

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

2019



B O U R G



Habitat



**Directrice de la publication :**  
Marine DANIEL-CHOSSON

**Conception - rédaction :**  
Bourg Habitat

**Impression :**  
Imprimerie Moderne

**Tirage :**  
500 exemplaires





# SOMMAIRE



<b>Édito</b> .....	4-5
<b>Qui sommes-nous ?</b> .....	6-7
<b>Les temps forts</b> .....	8-11
<b>Retour sur les 90 ans de Bourg Habitat</b> .....	12-15
<b>Bourg Habitat au service des locataires et demandeurs</b> .....	16-17
<b>Bourg Habitat au service des territoires</b> .....	18-22
Réalisations 2019 et perspectives	
<b>Bourg Habitat, des femmes et des hommes engagés !</b> .....	23-24
<b>Résultats financiers et indicateurs</b> .....	25-27
<b>Sur le chemin de la RSE</b> .....	28-29



## UNE NOUVELLE ÈRE POUR BOURG HABITAT

L'année 2019 a été marquée par un certain nombre d'événements dont le **90<sup>ème</sup> anniversaire de notre organisme**. Notre conseil d'administration a fait le choix d'organiser diverses journées de convivialité avec les locataires tout au long de l'année en y associant le personnel.

L'exposition réalisée à cette occasion après un travail exceptionnel de recherches dans les archives a retracé l'histoire de notre organisme : **l'Office Municipal d'Habitations à Bon Marché créé en 1929** a pris une autre dimension au fil des décennies. Les multiples programmes lancés ont connu les aléas de la guerre, le baby-boom qui a suivi avec la nécessité de répondre aux besoins nombreux, l'appel de l'Abbé Pierre en 1954, l'industrialisation et la montée en puissance des grands ensembles et des hautes tours dans les années 60 - qui ne seront plus d'actualité 40 ans plus tard, les ZUP (Zones à urbaniser en priorité), l'accession sociale, la construction d'équipements collectifs, socio-éducatifs, foyers-logements, crèches, petites unités de vie, résidences étudiantes, logements intergénérationnels, le changement de statut ont fait grandir notre office. Les opérations de rénovation urbaine conduites depuis plus de 20 ans ont confirmé nos capacités d'adaptation et de performance.

Le petit organisme municipal logé à sa création dans les locaux de l'hôtel de ville de Bourg est devenu un bailleur d'agglomération, acteur incontournable du logement social et son rattachement à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse en 2017 a renforcé sa capacité à répondre aux enjeux sociétaux et humains. Cette longévité s'est construite au service du développement des territoires qui lui font confiance avec l'appui des partenaires institutionnels.

**Une ère nouvelle s'ouvre** avec des perspectives et des méthodes de travail innovantes pour l'ensemble des collaborateurs mobilisés pour les locataires de demain. Je suis persuadée que la prochaine gouvernance aura à cœur de poursuivre ce développement dans un esprit solidaire et innovant. Elle aura la lourde responsabilité de faire vivre la **Société de Coordination**, fruit du travail de l'actuel conseil et dont le cadre stratégique a été élaboré par notre Comité de Direction.

Une page se tourne pour moi et j'affiche ma fierté d'avoir siégé pendant près de 25 ans au Conseil d'Administration, d'avoir participé à cette aventure et à ce rayonnement. J'ai rencontré des **collaborateurs réactifs et investis**, des **administrateurs motivés et responsables**. Je les remercie chaleureusement pour leur engagement et leur souci d'avoir porté et développé les valeurs de solidarité et de proximité qui caractérisent notre organisme.



**Denise Darbon,**  
Présidente de Bourg Habitat

## FAIRE DES CHOIX ET AVANCER, ENSEMBLE !

Depuis 2 ans, notre plan stratégique de patrimoine (PSP) a fortement axé le travail des équipes sur la réhabilitation de notre parc de logements. Le chantier « Terre des Fleurs » (168 logements) se termine ; celui de l'Allée de Challes (75 logements) démarre ! Et bien d'autres sont en préparation... dans le cadre du projet de rénovation urbaine « Pont des Chèvres - Santos-Dumont », mais pas seulement ! Souvent attendus, ces programmes nécessitent de longs mois de préparation et font l'objet d'échanges réguliers avec les différentes parties prenantes ; échanges qui mettent bien souvent en lumière l'écart entre le « temps habitants » et le « temps du projet ».

Si notre PSP ajusté en octobre 2019 prévoit une dépense de 100 millions d'euros pour les 10 prochaines années, la production de logements neufs reste néanmoins inscrite dans l'ADN de Bourg Habitat. En 2019, les 22 logements livrés ont permis à l'office de développer son offre sur le territoire de deux nouvelles communes de l'agglomération : Attignat et Villemotier. Dans le même temps, se lançait la construction de 57 logements à Bresse-Vallons, Bourg-en-Bresse, Marsonnas, Saint-Denis-les-Bourg et Saint-Denis-en-Bugey. Comme toutes les actions engagées par Bourg Habitat, ces projets sont menés avec la volonté de garantir la qualité du service rendu à nos locataires, en maintenant l'humain au cœur de notre mission de service public et l'organisme sur des bases financières saines.

En 2018, l'évolution pressentie du modèle historique du logement social se confirmait avec la création de la Réduction Loyer Solidarité (RLS), puis la promulgation de loi ELAN obligeant les organismes HLM à atteindre 12 000 logements, soit en gestion directe, soit par la constitution d'un groupe immobilier avec un ou plusieurs organismes. Dans l'envie de faire et d'avancer ensemble, Bourg Habitat a fait le choix de transformer cette contrainte en opportunité et s'est engagé dans la création d'une société de coordination avec Ardèche Habitat, Mâcon Habitat et Opheor. Bourg Habitat regardera, avec ces organismes, comment évaluer en continu et améliorer le service que nous rendons aux habitants, dans une période où chacun s'accordera à dire que l'on est meilleur lorsque l'on peut prendre appui sur l'expérience collective.

A l'heure où nous imprimons le rapport d'activités 2019, la crise du coronavirus est plus que jamais d'actualité. Si les impacts de cette pandémie seront conséquents, sans que l'on sache les mesurer précisément aujourd'hui, cette crise nous montre d'ores et déjà la capacité de nos équipes à s'adapter et à travailler différemment pour maintenir la qualité de service. Comme l'écrivait Paulo Coelho, « la liberté n'est pas l'absence d'engagement, mais la capacité de choisir ». Et dans ce contexte inédit, les équipes de Bourg Habitat ont répondu présent et ont fait le choix de maintenir leur engagement au service des locataires. Merci à elles !



**Marine Daniel-Chosson,**  
Directrice Générale de Bourg Habitat

# QUI SOMMES-NOUS ?

Bourg Habitat est l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B). En tant que bailleur social, Bourg Habitat assure une mission de service public et d'intérêt général avec l'ambition de pouvoir proposer des logements de qualité aux loyers abordables à tous les ménages qui peinent à se loger dans les conditions du marché.

