



BOURG  
*Habitat*

RAPPORT D'ACTIVITÉ  
**2018**



L. Claus

Denise DARBON  
Présidente de Bourg Habitat

## Rebondir et se réinventer ...

**En 2018, c'est dans un contexte perturbé que Bourg Habitat s'est efforcé de respecter ses engagements et de remplir sa mission première : loger les ménages souvent les plus démunis.**

Vote fin 2017, la loi de finances a institué la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) et minoré dans le même temps l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Pour 2018, cette mesure a entraîné une **perte de recettes de 921 000 €** - qui atteindra 1,2 million d'euros en 2019 ; à laquelle il convient d'ajouter les coûts générés par le passage du taux de TVA de 5,5 à 10 %. La capacité d'action de Bourg Habitat et son modèle économique ont été directement et immédiatement impactés et c'est tout l'écosystème de l'habitat qui en subira les conséquences à plus ou moins long terme. Pour faire face, Bourg Habitat a su prendre, dès l'automne 2017, les décisions qui s'imposaient : retravailler ses métiers et son organisation, décaler dans le temps voire annuler certains projets de construction pour contenir les dépenses annuelles. Ce ne sont jamais des décisions faciles à mettre en œuvre car elles suscitent l'inquiétude des élus et partenaires dans une période où les moyens de chacun se réduisent. Malgré cela, **Bourg Habitat reste attaché à sa mission d'intérêt général et réaffirme son positionnement au service de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, pour la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat.** Nous avons ainsi livré près de 70 logements et poursuivi les opérations déjà engagées, que ce soit en construction ou en entretien du patrimoine. **Pour le futur, la priorité sera donnée à la réhabilitation du parc existant.** En complément, nous prévoyons un développement de 25 à 50 logements neufs par an. Bourg Habitat souhaite encore offrir un parcours résidentiel à ses locataires.

La loi ELAN, en imposant aux organismes de moins de 12 000 logements de se regrouper ou de fusionner d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2021, va largement modifier le paysage du monde HLM français. **Bourg Habitat a choisi d'agir plutôt que de subir** et n'a pas attendu la sortie des décrets pour engager les réflexions. Après étude de plusieurs scénarios, notre choix s'est porté sur la **constitution d'une association de bailleurs en préfiguration d'une Société de Coordination.** Le Conseil d'administration a validé un rapprochement avec Ardèche Habitat, Mâcon Habitat et Ophéor (Roanne). Outre la taille similaire de nos organismes, nous partageons des valeurs communes qui forgent nos ambitions : aspects du territoire, gestion locative de proximité efficace, opérations agiles et proches du terrain... Un travail collectif de mutualisation est engagé visant à optimiser nos ressources tout en conservant l'indépendance de chacun au niveau décisionnel.

En intégrant très tôt ces différentes contraintes, Bourg Habitat a choisi d'en faire une réelle opportunité ; l'occasion de **s'interroger sur son métier de bailleur et d'établir un projet stratégique ambitieux pour rebondir et se réinventer.** Les membres du Conseil d'Administration, dont les nouveaux représentants de locataires élus en 2018, et les collaborateurs auront à cœur de s'adapter aux évolutions dictées par le législateur en restant fidèle aux valeurs qui fondent l'identité de Bourg Habitat depuis maintenant près de 90 ans.

Cet anniversaire sera l'occasion de rappeler l'engagement constant de notre organisme au service des plus modestes, de mettre en avant le savoir-faire et les compétences de nos équipes mais aussi de bâtir de nouveaux projets, de trouver, ensemble, les conditions qui nous permettront de rester un Office de territoire dynamique !

## ... En route vers notre [R]Evolution !

Après les annonces gouvernementales de 2017, l'année 2018 a été source de tergiversations sur les capacités à engager ou poursuivre certains projets, sur la nécessité d'en décaler ou d'en annuler d'autres. 2018 a été une année difficile et complexe pour les élus concernés par les projets en discussion, notamment quand il a fallu reporter, et pire, renoncer ! Ce n'est jamais de gaité de cœur qu'un bailleur « abandonne » un projet, mais les décisions gouvernementales ne laissent parfois guère d'autres alternatives.

Malgré ce contexte, nous avons assuré la **mise en service 66 logements** en 2018 !

