée par le caractère du tènement, au pied et au cœur du village, près des commodités : l'école, la salle des fêtes, le centre de loisirs et les commerces. Avec près de 19 logements à l'hectare, notre commune connaît une forte densité. Le CAUE s'est concerté pour chacune de nos opérations et « Le Verger du Moulin » est le fruit d'une longue période de discussions entre les partenaires. Le Conseil municipal a visité d'autres opérations à l'approche et aux objectifs de HQE<sup>3</sup> similaires. De l'étude préalable, en 2001, à la livraison, le projet a duré sept ans : une offre mixte de logements locatifs, en accession, avec accès à la chaudière bois de la commune, en sus de celle au fuel : un confort énergétique doublé d'un gain financier notable. Treffort est un village producteur, utilisateur de bois et autosuffisant en ce domaine. Notre politique ? Le circuit court, les énergies renouvelables, et aussi le vivre ensemble ; L'opération « Le Verger du Moulin » s'inscrit dans cette notion. La commune avait la volonté de participer à cette opération en AEU, tant sur le plan financier (plus de 180 000 euros), que stratégique. Elle est gestionnaire des déchets, de la chaufferie et poursuit, à l'instar de la Communauté de communes, sa politique de mixité sociale et intergénérationnelle. »

1-Approche environnementale de l'urbanisme. 2-le mur cyclopéen est un mode de construction primitif, constitué de grosses pierres équarries ou non, agencées ou simplement entassées formant un mur. 3-Haute qualité environnementale.

## ... ET PAR JEAN-VINCENT BERLOTTIER, CABINET STRATES, ARCHITECTE

« Le Verger du Moulin » est une opération prisée. La commune a eu l'intelligence d'acheter le terrain - au cœur de Treffort - et de réunir les commerces en bas du village à l'arrivée de la déviation. Le visage de cette commune a inspiré le maître d'œuvre : une forme oblongue sur une aire de reliefs, parée de placettes, de sentiers et de ruelles transversales et offrant des échappées visuelles entre montagnes et plaines. L'idée du projet ? Une offre mixte de logements : du locatif et de l'accession ayant leur personnalité respective. Cette AEU a été menée de façon collégiale, sous l'œil expert du CAUE. Une association de maisons individuelles a été invitée à donner son avis, au même titre que le géomètre, les habitants, le notaire... tous les maillons de la chaîne ! Le bon sens a guidé nos choix. Nous avons fait trois propositions, incluant des voies pour véhicules, des ruelles herbées piétonnes et un espace vert entre le site et la prairie jouxtant la rocade. Nous avons reproduit le charme des modèles de murs en pierre (récupérée), séparant les maisons : le seul point ne figurant pas sur le PLU, délibérément non consulté avant notre proposition ! Les logements sont en R+1 ou en rez-de-chaussée avec grenier aménageable (maisons). La commune a proposé le raccordement de la chaufferie bois à l'opération, labellisée HQE\*. La globalité du projet a été conçue dans un esprit de préservation du patrimoine architectural et naturel : un lavoir de Cuisiat, récupéré, est devenu bassin des « Vergers du Moulin », les toits sont parés de vieilles tuiles... et j'espère que le vieux four trônant dans une impasse voisine sera racheté par le village ! Enfin, les garages sont regroupés à vingt mètres du bâti. Œuvrer en équipe sur une telle opération, avec des personnes sérieuses, a été un plaisir. La devise aurait pu en être : patience et matière grise... »

« Le Verger du Moulin » est un exemple type des compétences transversales de Bourg Habitat : de la réflexion au conseil, de l'accompagnement à la gestion d'une opération d'avant-garde environnementale, architecturale et énergétique.

\*Haute qualité environnementale.



## L'OPÉRATION EN BREF

### TYPOLOGIE :

→ une opération mixte de 27 logements  
Location : 2 T2 - 4 T3 - 5 T4 - 1 T5  
(6 en petit immeuble et 6 en individuel)  
Accession en PSLA : 1 T3 - 5 T4 - 1 T5  
(maisons individuelles)

### DURÉE DE CONSTRUCTION :

→ location : 23 mois  
accession : 15 mois

### DATE DE RÉCEPTION :

→ avril 2008

### NORMES :

→ Label Qualitel HPE - HQE

### MONTANT DE L'OPÉRATION :

→ 2 323 239 euros TTC

### PARTENAIRES :

→ État - Département de l'Ain - CAUE - Commune de Treffort-Cuisiat - Hélianthe - Bourg Habitat

### ORIGINE DU PROJET :

→ Approche environnementale de l'urbanisme

### PUBLIC :

→ tout public éligible au logement social ou futur acquéreur (PSLA et pavillons)