## EN QUELQUES CHIFFRES



## LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

5 RÉUNIONS  
du Conseil  
d'Administration

34 délibérations

5 RÉUNIONS  
du Bureau

57 délibérations

- ✓ 2 RÉUNIONS  
du Conseil de Concertation Locative (CCL)
- ✓ 6 RÉUNIONS  
de la Commission d'appel d'offres (CAO)
- ✓ 50 RÉUNIONS  
de la Commission d'Attribution des Logements (CAL)

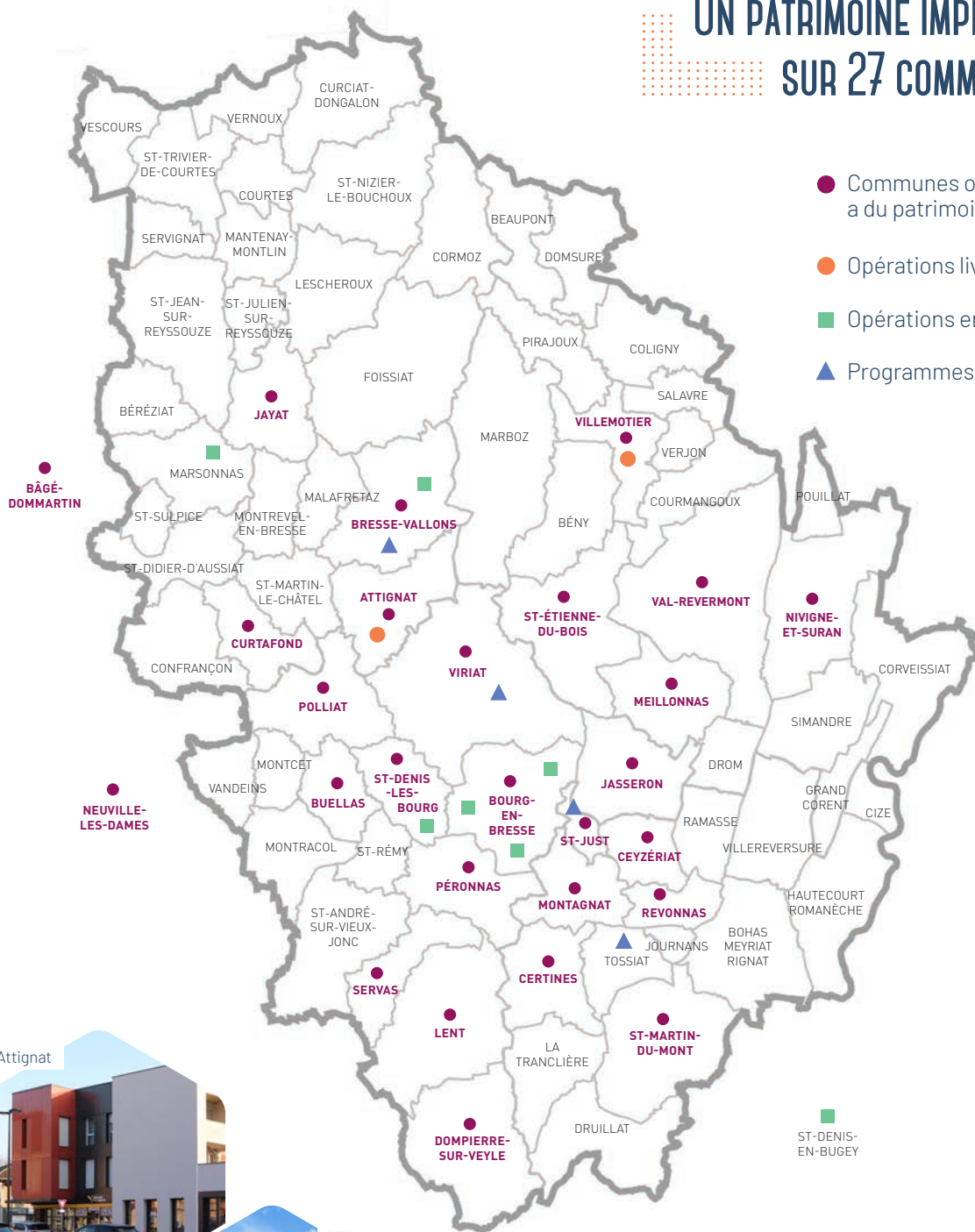
## VIE SOCIALE DE L'ORGANISME

10 RÉUNIONS du CSE  
dont 4 exceptionnelles

2 ACCORDS  
&  
6 AVENANTS  
signés en 2019

- > Accord relatif au versement de la prime exceptionnelle « de pouvoir d'achat »
- > Accord d'intéressement pour la période 2019-2021
- > Avenants n°3 et 4 à l'accord collectif relatif à la **prévoyance**
- > Avenant n°1 à l'accord collectif relatif à l'**astreinte**
- > Avenants n°6 et 7 à l'accord collectif portant sur la **réduction du temps de travail**
- > Avenant n°13 à l'accord collectif « **cadre** »

# UN PATRIMOINE IMPLANTÉ SUR 27 COMMUNES



- Communes où Bourg Habitat a du patrimoine
- Opérations livrées en 2019
- Opérations en cours en 2019
- ▲ Programmes à l'étude



Opérations livrées



Constructions neuves



Programmes de réhabilitation



# LES TEMPS FORTS

11 JANVIER



**Cérémonie des vœux** à l'Auditorium de Péronnas, en présence des 130 collaborateurs de Bourg Habitat et de nombreux élus et partenaires du territoire. Après les traditionnels échanges de vœux, Gaël Chatelain, auteur du livre « Mon boss est nul mais je le soigne », a animé une **conférence ludique sur la bienveillance en entreprise**, en duo avec Grégory le Four, incarnant le personnage de Bob, le pire manager que la planète entreprise ait connu.

04 FÉVRIER



**Lancement de la démolition de l'immeuble Santos-Dumont (20 logements)**, première opération anticipée du projet de rénovation urbaine « Pont des Chèvres – Santos-Dumont ». Après une phase de curage accompagnée d'un tri minutieux, sur place, de tous les matériaux, la démolition effective a démarré à la mi-avril pour s'achever courant mai.

12 MARS



**Le sport à l'honneur à Marcel Verchère.** Comme l'an dernier, Bourg Habitat a organisé un grand concours pour ses locataires. **En jeu : près de 350 places de match leur permettant d'assister aux rencontres à domicile du FBBP, de la JL et de l'USBPA.** Les billets ont été attribués après tirage au sort parmi les nombreux bulletins de participation reçus entre le 28 janvier et le 1<sup>er</sup> mars. Tous les lauréats ont été invités à retirer leur gain lors d'une cérémonie conviviale, suivie d'un cocktail. Chacun est reparti avec deux billets de match !

