

1929-2009



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
www.bourg-habitat.com

*Bourg Habitat, office public de l'habitat,
fête ses 80 ans...*

*Logements d'hier,
habitat d'aujourd'hui*

Sommaire



1929-1935: L'urgence des débuts

page 3



1940-1945: La guerre et la stagnation

page 9



1946-1960: L'après-guerre: l'ère Mercier

page 11



1962-1974: Les grandes réalisations

page 17



1975-1999: S'adapter à la demande

page 25



1999-2009: De nouveaux enjeux

page 31



1929 - 1935

L'urgence des débuts



Dès 1929, afin de répondre au besoin de logements des familles d'ouvriers, la ville de Bourges-en-Bresse crée un office d'HBM, habitations collectives à bon marché. Trois programmes de construction donnent naissance aux « HBM simples » de la Cité du 23^e, « HBM améliorées » des « villas des Rosières », puis « HBM d'urgence » à Montholon, aux Vennes et au Peloux. Le tout dûment équipé d'eau courante, gaz et électricité, et jardins collectifs.



Les premières heures de l'Office

Dans l'Ain, les premières HBM, « habitations collectives à bon marché », avaient vu le jour dès 1921, à Oyonnax, Ambérieu-en-Bugey et Bellegarde. À Bourg-en-Bresse, la création d'un office HBM, pour « parer à la crise persistante des logements qui touche principalement les familles nombreuses », est approuvée par les délibérations municipales des 22 avril et 3 juillet 1929. Le 24 juillet, le Conseil supérieur des HBM donne son avis favorable. Le décret présidentiel d'approbation est signé par le président de la République Gaston Doumergue, le ministre du Travail, de l'hygiène, de l'assistance et de la prévoyance sociales M. Loucheur, et le président du Conseil, André Tardieu.

Le 10 mai 1930, l'OHBM de Bourg adhère à la Fédération nationale des HBM.

Adopté le 20 janvier 1931, le règlement intérieur de l'OHBM, qui comprend 19 articles, précise que « l'Office exerce son action sur le territoire de la commune de Bourg. Il peut, éventuellement, l'étendre sur le territoire d'autres communes mais seulement en cas de formation d'un syndicat intercommunal ».

Le premier bureau

Dans la salle du conseil de l'hôtel de ville – siège de l'office jusqu'en 1976 –, l'OHBM désigne son premier président : Ernest Chaudouet, directeur de la Tréfilerie-Câblerie de Bourg et conseiller municipal. Élu par 9 voix sur 10, il assurera la présidence jusqu'en 1938.

Le bureau se réunit « au moins » une fois par trimestre, en séances non publiques. Les votes s'effectuent à main levée, à la majorité absolue; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les services, « qui seront créés et augmentés, s'il y a lieu, à mesure des nécessités », sont au nombre de trois (secrétariat, gestion et travaux, caisse), accompagnés de trois commissions d'études (construction et architecture, locations, finances).

Ernest Chaudouet, le premier président de l'Office



Salubrité

« Il pourra être institué des Offices publics d'habitation à bon marché, qui auront pour objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres régis par les présentes dispositions, ainsi que l'assainissement de maisons existantes, la création de cités-jardins ou de jardins ouvriers. Ces immeubles peuvent comprendre des locaux à usage commun, tels que buanderies, bains-douches, garderies d'enfants, terrains de jeux etc. Il peut y être annexé des boutiques à destination commerciale, pourvu qu'il n'y soit pas vendu de boissons alcooliques » (art.8 de la loi du 5 décembre 1922)

Le premier bureau

Le premier bureau de l'OHBM compte 18 membres désignés :
 – 6 désignés par le conseil municipal (dont le président et les 4 vice-présidents)
 – 6 par le Préfet
 – 1 par le comité de patronage des HBM
 – 1 par le bureau des sociétés de secours mutuels
 – 1 par le Conseil départemental d'hygiène (1 médecin)
 – 1 par le conseil des directeurs de la Caisse d'épargne
 – 1 par l'Union des syndicats ouvriers
 – 1 par les sociétés d'HBM
 S'ajoutent 2 locataires cooptés par le bureau.



Trois programmes de construction

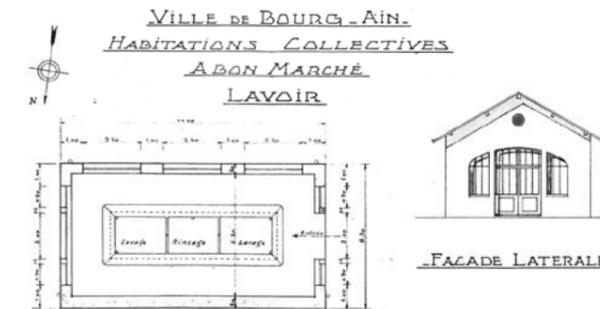
Dès les premières années, l'office élabore trois programmes de construction, tous différents mais basés sur une même méthode d'action et réalisation : la Ville fournit le terrain (achat ou expropriation); le financement s'appuie sur un emprunt à la Caisse des dépôts et consignations, à la BRA ou à la Caisse d'épargne; 10 % des logements sont réservés aux fonctionnaires (civils et militaires).

Les HBM simples

Les toutes premières constructions, dans le quartier du 23^e RI, comprennent 40 logements de 2, 3 ou 4 pièces. Tous sont dotés de l'eau courante sur l'évier et dans les WC, de l'électricité et du gaz de ville. Une chambre comporte une cheminée, les autres pièces possèdent un conduit de fumée pour les poêles à charbon.

La disposition intérieure est révélatrice de la classe sociale à laquelle ces logements sont destinés, c'est-à-dire les familles d'ouvriers (essentiellement de la Tréfilerie-Câblerie). La « grande cuisine familiale » fait office de pièce commune. On remarque l'absence de salle de bains : la toilette s'effectue à l'évier ou dans la chambre à l'aide de brocs.

À l'extérieur, un lavoir est commun aux immeubles; des garages pour vélos et poussettes sont prévus – l'automobile est encore un luxe –. Des caves et greniers sont mis en location, séparément des appartements.



Avec diligence

Dans une délibération du 1^{er} février 1930, l'office souligne le caractère d'étendre l'accomplissement des formalités administratives et de prendre, le cas échéant, à sa charge, l'intérêt des avances que les entrepreneurs auraient à se procurer directement auprès des banques ».



Les HBM améliorées

Les premières HBM ne sont pas achevées que, déjà, l'Office programme la réalisation d'une seconde tranche, au lieu-dit Champommier, dans le quartier Montholon. La différence avec la Cité du 23^e réside dans le nombre d'immeubles prévu : les 40 logements seront répartis en 6 pavillons, au lieu de 3. Avant même l'aval officiel de l'État, l'Office fait procéder aux premiers travaux de creusement de deux puits avec pompe, à usage commun, et prévoit la location de jardins de 100 à 100 m².

Mais, jugeant « les immeubles très confortables », le gouvernement estime que ce projet entre « plutôt dans la catégorie des habitations à bon marché améliorées », ce qui impliquerait, pour les futurs locataires, des loyers plus élevés. L'Office se voit réduit à deux extrémités : louer les appartements « au taux primitivement fixé » – et, par conséquent, augmenter le déficit –, ou appliquer les taux des HBM « améliorées », au risque de perdre la « clientèle » ouvrière qui ne consentira pas « à déboursier 2 500 F pour un logement de 3 pièces, 3 000 F pour un logement de 4 pièces, alors qu'elle a l'habitude de ne pas dépasser 1 800 à 2 000 F pour se loger ».

Quant à la « clientèle de remplacement » que pourrait constituer la classe moyenne des « contremaîtres, ouvriers spécialisés, employés, petits fonctionnaires, officiers subalternes », elle s'abstiendra certainement, « en raison de l'éloignement du centre de la ville (25 mn au moins) et de la disposition intérieure des locaux ».

Le projet est alors abandonné, ou plutôt « revu et corrigé » : sur un terrain au nord du champ de foire, sortiront 18 logements répartis en trois pavillons « alignés le long d'une rue en construction » – futur boulevard Joliot-Curie – et joliment nommés « villas de Rosière ». Équipés des prestations classiques (eau, gaz, électricité, WC), ces HBM « améliorées », d'une superficie d'environ 64 m², disposent d'un vestibule et d'un bac à douche. Sous les combles, sont aménagées « 4 chambres de célibataires » (avec évier, placard, gaz, électricité et WC communs sur le palier).

