

→ Les engagements de Grand Bourg Habitat en matière sociale et environnementale



Introduction

Développement Durable et Approche RSE de l'Office

Depuis 2024, 4 engagements de Grand Bourg Habitat constituent le cadre des projets menés au sein de l'Office et définissent sa feuille de route :

- **Habitabilité** : Améliorer le confort et la qualité de vie des locataires de l'Office ;
- **Durabilité** : Assurer des constructions et des réhabilitations pérennes et vertueuses sur un plan environnemental ;
- **Mixité** : Contribuer à la mixité sociale au sein des quartiers et communes du territoire ;
- **Solidarité** : Proposer des logements aux habitants du territoire à des loyers soutenables, notamment pour les plus modestes.

Les locataires sont au cœur des missions portées par les collaborateurs. Chaque orientation contribue au bien-être, à la qualité de leur environnement de vie, à leur confort de vie.

Directement concernés, les collaborateurs sont formés, sensibilisés, sollicités pour intervenir sur des projets communs, transversaux qui visent l'amélioration de leurs conditions de travail et la qualité de vie au travail. Des temps conviviaux leur sont aussi proposés pour créer du lien, du bien-être et faciliter les échanges entre tous.

Par le biais d'initiatives communes avec des partenaires locaux tels que l'ASSURC ou encore Grand Bourg Agglomération, le respect de l'environnement est au centre des préoccupations de l'Office afin de permettre à chacun de mieux vivre au sein de son logement, de bénéficier d'un confort thermique tant l'hiver que l'été.

Ce volet sur les projections environnementales et sociétales de l'Office vise à valoriser les engagements amorcés par l'Office et ses collaborateurs d'un point de vue social, responsable et écologique.



SOMMAIRE

Partie environnementale et responsable

4

- Des réhabilitations vertueuses
 - Des matériaux biosourcés et géo-sourcés privilégiés
 - Une performance du bâti répondant au label BBC rénovation
 - Le photovoltaïque sur les opérations de réhabilitation
- L'utilisation d'énergie verte
- L'adhésion à Fibois
- Le réseau de chaleur urbain
- L'approche financière respectueuse de l'environnement

Partie sociale et qualité de vie

10

- Les clauses sociales
- Des démarches internes collectives pour l'amélioration du bien-être au travail
- Des actions valorisantes et collaboratives destinées aux locataires de Grand Bourg Habitat

PARTIE ENVIRONNEMENTALE ET RESPONSABLE

Des réhabilitations vertueuses sur le plan environnemental

Des matériaux biosourcés et « géo-sourcés » privilégiés

Grand Bourg Habitat a souhaité que les réhabilitations des Vennes intègrent un maximum de **matériaux de construction biosourcés et géo-sourcés** en cohérence avec sa forte ambition environnementale afin d'encourager le développement de l'écoconstruction et soutenir les filières, notamment locales, de matériaux de construction biosourcés.

Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale ou animale.

Ils trouvent de nombreuses applications dans le domaine du bâtiment et de la construction : structure, isolants, mortiers et bétons, matériaux composites plastiques ou encore dans la chimie du bâtiment (peinture, colles...).

Ce sont avant tout des matériaux de construction répondant aux exigences réglementaires, présentes dans le code de la construction et de l'habitat.



Le confort d'été au cœur des réflexions

Des gains thermiques, en lien avec le changement de couleur du toit ou de l'asphalte sont constatés dans de nombreuses villes comme à :

- Athènes, le passage des sols d'un revêtement foncé asphalté (albédo 0,04) à un revêtement blanc (albédo 0,55) a permis un rafraîchissement de -4°C en journée (Synnefa et al., 2011). Jouer sur les revêtements au sol est particulièrement recommandé dans les quartiers moins denses et plus ouverts au ciel ;
- Melbourne et à Sydney, l'augmentation de 0,1 de l'albédo des toits a permis une réduction de $-0,25^{\circ}\text{C}$ à $-0,5^{\circ}\text{C}$ en moyenne de la température de l'air en ville. Jouer sur les toitures est particulièrement recommandé dans les quartiers très denses. (source ADEME – plus fraîche ma ville).



Grand Bourg Habitat porte la volonté d'améliorer le confort thermique de ses locataires y compris pendant les périodes de fortes chaleurs en été. Pour ce faire, la place du végétal a été renforcée et les bâtiments réhabilités, comme ceux qui seront construits, ont des façades et toitures claires, afin de renforcer le réfléchissement des rayons du soleil et rafraîchir l'air ambiant.