Nous avons poursuivi nos réhabilitations et amorcé les études sur des projets d'ampleur comme la réhabilitation des allées de Challes ou encore la restructuration du quartier des Vennes à Bourg-en-Bresse. Lors de la présentation de ces projets, certains locataires nous ont interpellés à propos des délais de réalisation. *Depuis le temps qu'on en parle*, disaient-ils. Nous avons parfaitement conscience que le temps des habitants n'est pas celui de nos organismes, et que cet écart peut être source d'incompréhensions et de crispations. Les dossiers sont complexes, les contraintes multiples et les intervenants à mobiliser nombreux ; mais une fois que tout est calé, le chantier peut démarrer et les promesses deviennent réalité... C'est notamment le cas pour les habitants du secteur « Terre des Fleurs » dont la réhabilitation s'achèvera en 2020, après plus de 2 ans de travaux.

**2018 a aussi été l'année de lancement de notre projet d'entreprise.** Baptisé [R]Evolution, il s'articule autour de 3 axes de travail : l'entreprise orientée client ; l'entreprise cohésive et efficiente ; l'entreprise étendue et innovante.

Dans un premier temps, le travail mené avec les collaborateurs « contributeurs » a permis de faire émerger différents axes de progression : le qui fait quoi dans l'entreprise, la création d'un catalogue de services, l'amélioration de la communication avec le locataire... En 2019, les collaborateurs « pilotes » s'investiront au niveau des actions qui accompagneront les évolutions de Bourg Habitat et participeront à l'amélioration de notre fonctionnement. Selon les thématiques, certains « chantiers » comme la refonte du site internet se termineront dès 2019 ; d'autres verront le jour en 2020.

Tout au long de l'année, par sa proximité et son dynamisme, Bourg Habitat a ré-affirmé sa **position d'acteur de terrain au service des collectivités et des habitants** ; habitants qui restent notre principale préoccupation dans ce contexte de mutation notamment lié aux regroupements imposés par la Loi Elan. En 2018, nous avons noué des partenariats et vu naître les prémices d'une association à 4 bailleurs. Depuis, des études ont été engagées pour définir les premières orientations de mutualisation et les présenter d'ici la fin 2019.

Henry Ford écrivait : « *Se réunir est un début ; rester ensemble est un progrès ; travailler ensemble est la réussite.* »

**Alors continuons à viser la réussite !**



L. Claus

Marine DANIEL-CHOSSON  
Directrice Générale de Bourg Habitat



RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2018

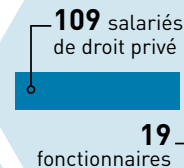
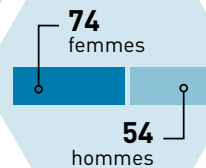
# Administratif et financier