22 MARS



**Inauguration du lotissement « le petit bosquet » à Bresse-Vallons** par Denise Darbon, Présidente de Bourg Habitat et Virginie Grignola-Bernard, Maire de Bresse-Vallons, accompagnées par Jean-Yves Flochon, Vice-Président du Conseil Départemental de l'Ain et Catherine Arnaud, Directrice territoriale d'Action Logement. Conçu par le cabinet d'architecture Grégoire Magnien, ce programme mêlant logements collectifs et individuels a accueilli ses premiers locataires en décembre 2018.

18 AVRIL



**Conférence de presse « Loi ELAN et restructuration du tissu HLM ».** Organisée à Lyon, en présence de représentants de la fédération des OPH et de l'AURA-HLM, elle a permis de présenter la réponse de Bourg Habitat à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN). **La création d'une association de bailleurs entre Bourg Habitat, Ardèche Habitat, Mâcon Habitat et Opheor a été officiellement annoncée.**



09 MAI



**Les équipes d'Educapcity en visite au siège de Bourg Habitat.** Organisé par la Ville de Bourg-en-Bresse et l'association CAP SAAA, ce **rallye citoyen** a pour objectif de faire découvrir aux classes de CM2 et 6<sup>e</sup> les différentes institutions de la ville, leurs rôles et missions... Cette année encore, de nombreuses équipes sont passées par le siège de Bourg Habitat. Après une présentation de l'organisme et quelques questions sur notre fonctionnement, les enfants ont pu profiter de l'animation « selfie box ». Chacun est reparti avec une photo souvenir, aux couleurs de nos 90 ans.

23 MAI



**Bourg Habitat se lance dans la très grande conversation !** Dans le cadre du festival international du logement social qui s'est déroulé à Lyon du 4 au 8 juin, Bourg Habitat a organisé sa « grande conversation » avec les locataires le jeudi 23 mai ! **En équipes de 2 ou 3 mixant personnel de proximité et administratif, les collaborateurs sont partis à la rencontre des locataires** pour parler vie quotidienne et qualité des services proposés par Bourg Habitat. Une belle occasion de mieux connaître nos locataires et d'entendre leurs préoccupations.

25 JUIN



**Assemblée générale du personnel** à la salle des fêtes de Saint-Denis-lès-Bourg. La matinée a débuté par un **film rétrospectif sur la période 2017-2019**. La Présidente, la Directrice générale et les membres du Comité de Direction ont ensuite tour à tour pris la parole. L'après-midi, une **activité ludique et artistique** autour du lien entre Bourg Habitat et ses clients, ses collaborateurs et son patrimoine a été proposée. Une œuvre spéciale « 90 ans » a également été réalisée. Le résultat : des totems pleins de couleurs et de symboles qui ont ensuite été exposés au siège de Bourg Habitat.

26 JUIN



**Rendez-vous à Villemotier pour les membres de la CAL.** Après la visite du chantier par les élus locaux et le comité de direction de Bourg Habitat, c'était au tour des membres de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) de se rendre à Villemotier. A quelques mois de la fin des travaux, ils ont ainsi pu constater la bonne avancée du chantier et **découvrir le logement témoin** avant d'étudier les dossiers des différents candidats.

28 JUIN



**Les travaux démarrent à Saint-Denis-en-Bugey.** La première pierre du projet « Le Republic » a été posée le 28 juin à Saint-Denis-en-Bugey, en présence du Maire de la commune, du Directeur de l'Établissement Public Foncier de l'Ain (EPF) et des représentants de COFA Promotion immobilière qui réalise cette opération. Ce **programme de 15 logements, du T2 au T4**, sera acquis en V.E.F.A par Bourg Habitat. Au rez-de-chaussée s'installeront un espace communal, un salon de coiffure, un kinésithérapeute et un orthophoniste.

04 JUILLET



**Ça bouge aux Vennes !** Denise Darbon, Présidente de Bourg Habitat, Jean-François Debat, Maire de Bourg-en-Bresse et Président de la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse, Hélène Cédileau et Jean-Yves Flochon, Vice-présidents du Conseil départemental de l'Ain et Michel Gallet, Président d'Action Logement dans l'Ain ont posé la **première pierre de l'opération « Vennes III »**, un bâtiment collectif de 20 logements du T2 au T5, avant d'**inaugurer les 10 pavillons du programme « Vennes II »**, livré en octobre 2018. En fin de journée, une **réunion d'information avec les locataires concernés par les prochaines démolitions** a été organisée pour revenir sur le projet de restructuration globale du secteur et présenter la procédure de relogement.

12 JUILLET



**Repas partagé et après-midi festive à Terre des Fleurs.** Comme chaque année depuis le démarrage des travaux, Bourg Habitat a invité les habitants du quartier et les entreprises du chantier à un **buffet en pied d'immeubles**. L'occasion pour Denise Darbon, Présidente de Bourg Habitat et Jean-François Debat, Maire de Bourg-en-Bresse, de faire un rapide point sur l'opération. Plus de soixante personnes ont participé au repas et ont pu déguster un assortiment de cakes, tartes et salades composées ainsi qu'une salade de fruits ; le tout préparé par le centre social « Terre en couleurs ». L'après-midi, quelques familles ont profité des jeux géants mis à disposition. En fin de journée, une dizaine d'habitants a participé à la **présentation du projet d'aménagement des espaces extérieurs du quartier**.

27 SEPTEMBRE



**Les administrateurs en visite de patrimoine.** Chaque année, la direction de Bourg Habitat invite les membres du Conseil d'Administration à une visite de patrimoine pour leur faire (re)découvrir différentes opérations réalisées par l'Office. Cette année, **le parcours a été imaginé sur le thème des 90 ans de Bourg Habitat**. À travers les opérations visitées, **les administrateurs ont retracé l'histoire de l'Office et pu constater l'évolution des programmes de construction au fil des décennies**, avant d'évoquer certains projets en cours et à venir.

07 OCTOBRE



**Le nouveau site internet de Bourg Habitat est en ligne !** Principales nouveautés : un **moteur de recherche des biens disponibles à la location** et des accès directs permettant une **navigation simple et intuitive** des internautes. De nombreuses fonctionnalités ont également été conservées : l'accès à l'espace locataire, la mise en avant des dernières actualités, le simulateur d'éligibilité... Rendez-vous sur [www.bourg-habitat.com](http://www.bourg-habitat.com)

4/8 NOVEMBRE



Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, les pôles ressources humaines et communication ont organisé **la semaine de la Qualité de Vie au Travail**. Au programme cette année : initiation à la micro-sieste, escape-game, repas partagé ou encore atelier nutrition. 44 % des collaborateurs ont participé à au moins une des animations, toutes proposées en dehors des horaires de travail.



18 NOVEMBRE



**Ça déménage Allée de Challes !** Les locataires de l'allée 37 ont quitté temporairement leur appartement et se sont installés dans des logements-relais situés au sein même de la résidence, pour permettre aux entreprises de commencer les **travaux de réhabilitation**. Leur appartement sera complètement rénové : remplacement des fenêtres, des radiateurs, de la porte palière et réfection totale de la salle de bain, des toilettes et de la cuisine. Les travaux concernent également l'enveloppe du bâtiment (façades et toitures) et les parties communes.