Plus les revêtements sont clairs, plus ils ont un albédo élevé. La mise en place de revêtement à albedo élevé sur les sols, les murs et les toitures est une solution efficace pour lutter contre les îlots de chaleur urbains car elle permet de réfléchir l'énergie plutôt que de l'emmagasiner.

Objectif : baisse des charges pour les locataires

Le programme de réhabilitation prévoit, de par son label BBC rénovation, une isolation thermique très performante qui va **réduire sensiblement les consommations de chauffage**. À cela s'ajoutent de nouveaux systèmes de chauffage plus performants, avec notamment la **création d'une chaufferie bois** avec le raccordement des logements des bâtiments Camus et Verlaine.

Grand Bourg Habitat a prévu le **développement de panneaux photovoltaïques** sur les bâtiments Camus et Verlaine, afin de produire une énergie renouvelable qui vise à **l'autoconsommation sur les parties communes** des résidences. Ces charges, notamment d'électricité, jusqu'alors refacturées aux locataires, ne le seront plus.



L'utilisation « COTONWOOL »

L'Office est fier d'expérimenter et de soutenir le développement du matériau isolant « COTONWOOL », issu du recyclage de textiles collectés dans le département de l'Ain par l'association Tremplin.

Ce matériau est le premier isolant biosourcé à obtenir la **certification ACERMI**. Cette démarche s'inscrit dans le programme Textile 360, porté par Grand Bourg Agglomération et l'association Tremplin.



Une performance du bâti répondant au label BBC rénovation

Les labels « Bâtiment basse consommation rénovation » (**BBC rénovation**) et « Haute performance énergétique rénovation » (**HPE rénovation**) fixent des références de performance énergétique permettant de caractériser une **rénovation énergétique, ambitieuse** et cohérente avec les objectifs de lutte contre le changement climatique portés par le Grenelle de l'environnement.

Ils intègrent plusieurs exigences de qualité, en matière de confort d'été et de ventilation notamment. Ces labels sont d'application volontaire et délivrés par des organismes certificateurs.

Le photovoltaïque sur les opérations de réhabilitation

Engagé dans une démarche de rénovation de la résidence « Moulin de Brou », Grand Bourg Habitat a obtenu le label « BBC rénovation » et a souhaité l'installation de panneaux photovoltaïques pour cette résidence.

L'électricité produite assure l'autoconsommation collective des parties communes. Le surplus de production bénéficie aux locataires, au sein de leurs logements. Ce dispositif permet ainsi de réduire les charges des locataires.



L'utilisation d'énergie verte

Toute l'électricité achetée par Grand Bourg Habitat (pour les parties communes des immeubles ou les locaux administratifs et techniques de l'Office) est issue d'Enercoop, fournisseur labellisé VertVolt 2 (niveau très engagé dans la production d'énergie renouvelable). Le passage à partir du 1^{er} janvier 2025 chez Enercoop a permis de baisser d'environ 40 % le coût d'électricité, pour les parties communes des immeubles.

Pour le gaz, à compter du 1^{er} juillet 2026, les locaux techniques et administratifs de GBH seront alimentés à 100 % par du gaz vert (contrat passé avec IDEX, via sa filiale IDEX Énergie verte) ou par du réseau de chaleur (à 75 % au bois).

À fin 2025, 70 % des logements de GBH sont alimentés par une source d'énergie renouvelable (réseau de chaleur, bois, pompe à chaleur, solaire thermique...) pour leur chauffage et/ou leur eau chaude.



L'adhésion à Fibois

Fibois Auvergne-Rhône-Alpes est l'interprofession de la filière forêt-bois. Elle est née le 1^{er} janvier 2018. Forte de ses 11 salariés, positionnée à Lyon et à Lempdes, l'interprofession est au service des professionnels et de l'intérêt général.



Dans le domaine de la construction et de la réhabilitation, la région Auvergne-Rhône-Alpes promeut son Pacte bois-biosourcés. Il se veut être un accélérateur et un facilitateur accompagnant les maîtres d'ouvrage dans l'objectif de massifier les recours aux matériaux biosourcés dans notre région. Le Pacte bois-biosourcés est un outil développé par Fibois. En s'adressant à tous les aménageurs et maîtres d'ouvrage, publics comme privés, il vise à démontrer que les filières forêt-bois et biosourcés ainsi que leurs produits apportent une solution efficace aux défis environnementaux, économiques et sociétaux de demain.