BOURG *Habitat*

# VIE DE L'ORGANISME

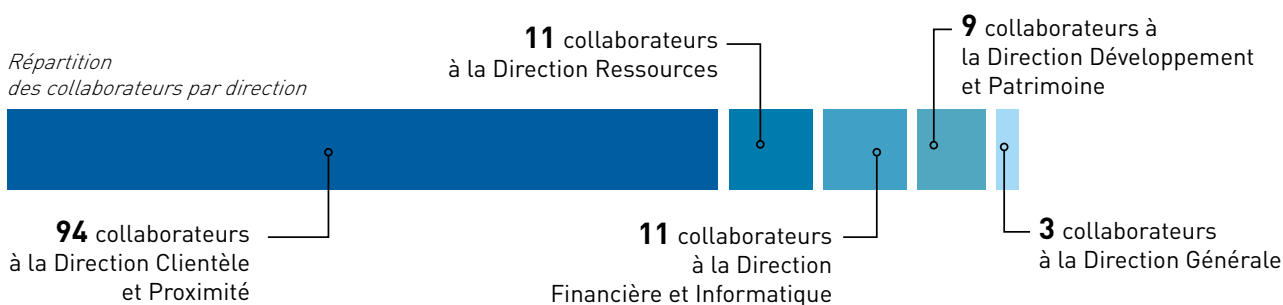
## 128 COLLABORATEURS

AU 31/12/2018

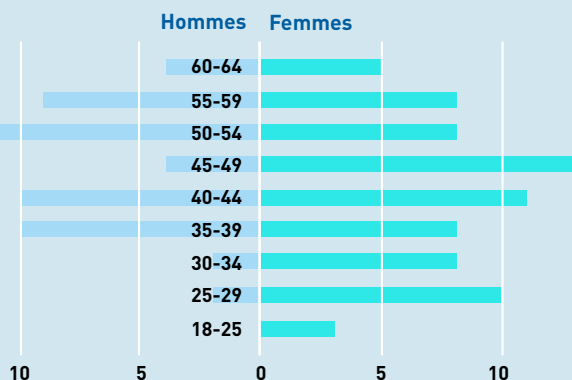


**3902 H DE FORMATION**

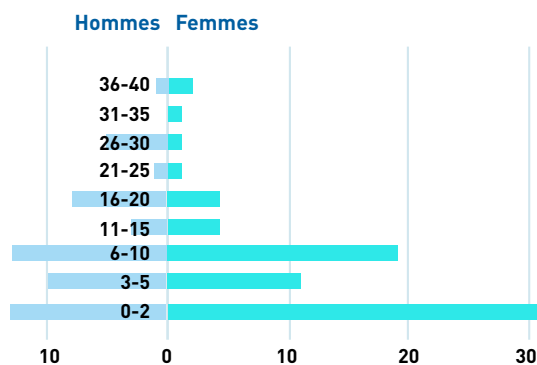
Répartition des collaborateurs par direction



### PYRAMIDE DES ÂGES



### PYRAMIDE DE L'ANCIENNETÉ



**4 RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**96 DÉLIBÉRATIONS**

**6 RÉUNIONS DU BUREAU**

**2 CCL**  
(conseil de concertation locale)

**2 ACCORDS SIGNÉS EN 2018**

**29 RENCONTRES AVEC LES INSTANCES REPRÉSENTATIVES DU PERSONNEL**



# LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

Jan.



L. Claus



L. Claus



L. Claus

Fév.

Mai



Juin



L. Claus



Juil.



Oct.



Déc.



Sept.



Nov.



12/01 : cérémonie des vœux au théâtre de Bourg-en-Bresse ● 20/01 : Bourg Habitat offre plus de 230 places de match à ses locataires pour aller supporter le FBBP, la JL et l'USB ● 17/02 : inauguration de la résidence « le Pré de la Cure » à Saint-Martin-du-Mont ● 22 > 24/04 : de premiers ateliers de réflexion avec les collaborateurs autour du projet d'entreprise ● 25/05 : inauguration du lotissement « le Hameau du Colombier » à Bâgé-Dommartin ● 02/06 : festival Reyssouze-sur-Scène ● 05/06 : assemblée générale du personnel ● 08/06 : un jobdating pour recruter nos futurs employés d'immuebles ● 06/07 : les collaborateurs supporters de l'équipe de France ont pu visionner le quart de finale de la Coupe du Monde contre l'Uruguay ● 19/09 : un repas partagé entreprise / bailleur / habitants sur le secteur « Terre des Fleurs » ● 21/09 : inauguration de la résidence « Henri IV » à Jayat ● 05/10 : inauguration de l'éco-quartier « le pré du moulin » à Nivigne-et-Suran ● 22/10 : démolition d'un immeuble de 20 logements aux Vennes et présentation du projet de restructuration du quartier aux habitants ● 26/10 : visite de patrimoine pour les membres du Conseil d'administration ● 05 > 09/11 : semaine de la qualité de vie au travail ● 15/11 > 03/12 : élection des représentants des locataires au Conseil d'administration ● 06/12 : élection du Comité Social et Économique

CHIFFRE D'AFFAIRES :

**24 014 597 €**

RÉSULTAT NET :