### *Un projet laissé à l'abandon*

CE PROJET, INITIÉ PAR UN PROMOTEUR, A ÉTÉ RACHETÉ PAR BOURG HABITAT. IL ÉTAIT ABANDONNÉ, EN ATTENTE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

### *Copropriété*

PREMIÈRE RÉSIDENCE CONSTRUITE PAR BOURG HABITAT MÉLANT LOCATAIRES ET ACCÉDANTS AVEC CAGES D'ESCALIER INDÉPENDANTES

### *Prêt Social location-accession*

PERMET AUX RÉSIDENTS DE FAIRE LEUR PREMIER ACHAT, MÊME SANS APPORT FINANCIER

### *Rénovation urbaine*

RECONSTITUTION DE L'OFFRE DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE RÉNOVATION URBAINE DE LA REYSSOUZE. 3 500 HEURES D'INSERTION RÉALISÉES SUR LE CHANTIER

### *La ville de demain*

DES LOGEMENTS COMPACTS, PERFORMANTS, EN CENTRE-VILLE, AYANT UNE EXCELLENTE INTÉGRATION URBAINE

# PLEIN SUD

La première copropriété bourgienne en locatif et PSLA<sup>1</sup>, une performance énergétique d'avant-garde.



« Première opération collective à bénéficiaire de ce dispositif à Bourg-en-Bresse, avec ou sans apport financier. »

Jean-François Debat

## L'OPÉRATION VUE PAR LE MAIRE DE BOURG-EN-BRESSE, JEAN-FRANÇOIS DEBAT

« Rappelons en quelques mots la genèse de cette opération : en 2007, Bourg Habitat a racheté un projet abandonné par un promoteur privé. Édifié sur une parcelle non loin du centre-ville, à l'angle de la rue du Stand et de la rue de la Fraternité, le bâtiment de 4 étages est divisé en deux volumes, avec cages d'escalier indépendantes : l'une desservant les 16 appartements locatifs, l'autre les 12 logements en Prêt social location-accession. C'est la première opération collective à bénéficier de ce dispositif à Bourg-en-Bresse, très prisé par les jeunes foyers souhaitant devenir propriétaires, avec ou sans apport financier. Autre particularité : la situation d'une telle opération, moderne et performante, à deux pas de l'hyper centre-ville et des écoles. Bourg Habitat a souhaité renforcer la dimension de performance énergétique initialement prévue en œuvrant pour un bâtiment qualifié HPE<sup>2</sup> selon la réglementation thermique RT 2005. Chaque logement est pourvu d'une cave, d'un garage et d'une place de stationnement privative et 11 accédants sur 12 jouissent d'un balcon ou d'une terrasse. J'ajoute un aspect notable de ce programme locatif : les 16 appartements comblent pour partie les 348 logements déconstruits du quartier de la Reyssouze selon le projet de rénovation urbaine de notre ville. Une performance économique puisque les travaux ont engendré 3522 heures d'insertion par le travail, dépassant de plus de 500 heures les clauses imposées par les marchés publics. En résumé, l'opération « Plein Sud », au cœur du quartier des Arbelles, correspond aux objectifs de notre ville de demain : créer de nouveaux logements, en ayant le souci d'une bonne intégration urbaine. »

1-Prêt Social location-accession. 2-Haute performance énergétique.

## ... ET PAR YVES CROPIER – AC3 CROPIER ARCHITECTURE

« Située à l'angle des rues de la Fraternité et du Stand, près du centre, des lycées et du Monastère de Brou, l'opération a été réadaptée depuis le projet d'origine, abandonné par un promoteur. Racheté par Bourg Habitat, le tènement, sis sur une voirie fréquentée face à un parking, était propice à une double opération, en L, et R + 4 : une partie locative (16 logements T2 et T3) et une de 12 appartements (4 T2 et 8 T3) en PSLA.

Le cahier des charges préconisait la création de deux cages d'escalier desservant respectivement le locatif et l'accession à la propriété, quoique très similaires et sur un concept unifié. L'enjeu architectural de cet édifice était de conserver l'équilibre du quartier, où pavillons exposés sud cohabitent avec un îlot important seyant au nord, rue du Stand.

« Plein Sud » en est le pivot, de conception moderne - avec sa large façade - et de belle proportion malgré un terrain étroit en bordure de deux rues.

