VENDÉE HABITAT

L’ALBUM

un autre regard sur le logement social
Offrir des conditions de vie optimales et des logements confortables, durables, accessibles et abordables financièrement ainsi qu’anticiper les évolutions démographiques à venir pour loger un plus grand nombre sont les missions d’un bailleur comme le nôtre.

Le partenariat avec les élus locaux commencé en 1929, avec des institutionnels publics ou privés et des maîtres d’œuvre et entreprises du BTP est une composante forte de notre métier.

Nos capacités d’interventions dans le domaine de l’habitat et de l’aménagement sont larges pour accueillir tout public (location en individuel ou en collectif, accession à la propriété, structures d’hébergement spécialisées - maisons de vie, EHPAD, …) , aménagement dans les centres-bourgs, …) et les formes architecturales et urbaines sont elles aussi très variées. 

L’innovation et le dynamisme de Vendée Habitat permettent de maintenir un très bon niveau d’activité aux entreprises vendéennes. En témoigne notre développement actuel (70 millions d’euros investis par an dans le neuf et dans l’ancien) et la diversité de nos programmes immobiliers.

La proximité et l’accompagnement permanent auprès de nos locataires sont des valeurs fortes auxquelles nous sommes attachés.

A travers cet album, portons un autre regard sur le logement social.

Pierre BERTHOMÉ
Président de Vendée Habitat
UN RÉSEAU DE PROXIMITÉ EFFICACE ...................................................... 04
UN LOGEMENT POUR TOUS ............................................................... 10
LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE .................................................. 22
LA DENSIFICATION ET L’AMÉNAGEMENT URBAIN ............................. 28
L’EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ............................................................... 36
DES ARCHITECTURES ET PROCÉDÉS DE CONSTRUCTION INNOVANTS ........................................ 42
LE PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ ......................................................... 46
L’ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ............................................................. 50
DES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS EN VENDÉE .............................. 54
LA PRÉSENCE SUR LE DÉPARTEMENT .............................................. 58
Un réseau de proximité efficace

LA PROXIMITÉ EST UNE FORCE ................................................................. 05
LA SATISFACTION GLOBALE DES LOCATAIRES .................................... 06
LA DIVERSITÉ DU PROFIL DES LOCATAIRES ........................................... 08
LE PARTENARIAT AVEC LES ÉLUS LOCAUX ............................................. 09
Vendée Habitat dispose d’un patrimoine de plus de 14000 logements locatifs en Vendée, ce qui en fait le 1er bailleur social du département. Grâce à un réseau dense de 4 agences de proximité et de 26 points d’accueil répartis sur le territoire départemental, l’office est en capacité d’accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel, de l’entrée dans nos logements jusqu’à leur déménagement.

“Être au plus proche de nos locataires, pour améliorer la qualité de service”
Une enquête de satisfaction menée en juin 2013 par un prestataire extérieur a été réalisée auprès d’un échantillon représentatif de plus de 1000 ménages logés dans le patrimoine de Vendée Habitat.

Il ressort des résultats que l’appréciation globale du locataire vis-à-vis de Vendée Habitat est très satisfaisante puisque le taux atteint 96,4 %.

Ce chiffre démontre le professionnalisme de l’équipe de Vendée Habitat pour accueillir les locataires dans les meilleures conditions.

Le personnel de proximité (gardien, agent d’entretien, …) renforce la qualité de service rendu aux locataires, participe à maintenir les parties communes en bon état, accompagne le locataire dans son parcours résidentiel, …
Chaque année, environ 2 000 locataires prennent possession de leur nouveau logement que ce soit dans les logements neufs ou dans le patrimoine existant de Vendée Habitat. A ce titre, la commission d’attribution des logements (CAL), à laquelle assistent notamment les communes, les partenaires sociaux et les associations représentant les locataires, effectue un travail remarquable.

A en constater la joie des locataires lors des remises de clés, il ne fait aucun doute qu’ils sont globalement satisfaits de leur entrée dans les lieux et d’accéder à un logement de qualité, accessible, confortable et abordable financièrement.
Loger des ménages aux profils variés

Vendée Habitat loge environ 30 000 personnes (y compris les résidents des foyers d’hébergement). Les logements sociaux font encore l’objet de préjugés.
Toutefois, la récente enquête d’occupation sociale souligne la diversité du profil des personnes logées, que ce soit vis à vis de l’âge (28% ont moins de 18 ans et 13,2% ont plus de 65 ans), de l’activité professionnelle (32,7% en CDI, 17,1% de chômeurs, ...), du statut familial (48% de personnes seules, 25,7% de couples, 26% de familles monoparentales), ...
Cette diversité participe à la mixité dans nos résidences.
Le programme de constructions de 31 logements à Saint-Georges-de-Montaigu témoigne d’un savoir-faire depuis 1929.