**1 592 368 €****BILAN**

<b>ACTIF</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>PASSIF</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Immobilisations incorporelles	1 478 695	1 580 339	Dotations et réserves	28 616 937	28 506 843
Immobilisations corporelles dont terrain aménagés, loués	230 198 665	220 352 262	Report à nouveau	22 293 001	20 456 938
Immobilisations corporelles en cours	7 461 297	10 425 480	Résultat de l'exercice	1 592 368	1 946 157
Immobilisations financières	108 011	108 011	Subventions d'investissements	38 768 141	39 617 402
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>239 246 668</b>	<b>232 466 092</b>	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>91 270 447</b>	<b>90 527 340</b>
Stock et encours	2 219 929	2 493 204	Provisions	3 683 480	3 731 864
Fournisseurs débiteurs	34 152	8 537	<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>3 683 480</b>	<b>3 731 864</b>
Créances d'exploitation	2 620 011	2 995 711	Dettes financières	157 716 080	154 128 206
Créances diverses	617 122	590 568	Crédit et ligne de trésorerie	7 000 000	7 000 000
VMP	182 964	182 925	Locataires acquéreurs	237 297	264 986
Disponibilités	21 303 405	25 349 572	Dettes d'exploitation	3 117 865	4 479 725
Charges constatées d'avance	272 152	41 461	Dettes diverses	2 743 592	3 048 051
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>27 249 735</b>	<b>31 661 978</b>	Produits constatés d'avance	733 932	957 208
Charges à répartir sur plusieurs années	6 290	9 310	<b>TOTAL</b>	<b>171 548 766</b>	<b>168 878 176</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>266 502 693</b>	<b>264 137 380</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>266 502 693</b>	<b>264 137 380</b>

**IMPACT DE LA RLS**  
(RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ) :

**921 000 €**  
DE RECETTES  
EN MOINS

**14 127**  
FACTURES  
RÉGLÉES

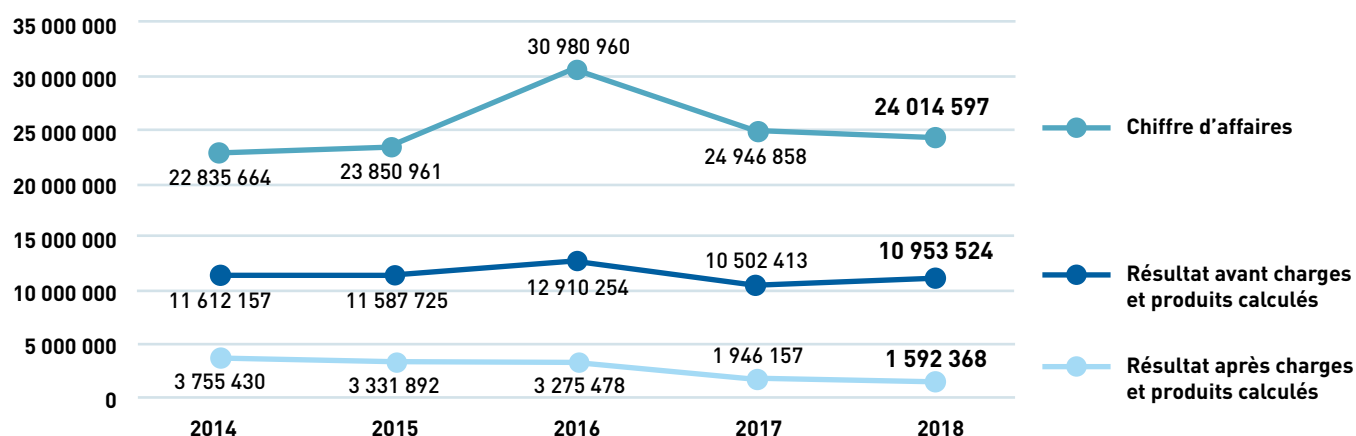
**74**  
MARCHÉS  
PASSÉS

## COMPTE DE RÉSULTAT

POSTES DE CHARGES	2018	2017
Achats de marchandises	10 456 152	10 202 562
Impôts et taxes	3 635 461	3 558 304
Charges de personnel	4 862 575	4 760 884
Dotations amortissements	9 899 497	9 655 334
Autres charges courantes	54 191	180 889
Charges financières	2 059 011	2 015 398
Charges exceptionnelles	1 329 062	1 055 074
Participation salariés	6 108	71 359
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>32 302 057</b>	<b>31 499 804</b>