Les appartements, traversants, d'orientation nord-sud, bénéficient d'une bonne ventilation et sont coiffés de casquettes pare-soleil pour les fenêtres débordantes au Sud. La partie locative bénéficie d'un chauffage collectif au gaz et les accédants d'une gestion à la carte de leur système : chaudière gaz (ou électrique pour deux foyers en T2). Le bâtiment, au label Qualitel, en béton banché, est pourvu d'une isolation extérieure et d'un vitrage peu émissif. « Plein Sud » est le fruit d'une bonne concertation entre les partenaires, dont la mairie, pour le travail sur l'accès et le stationnement. Bourg Habitat, au cahier des charges exigeant, a été maître dans l'anticipation des performances énergétiques sur cette opération, labellisée RT 2005. »



**BOURG-EN-BRESSE**  
environ 40 000 habitants

**ADRESSE DU PROGRAMME**  
15-17, rue de la Fraternité  
01000 BOURG-EN-BRESSE

## L'OPÉRATION EN BREF

TYPOLOGIE :

- résidence de 4 étages en centre-ville
- 28 logements sur deux allées
- Location : 5 T2 – 11 T3
- Accession en PSLA : 4 T2 – 8 T3

SURFACE TERRAIN :

- superficie de terrain 2 205 m<sup>2</sup>

DURÉE DE CONSTRUCTION :

- 21 mois

DATE DE RÉCEPTION :

- octobre 2011

NORMES :

- RT 2005 – HPE – Label Qualitel

MONTANT DE L'OPÉRATION :

- 3 282 764 euros TTC

PARTENAIRES :

- État – Agence nationale pour la rénovation urbaine – BBA – Région Rhône-Alpes – Département de l'Ain – Cap3b – Ville de Bourg-en-Bresse

ORIGINE DU PROJET :

- rachat et modification d'un projet avorté, par Bourg Habitat. 1<sup>re</sup> opération en Prêt Social location-accession à Bourg-en-Bresse

PUBLIC :

- toutes personnes éligibles au logement social





### *Aménagement d'ensemble*

PENSÉE ET PROGRAMMÉE SUR 10 ANS, CETTE OPÉRATION N'EST QUE LA PREMIÈRE TRANCHE D'UN PLUS VASTE PROGRAMME

### *2 îlots de 6 logements*

À PROXIMITÉ DE L'ÉCOLE ET DU PÔLE MULTI-ACCUEIL, CETTE OPÉRATION ALLIE DES CHOIX ARCHITECTURAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET ÉNERGÉTIQUES QUI FONT LA SATISFACTION DES LOCATAIRES

### *Ouvert sur l'extérieur*

CHAQUE LOGEMENT BÉNÉFICIE D'UN JARDIN PRIVATIF OU D'UN GRAND BALCON

### *Logements accessibles*

LES LOGEMENTS SONT ACCESSIBLES AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

### *Économies d'énergie*

PRODUCTION DE CHALEUR RÉALISÉE PAR UNE CHAUDIÈRE À CONDENSATION AU GAZ NATUREL. L'OPÉRATION BBC BÉNÉFICIE D'UN LABEL QUALITEL RT 2005

# LES AYES

Un programme mixte « à taille humaine » au service des familles : un pôle multi-accueil et des logements près du centre-village.



« Nous nous donnons les moyens d'être une commune périurbaine dynamique, qui fait les bons choix ! »

Jean Pichet

## L'OPÉRATION VUE PAR LE MAIRE, JEAN PICHET

« Ce projet, réalisé dans le cadre d'une OAP<sup>1</sup>, répondait à un double besoin : d'une part, être en accord avec la réglementation du SCOT<sup>2</sup> (un parc de 15% minimum de logements sociaux) et une volonté de diversifier le type d'habitat de la commune, qui voit sa population augmenter, au cœur du village. D'autre part, le quartier des « Ayes », jouxtant le pôle multi-accueil, permet d'assurer une pérennisation de l'école communale, évitant la fuite vers celle du quartier Alagnier. Ce type de logements locatifs, offrant jardin ou terrasse, s'adresse tant aux jeunes ménages qu'aux aînés et offre une mixité intergénérationnelle, favorisant échanges et services. Le terrain, à proximité des services, est situé entre la départementale et la voie ferrée du Haut-Bugey et offre une vue dégagée sur le Revermont. Il reste 75% de zone naturelle, exploitable à terme pour une éventuelle deuxième tranche, et le maillage piéton est en cours de réalisation. Bourg Habitat a eu les réponses les plus adaptées à nos attentes et les choix architecturaux, la clarté, l'espace et la fonctionnalité des logements, environnementaux et énergétiques, font la satisfaction des locataires. Saint-Just, dotée d'une zone artisanale, compte 400 emplois intramuros et offre des commerces de proximité et des services tels qu'une bibliothèque, un city-stade et bientôt une nouvelle salle de réunion dans l'ancien presbytère. Nous avons un indice de jeunesse plus élevé que la moyenne du département et nous nous donnons les moyens d'être une commune périurbaine dynamique, qui fait les bons choix ! »

1-Opération d'aménagement programmé. 2-Schéma de cohérence territoriale.

