



GRAND BOURG
Habitat



RENOUVELLEMENT
URBAIN

Grand Bourg Habitat gère, sur l'ensemble du bassin de vie de Bourg-en-Bresse, un patrimoine de 5 400 logements réunissant 11 800 locataires.

Opération des Vennes

- Coût global pour Grand Bourg Habitat : 30 millions d'euros.
- Coût du parc urbain (Ville de Bourg-en-Bresse) : 900 000 euros.

Calendrier prévisionnel

- Création du parc urbain (Ville de Bourg) : septembre 2024 à mars 2025.
- Opérations de démolition : novembre 2024 à mars 2025.
- Opérations de réhabilitation : décembre 2025 à printemps 2026.
- Opérations de construction : décembre 2025 à printemps 2027.

Grand Bourg Habitat
16 avenue Maginot
01000 Bourg-en-Bresse

Tél. 04 74 21 20 20
www.grandbourghabitat.com

LE PROJET DE CITÉ-JARDIN A DÉBUTÉ



Les constructions – collectif, petit collectif et individuel – laissent une large place à la dimension paysagère.

La nouvelle ère du quartier des Vennes

Un vaste projet de renouvellement urbain s'opère autour de la place Jean-Jacques Rousseau, à Bourg-en-Bresse. Au programme, reconstruction et réhabilitation de logements, avec la création d'un grand parc urbain, en partenariat avec la Ville. Trois ans de travaux pour améliorer le confort et la qualité de vie des locataires.

PAR GAËLLE LANIER

Les quartiers dans une ville vivent parfois des épisodes de grande transformation. Celui des Vennes, à Bourg-en-Bresse, est en train d'en vivre un. Depuis le mois de septembre, Grand Bourg Habitat a démarré, en partenariat avec la Ville de Bourg-en-Bresse, un très grand chantier de renouvellement urbain, autour du secteur de la place Jean-Jacques Rousseau. Pour le bailleur social, il s'agit d'un projet d'ampleur à plusieurs titres, comme le confirme la présidente de Grand Bourg Habitat, Isabelle Maître. « D'abord, le quartier des Vennes a une histoire forte et ce projet représente pour Grand Bourg Habitat un budget global de 30 millions d'euros. Cent logements construits, presque cent logements réhabilités, cela va changer la vie de beaucoup de monde. Le projet comprend aussi la création d'un véritable poumon vert », se réjouit l'élue, également première adjointe à la Ville de Bourg-en-Bresse. L'ensemble immobilier, imaginé dans un esprit de cité-jardin, comporte de nombreux espaces arborés, préservant ainsi l'âme d'un quartier situé à proximité de la forêt de Seillon.

AMÉLIORER LE CONFORT ÉNERGÉTIQUE

Le chantier des Vennes a commencé en septembre par la

création d'un parc urbain de près d'un hectare. Les premières opérations de démolition, pilotées par Grand Bourg Habitat, interviendront dès le 1^{er} trimestre 2025, suivies dans la foulée des premières constructions. La fin du chantier est programmée pour le premier trimestre 2027.

Les 95 logements réhabilités, occupés par les locataires, feront tous l'objet de gros travaux intérieurs, d'isolation et pour certains d'agrandissements avec la création de balcons, d'extensions de séjours et de mise en place d'un ascenseur. Les constructions – collectif, petit collectif et individuel – laissent une large place à la dimension paysagère avec 2 800 m² de toitures végétalisées et près de 16 000 m² d'espaces végétaux.

Objectifs affichés pour le bailleur social : améliorer fortement le confort énergétique – et ainsi réduire les charges des locataires – et donner une vraie place à la dimension environnementale.

« Pour nous, il est primordial de faire coexister l'arrivée de ce nouvel ensemble dans un quartier déjà existant et de mettre l'accent sur le confort et la qualité de vie des locataires et des riverains », souligne le directeur général de Grand Bourg Habitat, Thomas Le Gall. ■

UN ENJEU PRIMORDIAL

Accompagner les locataires et les informer

Création d'une maison de projet, réunions de suivi, coordination des travaux, travail artistique autour de la mémoire... Grand Bourg Habitat met en place plusieurs outils pour garder un lien fort avec les habitants pendant les travaux.