19 NOVEMBRE



**Bourg Habitat distingué lors du Festival « Handicap et Entreprise : ça tourne ! »** Chaque année, cet événement valorise les entreprises qui s'engagent en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap. Un court-métrage a été réalisé avec, en guest-star, Maxime Bertrand, notre administrateur réseaux et systèmes, et ses lunettes e-sight ! Sur les 11 films en compétition présentés à l'UGC Ciné-Cité de Lyon Confluence, c'est celui de Maxime qui a été **sélectionné par le jury dans la catégorie « maintien dans l'emploi »**.

22 NOVEMBRE



**Nos locataires récompensés au concours des maisons fleuries.** Comme chaque année, Bourg Habitat est **partenaire du concours de fleurissement** organisé par le comité des fêtes de la Ville de Bourg-en-Bresse. Le classement a été dévoilé le 22 novembre, lors d'une cérémonie officielle organisée à la maison des associations. Bourg Habitat a offert une boîte de chocolats à tous les participants pour les remercier de leur contribution à l'embellissement de la ville et de ses quartiers.

06 DÉCEMBRE



**Le projet d'entreprise [R]Evolution se relance !** La Direction a réuni les pilotes des 24 chantiers pour faire le point sur la démarche globale initiée en 2018, avec l'appui du cabinet Algoé. L'occasion également de relancer officiellement la phase de déploiement, stoppée temporairement à l'été 2019 pour permettre aux équipes de mener certains projets prioritaires, notamment en lien avec la constitution de la société de coordination.

Atelier pour la réalisation des totems « 90 ans de Bourg Habitat »



# RETOUR SUR LES 90 ANS DE BOURG HABITAT

En 2019, Bourg Habitat fêtait ses 90 ans, 90 ans au service d'un territoire et de ses habitants.



Pour rythmer l'année, et multiplier les occasions de célébrer cet anniversaire, de nombreuses animations gratuites et accessibles à tous ont été programmées à l'attention des locataires, collaborateurs, administrateurs et partenaires de l'Office. Retour sur ces moments de convivialité, de partage et de rencontre...





**18 JANVIER :**  
un moment de convivialité  
avec nos locataires nés en 1929



**1<sup>ER</sup> FÉVRIER :**  
des crêpes pour tous



**20 MARS :**  
une animation « potager urbain »  
pour célébrer le printemps



**12 AVRIL :**  
le chocolat à l'honneur  
pour les 90 ans de Bourg Habitat





**9 ET 10 MAI :**  
séance photo au siège et à l'agence  
avec la selfie box



**20 JUIN :**  
une animation glacée  
pour fêter l'été



**1ER JUILLET :**  
un cahier de jeux et une chasse aux trésors  
pour s'amuser pendant l'été



**23 SEPTEMBRE :**  
thés et cafés à déguster





25 SEPTEMBRE :  
vernissage de l'exposition  
« Nos locataires ont du talent »



17 OCTOBRE :  
un escape-game pour les locataires  
de notre résidence étudiante



22 NOVEMBRE :  
vernissage de l'exposition « 90 ans au service  
d'un territoire et de ses habitants »

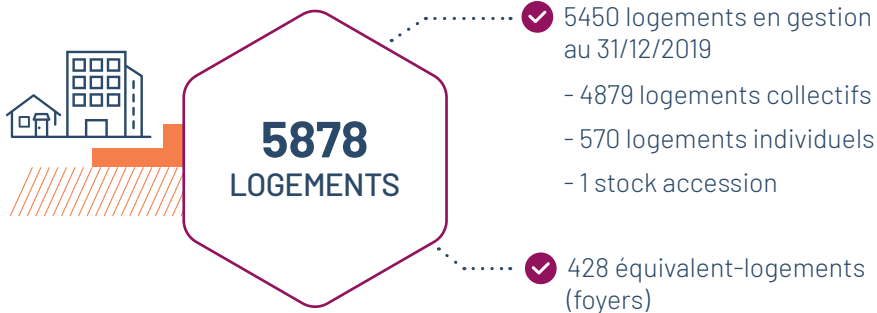


20 DÉCEMBRE :  
des gaufres offertes à tous pour  
la dernière animation des 90 ans



# BOURG HABITAT AU SERVICE DES LOCATAIRES ET DEMANDEURS

## NOTRE PATRIMOINE



**2322 GARAGES**

**51 LOCAUX COMMERCIAUX OU ASSOCIATIFS**

## L'ACTIVITÉ DE LA CAL

**50 COMMISSIONS D'ATTRIBUTION**

96 échanges

527 départs

**1559** dossiers proposés

1004 demandes de logement enregistrées

**966** propositions de logements

1154 états des lieux

**531** attributions réalisées

**9,67%**

TAUX MOYEN DE ROTATION

## NOS LOCATAIRES

**4977** MÉNAGES

soit

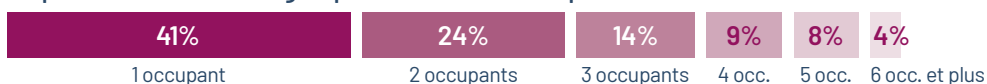
**11508** OCCUPANTS

**9 ANS ET 9 MOIS D'ANCIENNETÉ** dans le parc

Répartition par catégorie de ménages :



Répartition des ménages par nombre d'occupants :



**57,5%**

DE NOS LOCATAIRES

PERÇOIVENT

**L'APL**



## LA VACANCE

7,36%

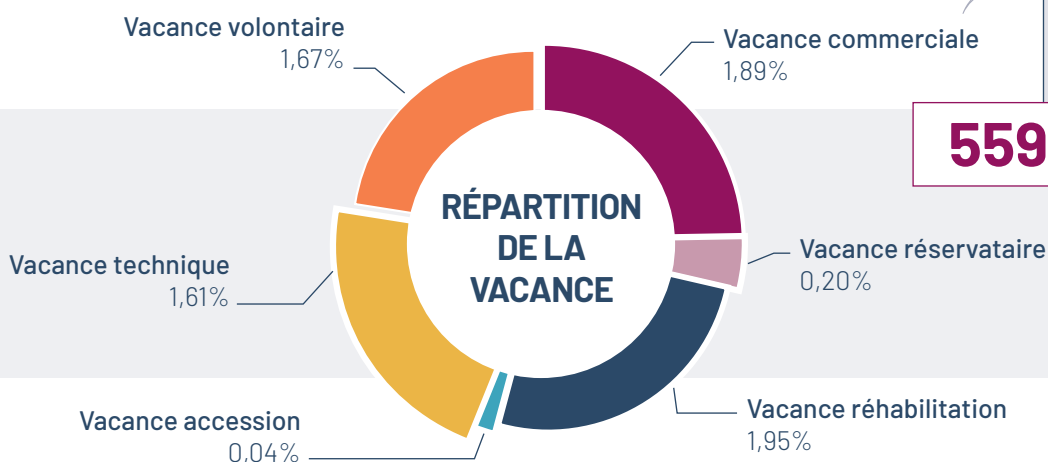
TAUX DE VACANCE GLOBALE



dont

1,89%

DE VACANCE COMMERCIALE



COÛT DE LA VACANCE COMMERCIALE

559 697€

## L'ÉCOUTE ET L'ACCOMPAGNEMENT AU CŒUR DES PRATIQUES



ménages accompagnés par nos CESF



entretiens primo-demandeurs



appels au CRC et seulement 103 abandons, soit 0,38% de perte

## ZOOM sur...

### Bourg Habitat développe son offre et s'implante à Villemotier et à Attignat !

En 2019, Bourg Habitat a livré la première tranche de son programme « Agora » à Attignat ainsi que le lotissement « Au Liardet » à Villemotier. A Attignat, si certains commerçants ont pu s'installer au rez-de-chaussée dès 2018, les équipes de Bourg Habitat ont accueilli les premiers locataires des 10 appartements livrés entre février et mars 2019. A Villemotier, les 12 familles ont emménagé dans leur pavillon avec jardin en novembre 2019.