Des conditions convenables

Un compte rendu de visite des HBM du Peloux et des Vennes, en 1937, fait état que « les bénéficiaires des logements à bas loyers étaient heureux de se trouver dans des conditions d'hygiène et de salubrité très convenables pour un prix de location des plus modiques. Les jardins, mis à la disposition de chaque locataire, ont été appréciés, et la Commission a constaté la bonne volonté de chacun pour les mettre en état de production ».

Les HBM d'urgence ou « à bas loyers »

Les nouvelles constructions n'ont pas pour autant supprimé « le logement malsain et le taudis ». Le règlement est strict : « l'Office ne peut attribuer ses logements qu'à des familles présentant certaines garanties morales et témoignent des notions de propreté et d'hygiène. Par ailleurs, le prix de nos logements est incontestablement plus élevé que celui de la pièce unique ou des 2 pièces dont se contente la clientèle normale des taudis ».

Ayant toutefois pour rôle de « combattre la crise du logement », l'office décide de « créer, à titre d'expérience, un certain nombre de logements d'un prix de revient aussi peu élevé que possible et d'un prix de loyer très réduit ». Là même où avait été programmée la seconde tranche d'HBM, à Champommier, et sur un nouveau terrain cédé par la Ville, dans le quartier des Vennes, sont édifiés 12 logements avec jardin (après accord du ministère de la Santé publique, qui accorde une avance financière). Bien que de seconde catégorie, ces HBM présentent tout de même une superficie supérieure d'un tiers au minimum légal, et sont équipées de l'eau courante, du gaz et de l'électricité. Un luxe dans les campagnes...

Ce premier programme de construction prélude à un second. Mais 25 logements « à bas loyers » sont encore « insuffisants », d'où le démarrage d'une 4^e tranche de travaux, dans les quartiers de la Chambrière et du Faubourg de Mâcon. Afin de répondre à la demande croissante de logements de 3 pièces, le projet initial (qui prévoyait des logis de 1 à 2 pièces) est modifié. Au total, en 1938, « grâce à l'initiative et à l'activité de M. Chaudouet, l'Office met actuellement en location 120 logements qui intéressent toutes les classes de la société, mais principalement les ménages d'ouvriers et les familles nombreuses ». Pour autant, les besoins sont loin d'être tous satisfaits. Le 13 décembre, le nouveau président de l'Office, M. Chambeaud, écrit : « le nombre des postulants justifierait pleinement l'étude de projets nouveaux mais, malheureusement, les conditions économiques actuelles nous mettent dans l'impossibilité absolue de présenter un dossier dont les dépenses s'équilibreraient avec les recettes ». Malgré l'aide de l'État et de la Caisse des dépôts et consignations, le budget de l'Office est à l'image des loyers qu'il gère : modéré...

■ Des locataires primés

L'Office veille au respect des règles élémentaires d'hygiène, d'entretien et de bon voisinage, au sein des HBM. Les contrevenants sont bannis, comme le prouve ce rapport de 1932 : « tous pouvoirs sont donnés à M. le président aux fins d'expulsion » du ménage Y qui « continue, malgré de nombreuses observations, à troubler la tranquillité de ses voisins par des disputes journalières ».

À l'inverse, les locataires « consciencieux » bénéficient de primes. Exemples, en 1934 : « les notes réunies sur chaque logement et jardin indiquent que 7 locataires ont obtenu 18 points sur 20, 3 locataires ont obtenu 17 points sur 20, 2 locataires ont obtenu 16 points sur 20. M. le Président propose l'attribution à chaque locataire ayant obtenu 18 points d'une prime de 50 F pour l'année, d'une prime de 40 F à ceux ayant obtenu 17 points et à ceux qui ont obtenu 16 points, d'une prime de 30 F »...

Le Conseil alloue à titre exceptionnel à M. C., locataire aux cités du Peloux, une gratification supplémentaire de 50 F pour la tenue parfaite de son jardin et de son logement, malgré une longue maladie qui l'a tenu éloigné de son ménage une partie de l'année ».

■ Un voisinage délicat

Dans une délibération du 26 juin 1932, le président de l'Office expose que « la maison de tolérance, installée à proximité du premier groupe (rue du Pavillon, près de la caserne), présente les plus graves inconvénients pour les locataires de ce groupe, qui comporte 40 ménages et environ 120 enfants appelés journellement à fréquenter les abords de cet établissement ».

En raison du nombre sans cesse croissant de constructions qui sont édifiées dans ce quartier, le déplacement de la dite maison devient une nécessité ; si le quartier des casernes pouvait, avant-guerre, être considéré comme en dehors de la ville, il n'en est plus de même aujourd'hui, où il constitue une véritable agglomération. C'est pourquoi le Conseil décide qu'il sera demandé instamment à M. le Maire la suppression, ou tout au moins le déplacement, de la maison de tolérance ».

Cuisine équipée

Le second programme de HBM prévoit des cuisines « qui seront aménagées avec le plus grand soin : elles comportent une plaque en fonte pour le réchaud à gaz, un charbonnier, une tablette à battant, un garde-manger ventilé – en l'absence de frigo –, un évier avec égouttoir, un bac à laver, un placard et des rayonnages ». Un coffret à linge sale, un appareil d'aération pour les pièces sans cheminée et des trémies à ordures complètent l'équipement prévu.

Jardin et morale

Qualité de vie et jardin vont de pair : le projet de création de HBM « à bas loyers » stipule que « le jardin est à la fois, pour une famille de travailleurs peu fortunés, une source de profits et un élément de moralisation et de regroupement ».



Les villas de Rosières construites en 1933

■ Le bon gardien

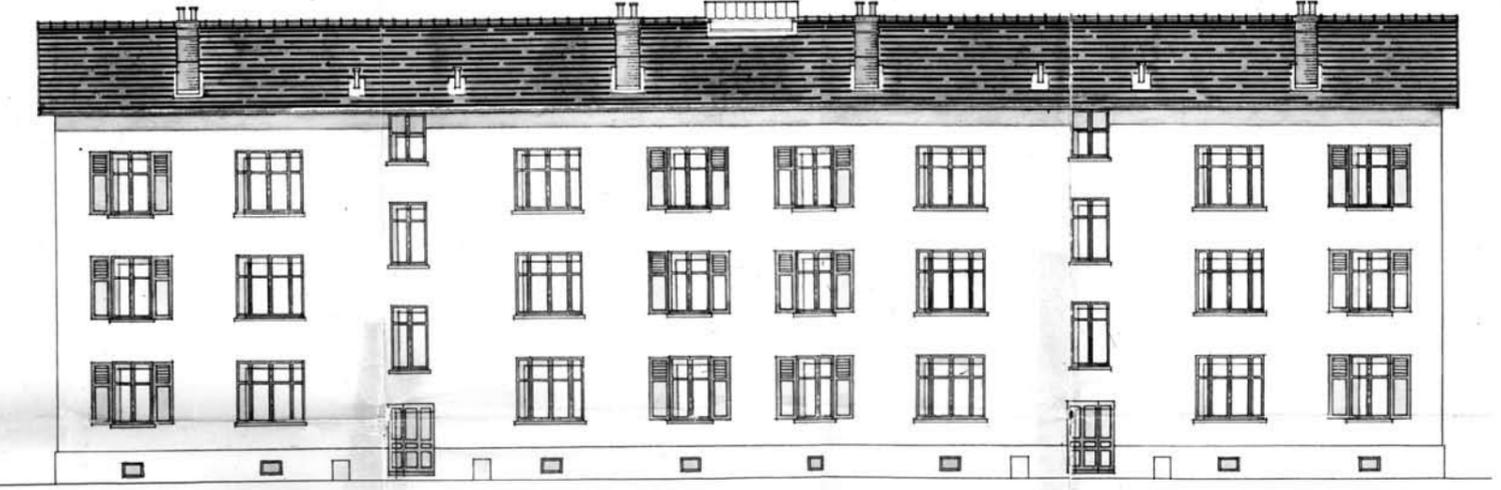
Le choix d'un gardien est affaire à ne pas négliger. Exemple, en 1931 : « Des renseignements recueillis, il résulte que M. X. est un très bon ouvrier ayant une bonne moralité, que sa femme est une bonne ménagère tenant parfaitement son ménage, et que le choix de M. X. comme gardien serait heureux ».