POSTES DE PRODUITS	2018	2017
Loyers	23 409 172	24 390 633
Récupération charges locatives	5 238 337	4 942 946
Production stockée et immobilisée	99 869	-618 126
Activités de gestion	605 425	556 225
Subvention d'exploitation	243 321	274 356
Reprise amortissements	572 163	1 117 056
Transfert de charges		
Autres produits de gestion courante	38 343	361 810
Produits financiers	166 602	196 913
Produits exceptionnels	3 521 193	2 224 148
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>33 894 425</b>	<b>33 445 961</b>
<b>EXCÉDENT</b>	<b>1 592 368</b>	<b>1 946 157</b>

## RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES



# [R]ÉVOLUTION : UN PROJET D'ENTREPRISE POUR SE RÉINVENTER, ENSEMBLE !

La démarche d'élaboration du projet d'entreprise a été présentée à tous les collaborateurs lors de l'Assemblée Générale du 5 juin. Accompagnées par le cabinet Algoé, les équipes ont ensuite travaillé en petits groupes sur différentes thématiques.

En octobre et décembre, près de cinquante collaborateurs volontaires se sont réunis pour faire émerger des pistes d'actions concrètes en lien avec **six thématiques stratégiques** :

- l'expérience client
- tous dans la même entreprise
- portrait robot et outils du manager
- l'habitat innovant de demain pour un public précaire et vieillissant
- la communication avec le locataire
- stratégie de développement et de mutualisation



## ZOOM SUR... LE FESTIVAL REYSSOUZE-SUR-SCÈNE

Samedi 2 juin 2018, le théâtre de Bourg-en-Bresse et Bourg Habitat ont invité les habitants de l'agglomération à une **balade artistique au cœur de la Reyssouze**. Au programme : 23 spectacles de danse, ventriloquie, musique, chanson, théâtre...

En proposant des animations culturelles « hors les murs », en créant des relations entre artistes et habitants en amont, en travaillant ensemble sur le lien entre un lieu de vie et les personnes qui l'animent au quotidien, en invitant les autres quartiers à participer à ce moment festif de découverte, en apportant quelque chose de nouveau sur le territoire, le festival Reyssouze-sur-Scène a permis de célébrer d'une belle façon la fin de la rénovation de ce quartier de Bourg-en-Bresse.

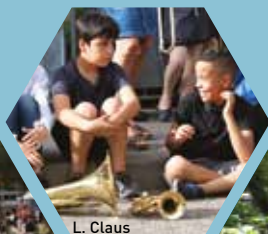
**Gratuit et ouvert à tous,  
l'événement a accueilli plus de  
3000 spectateurs sur la journée.**

**BOURG** Habitat

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

Conception-rédaction : Bourg Habitat  
Crédits photos : Bourg Habitat sauf mention contraire  
Imprimé en 500 exemplaires par Imprimerie Moderne - Juin 2019



L. Claus



L. Claus



L. Claus



L. Claus



L. Claus



L. Claus





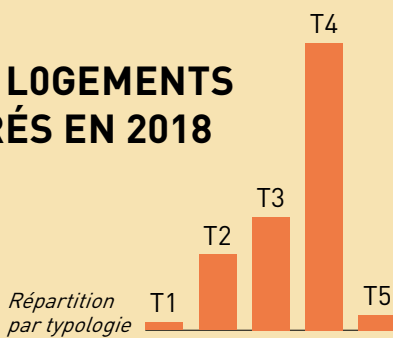
RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2018