Dans le département de l'Ain, la filière bois représente :

- 214 000 ha de forêt dans l'Ain (dont 33 % de forêts publiques) ;
- Une surface forestière de 37 % du territoire aindinois ;
- 42 millions de m³ de bois sur pied.

Les avantages du bois sont multiples, structurels et isolants, une très bonne résistance, portance et performance acoustique, une diversité des usages, des chantiers simplifiés (préfabrication, rapidité d'exécution...) et atouts environnementaux (le bois répond aux exigences de la RE2020, ressource renouvelable...).

Grand Bourg Habitat est le premier bailleur de l'Ain à y adhérer, en vue des opérations à venir dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine 2027-2037 qui seront vertueuses sur la question des matériaux utilisés, contribueront à améliorer le confort thermique d'été (adaptation au changement climatique).



Le raccordement des résidences à la chaufferie urbaine > ASSURC

La commune de Bourg-en-Bresse bénéficie d'un réseau important de chaleur urbaine qui permet à près de 2 800 logements de l'Office, soit 5 000 locataires, d'être alimentés par des chaufferies urbaines.

Au global, le réseau géré par l'ASSURC représente :

- 6 000 logements ;
- 100 sous-stations ;
- 2 chaufferies bois ;
- 18 km de réseaux sous voiries.

Pour l'alimenter, un mix de 77 % de bois et 23 % de gaz est nécessaire. Le bois est approvisionné en circuit court, dans une zone de 100 km définie autour de Bourg-en-Bresse. Il s'agit de bois labellisé RD II, 100 % plaquettes forestières. L'utilisation de bois pour la production d'énergie à la place d'une chaufferie gaz a permis d'éviter l'émission de 6 615 teqCO² en 2024 soit l'équivalent de 150 fois la distance entre la Terre et la lune, ou 1400 fois le tour de la Terre, réalisé en voiture moyenne française.

L'économie financière pour les usagers était en 2024 d'environ 30 € TTC/MWh par rapport à une solution au gaz pour les sites raccordés, soit une économie d'environ 1 million d'euros par an pour l'ensemble des usagers reliés au réseau.



Une approche financière respectueuse de l'environnement



Les subventions FEDER

Porté par l'Union Européenne (UE), le fonds européen de développement régional (FEDER) est un fonds de la politique de cohésion économique, sociale et territoriale. Il vise à renforcer une logique économique et sociale dans l'UE en corrigeant les déséquilibres entre ses régions. Pour Grand Bourg Habitat, la Région Auvergne Rhône-Alpes joue le rôle de relais et s'assure que les projets proposés par l'Office répondent à l'un des 4 objectifs suivants :

- Investir dans la recherche, le développement technologique et l'innovation ;
- Améliorer la compétitivité des petites et moyennes entreprises ;
- Encourager le développement des technologies de l'information et de la communication ;
- Accompagner la transition vers une économie bas carbone.

Depuis 2023, les projets portés par l'Office se concentrent sur les réhabilitations et ont obtenu des financements pour les opérations suivantes :

- 23^{ème} RI > 40 logements
- Tour Maginot > 43 logements
- Peupliers > 24 logements
- 63 Maginot > 32 logements
- Cour Gaillard > 58 logements
- Moulin de Brou > 67 logements
- Herriot / Pont des Chèvres > 118 logements
- ANRU 2 – Groupe 150 > 189 logements

En 2025, GBH a reçu le versement de la subvention de 192 000 € pour la réhabilitation de 32 logements au 63 avenue Maginot.



Les éco-prêts et les placements vertueux

Depuis quelques années, Grand Bourg Habitat s'emploie, autant que possible à souscrire des prêts écologiques lorsque cela lui est possible.

Pour précision, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt réglementé qui finance, sans condition de ressources, les travaux de rénovation énergétique des logements privés et des copropriétés. L'État prend les intérêts à sa charge. Les opérations concernées par ces financements sont les Vennes, 3 Pont des Chèvres, Alphonse Mas et Pré Neuf.

En 2025, l'Office a pu souscrire des éco-prêts via la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) afin de poursuivre ses travaux de rénovation thermique, notamment pour les Vennes. En complément, l'Office a choisi d'effectuer des placements dits « verts » afin de soutenir une économie verte et des entreprises engagées dans la transition environnementale.