■ Bien tenir son logis

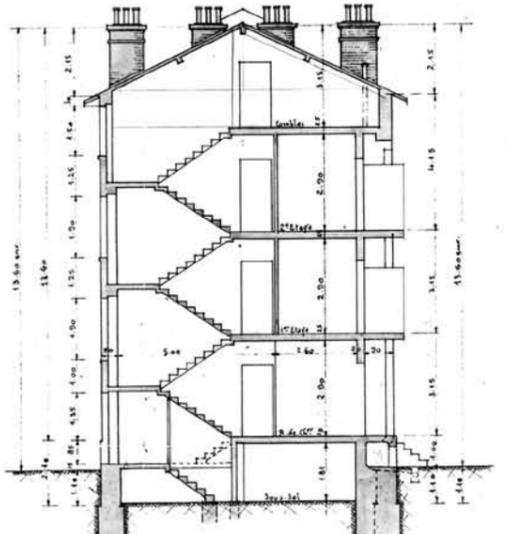
En 1937, l'Office note : « une mère de cinq enfants en bas âge, ayant avec elle son père et sa mère, a transformé son logement sain, propre, bien aéré, en un véritable taudis (...) tout est dans le plus grand état de malpropreté et de désordre, que ce soit dans le jardin, dans le bûcher, ou dans l'appartement même (...) l'Office, qui a contracté divers engagements auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ne peut tolérer cette situation qui risquerait de devenir désastreuse pour lui, si, notamment, un délégué de la Commission d'attribution des prêts venait sur place se rendre compte de l'état des logements construits par l'Office ».

M. le Président répond qu'il n'est pas possible au Conseil de ne pas respecter les engagements qu'il a pris auprès de l'État ou de la Caisse des Dépôts et que, de toute façon, Mlle Z ne peut être conservée comme locataire ».

1940 - 1945

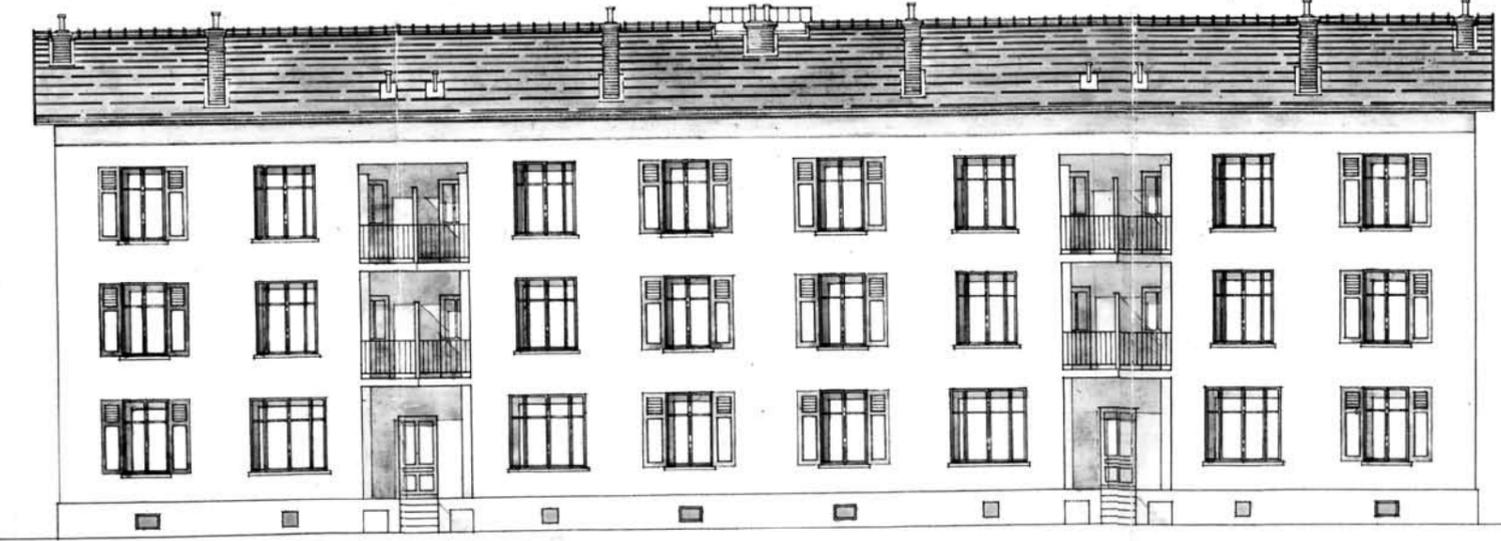
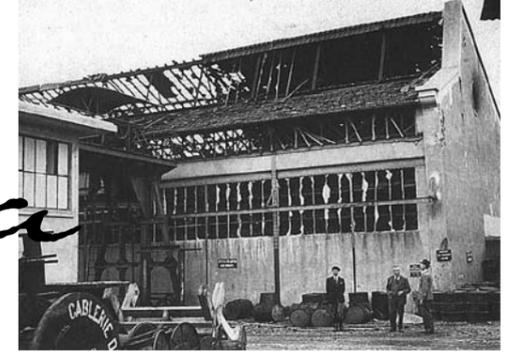


FACADE PRINCIPALE

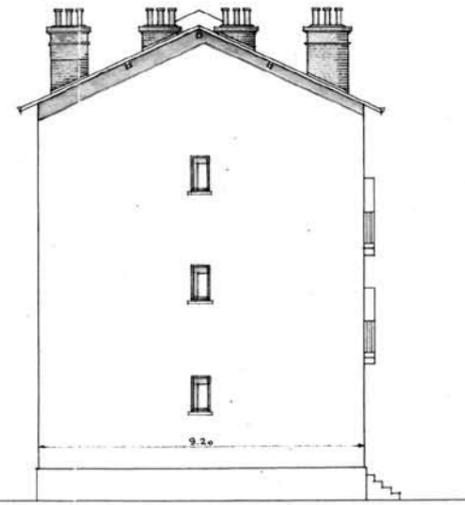


COUPE TRANSVERSALE

La guerre et sa stagnation



FACADE POSTÉRIEURE



FACADE LATÉRALE



Le début du second conflit mondial est une période de mise entre parenthèses dans la vie de l'office. En 1941, les projets reprennent. En 1944, un nouveau bureau et un nouveau président marquent le départ d'une nouvelle ère de construction.



Une période de changement

Durant les premières années de la seconde guerre mondiale, l'ensemble des programmes de construction de l'Office est suspendu. Mais dès 1941, l'Office songe à une 5^e tranche: des logements de 3, 4 et 5 pièces (intégrant une cuisine familiale), sur un terrain situé à l'angle du chemin de Montholon et de la rue Marcellin-Berthelot.

À partir de cette date, les primes à l'entretien, qui avaient été instituées avant-guerre et suspendues « en raison des événements », reprennent.

Un nouveau bureau

L'année 1941 est aussi marquée par la décision de reformer le bureau. Le préfet de l'Ain et le Conseil municipal de Bourg-en-Bresse désignent, chacun, 6 membres nouveaux (le maire étant nommé par le Préfet, lui-même désigné par le gouvernement de Vichy).

Le 24 janvier 1944, le président, M. Chambeaud, démissionne pour raisons de santé. Lui succède M. Degrand, dont la marge de manœuvre est aussi réduite que celle de son prédécesseur, en raison du contexte de pénurie et d'incertitude, qui n'empêche toutefois pas l'office de songer à l'avenir. On lit en marge sur l'acte du conseil d'administration: « Établir dès maintenant un projet pour l'après-guerre »...

À la Libération, il est procédé à une épuration administrative au sein de l'office. Les 12 membres d'inspiration vichyste sont remplacés lors de la séance du 13 décembre 1944, que préside Amédée Mercier, ancien secrétaire de l'office et « faisant fonction de maire ». À l'issue de cette assemblée, Amédée Mercier est élu président de l'office, à 15 voix contre 1.