*Développement  
et patrimoine*

BOURG *Habitat*

# CONSTRUCTIONS & RÉHABILITATIONS

## 66 LOGEMENTS LIVRÉS EN 2018



### 37 LOGEMENTS INDIVIDUELS

### 29 LOGEMENTS COLLECTIFS

### 2 BÂTIMENTS DÉMOLIS POUR PRÉPARER L'AVENIR

## PROJETS EN COURS

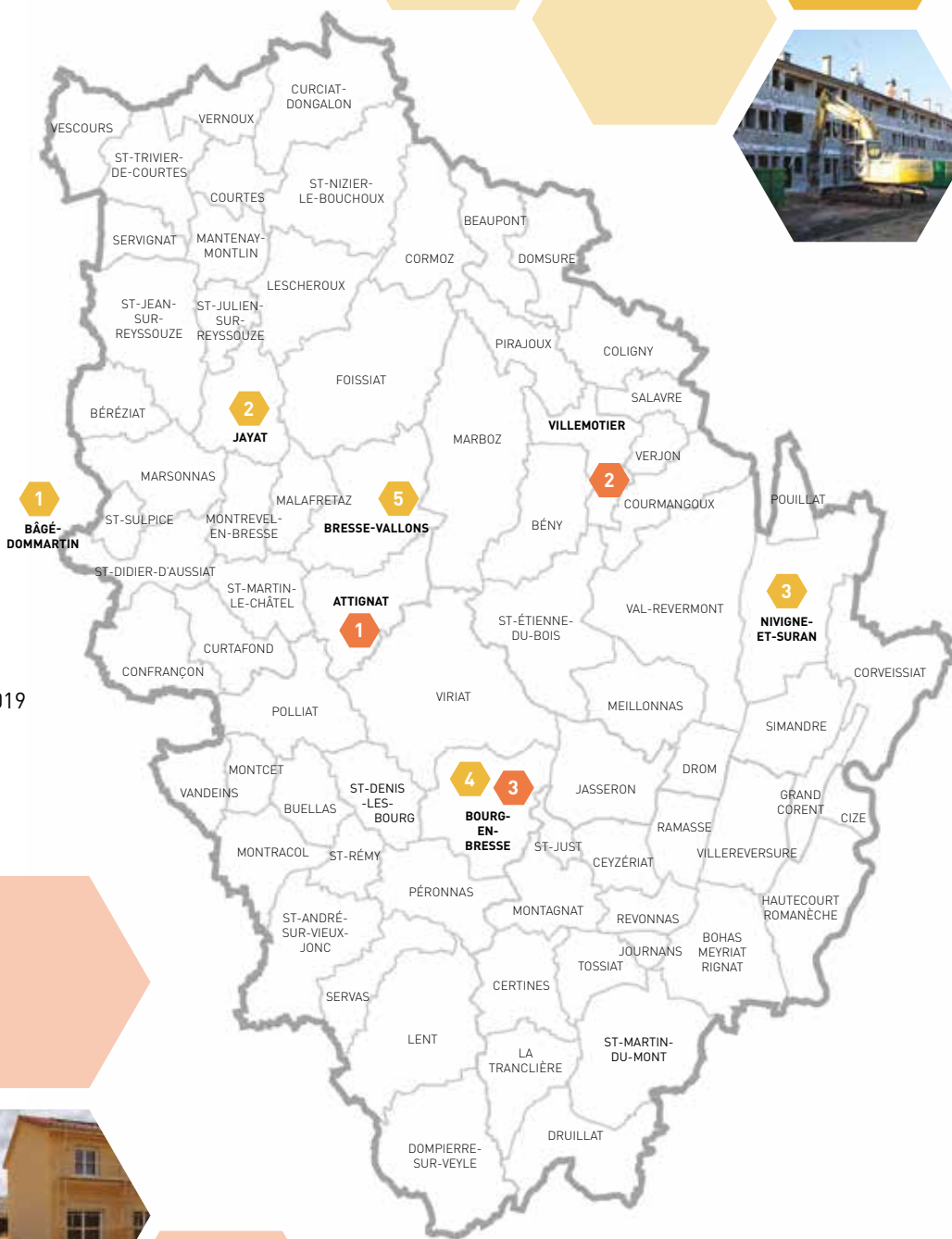
**1 AGORA ATTIGNAT**

**33 LOGEMENTS COLLECTIFS DU T1 BIS AU T4**

Architecte : Bel Air Architectures

Coût : plus de 6,5 M€

Livraison prévisionnelle : sept. 2019



**2 EN LIARDET VILLEMOTIER**

**12 LOGEMENTS INDIVIDUELS DU T4 AU T5**

Architecte : AC3 Crocier

Coût : 2,1 M€

Livraison prévisionnelle : octobre 2019

**3 TERRE DES FLEURS BOURG-EN-BRESSE**

**168 LOGEMENTS COLLECTIFS EN RÉHABILITATION**

Architecte : Christophe Padeloup

Coût : plus de 12 M€

Livraison prévisionnelle : début 2020

**217** LOGEMENTS  
À L'ÉTUDE



**142** CONSTRUCTIONS



**75** RÉHABILITATIONS

## PROJETS LIVRÉS



1

### LE HAMEAU DU COLOMBIER BÂGÉ-DOMMARTIN

**19 LOGEMENTS INDIVIDUELS T4**  
Architecte : Jérôme Blanchard

Coût : 2,735 M€ - Livraison : février 2018



2

### RÉSIDENCE « HENRI IV » JAYAT

**8 LOGEMENTS COLLECTIFS DU T2 AU T4**  
Architecte : Bel Air Architectures

Coût : 1,3 M€ - Livraison : avril 2018



3

### LE PRÉ DU MOULIN NIVIGNE-ET-SURAN

**16 LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS**  
DONT 6 POUR LES PERSONNES ÂGÉES, DU T1BIS AU T5  
AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC  
AVEC HALLE ET D'UNE SALLE DE QUARTIER  