PARTIE SOCIALE ET QUALITÉ DE VIE

Les clauses sociales dans les marchés

Dans le cadre des marchés relatifs aux réhabilitations, une clause sociale d'insertion est prévue. Elle permet aux entreprises de recruter des habitants du quartier sur le chantier pour leur offrir une expérience professionnelle.

En lien étroit avec Grand Bourg Agglomération (GBA), ce volume d'heures est défini en fonction du montant des travaux, selon une règle établie entre les deux organismes. GBA informe, chaque année, GBH des heures et des chantiers concernés.

Pour l'année 2025, les opérations concernées :

- Groupe 150 ;
- Cour Gaillard ;
- 23^{ème} RI ;
- Moulin de Brou ;
- Vennes ;
- Pont des Chèvres / Edouard Herriot ;
- Pré Neuf ;
- Alphonse Mas ;
- Torterel.

Le volume d'heures réalisé est de 16 464 sur les 32 551 heures.

Des démarches internes collectives pour l'amélioration du bien-être au travail

La nouvelle classification des emplois travaillée en 2025

La nouvelle classification, déployée au 1^{er} janvier 2026 et signée le 15 décembre 2025, répond à l'accord national demandant aux OPH de mettre en place une nouvelle grille de classification des emplois.

Un travail de fond a été mené au sein de l'Office sur les fiches de poste des collaborateurs. À partir de ces fiches de poste, 32 fiches emplois ont été définies.

De nouvelles fiches de poste ont ensuite été déclinées, permettant d'établir la nouvelle classification des emplois mise en œuvre au 1^{er} janvier 2026.

L'audit RPS, les ateliers de travail et la Qualité de Vie au Travail

En 2024, un audit sur les risques psycho-sociaux a été mené auprès des collaborateurs. En 2025, le bilan de cet audit a mis en évidence les points forts et les pistes d'amélioration à envisager.

5 axes de Qualité de Vie au Travail (QVT) ont été identifiés. Deux ateliers de travail ont été organisés avec les collaborateurs pour définir des actions :

1. Réguler les charges et les rythmes pour un travail soutenable ;
2. Renforcer le soutien managérial et la reconnaissance au quotidien ;
3. Clarifier les rôles, les décisions et renforcer l'équité perçue ;
4. Renforcer l'autonomie et la coopération dans l'organisation du travail ;
5. Soutenir les trajectoires professionnelles et le sentiment d'utilité.

Un plan d'actions sera proposé à la Direction générale qui définira, avec la direction des ressources, une mise en oeuvre effective en 2026.



L'installation d'une machine à café collective

Une action concrète s'est mise en place durant l'été 2025 avec la décoration de la salle de repos du rez-de-chaussée du siège et l'installation d'une machine à café collective.

Cet espace est accessible à tous. Chaque collaborateur bénéficie d'un badge sur lequel sont créditées, chaque semaine, 2 boissons.



Les vêtements de travail des régies

L'équipement de travail des 45 collaborateurs des régies de travaux, de nettoyage et de gardiens a été renouvelé.

La commande de vêtements a inclus 101 tee-shirts, 21 polaires, 46 pantalons, 15 parkas, 9 vestes softshell, 51 paires de chaussures de sécurité pour un budget de 17 280 €.

La démarche s'est voulue vertueuse avec le choix d'un fournisseur burgien, « Caoutchouc Bressan » et des vêtements en partie fabriqués en France dans l'Union Européenne. Les chaussures de sécurité sont quant à elles, 100 % françaises.

Les anciens vêtements collectés ont été recyclés par le biais de l'association Tremplin.



Des actions valorisantes et collaboratives destinées aux locataires de GBH

Ateliers de résidentialisation

En lien avec le cabinet Alt'urbaine et l'architecte paysagiste Padeloup, deux projets de résidentialisation sont en cours sur les secteurs du 3 rue du Pont des Chèvres et Dupont Loiseau.

Dans le cadre d'une réhabilitation, l'aménagement des espaces extérieurs est mené en concertation avec les habitants du quartier, en particulier les locataires de GBH. Ces ateliers permettent de recueillir leurs attentes, d'échanger sur les pistes d'aménagement envisagées et les usages de ces parties extérieures.

En moyenne, 10 participants ont bénéficié des explications et d'un accompagnement lors de chaque atelier.



Kocliko

Conçu pour faciliter l'individualisation des frais de chauffage, l'outil Kocliko permet de mesurer la température réelle d'un logement grâce à l'installation de capteurs. Ces derniers permettent de mesurer, en temps réel, les températures.