Amédée Mercier,
élu président
de l'Office
en 1944



À l'écoute

La guerre bouleverse la vie des locataires. L'office se montre compréhensif.

Exemple: « M. L. indique que (...) il s'est trouvé, par suite des événements, dans l'impossibilité de continuer à fréquenter les foires ou marchés de Dijon, Lons-le-Saunier, Louhans, diminuant considérablement ses recettes et ses possibilités de paiement.

Le Conseil (...) décide qu'il lui sera consenti une réduction mensuelle de 50 F sur ses locations du 1^{er} juillet au 31 décembre 1940 ».

L'appel à la Ville

Le 26 mars 1945, le conseil d'administration décide que « l'Office de disposant pas des ressources suffisantes pour l'exécution des réparations qui seront indispensables à la conservation de ses immeubles, il sera fait appel à la Ville de Bourg, garante de ses emprunts, pour l'ouverture en compte d'avance des crédits suffisants ».



Le bombardement a touché les maisons près du pont de Lyon.



À la Libération, on hisse les drapeaux au portail de la Préfecture.

1946 - 1960

L'après-guerre
l'ère Mercier



Après la Libération et sous la présidence d'Amédée Mercier, les travaux reprennent. Face aux besoins évidents de relogement, les programmes de construction se multiplient. En 1954, l'OPHLM prend en charge la gestion de l'ensemble des immeubles locatifs de la ville.



L'heure de la reprise

Au sortir de la guerre, la 5^e tranche de travaux, envisagée durant l'Occupation, se retrouve momentanément différée, faute d'aide gouvernementale. Mais en 1947, la loi du 3 septembre ayant institué un régime provisoire de prêt, de nouveaux projets voient le jour : l'office décide la construction d'un ensemble de 48 logements réparti en deux groupes, l'un au Peloux, l'autre aux Vennes, après un accord de principe du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

La Ville accepte de fournir les terrains, garantir l'amortissement du prêt et prendre en charge le déficit annuel d'exploitation.

Il faut noter la participation financière de la Société d'électrochimie, d'électrometallurgie et des aciéries d'Ugine (SECEMAEU), attributaire de l'immeuble projeté aux Vennes. Une participation qui porte « sur le déficit annuel d'exploitation, au prorata des logements réservés à son personnel, même si la SECEMAEU n'avait pas de candidats pour la totalité des 24 logements qui lui sont réservés ».

Des HBM aux HLM

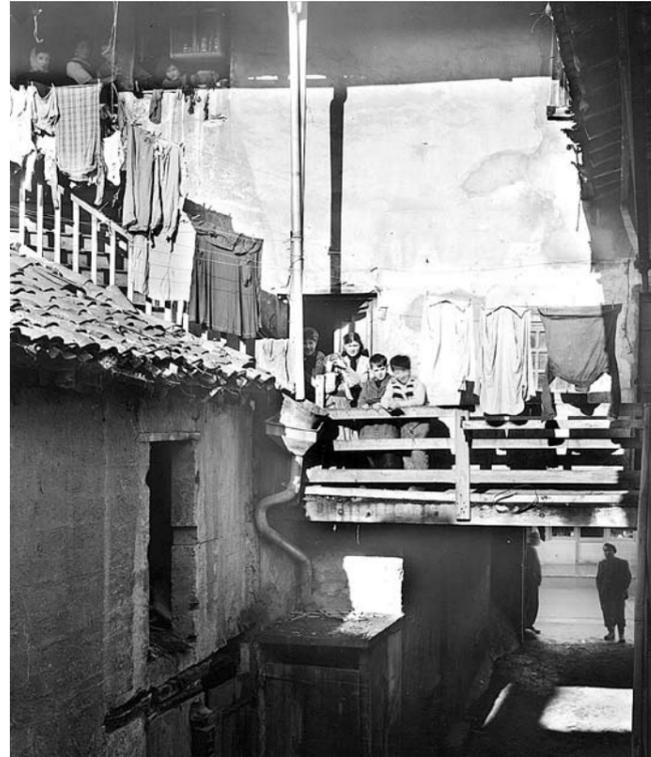
L'année 1950 est fertile en changements. Au printemps, les habitations à bon marché (HBM) deviennent habitations à loyer modéré (HLM).

Deux représentants de l'office de Bourg, dont le vice-président M. Joseph Georges, participent au congrès national des HLM, qui se tient à Alger et porte sur « l'étude de questions intéressantes concernant les normes et types de logements, la destruction des îlots insalubres et le relogement de leurs occupants, et ce qui devrait être une politique foncière urbaine ».

Un 6^e programme de construction, sans équivalent d'envergure et utilisant les nouvelles techniques du béton armé, est lancé. 250 logements se répartiront au long des rues Saint-Roch, Alphonse-Mas, du Pavillon, du Pressoir et avenue Maginot.

Le gel de 1945

Fin 1945, l'heure est à la prudence : « **Le service des avances pour construction, prévues par la législation sur les HBM, se trouvait suspendu depuis les hostilités (...)** Les prêts n'étaient plus accordés que pour les réparations urgentes ou l'achèvement des travaux (...) Les subventions pour le logement des familles nombreuses avaient cessé d'être attribuées plusieurs années avant la guerre, des crédits n'étant plus inscrits à cet effet au Budget (...) Pour l'instant, on ne pouvait que conseiller à l'Office d'attendre la reprise des constructions, tout en préparant un projet qui serait susceptible d'être exécuté sans délai dès que les circonstances le permettraient ».



La cour Gaillard avant démolition, en 1953

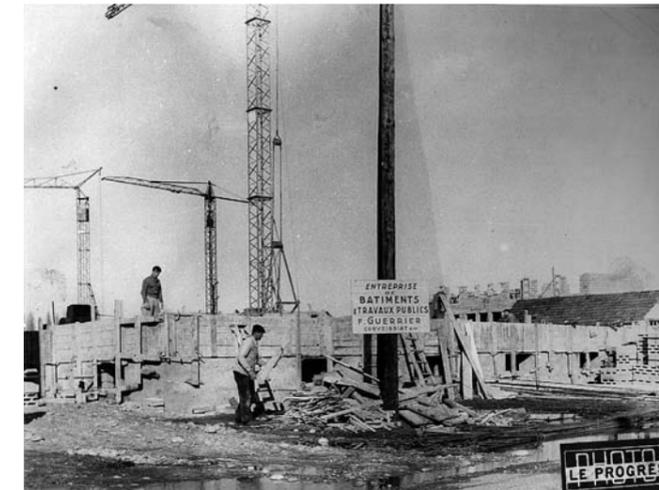


La cour Gaillard, en 1955

L'office fait résistance

Le décret-loi du 27 mars 1954 (n° 54-346) modifie considérablement les conditions d'attribution d'HLM, remplaçant l'examen de la situation personnelle des candidats par l'inscription sur liste d'attente. La décision n'est pas au goût de l'office de Bourg, qui entre alors en dissidence.

Soulignant que « de tout temps, l'attribution des logements par les organismes d'HLM a été basée sur des critères humains, que les conditions d'attribution et de gestion ont toujours pris en considération les éléments divers que constitue la situation des candidats locataires afin de comparer aussi impartialement et aussi objectivement que possible les dossiers en instance » et considérant qu'« au contraire, le décret aboutit pratiquement à un classement automatique des candidats, créant inévitablement des injustices parmi ceux-ci, puisque l'élaboration de la liste prioritaire sera fixée par des règles mathématiques, éliminant ainsi toute compréhension humaine », l'office décide de « surseoir jusqu'à une date ultérieure à toute mise en application du décret ».



En pleins travaux

Économies d'énergie

Le 2 février 1949, l'office fait état de la nécessité d'installer « une minuterie dans chaque escalier », dans la cité du 23^e RI. En effet, « la concierge surveillante, pendant l'hiver, donne la lumière à la tombée de la nuit (un seul compteur, commandé par un seul interrupteur pour les 6 immeubles) pour éteindre à 20 h 30; mais il arrive fréquemment que des locataires rentrent plus tard, remettent le courant, oublient de l'enlever et font ainsi la lumière dans les six cages d'escalier du groupe (...) les heures d'éclairage ne sont pas rationnelles, certains locataires commençant leur travail très tôt le matin doivent circuler dans les escaliers ou prendre leur bicyclette à la cave dans la plus grande obscurité et, en conséquence, il paraît logique que chacun puisse faire la lumière quand il a besoin ».