### Un dépliant d'information pour accompagner les demandeurs de logements

Elaboré par les équipes de la cellule commercialisation et du pôle communication, ce document intitulé « Votre demande de logement pas à pas avec Bourg Habitat » doit permettre aux demandeurs de mieux comprendre ce qui se passe après le dépôt de leur dossier, en expliquant notamment le mécanisme des attributions de logements.

### Jestocke, nouveau partenaire de Bourg Habitat pour la location des garages

En 2019, 97 garages Bourg Habitat ont été confiés aux équipes de Jestocke.com. Une campagne de communication a été déployée pour faire connaître le dispositif sur le territoire de l'agglomération. Bilan sur l'année: **un taux de remplissage moyen de près de 90%**.

# BOURG HABITAT AU SERVICE DES TERRITOIRES

## RÉALISATIONS 2019 ET PERSPECTIVES

### CONSTRUCTIONS & RÉHABILITATIONS

22



LOGEMENTS LIVRÉS EN 2019

12 individuels / 10 collectifs  
1 T1bis - 1 T2 - 4 T3 - 15 T4 - 1 T5

20



LOGEMENTS DÉMOLIS

132



LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

dont 117 en maîtrise d'ouvrage directe  
75 en réhabilitation et 57 en construction

84



LOGEMENTS À L'ÉTUDE

43 collectifs  
26 individuels  
15 intermédiaires

### PROJETS LIVRÉS

#### VILLEMOTIER



##### « AU LIARDET »

12 logements individuels du T4 au T5

Architecte : AC3 Cropier

Coût : 2,1 M€

Livraison : Octobre 2019

#### ATTIGNAT



##### « AGORA » Bâtiments 1 et 2

10 logements collectifs (T1 bis au T4) sur 33 au total

Architecte : Bel Air Architecture

Coût : plus de 6,5 M€

Livraison tranche 1 : Février 2019

Livraison tranche 2 : Mars 2020

## BOURG-EN-BRESSE



### « SANTOS-DUMONT »

Démolition de 20 logements collectifs en opération anticipée du nouveau projet de rénovation urbaine « Pont des Chèvres - Santos-Dumont »

**Coût :** 2,1 M€

**Fin des travaux :** Juin 2019

## BOURG-EN-BRESSE



### « VENNES 3 »

Construction de 20 logements collectifs

**Architecte :** AC3 Cropier

**Coût :** 2,8 M€

**Démarrage des travaux :** Mai 2019

**Date de livraison prévisionnelle :** Janvier 2021

## SAINT-DENIS-EN-BUGEY



### « LE RÉPUBLIC »

Construction de 15 logements collectifs et 2 locaux commerciaux

**Opération VEFA - Maître d'ouvrage :** SARL COFA

**Architecte :** Architectures Barillot

**Démarrage des travaux :** Mars 2019

**Date de livraison prévisionnelle :** Mars 2021

## BRESSE-VALLONS



### « LE PETIT BOSQUET 2 »

Construction de 8 logements collectifs

**Architecte :** Grégoire Magnien

**Coût :** 1,156 M€

**Démarrage des travaux :** Juin 2019

**Date de livraison prévisionnelle :** Janvier 2021

SUITE DES RÉALISATIONS



## MARSONNAS



### « LE CLOS DU VERGER »

Construction de 10 logements collectifs

**Architecte :** Art'Bel Architectes associés

**Coût :** 1,35 M€

**Démarrage des travaux :** Juillet 2019

**Date de livraison prévisionnelle :** Janvier 2021

## SAINT-DENIS-LÈS-BOURG



### « CLOS DE L'ÉRABLE 3 »

Construction de 4 logements collectifs

**Architecte :** Strates

**Coût :** 780 000 €

**Démarrage des travaux :** Septembre 2019

**Date de livraison prévisionnelle :** Janvier 2021

## BOURG-EN-BRESSE



### « ALLÉE DE CHALLES »

Réhabilitation de 75 logements collectifs

**Architecte :** Christophe Padeloup

**Coût :** 5 M€

**Démarrage des travaux :** Juillet 2019

**Date de livraison prévisionnelle :** Mars 2021

## BOURG-EN-BRESSE



### « TERRE DES FLEURS »

Réhabilitation de 168 logements collectifs

**Architecte :** Christophe Padeloup

**Coût :** 12 M€

**Démarrage des travaux :** Septembre 2017

64 logements réhabilités en 2019

**Date de livraison :** Février 2020



# ZOOM

sur...

## Des rencontres « debriefing » avec les acteurs de nos chantiers !

A Nivigne-et-Suran, la résidence du Pré du Moulin a été livrée en octobre 2018. Le 8 avril 2019, Bourg Habitat conviait sur site les entreprises qui ont réalisé les travaux.

Objectifs : faire le point sur ce qui a bien fonctionné, revenir sur les aléas du chantier, analyser les demandes de nos locataires sur ces premiers mois de vie du programme et réfléchir, ensemble, à de potentiels axes d'amélioration pour proposer des opérations toujours plus qualitatives et adaptées aux besoins d'un territoire et de ses habitants.



## Nos collaborateurs testent un simulateur de vieillissement

Cette année, Bourg Habitat a fait l'acquisition d'un simulateur de vieillissement GERT® qui impacte notamment la vue, l'audition et la motricité. **Véritable outil de sensibilisation, ce simulateur permet une meilleure intégration des enjeux liés à l'accessibilité des logements à l'heure où s'accélère le vieillissement de la population.**

Pendant leur traditionnelle tournée des chantiers, dans une de nos résidences livrées récemment, les collaborateurs de la Direction du Développement et du Patrimoine ont pu tester ce costume de vieillissement et se mettre dans la peau d'une personne de 80 ans. Une fois équipés, ils ont réalisé un certain nombre de gestes de la vie quotidienne, avec plus ou moins de difficultés : monter et descendre les escaliers, glisser une clé dans une serrure, chercher un interrupteur, se baisser pour ramasser un objet à terre... Tous ont trouvé l'expérience très intéressante et riche d'enseignements.