Il contribue également à améliorer le suivi des réclamations des locataires liées au chauffage, et au ressenti, tout en renforçant la performance énergétique.

En 2021, 40 logements de Grand Bourg Habitat ont bénéficié d'une première phase de test. Cette approche a atteint 400 logements puis 1 500, en 2024. 1 logement sur 4 est désormais équipé de ce dispositif.

Pour le locataire, cette solution apporte plus de confort et permet une meilleure maîtrise des charges de chauffage.



Papernest

Depuis 2021, afin de faciliter les démarches administratives des locataires au moment de leur déménagement, Grand Bourg Habitat a souhaité proposer l'outil Papernest à ses locataires.

The logo for Papernest, featuring the word 'papernest' in a lowercase, rounded, blue font.

L'objectif est de leur permettre de gagner du temps, simplifier leurs démarches et réaliser des économies grâce aux offres négociées par Papernest auprès de différents fournisseurs : téléphone, énergie, assurance habitation...

Ce dispositif est proposé lors de la visite du logement, la signature de bail ou dans le cadre d'un accompagnement par les conseillères en économie sociale et familiale afin d'apporter des solutions adaptées aux besoins des locataires et leur permettre de faire des économies.

Chaque fin d'année, une enveloppe est attribuée à l'Office. Celle-ci peut être cumulée d'une année sur l'autre, redistribuée aux locataires sous la forme de cadeaux, versée à l'association de son choix ou utilisée pour financer des actions internes.

En 2025, un montant de 2 170 € a été collecté.

Notre mission chez papernest

L'électricité, le gaz, la box internet, le forfait mobile, **des factures de plus en plus élevées.**

Et s'il suffisait de quelques minutes pour alléger le budget de son foyer ?

- Simplement
- Rapidement
- Gratuitement

An illustration of a person sitting at a desk with a computer, looking at a screen. There are icons of a smartphone and a laptop on the desk. The person is wearing a yellow shirt and a blue headscarf.

papernest © 2023

Notre service

Un service 100% gratuit et sans engagement à proposer à n'importe quel moment de la vie du bail pour réduire ses factures et optimiser les budgets.

SOUSCRIPTION	RÉSILIATION
CHANGEMENT D'OFFRE	TRANSFERT

Un accompagnement au téléphone Avec l'un de nos conseillers experts.

A simple icon of a telephone handset.

papernest © 2023

Shred-it

Depuis 2021, la société Shred-it collecte les papiers dits « sensibles » de Grand Bourg Habitat en vue de les détruire puis les recycler.

La collecte est effectuée chaque mois à l'agence et au siège.

En 2025, le dispositif a permis de recycler 3 700 kg de papier et d'éviter l'abattage de 74 arbres.



Actions de tri en lien avec Grand Bourg Agglomération

En lien étroit avec le service Gestion des déchets de Grand Bourg Agglomération, une opération a été mise en place sur le secteur Amédée Mercier d'octobre à décembre 2025 pour offrir une solution de dépôt des encombrants plus structurée.

Le personnel de proximité de ce secteur a constaté de nombreux dépôts sauvages nécessitant des interventions quotidiennes pour nettoyer les abords de la résidence.

Afin de limiter ces situations, une double action a été proposée :

- 2 permanences dans le local gardien en présence du personnel de GBH ;
- 1 ramassage hebdomadaire des encombrants par les services de GBA pour faciliter l'évacuation.

Cette démarche, qui pourra être renouvelée, permet de sensibiliser les locataires à la gestion de leurs encombrants et éviter les dépôts sauvages, source de nuisances et de travail supplémentaire pour les équipes de proximité.

Une réunion d'information a été organisée afin de présenter le dispositif aux locataires et les sensibiliser.

Le bilan est positif : moins d'encombrants sont déposés dans les parties communes et une amélioration de l'environnement est observée.



Démarche HSS®

Cette démarche, qui concerne les locataires âgés de 60 ans et plus, est initiée au sein de l'Office depuis 2023.

Après deux ans de préparation incluant la cotation des logements, leur adaptation, le respect des critères d'attribution et l'accompagnement des locataires, l'investissement des équipes au quotidien a permis d'obtenir la labellisation de l'Office en décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, 42 logements répondent aux exigences du label et garantissent aux locataires, un environnement et un confort de vie adaptés à leurs besoins.





16 avenue Maginot CS 31001 - 01009 Bourg-en-Bresse

www.grandbourghabitat.fr - 04 74 21 20 20