Sur un chantier, en 1957

■ Le vent de l'hiver 54

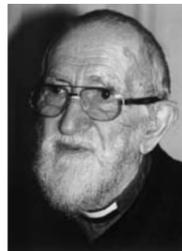
À la suite de l'appel d'Henri Grouès, plus connu sous le nom d'abbé Pierre, l'OPHLM de Bourg décide la construction de 10 « logements économiques de 1^{re} nécessité », aux Vennes.

Un plan de cités de relogement (250 logements, en « immeubles à normes simplifiées ») est établi, afin d'évacuer les îlots insalubres, dans les rues Alphonse-Mas, du Pressoir, du 23^e RI et avenue Maginot. Le tout est financé grâce à un prêt à taux réduit de 100 %.

Au même moment, l'opération « Million », lancée au niveau national, prévoit la construction de logements HLM économiques normalisés « dont le prix plafond a été fixé à 950 000 francs par logement pour la construction seule ». Dans la foulée, l'OPHLM de Bourg fait construire 32 logements aux Vennes, grâce à un emprunt de 32 millions de francs auprès de la Caisse des dépôts et consignations (ces logements seront démolis en 1982).

En 1958, 52 logements « à normes simplifiées » sont édifiés rue André-Lévrier. La construction de « cités de relogement » se poursuit en 1959, à la Reyssouze (avec « démolition d'immeubles insalubres »). Cette seconde cité, où seront logées 75 familles, deviendra « ensemble social » en 1965.

Abbé Pierre,
créateur d'une
fondation pour
le logement des
défavorisés



La cité Abbé Pierre, aux Vennes



De nouveaux partenariats

Au fil des ans, l'office a grandi. Son administration implique une tâche de travail croissante. En 1954, l'OPHLM et la Ville signent une convention : la gestion des immeubles de la Ville passe aux mains de l'office, ce qui permettra à l'OPHLM de « rentrer dans la catégorie des offices gérant de 300 à 500 logements et, par-là même, de pouvoir prétendre au recrutement d'un directeur administratif titulaire. La création de ce service administratif autonome étant de plus en plus demandée par la Ville de Bourg-en-Bresse, dont les services supportent la charge du secrétariat administratif de l'office... ».

En mai 1958, l'OPHLM de Bourg-en-Bresse, comme les dix autres existant dans le département, participe à la souscription du capital social de la « Société d'économie mixte d'études pour l'équipement du département de l'Ain » nouvellement créée.

L'année suivante, l'office est sollicité pour la construction d'un Foyer des jeunes travailleurs, par l'association du même nom. La Caisse d'allocations familiales de l'Ain co-finance le projet, qui prévoit des groupes de logements, des salles de restaurant et de détente, et des garages à vélos et « vespas ».

L'office se lance ensuite dans la réalisation de salles communes destinées aux activités culturelles, sur le Champ de foire en 1956/57, puis rue du Pressoir en 1964. Une opération toujours menée avec le soutien de la CAF, l'OPHLM ne recevant aucune aide de l'État pour cette mission et ne pouvant augmenter ses recettes en raison du blocage des loyers.

Du côté des entreprises, les relations vont croissant : des conventions de location sont conclues notamment avec les laboratoires Bretin, la société Bernard, les Câbles de Lyon, le Crédit lyonnais, la SNCF.

La concierge est dans l'escalier

La construction de vastes immeubles collectifs a rendu nécessaire « dans certains groupes, la présence d'un ou plusieurs concierges ». En 1956 – année où l'office n'emploie encore qu'un seul concierge (à la cité du 23^e RI) –, il est décidé

« d'accorder, à titre de rémunération, la gratuité complète du loyer, du chauffage, du gaz et de l'électricité à chacun des concierges ». Mais ce mode d'indemnisation, « acceptable à une époque où le nombre des concierges était limité », est modifié en 1959 : les avantages en nature sont supprimés, au profit d'un système de rémunération forfaitaire, variable en fonction des responsabilités afin d'éviter les injustices et les abus. La gratuité du logement, abandonnée en 1964, sera rétablie en 1969 (avec la gratuité des charges communes et des taxes fiscales).



LHM du Pressoir

■ Ni volets ni persiennes

Le 30 décembre 1957, le président de l'office expose à l'assemblée que « les travaux exécutés dans le groupe des Vennes dit « opération Million » sont très sommaires. C'est ainsi que ces appartements ne possèdent ni dépendance ni grenier mais seulement une petite cave. Compte tenu de ces installations très sobres, il est indispensable qu'un étendage couvert soit construit sur les abords immédiats de l'immeuble ». Jusqu'en 1958, ces logements n'auront ni volets ni persiennes.

■ Chiens interdits

La réglementation des HLM est sévère. Un compte rendu de l'époque indique que « le Conseil d'administration confirme sa position concernant l'interdiction formelle de présence des chiens dans l'ensemble résidentiel du parc de la Reyssouze, dont la forte densité de population impose une discipline assez sévère.

Décide de poursuivre les procédures d'expulsion en cours pour ce motif et d'engager cette procédure à l'encontre de tous nouveaux cas signalés.

Décide toutefois de proposer, dans la mesure du possible, des logements correspondant aux besoins familiaux des familles expulsées dans d'autres groupes HLM où la présence d'animaux n'importune pas le voisinage ».

1962 - 1974

Les grandes réalisations



Le chantier de la Reyssouze marque le début d'une politique de réalisation de grands ensembles de logements. Face à l'arrivée de populations nouvelles, notamment d'origine étrangère, le parc immobilier ne cesse de croître. En parallèle, l'office veille aussi à la réalisation de salles à usage collectif, de résidences pour personnes âgées et autres équipements sociaux.



La naissance des grands ensembles

Jusqu'au milieu des années 50, la ville de Bourg tendait à « à se peupler sur ses franges, sous forme de lotissements de faible densité, étendant dangereusement la superficie de l'agglomération ». Car les « dangers d'inondation étaient tels que le plan primitif d'aménagement de la ville, étudié avant-guerre, avait frappé de lourdes servitudes de restriction à la construction une importante superficie des terrains bordant le lit de la rivière ».

L'OPHLM choisit justement les abords de cette rivière, en 1956, pour lancer un nouveau chantier de construction qui, conçu par l'architecte Jean Royer, va donner vie à tout un pan de ville jusque-là délaissé. Trois ans plus tard, le parc de la Reyssouze (première ZUP, zone à urbaniser en priorité) comprend 548 logements, desservis par ascenseurs. Trois ans encore plus tard, une seconde ZUP, de 313 appartements, voit le jour au Pont des Chèvres.

Au sein de ces deux nouveaux quartiers, se côtoient trois types de logements : HLM « ordinaires », HLM « à loyer réduit » (correspondant au programme initial de relogement) et HLM « à loyer normal » « destinés aux familles de condition moyenne, agents de maîtrise, cadres, fonctionnaires moyens ».

Des populations nouvelles

Jusqu'alors, les HLM accueillent une population ouvrière et salariée « du cru », en majorité de souche rurale. La guerre d'Algérie et l'exode des Pieds-Noirs vont amener des populations nouvelles. La situation est urgente : à l'échelle nationale, le gouvernement projette la construction de 35 000 HLM et 5 000 « logécos » (ou préfabriqués), prônant « des projets approuvés, en cours d'exécution ou étant terminés et pouvant être reconduits sans difficulté » ou la reconduction à l'identique de travées existantes, afin de gagner du temps. À l'échelle locale, 100 logements – dont 64 logécos – seront financés par un emprunt auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Mais, alors que ce programme devait être achevé « pour le 1^{er} juin 1963 », les travaux se poursuivront jusqu'à fin 1965, en raison de fondations spéciales et des intempéries de l'hiver 62-63.



Pour toutes les familles

Dès la création des premières ZUP, l'OPHLM souligne qu'il « apparaît comme une erreur de faire la ségrégation des familles par composition familiale en ne mélangeant pas suffisamment les différents types correspondant aux différentes compositions familiales ».