# ENTRETIEN & MAINTENANCE DU PARC

**3 millions d'€**

DÉPENSE DE  
GROS ENTRETIEN



+ de 150

interventions par mois  
pour notre régie de travaux  
(52% en électricité et 48% en menuiserie)



19

logements adaptés  
handicap en 2019

(grâce à l'aménagement de douches  
en remplacement des baignoires)

Financement  
Bourg Habitat  
(71%)

Financement  
par les locataires  
(6%)

Financement  
organismes divers  
(23%)



COÛT DES  
TRAVAUX  
**51 800€**

## ZOOM sur...

### Notre plan stratégique de patrimoine mis à jour en 2019

Pour intégrer les opérations prévues par le nouveau programme de rénovation urbaine « Pont des Chèvres - Santos-Dumont », notre plan stratégique de patrimoine adopté en 2017 a été mis à jour en 2019. Les équipes ont travaillé à l'ajustement de ce document, en proposant plusieurs scénarios. Leur travail a été validé par une délibération du Conseil d'administration le 18 octobre 2019.

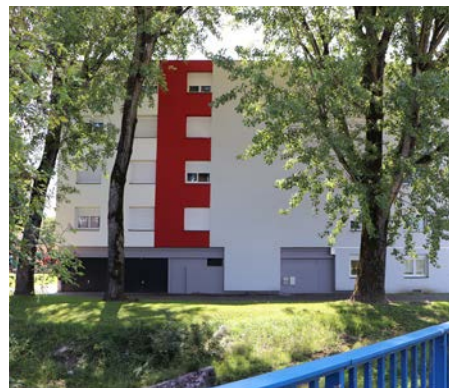
### Isolation : des bâtiments plus performants au Canal et à la Reyssouze

Au-delà de la construction neuve, Bourg Habitat s'attache à l'entretien de son patrimoine afin de proposer à ses locataires des logements performants et confortables. Lancées en fin d'année 2018, ces deux opérations ont bien avancé en 2019. Deux bâtiments sur 3 ont été livrés à la Reyssouze tandis que les travaux des 7 bâtiments du Canal ont été réceptionnés en novembre 2019.

Montant de l'investissement pour ces deux opérations : 1,65 million d'euros.

### Les travaux continuent sur le secteur Pressoir-Granet

Après le remplacement des mécanismes de ventilation et des menuiseries extérieures en 2017-2018, Bourg Habitat a procédé au désamiantage et au changement de la couverture du toit de ces 4 bâtiments pour un montant de 350 000 €.



# BOURG HABITAT,

# DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS !

**129**  
COLLABORATEURS  
au 31/12/2019

> 111 salariés de droit privé  
> 18 fonctionnaires

**28**

ARRIVÉES

**27**

DÉPARTS

**72**

FEMMES

**57**

HOMMES

3290 H de Formation

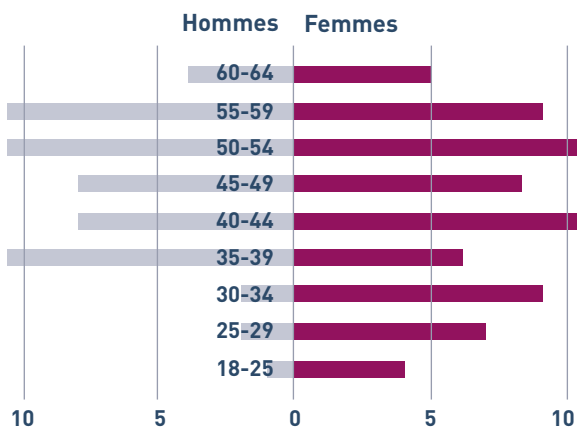
pour un budget de plus de

**80 000€**

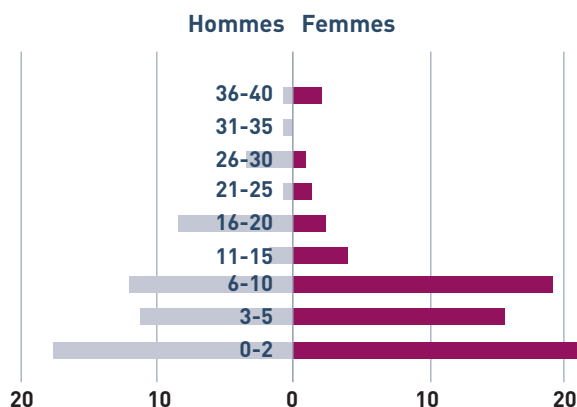
## Répartition des collaborateurs par direction :



### PYRAMIDE DES ÂGES



### PYRAMIDE DE L'ANCIENNETÉ



# ZOOM

sur...



## Nouveau site internet et création d'un compte Instagram : Bourg Habitat renforce sa présence en ligne !

Après Twitter et LinkedIn, Bourg Habitat a ouvert un compte sur Instagram en janvier 2019.

Via cette application, les équipes du pôle communication valorise Bourg Habitat : son patrimoine, ses dernières réalisations, ses chantiers en cours ainsi que tous ses événements, notamment dans le cadre de son 90<sup>e</sup> anniversaire. Un nouvel outil, en complément d'autres canaux de communication, pour mettre en avant nos compétences et savoir-faire, et ainsi contribuer à faire changer le regard sur le logement social.



Et en octobre, après plusieurs mois d'échanges et de réflexions avec le groupe de travail dédié, le nouveau site internet de Bourg Habitat a été mis en ligne. Principales nouveautés : un **moteur de recherche des biens disponibles à la location** et des accès directs permettant une **navigation simple et intuitive** des internautes. De nombreuses fonctionnalités ont également été conservées: l'accès à l'espace locataire, la mise en avant des dernières actualités, le simulateur d'éligibilité... Pour le découvrir, rendez-vous sur [www.bourg-habitat.com](http://www.bourg-habitat.com)



## Le format et le support de l'entretien annuel d'évaluation repensés !

Jugé vieillissant et pas toujours adapté, le support de l'entretien annuel d'évaluation a été totalement repensé en 2019 ! En début d'année, un premier temps de travail a été mené en comité de direction élargi. Pour enrichir la réflexion, un appel à candidatures a été lancé parmi les collaborateurs et un groupe de travail thématique a ainsi été constitué. Après 8 mois de travail, l'entretien annuel « nouvelle formule » est né. Principales nouveautés : un entretien en deux temps pour pouvoir intégrer rapidement les besoins en formation et de nouvelles thématiques traitées pour offrir davantage d'espaces d'expression aux collaborateurs. Testé en octobre 2019, un premier bilan sera réalisé fin 2020.

## La sécurité incendie, l'affaire de tous !

Le 7 juin, 19 collaborateurs ont suivi une formation sur la sécurité incendie durant laquelle les procédures générales et particulières à respecter en cas d'incendie en entreprise ont été présentées. Les participants ont également appris à développer leur capacité d'analyse afin d'être en mesure de choisir les extincteurs appropriés à chaque situation, et d'agir rapidement pour éteindre les différents types de feux. Après la théorie, place à la pratique. Chacun a pu s'essayer à la manipulation de différents modèles d'extincteurs sur feu réel à partir d'un simulateur de flammes.