Architecte : Grégoire Magnien

Coût : 2,215 M€ - Livraison : avril 2018



4

### VENNES II BOURG-EN-BRESSE

**10 LOGEMENTS INDIVIDUELS**  
DU T3 AU T5  
Architecte : AC3 Cropier

Coût : 1,55 M€ - Livraison : octobre 2018



5

### LE PETIT BOSQUET BRESSE-VALLONS / ÉTREZ

**11 LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS**  
DU T2 AU T4  
Architecte : Grégoire Magnien

Coût : 1,643 M€ - Livraison : décembre 2018

**3,3 MILLIONS D'EUROS**

INVESTIS EN 2018 POUR L'ENTRETIEN  
ET L'AMÉLIORATION  
DE NOTRE PATRIMOINE

**227**  
CHAUDIÈRES  
REPLACÉES


**31,4 HA**  
D'ESPACES  
VERTS À  
ENTREtenir



**28**  
LOGEMENTS  
ADAPTÉS

**2400**  
INTERVENTIONS  
POUR LA RÉGIE  
DE TRAVAUX

## ZOOM SUR... NOS OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION



Au-delà du vaste projet mené sur le secteur « Terre des Fleurs », Bourg Habitat a engagé en 2018 de nouvelles opérations de réhabilitation et de gros entretien pour proposer des logements toujours plus confortables et performants.

- ◆ **Isolation des façades par l'extérieur de 10 bâtiments (200 logements)**  
Secteurs Canal et Reyssouze - Bourg-en-Bresse  
Coût : 1,65 million d'euros
- ◆ **Remplacement des toitures et isolation des combles de 14 bâtiments**  
Secteur Reyssouze - Bourg-en-Bresse  
Coût : 1,7 million d'euros

**BOURG** *Habitat*

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



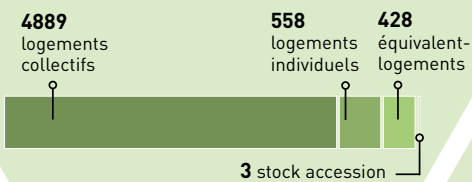
RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2018