Un après-midi de pêche, en 1963, le long de la Reyssouze

En 1968, 12 logements « à normes réduites » sont projetés, afin d'abriter « certaines familles d'asociaux au comportement collectif déficient ne leur permettant pas de vivre en HLM normales » auparavant logées aux Vennes, à la cité Million, la cité Abbé-Pierre ou dans les logements d'urgence du quartier des Abattoirs.



Rue Jean-Moulin, en plein cœur de la Reyssouze



Le centre commercial de la Reyssouze, en 1966

3^e chaîne

« Tout propriétaire doit permettre aux occupants de ses immeubles de capter les différentes émissions de télévision ». L'OPHLM n'échappe pas à la règle du « droit à l'antenne » : en 1973, « il a été nécessaire de modifier les installations afin de permettre aux locataires de l'Office de recevoir la 3^e chaîne de télévision ».

Pas de pub !

Sollicité en avril 1965 par une société publicitaire pour « la création de panneaux d'affichage sur les murs ou pignons des bâtiments de l'Office », le conseil émet un avis défavorable à la proposition.

Antennes et boutiques

À loyers réduits ou normaux, les HLM se dotent des équipements devenus d'usage courant dans la société contemporaine : en 1962, l'office accepte d'équiper ses immeubles d'antennes collectives de télévision. En 1964, les locataires réclament une antenne permettant de capter la deuxième chaîne ; l'accord est donné, moyennant participation financière des usagers. À noter également au rayon équipements : la fourniture de sacs à ordures pour la récupération des déchets humides.

La « clientèle » des HLM s'est enrichie et, en ville, la voiture a largement remplacé le vélo : en 1965, 50 garages sont construits dans le parc de la Reyssouze, près du cimetière. En 1973, la ZAC de la Croix-Blanche comptera 285 garages, soit autant que d'appartements.

Quant au commerce de proximité, il fait son apparition au cœur de la ZUP de la Reyssouze en 1966 avec la création d'un centre commercial comprenant un magasin d'alimentation, une boulangerie, un bar-tabac-presses et un salon de coiffure. Autre service : la création d'une garderie, au foyer social.



Une réunion de quartier, dans la salle Joannès Son

« C'est sous le signe de la Reyssouze – longtemps adversaire devenue alliée – que ce nouveau quartier va être placé » (Jean Royer)



Sur le stand de la foire, en 1966

Les chantiers des années 70

À la veille des années 70, le parc immobilier de l'OPHLM comprend déjà quelque 2 500 appartements. Après les deux grosses opérations de la Reyssouze et du Pont des Chèvres, les chantiers reprennent en 1969: construction de 140 logements aux Dîmes (attribués en priorité au personnel de l'usine Berliet, qui participe financièrement au projet), de 12 appartements aux Vennes (à « *normes réduites* » mais avec garages), de 43 logements avenue Maginot, et extension du Foyer de jeunes travailleurs qui connaît un « *nombre toujours croissant de jeunes demandant l'hébergement et la quantité de repas à servir toujours plus croissante aussi* ».

Au fil des deux années suivantes, l'office acquiert des terrains à la Carronnière et rue des Marguerites, pour la construction de 100 logements, et au Grand-Challes pour la réalisation de deux bâti-

L'OPHLM s'expose à Bourg...

En 1966, l'office tient un stand à la foire-exposition de Bourg-en-Bresse, montrant ainsi « *à la population de notre ville l'effort de construction HLM, consécutif à l'essor et à l'évolution de la cité* ».

... et outre-Rhin
En 1961, l'OPHLM de Bourg-en-Bresse est représenté aux Journées d'urbanisme à Berlin, en RFA (République fédérale allemande). En 1970, En 1970, il sera présent au 50^e anniversaire des OPHLM de Lyon et du Rhône.

20 fois plus en 20 ans

En 1948, l'office comptait 120 locataires. En 1958, il en compte 502. En 1968, 2 500...

ments de 12 logements sociaux, en partenariat avec la CAF de l'Ain. Rue de Crouy, le terrain qui appartenait aux sœurs de Saint-Joseph change de mains: l'office y fera établir une centaine d'habitations.

En 1971, les premiers immeubles de la ZAC de la Croix-Blanche comptent déjà 120 logis, sur les 260 prévus au final de l'opération. En 1974, « *devant les besoins et l'arrivée massive de travailleurs migrants de toutes nationalités* », l'OPHLM reçoit la charge de construire un foyer pour travailleurs migrants. Celui-ci, au Pennessuy, accueillera 192 personnes.

Regroupement familial

En 1973, sur les 12 500 locataires de l'OPHLM, 3 327 sont d'origine étrangère. Le regroupement familial explique ce nombre, l'OPHLM s'attachant à tenir compte « *de l'évolution sociale du demandeur, afin de lui attribuer un logement où son mode de vie ne l'opposera pas trop avec l'ensemble des locataires. Les familles d'immigrés, dont peu de femmes travaillent, constituées souvent de 10 personnes et plus, recherchent des loyers aussi réduits que possible; or, les appartements répondant à ces caractéristiques sont très localisés. Il existe, chez certains travailleurs immigrés, arrivant sans transition d'un milieu rural de leur pays d'origine, le désir de vivre avec leurs compatriotes (...). Les familles adaptées au mode de vie français désirent un échange de logement ont toujours leur demande satisfaite, dès que nous en avons la possibilité (...). Les familles nombreuses, les familles particulièrement nécessiteuses et les familles mal logées ont toujours été considérées comme prioritaires et rapidement logées, alors que les célibataires français ou étrangers l'ont été rarement* ».

Des moyens...

La croissance de ce parc immobilier n'est pas allée sans exiger des moyens financiers eux aussi croissants. Le bilan de 40 années de construction (1931-1971) montre que le financement s'est effectué, pour la plus grosse partie, par emprunts et subventions auprès de la Caisse des dépôts et consignations, de la Caisse d'épargne, de la Banque régionale de l'Ain, et de divers partenaires tels que la CAF de l'Ain, l'entreprise Berliet...

Les fonds propres de l'OPHLM ont fluctué au gré des constructions et de l'augmentation du nombre de locataires payant un loyer. Les écarts de participation propre de l'office se révèlent très importants: de 0 % (0 franc d'investissement pour la cité Abbé-Pierre ou la seconde tranche de la ZUP de la Reyssouze, 0,5 % pour la cité de relogement rue André-Lévrier) à 100 % (1 133 703,01 F pour le centre commercial de la Reyssouze). Mais la moyenne tourne autour de moins de 10 %, pour la plupart des réalisations.

... et des équipements

Chargé de la gestion de l'ensemble des immeubles locatifs propriété de la Ville, l'OPHLM de Bourg a étendu ses activités, veillant par exemple à la gestion de salles à usage collectif et à la qualité de l'environnement. Le 17 juin 1966, une convention est signée avec la Ville pour l'entretien des espaces verts du parc locatif par les services municipaux. Le 12 janvier 1967, est officialisé le partenariat avec l'AGLCR (Association gestionnaire des locaux locatifs et résidentiels, créée le 31 mars 1966) « *dans le but d'assurer une parfaite gestion des salles communes édifiées par l'Office dans certaines cités et pour éviter tout trouble dans les immeubles avoisinant* ».

En 1968, l'OPHLM installe ses services administratifs rue Maginot, où ils partageront les locaux avec la recette auxiliaire de la Poste. Déjà au fil des années 60, l'office s'était doté des moyens techniques nécessaires à ses activités allant croissant: achat d'une camionnette en 1961, installation d'un poste téléphonique au parc de la Reyssouze en 1963, acquisition d'une estafette en 1969, d'une mobylette en 1970, d'un photocopieur en 1971, de deux voitures et d'un équipement informatique en 1972/1973, de deux autres véhicules en 1975.



Une chambre, au foyer des jeunes travailleurs

Déménagement

En 1976, l'OPHLM et la recette auxiliaire de la Poste emménagent au sein de locaux neufs, avenue Maginot. Le siège social de l'office quitte l'hôtel de ville.



Les premiers bureaux de l'Office, avenue Maginot

Action sociale

Les partenariats de l'OPHLM avec les acteurs sociaux de la ville se poursuivent. En 1969, l'office héberge à titre gracieux une antenne de la Caisse d'allocations familiales, dans la ZUP de la Reyssouze. L'action sociale est également interne : l'office participe au financement de colonies de vacances pour les enfants de son personnel.