# RÉSULTATS FINANCIERS ET INDICATEURS

**25 013 506€**

CHIFFRE D'AFFAIRES

en 2019

**23,4**

MILLIONS D'EUROS

perçus au titre des loyers en 2019, soit 92,6 % des recettes de Bourg Habitat

**1,6**

MILLIONS D'EUROS

perçus au titre de la vente de patrimoine :  
2 PSLA - 2 garages  
8 locaux commerciaux

16 276 FACTURES RÉGLÉES

pour un montant de près de

40 millions d'euros

**1 525 510€**

RÉSULTAT NET

en 2019

**2,7**

MILLIONS D'EUROS

de subventions encaissées

**4,3**

MILLIONS D'EUROS

d'emprunts levés

## LES LOYERS

**391€**

DE LOYER MOYEN

Hors charges



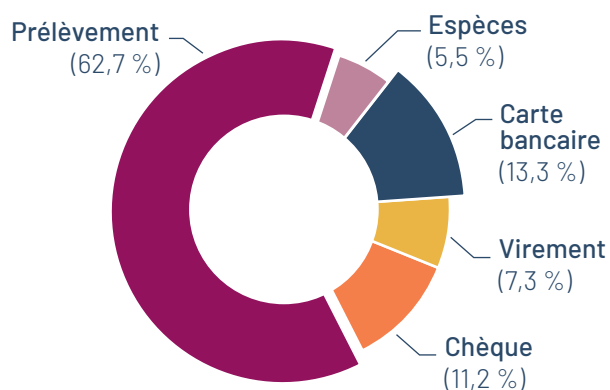
En octobre 2018, le Conseil d'Administration a voté une **augmentation des loyers de 1,25%** au titre de l'année 2019, après trois ans de gel des loyers.

La mise en service de nouveaux logements à Attignat et Villemotier a apporté **76 000 € de loyers supplémentaires en 2019**.

Les loyers sont majoritairement réglés par prélèvement. Au 31 décembre 2019, **1557 dossiers d'impayés étaient en cours pour un montant de 2,875 millions d'euros**.

La **RLS** a occasionné une perte de recettes de plus d'un million d'euros pour Bourg Habitat.

Répartition des règlements en % :



Que fait Bourg Habitat avec 100 € de loyer ?

- ✓ **31,1 €** pour le remboursement des emprunts
- ✓ **17 €** pour le versement des salaires et charges non récupérables
- ✓ **18 €** pour l'entretien du patrimoine
- ✓ **10 €** pour le paiement des taxes foncières
- ✓ **8,9 €** pour le remboursement des intérêts de la dette
- ✓ **8 €** pour les pertes de loyers et charges
- ✓ **7 €** pour les charges de gestion

# BILAN FINANCIER

ACTIF	2019	2018	PASSIF	2019	2018
Immobilisations incorporelles	1 403 377	1 478 695	Dotations et réserves	32 091 791	28 616 937
Immobilisations corporelles dont terrain aménagés, loués	232 413 045	230 198 665	Report à nouveau	20 410 515	22 293 001
Immobilisations corporelles en cours	10 235 117	7 461 297	Résultat de l'exercice	1 525 510	1 592 367
Immobilisations financières	107 928	108 011	Subventions d'investissements	39 467 139	38 768 141
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>244 159 467</b>	<b>239 246 668</b>	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>93 494 955</b>	<b>91 270 448</b>
Stock et encours	1 209 489	2 219 929	Provisions	3 127 558	3 683 480
Fournisseurs débiteurs	14 933	34 152	<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>3 127 558</b>	<b>3 683 480</b>
Créances d'exploitation	3 534 283	2 620 011	Dettes financières	155 480 894	157 716 080
Créances diverses	1 282 277	617 122	Crédit et ligne de trésorerie	7 000 000	7 000 000
VMP	182 964	182 964	Locataires acquéreurs	122 669	237 297
Disponibilités	16 803 411	21 303 405	Dettes d'exploitation	4 063 361	3 117 865
Charges constatées d'avance	93 728	272 152	Dettes diverses	3 442 287	2 743 592
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>23 121 086</b>	<b>27 249 735</b>	Produits constatés d'avance	552 656	733 932
Charges à répartir sur plusieurs années	3 827	6 290	<b>TOTAL</b>	<b>170 661 867</b>	<b>171 548 768</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>267 284 380</b>	<b>266 502 696</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>267 284 380</b>	<b>266 502 696</b>

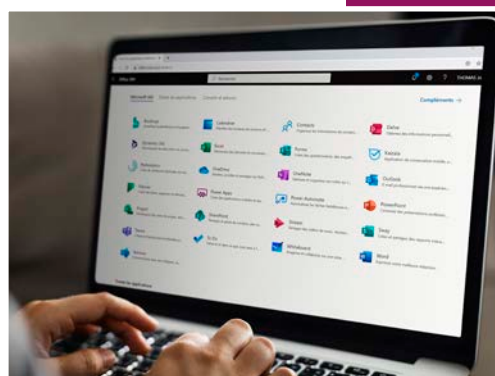
## ZOOM

sur...

### De nouveaux outils déployés pour faciliter le travail collaboratif

En début d'année, l'équipe du pôle informatique a opéré la migration de nos systèmes informatiques vers **Office 365** qui permet d'interconnecter un certain nombre de services et d'applications : la suite Office, la messagerie, SharePoint, Skype... Autant d'outils qui facilitent aujourd'hui le travail collaboratif. En parallèle, les équipes ont mis en place un service **HelpDesk** : cet outil permet au pôle informatique de centraliser l'ensemble des demandes, de les prioriser et de constituer une base de connaissances accessible à tous les collaborateurs. En 2019, 827 tickets Helpdesk ont été créés.