Réhabiliter un quartier est toujours une aventure complexe tant elle vient modifier la vie de ses habitants. Grand Bourg Habitat, habitué aux opérations de renouvellement urbain, l'a bien compris et met en place sur le quartier des Vennes toute une série de dispositifs pour garder le contact avec les locataires et les tenir informés de l'avancée des opérations. « C'est cardinal », résume Thomas Le Gall. « Les opérations de réhabilitation vont avoir lieu en site occupé et cela peut être anxiogène pour les locataires de ne pas avoir de réponses à leurs questions. Mais nous avons retenu un groupement avec des compétences de maîtrise d'œuvre sociale, spécialisées dans les réhabilitations et les suivis de chantier. Nous nous sommes dotés de partenaires expérimentés disposant de ces compétences auxquelles s'ajoute le savoir-faire des équipes de Grand Bourg Habitat. »

UNE ATTENTION PORTÉE AUX HAUSSES DE LOYER

Tout au long du projet, un plan de communication très large est donc prévu pour tenir compte des inquiétudes qui pourraient s'exprimer. Il prendra la forme très concrète, en janvier, de la mise en place d'une maison de projet avec la tenue de permanences et la présence d'un chargé de relations locataires. Des réunions régulières et de lettres d'information trimestrielles sont également programmées. Pour accompagner les

habitants dans ce changement de vie et garder une trace, le bailleur social a également mis en place un partenariat culturel avec le Théâtre de Bourg - Scène nationale, pour évoquer la mémoire du quartier et son avenir, avec l'intervention d'artistes.

Grand Bourg Habitat portera aussi une attention à la problématique des hausses de loyers, inhérente à la rénovation et l'extension des logements. « Nous porterons un attachement à chaque situation. Ce sera un travail de dentelle pour chacun des locataires concernés par les 95 réhabilitations », confirme Isabelle Maître. « Nous amènerons de la pédagogie, complète Thomas Le Gall. La philosophie de Grand Bourg Habitat est de créer les conditions pour que les niveaux de loyers permettent aux locataires déjà en place de rester. »

De son côté, le centre social des Vennes, comme il le fait au quotidien, accompagnera les habitants dans ces changements à venir. Mise à disposition d'un conseiller numérique en pied d'immeuble pour calculer les augmentations d'APL* induites, actions de solidarité auprès des locataires quand ils devront déplacer des meubles pendant les travaux, présence à la maison de projet...

« Des idées sont en train de naître », confirme le directeur, Noël Chassain. ■

* Aides personnalisées au logement



Thomas Le Gall

Directeur général de Grand Bourg Habitat
« Tenir les locataires informés, c'est cardinal. »



Réunions régulières, lettres d'information trimestrielles, présence d'un chargé de relations locataires : Grand Bourg Habitat prévoit des outils de communication tout au long des travaux.

LES POINTS CLÉS

Un quartier et une histoire

Le quartier des Vennes est l'un des plus anciens de la ville de Bourg-en-Bresse. La zone d'habitation a été réalisée en urgence dans les années 1930/1950. Les parcelles, autrefois terrains maraîchers, comportent de nombreux jardins, arbres d'ornements ou fruitiers. Elles avaient souvent, en plus de l'habitation, un grenier ou bien un appentis dans lesquels étaient entreposés les légumes récoltés. Depuis sa construction, le quartier n'a connu que des opérations d'entretien courant et de confort énergétique.

100 CONSTRUCTIONS ET 95 RÉHABILITATIONS

Le projet prévoit 100 logements démolis et 15 garages, 100 logements reconstruits (85 collectifs et 15 individuels) et 95 logements réhabilités avec un objectif de très haute performance énergétique. Douze entreprises forment le groupement chargé du suivi du chantier. Le groupe Floriot s'occupe de la partie construction, l'entreprise Léon Grosse de la réhabilitation. L'ensemble a été imaginé par le cabinet d'architectes Jacques Gerbe associés.

UN NOUVEAU PARC URBAIN DE 8 000 M²

Grand Bourg habitat a construit ce projet en partenariat avec la Ville de Bourg et en concertation avec les habitants. Le futur poumon vert, installé sur une partie de la place Jean-Jacques Rousseau, en continuité avec le parc Colette-Besson, sera clôturé avec cinq accès piétons/vélos. Dix-huit arbres seront conservés et cinquante-huit plantés. Il comprendra un espace sportif avec une piste de glisse de 170 m², une aire de jeux avec un espace sanctuarisé pour les plus petits ainsi qu'un espace intergénérationnel.



Le projet prévoit la construction de 100 logements.