En 1973, la salle Alphonse-Mas devient un centre pour personnes âgées, géré par la CAF de l'Ain. Ce sera l'embryon de la maison de retraite Le Bon Repos, d'une capacité prévue de 81 lits. Avec la participation de la DDASS (Direction départementale de l'action sanitaire et sociale), du Bureau d'aide sociale, du Conseil général et de la Ville, l'office prend en charge la construction d'un nouveau bâtiment.

L'année suivante, c'est le mouvement Emmaüs, fondé par l'abbé Pierre, qui sollicite la construction d'un immeuble. Le futur « foyer d'accueil et de reclassement » sera édifié dans la zone industrielle Nord, au lieu-dit Les Crêts.



Dans la salle à manger

L'élan informatique

Le 27 décembre 1968, l'OPHLM « approuve pleinement la proposition faite par son Président tendant à traiter le travail de quittancement des loyers à façon par la société IBM France, plutôt que d'équiper le service d'une machine comptable qui serait vite démodée quand on considère l'évolution dans ce domaine ». Car « maintenant que le patrimoine de l'Office s'élève à 2500 locataires, il est indispensable, afin de suivre les encaissements, de produire des quittances mensuelles. Or, avec les anciennes méthodes, ce travail est impossible et il faut songer à adopter une mécanisation rationnelle de la comptabilité des recettes ».



Dans une chambre, au Bon Repos



Le foyer d'accueil et de reclassement, aux Crêts

■ Un garde particulier

En 1969, il est constaté « qu'au fur et à mesure du développement de l'Office, les problèmes de gestion s'accroissent considérablement, de telle façon qu'il devient impossible de faire respecter l'engagement général de location ». La liste des problèmes est longue :

« D'innombrables dégâts sont causés aux immeubles, dans les parties communes : dégradation aux menuiseries, aux installations électriques.

Il est impossible de faire disparaître les étendages de linge et les pots de fleurs sur le bord des fenêtres.

La plupart des pannes d'ascenseurs sont dues à une surcharge des appareils (les enfants notamment).

Les dégradations causées aux cages d'escalier sont le fait des enfants qui jouent sans cesse dans les escaliers au mépris des règlements.

Presque tous les arbres et arbustes des espaces verts sont abîmés ou cassés.

Il est impossible de faire respecter la tranquillité des locataires lorsqu'un d'entre eux est trop bruyant.

Les concierges font l'objet de représailles lorsqu'ils nous signalent un locataire contrevenant.

Ces mêmes concierges se font insulter lorsqu'ils signalent aux parents la conduite de leurs enfants.

L'Office ne peut compter sur les services de police, malgré l'appui des gardes de ville, à cause de la diversité des affaires qui sont propres à l'office.

Il en résulte que bon nombre de locataires, conscients de la vie en immeubles collectifs, nous ont, à maintes reprises, fait part de leur mécontentement devant l'insuffisance de l'Office à faire respecter ses propriétés ».

Afin de « sauvegarder le patrimoine de l'Office et d'inculquer aux gens le respect des équipements », l'OPHLM recrute un « garde particulier ».



Promenade à la sortie de l'école



Immeubles et jardins



1975 - 1999

S'adapter à sa demande



Face à l'arrivée de populations nouvelles, à l'évolution de la société et à l'émergence de nouveaux modes d'habitat, l'OPHLM innove: le collectif côtoie le pavillonnaire, le logement s'adapte aux étudiants, la rénovation du patrimoine ancien est d'actualité... L'office étend son champ de construction du centre-ville jusqu'aux extrémités de la couronne burgienne.



Une période « creuse »

En 1976, on construit encore 100 logements (et 50 garages) rue de Crouy, 44 aux Marguerites, 55 rue des Blanchisseries. Lorsqu'est élu à la présidence de l'OPHLM Louis Robin, nouveau député-maire de Bourg, en 1977, l'Office compte 4288 logements réalisés ou en cours de constructions. Mais ce parc immobilier commence à se révéler plus important que la clientèle potentielle. Certains appartements sont inoccupés, les rentrées financières s'avèrent moindres que les prévisions (qui tablaient sur une occupation pleine des équipements). Or, le programme des années d'expansion économique, d'une ampleur inégalée, nécessite une « digestion financière ».

Alors que les Trente Glorieuses avaient vanté la vie citadine comme signe de modernité, les années 1975/80 prônent le retour à la nature. L'idéal devient la propriété à la campagne. La population traditionnelle des HLM, composée de salariés français d'origine rurale, délaisse peu à peu les lieux. De nouvelles catégories d'usagers apparaissent : travailleurs immigrés bénéficiant de la politique de regroupement familial, personnes « fragiles » déjà victimes du chômage.

En 1983, l'arrivée de Jean Moreau à la présidence de l'office coïncide avec une restructuration et un changement de politique : il faut construire différemment. De nouveaux projets sont étudiés. De nouvelles propriétés privées sont acquises – la villa Tiersot, les immeubles Charles-Jarrin et Chanel –, qui seront converties en logements locatifs, à l'aide de la subvention de 0,1 % pour le logement des immigrés.

En parallèle, l'aménagement du parc existant se poursuit. La salle de quartier Joannès-Son, aménagée en bibliothèque depuis 1976 par l'AGLCR – « qui gère à la satisfaction générale tous les locaux de l'Office » –, obtient le statut de bibliothèque municipale de prêt. En 1982, on démolit l'immeuble de l'opération « Million » aux Vennes. En 1986, on pose des antennes pour les 5^e et 6^e chaînes de télévision.



Rue des Blanchisseries



Les débuts de la bibliothèque Joannès Son

Redémarrer autrement

En 1989, sous la présidence de Jean-Jacques Bellier, les projets menés dans les années antérieures aboutissent en prenant en compte l'évolution de la demande des usagers. Ainsi, l'Office s'engage dans la construction individuelle : 29 pavillons sortent de terre au lotissement de La Clairière. De même, un essai de prêt locatif intermédiaire est engagé, afin d'offrir du logement à des personnes dont les ressources sont supérieures à celles du logement social.

Autre tournant de l'histoire, pour la première fois l'office construit hors de la ville de Bourg. En 1989, l'Office réalise dix-neuf logements à Saint-Étienne-du-Bois.



Évoluer vers le semi-collectif



Le FPA des Vennes



À la Clairière, dans le quartier des Vennes

Un patrimoine diversifié

En parallèle à la construction neuve, l'office veille également à l'habitat ancien, partie intégrante du patrimoine historique de la ville. En 1980-81, est réalisée la réhabilitation d'un immeuble médiéval dans le Vieux Bourg, dans la lignée de la restauration du quartier Saint-Jean par la Ville de Lyon. L'opération marque le début d'une campagne onéreuse mais vitalisante pour le centre de l'agglomération, et qui se poursuivra par les chantiers Poype-République, rue du Stand et Bons-Enfants.

Le chef-lieu du département de l'Ain est devenu une cité universitaire mais il lui manque une résidence pour étudiants : missionné pour sa construction, l'OPHLM en remet la gestion à une association, ses statuts l'empêchant de louer des logements meublés.

Qui dit construction, dit aussi maintien du patrimoine. En 1999, s'achève le programme de rénovation de l'ensemble du parc immobilier de l'OPHLM. Près de 2 000 logements auront été réhabilités, revalorisant ainsi des logements en les plaçant aux normes de confort de notre époque.



Bourg, ville fleurie



Rue Charles-Jarrin, au centre-ville





1999 - 2009

De nouveaux enjeux



Bourg Habitat se fixe de nouveaux enjeux pour répondre à une demande croissante de logements : construire, réhabiliter, aménager les villes et les villages du bassin de vie de Bourg-en-Bresse. Bourg Habitat élabore des projets où le petit immeuble côtoie le pavillonnaire, le locatif et l'accession se marient parfaitement avec la vente de lots libres.