*Clientèle  
et proximité*

BOURG *Habitat*

# NOTRE PATRIMOINE, NOS LOCATAIRES

## 5450 LOGEMENTS EN GESTION AU 31/12/2018



### 54 COMMERCES ET LOCAUX ASSOCIATIFS

### 2311 GARAGES

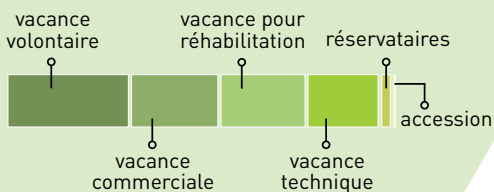


### UN PATRIMOINE IMPLANTÉ AU NIVEAU DE 26 COMMUNES DE L'AIN



## ZOOM SUR LA VACANCE

### TAUX MOYEN DE VACANCE GLOBALE SUR L'ANNÉE 2018 : 7,31 %



Répartition par type de vacance

### UN TAUX MOYEN DE VACANCE COMMERCIALE EN BAISSÉ

2,71 %  
EN 2017  
↓  
EN 2018  
1,96 %



# 11 583

## OCCUPANTS AU 31/12/2018



### 509 NOUVEAUX ENTRANTS



### 84 ÉCHANGES



### 576 DÉPARTS

TAUX MOYEN DE ROTATION : **10,57 %**

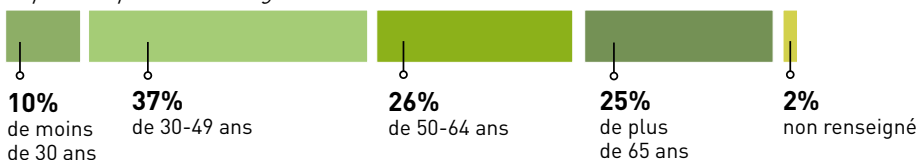
# 48 SÉANCES DE LA CAL\*

\* Commission d'Attribution des Logements

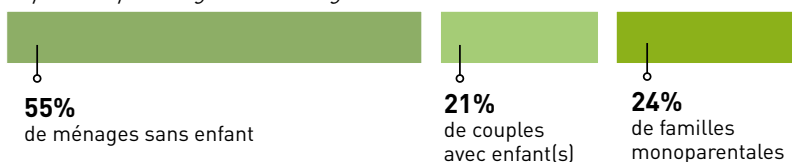
	2017	2018
Nombre de dossiers proposés	1208	1801
Nombre de propositions de logements	994	1373
Nombre d'attributions réalisées	327	593

## QUI SONT NOS LOCATAIRES ?

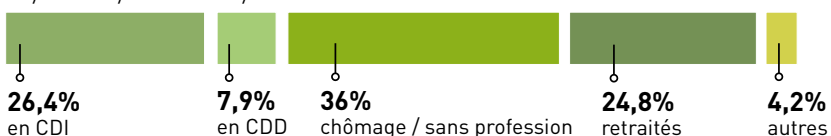
Répartition par tranche d'âge



Répartition par catégorie de ménages



Répartition par situation professionnelle



**57,4 %** DE NOS LOCATAIRES PERÇOIVENT L'APL



# LES LOYERS

PLUS DE **23 MILLIONS D'€**  
PERÇUS AU TITRE DES LOYERS EN 2018

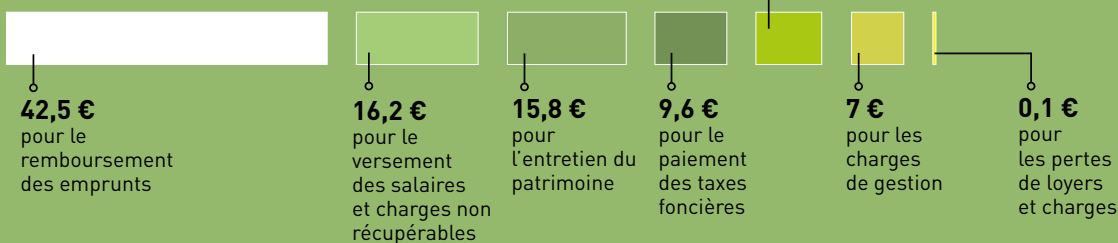
SOIT **94,9 %**  
DES RECETTES  
DE BOURG HABITAT

LOYER  
MOYEN  
CHARGES  
COMPRISES :  
**437 €**



LOYER  
MOYEN  
HORS  
CHARGES :  
**352 €**

## QUE FAIT BOURG HABITAT AVEC 100 € DE LOYER ?



L. Claus



PLUS DE  
**25 000**  
APPELS  
AU CRC\*\*

**761**  
ENTRETIENS  
PRIMO-  
DEMANDEURS

**233**  
INTERVENTIONS  
DE NOS  
CESF\*



En plus d'accompagner ses clients dans leur vie quotidienne et de leur apporter une réponse rapide et adaptée en cas de besoin, Bourg Habitat a multiplié les initiatives permettant d'aller « au-devant de ... » et de renforcer le lien bailleur-locataires.

- Un repas partagé à Terre des Fleurs** avec les habitants, les équipes et bénévoles du centre social Terre en couleurs, les entreprises du chantier de réhabilitation et Bourg Habitat
- Un tchat interactif avec les habitants des Vennes** suite à la présentation du projet de restructuration de leur quartier
- Un festival culturel à la Reyssouze** gratuit et ouvert à tous pour célébrer la fin du programme de rénovation urbaine du quartier

\* Conseiller en économie sociale et familiale  
\*\* Centre de relation client

**BOURG Habitat**

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 Cedex  
www.bourg-habitat.com