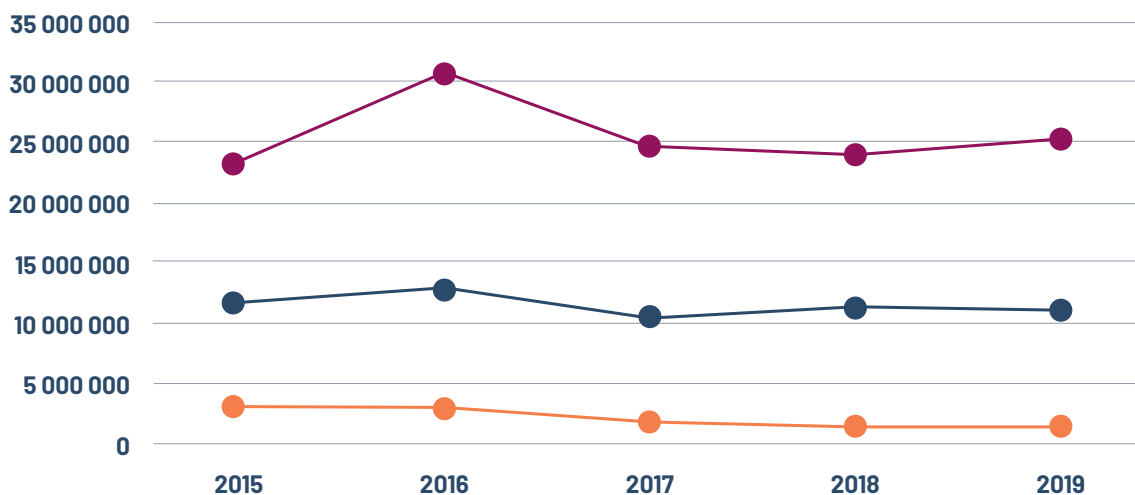
### Office 365



# COMPTE DE RÉSULTAT

POSTES DE CHARGES	2019	2018	POSTES DE PRODUITS	2019	2018
Achats de marchandises	10 290 367	10 456 151	Récupération charges locatives	5 284 518	5 238 337
Impôts et taxes	3 682 046	3 635 461	Production stockée et immobilisée	- 832 304	99 869
Charges de personnel	4 774 838	4 862 575	Loyers et Accession	25 137 697	23 409 172
Dotations amortissements	9 991 418	9 899 497	Activités de gestion	708 113	605 425
Autres charges courantes	384 684	54 191	Subvention d'exploitation	219 422	243 321
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>29 123 350</b>	<b>28 907 875</b>	Reprise amortissements	575 240	572 163
Charges financières	2 077 355	2 059 011	Transfert de charges		
Charges exceptionnelles	690 866	1 329 062	Autres produits de gestion courante	126 710	38 343
Participation salariés	70 000	6 108	Produits financiers	145 093	166 602
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>31 961 394</b>	<b>32 302 057</b>	Produits exceptionnels	2 984 718	3 521 193
			<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>33 486 903</b>	<b>33 894 425</b>
			<b>EXCÉDENT</b>	<b>1 525 510</b>	<b>1 592 368</b>

# RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES



● Chiffre d'affaires     
 ● Résultat avant charges et produits calculés     
 ● Résultat après charges et produits calculés

# SUR LE CHEMIN DE LA RSE

Être un bailleur social et remplir la mission de service public qui nous est confiée, c'est s'engager d'office sur le chemin de la RSE. Les préoccupations sociales et environnementales sont intégrées à nos métiers et constituent le cœur de notre activité. Mais il est toujours possible de faire plus, d'aller au-delà. Aujourd'hui, la démarche « RSE » de Bourg Habitat n'est pas formalisée mais les actions menées par nos équipes en 2019 n'en restent pas moins nombreuses et de qualité, que ce soit sur les piliers économique, social ou environnemental.

EN VOICI QUELQUES EXEMPLES

## LE TRI PORTE SES FRUITS AVEC SHRED-IT

Fin 2018, Bourg Habitat déployait la solution Shred-it pour la destruction sécurisée de ses documents. 6 consoles de tri étaient alors installées au siège et à l'agence ainsi que 2 bacs de grande contenance. En 2019, le recyclage de nos déchets papier via ce programme a permis de **sauver 60 arbres de l'abattage**.



## LES LÉGUMES BIO DE TREMPLIN VENDUS À BOURG HABITAT PENDANT L'ÉTÉ

Pendant l'été 2019, l'association Tremplin a proposé à ses partenaires la vente de légumes bio en provenance de son jardin bio de Villars-les-Dombes, atelier et chantier d'insertion (ACI). Bourg Habitat a relayé cette initiative auprès de ces collaborateurs et ils sont plus d'une trentaine à avoir testé cette formule.



## CLAUSES D'INSERTION

PLUS DE 10 000 HEURES SUR NOS CHANTIERS



Les clauses sociales ont pour objectif de créer, par le biais des marchés, toutes les conditions pour permettre aux publics en recherche d'accéder à des emplois durables de qualité et à l'acquisition de compétences. 11 salariés ont ainsi déjà été embauchés en contrat d'insertion dans le cadre des travaux de réhabilitation des résidences « Terre des Fleurs » et « Allée de Challes », réalisés par CITINEA. Les objectifs fixés pour le programme Terre des Fleurs ont même été dépassés.

## BOURG HABITAT, PARTENAIRE DE L'ASSOCIATION "NOS QUARTIERS ONT DU TALENT"

L'association NQT œuvre pour l'insertion professionnelle et l'égalité des chances des jeunes diplômés. 5 collaborateurs de Bourg Habitat se sont engagés dès 2017 dans la dynamique de parrainage et ont depuis accompagné 14 jeunes diplômés dans leur recherche d'emploi.

Dans la continuité de cet engagement, Bourg Habitat, en lien avec NQT, a organisé en mars 2019 une matinée « emploi-réseau » ouverte à tous les jeunes en recherche d'emploi ou d'un stage de fin d'études. Après une présentation des métiers du logement social et du dispositif NQT, la rencontre s'est poursuivie avec des ateliers thématiques portant sur l'analyse de CV, la méthodologie de recherche, la préparation des entretiens, les postures à adopter, la confiance en soi...



## BOURG HABITAT FAIT TRAVAILLER LA PREMIÈRE COOPÉRATIVE JEUNESSE DE SERVICES DE BOURG-EN-BRESSE !

Une Coopérative jeunesse de services s'est installée à Bourg-en-Bresse pour l'été. Douze jeunes de 16 à 18 ans ont créé une entreprise éphémère baptisée COOP Services pour proposer différentes prestations aux particuliers et professionnels de l'agglomération. Bourg Habitat les a missionnés pour remplacer les plaques d'identification de plus de 200 logements situés rue du Pont des chèvres, rue Poincaré et rue Aristide Briand ; une belle manière de soutenir cette initiative.

## INCLUSION PROFESSIONNELLE BOURG HABITAT PARTICIPE AU "DUODAY"

C'était une première pour Bourg Habitat. Le principe ? Un collaborateur volontaire fait découvrir son métier et son environnement de travail à une personne en situation de handicap pour, ensemble, dépasser les préjugés et avancer vers l'inclusion professionnelle et sociale !

Pour cette journée, Justine à l'accueil et Angélique à la comptabilité ont accueilli Christian et Véronique.



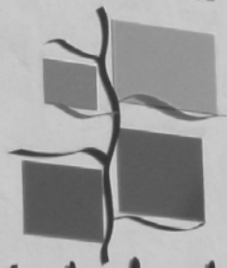


# MERCI

*à tous nos collaborateurs  
qui contribuent, chaque jour,  
au développement de  
Bourg Habitat !*



B O U R G



Habitat



B O U R G



Office Public de l'Habitat de la  
Communauté d'agglomération  
du bassin de Bourg-en-Bresse

16 avenue Maginot  
CS 31001  
01009 Bourg-en-Bresse

04 74 21 20 20

[www.bourg-habitat.com](http://www.bourg-habitat.com)

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