Une nouvelle image

En 1999, l'Office Public HLM (OPHLM) change de nom. Plus court, plus moderne, plus facile à utiliser et à mémoriser, ce nouveau nom apparaît sur les courriers, les documents, les entrées d'immeubles. Il sera accompagné d'un nouveau logo : quatre carrés aux couleurs vives représentant les constructions de l'office au centre-ville, dans divers quartiers et dans l'agglomération. Des lignes sinueuses animent les voies de communication entre ces lieux d'habitation. La ligne bleue représente le cours de la Reyssouze qui sert de trait d'union. 1999 sera l'année de la parution du premier journal des locataires « Bourg Habitat Dialogue ».



édito

L'Office de Bourg fête cette année ses 70 ans d'existence.
L'Office a toujours eu une existence discrète au service des locataires et de la construction de la ville.
Premier outil de développement social dans les années 30, outil de développement urbain dans les années 50, 60 et 70, l'Office a bénéficié de la croissance forte de ces années.
Les années 80 et 90 marquent un tournant très fort avec la primauté des tâches de gestion et de l'évolution des conditions de vie des locataires.
A l'aube de l'an 2000, l'Office engage un nouveau défi : une réorganisation interne qui n'avait jamais été aussi profonde, dans le but d'assurer le meilleur service aux locataires.
En créant dans l'année 2000 quatre agences dans les quartiers, au plus près des habitants, l'Office se met à la disposition effective de ses locataires.
En prenant le nom de Bourg Habitat, l'Office veut valoriser les habitants qui lui font confiance et montrer que son action ne s'arrête pas à la porte du logement mais se place dans l'environnement du lieu de vie.
En changeant de logo, l'Office veut montrer à tous son évolution dans l'agglomération et dans l'avenir.
En publiant aujourd'hui Bourg Habitat Dialogue, qui remplacera désormais le Flash'Im, l'Office veut considérer les locataires et les institutions comme des partenaires de la gestion du logement social.
Longue vie à l'Office, au bien-être des locataires et à tous ceux qui contribuent à faire de l'habitat social un habitat de référence et de qualité.

Jean-Luc LUEZ,
 directeur de l'Office

Sommaire du n° spécial

- 70 ans et trois changements
- Rencontre avec Jean-François Debat, président de l'Office p. 2 et 3
- Les 70 ans de l'Office en images
- Les présidents
- Le patrimoine aujourd'hui p. 4 et 5
- Coup de neuf sur l'habitat ancien
- En ville ou à la campagne
- Vivre au vert p. 6 et 7
- 70^e anniversaire : des festivités ouvertes à tous :
 - une expo
 - la télé
 - l'album-souvenirs p. 8

Une offre qui s'élargit

Dans le cadre de sa démarche qualité et pour s'assurer du meilleur service rendu à ses locataires, Bourg Habitat crée, en 2000, quatre agences de proximité.

Une nouvelle organisation interne est mise en œuvre ayant pour objet d'affirmer le développement de la construction de logement social sur le bassin de vie : renforcement de la maîtrise d'ouvrage et engagement d'une politique foncière. Bourg Habitat construit désormais autant de logements individuels que de logements collectifs.

Pour accompagner le développement du bassin de vie, l'office construit des logements sur des communes rurales, tels que « La Vallière » à Ceyzériat (20 logements), « Les Étendières » à Viriat (42 logements) ou « La Presle » à Buellas (10 logements).



La Vallière (Ceyzériat) : construction de 20 logements sous forme de 3 petits immeubles avec garage et espace privatif allée des Résidences et chemin de l'Achar à Ceyzériat (1999).



Les Etendières (Viriat) : construction de 42 logements dont 21 maisons individuelles et 3 petits immeubles de 7 logements rue des Mûriers à Viriat (2001).



La Presle (Buellas) : construction de 10 logements en maisons individuelles groupées allées des Moissons et de la Batteuse à Buellas (2001).

Des solutions adaptées

Ces dix dernières années reflètent le souhait de Bourg Habitat d'accompagner les collectivités dans leurs projets de développement. A partir de 2003, Bourg Habitat construit, réhabilite, aménage les villes et les villages du bassin de vie.

Bourg Habitat construit de petits immeubles d'architecture moderne ou traditionnelle qui répondent parfaitement aux attentes des habitants, optimisent l'espace constructible disponible, valorisent d'anciens bâtiments inoccupés, bien situés, en créant des logements et des commerces sans consommer d'espace.



© Thierry Moiroux

La Résidence du Balcon (Ceyzériat) : construction de 8 logements, 3 surfaces commerciales et d'un passage piéton couvert pour améliorer la sécurité du centre village (2004).



© Sandrine Thévenard

La Résidence du Portique (Péronnas) : construction de 8 maisons individuelles avec un espace privatif allée du Portique à Péronnas – Démolition et réhabilitation de friches industrielles (2005).

Un accompagnement personnalisé

Pour répondre efficacement aux attentes des élus locaux, Bourg Habitat propose des programmes immobiliers adaptés à la demande et respectueux de l'environnement. En 2003, Bourg Habitat accompagne la politique universitaire de la ville de Bourg-en-Bresse avec la résidence étudiants Aristide Briand (41 logements meublés en centre-ville). L'office assiste Péronnas et Saint-Denis-lès-Bourg dans leurs projets de petites unités de vie, structures adaptées pour les personnes âgées.



© Sandrine Thévenard

Résidence La Chènevrière à Saint-Denis-lès-Bourg et Résidence « Les Charmilles » à Péronnas : construction des deux petites unités de vie d'une capacité de 22 logements individuels locatifs conçues spécialement pour accueillir des personnes âgées autonomes souhaitant rester à proximité de leur entourage et conserver leur indépendance. Ces deux structures offrent à leurs résidents un cadre de vie agréable en plein cœur de village, près des commerces, des services et des associations (2007).

L'habitat durable

Pour répondre aux problématiques environnementales, Bourg Habitat s'engage très tôt dans une politique de développement durable. En 2000, anticipant les hausses d'énergie, l'ASSURC et Bourg Habitat lancent la construction d'une chaufferie bois sur le quartier de la Reyssouze à Bourg-en-Bresse. D'une puissance de 4,5 MW, elle dessert aujourd'hui 3000 logements et 230 000 m² de surfaces commerciales et bureaux. La volonté commune est de préserver l'environnement et ce, dès la conception de projets : allier le confort des locataires et les économies d'énergies.



Construction d'une chaufferie bois sur le quartier de la Reyssouze dans le bâtiment de l'ancienne chaufferie charbon située à l'angle de la rue des Frères Serpollet et du Comte de Montrevel. Cette démarche haute qualité environnementale est un ouvrage exemplaire en termes de développement durable (2005). La chaufferie a été inaugurée le 17 février 2006.



L'évolution du quartier de la Reyssouze

348 logements à construire, autant à déconstruire, 804 à réhabiliter : le projet ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) qui prévoit la transformation et la réhabilitation complète du quartier de la Reyssouze, à Bourg-en-Bresse, est le plus grand projet de Bourg Habitat depuis 30 ans. Engagé en 2004, il s'achèvera en 2013, pour un coût global de 85 millions d'euros.



© Sandrine Thévenard

Juillet 2006 : les déconstructions débutent sur le quartier de la Reyssouze par les 108 logements situés aux 11, 13 et 15 rue Louis Blériot.



© Sandrine Thévenard

Septembre 2009 : mise en location du Moulin de Rozières, 42 logements reconstruits sur le quartier à l'angle de l'avenue Maginot et de la rue Henri Dunant.

L'accession sociale à la propriété

Bourg Habitat a franchi une étape considérable lorsqu'il a décidé de produire de l'accession sociale à la propriété permettant aux ménages d'acquérir un logement neuf, c'est le premier organisme du département de l'Ain à avoir proposé cette offre à ses clients. L'office a choisi la location-accession en raison de son caractère très sécurisant et de son adaptation aux revenus modestes. Cette activité est aujourd'hui bien engagée avec la livraison d'un premier programme de 7 logements à Treffort et prochainement à Lent (9), Bourg (10), Meillonnas (4), Montagnat (4), Curtafond (4).



© Sandrine Thévenard

*2008 : le Verger du Moulin, première opération en location-accession mise en service dans le département de l'Ain.
Mise en vente de 7 maisons individuelles sur la commune de Treffort-Cuisiat.*



© Sandrine Thévenard



© Sandrine Thévenard