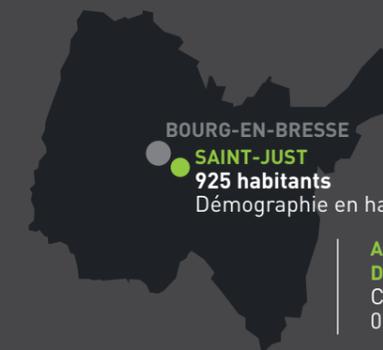
## ... ET PAR L'ARCHITECTE, LAURENT DOSSE CABINET DOSSE ET ASSOCIÉS

« Cette double opération, sise sur un îlot général d'un tènement implanté en sortie nord de la commune, consistait d'abord à créer une crèche aux abords de l'école, un cheminement doux interne et externe, à poursuivre, et des stationnements. Le pôle multi-accueil comprend un SAS d'entrée, sécuritaire, et un hall d'accueil en transparence pour laisser passer la lumière naturelle. Il comprend un office pour les repas, un préau - avec auvent naturel - et un jardin. Ce bâtiment, en L, compact, présume d'une bonne exploitation de l'espace. L'isolation extérieure, évitant les ponts thermiques, répond aux exigences de performance énergétique. La couleur, un enduit ton pierre et ocre brique, s'intègre dans les composantes harmonieuses du bâti.

Jouxtant ce pôle, la deuxième phase concerne les logements des « Ayes », dont le terrain est limité à l'est par la route (le chemin de l'école) et au sud par la voie desservant la crèche et l'opération : du logement locatif, en deux bâtiments traversants, nord-sud, en R+1, à 6 mètres sous forget ; une implantation vouée à une large respiration entre logements et à une perméabilité visuelle est-ouest, doublée d'une ventilation nocturne naturelle (en dehors des T2, mono-orientés).

Les constructions structurent la voie, dans la continuité du village, au travers d'un filtre végétal et ornemental. Au nord, en fond de parcelle et hors champ visuel, se situent les garages, en sus des places de stationnement de la voie interne et du pôle accueil. Chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'un grand balcon. Les tuiles en terre cuite parent les toitures, des poteaux bois s'intègrent dans le bâti, voulu d'un gabarit et d'une silhouette adaptés au style de la commune.

Ce projet, inscrit dans un processus de développement durable de type BBC, a permis d'exploiter au mieux un tènement bordé de terrains agricoles vierges de constructions, de champs, de la voie ferrée des Carpates, et d'une route menant à l'école ; il bénéficie en outre d'une vue dégagée sur le Revermont. Autant d'atouts exploitables pour l'architecture d'une opération ouverte sur l'environnement, offrant qualité de vie et proximité des services. »



BOURG-EN-BRESSE  
SAINT-JUST  
925 habitants  
Démographie en hausse

ADRESSE  
DU PROGRAMME  
Chemin de l'École  
01250 SAINT-JUST

## L'OPÉRATION EN BREF

### TYPOLOGIE :

→ un pôle multi-accueil et 2 îlots de 6 logements locatifs : 4 T2, 6 T3 et 2T4 (8 financés en PLUS<sup>1</sup> et 4 en PLA<sup>2</sup>)  
Possibilité d'extension

### LES LOGEMENTS

SURFACE TERRAIN :  
→ superficie de terrain 3 500 m<sup>2</sup>

DURÉE DE CONSTRUCTION :  
→ 14 mois

DATE DE RÉCEPTION :  
→ septembre 2014

NORMES :  
→ QEB - Certifié Qualitel, BBC RT 2005 Effinergie - Labellisé Habitat et Environnement

MONTANT DE L'OPÉRATION :  
→ 1 750 000 euros TTC

PARTENAIRES :  
→ Saint-Just - Conseil général - Région Rhône-Alpes - État - Bourg Habitat - CDC.

ORIGINE DU PROJET :  
→ plan d'aménagement global et révision du PLU.

LE PÔLE MULTI-ACCUEIL  
SURFACE :  
→ 250 m<sup>2</sup> - 15 places  
Possibilité d'extension

DURÉE DE CONSTRUCTION :  
→ 7 mois

DATE DE RÉCEPTION :  
→ juillet 2012

NORMES :  
→ BBC - Accessibilité handicapés - BBC RT 2005

MONTANT DE L'OPÉRATION :  
→ 670 000 euros TTC

PARTENAIRES :  
→ Saint-Just, Conseil Général, CAF

1-Prêt Locatif à Usage Social.  
2-Prêt Locatif Aidé d'Intégration.