Situé en coeur de ville, ce projet s’inscrit dans une politique communale de développement de l’offre locative, de mixité sociale et générationsnelle, de planification urbaine et de densification du centre-bourg.

La concrétisation de ce programme est le reflet d’un partenariat fort avec les élus locaux pour élaborer des projets immobiliers adaptés au contexte du territoire.

Il comprend la réhabilitation de 2 logements, la construction de 29 logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et en location « classique ».
Logements pour tous

LE LOGEMENT LOCATIF TOUT PUBLIC ....................................................... 11
LE MAINTIEN À DOMICILE POUR LES PERSONNES ÂGÉES ....................... 12
DES MAISONS DE VIE POUR PERSONNES ÂGÉES .................................... 14
L’HÉBERGEMENT DE PERSONNES VIEILLISSANTES DÉPENDANTES ............ 16
L’ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP ............................... 18
L’HÉBERGEMENT DE PERSONNES DÉSORIENTÉES .................................. 19
LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS .................................................. 20
L’HÉBERGEMENT DE JEUNES ACTIFS ....................................................... 21
Les programmes Cassiopée et La Grande Ourse sont représentatifs des constructions réalisées par Vendée Habitat en termes de respect des normes en vigueur (thermique, accessibilité, ...), de confort, de niveau de loyer et de la cible de personnes pouvant prétendre à ces logements (jeunes, couples, retraités, familles monoparentales, ...).

Les logements sont situés à l’entrée du lotissement dans un cadre paysager agréable. L’association élégante du béton et du bois renforce l’intégration de cette résidence dans son environnement.

Les espaces intérieurs sont spacieux et lumineux. Une attention particulière a été portée pour préserver l’intimité des logements en général, et des terrasses en particulier.
Des habitations à destination des personnes âgées sont spécialement conçues pour leur permettre de prolonger leur indépendance. Les programmes de construction sont constitués par des ensembles de 4 à 10 logements (souvent en T3), uniquement en rez-de-chaussée, en centre-bourg, à proximité des commerces et des services ou de foyers pour personnes âgées.

Un effort est consenti dans la conception, l’agencement et le choix des équipements pour que ces logements soient confortables, accessibles et adaptés pour les personnes vieillissantes : possibilité d’installer un lit médicalisé dans une chambre, volets roulants électriques, interphone, parties privatives extérieures limitées à une grande terrasse facile d’entretien, douche à l’italienne, aménagements paysagers aux abords des maisons favorisant les liens sociaux entre locataires, …
**Challans**  
Village senior L’Ogerie

**ARCHITECTE**  
Quattro Architectes

**DATE DE LIVRAISON**  
1er semestre 2014

<table>
<thead>
<tr>
<th>NOMBRE DE LOGEMENTS</th>
<th>TYPOLOGIE</th>
<th>SURFACE</th>
<th>COÛT GLOBAL</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>15 logements</td>
<td>15 T3</td>
<td>1 100 m²</td>
<td>1 967 000 Euros</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**ARCHITECTE**  
AAC Cosneau-Rigolage

**DATE DE LIVRAISON**  
2012

<table>
<thead>
<tr>
<th>NOMBRE DE LOGEMENTS</th>
<th>TYPOLOGIE</th>
<th>SURFACE</th>
<th>COÛT GLOBAL</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>17 logements dont 11 maintiens à domicile</td>
<td>13 T3 et 4 T4</td>
<td>1 300 m²</td>
<td>1 790 000 Euros</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Treize-vents**  
Résidence Les Vans

**ARCHITECTE**  
AAC Cosneau-Rigolage

**DATE DE LIVRAISON**  
2012

<table>
<thead>
<tr>
<th>NOMBRE DE LOGEMENTS</th>
<th>TYPOLOGIE</th>
<th>SURFACE</th>
<th>COÛT GLOBAL</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>17 logements dont 11 maintiens à domicile</td>
<td>13 T3 et 4 T4</td>
<td>1 300 m²</td>
<td>1 790 000 Euros</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Le terrain proposé par la mairie de Sainte-Foy est situé en cœur de ville, à proximité des commerces et des commodités, au sommet et bien orienté sur le vallon ; espace rêvé pour un lieu de résidence dégageant de larges perspectives et des vues exceptionnelles.

L’architecte a fait le choix de la transparence des espaces publics, accueil, salons, salle à manger qui dégagent des vues, sur le parvis d’entrée, côté rue et bourg et sur une vaste esplanade ensoleillée, surplombant la vallée. Les 24 chambres, équipées de kitchenettes, sont toutes accessibles depuis l’extérieur par un cheminement adapté conduisant les résidents vers les commerces. Elles sont principalement orientées vers le soleil et la vallée verte pour plus de calme et de repos. La salle de restaurant, lieu d’animation, est identifiable depuis la rue.

La construction traditionnelle allie bois et enduit. Très isolée et étanche à l’air, elle respecte la réglementation thermique grâce à un chauffage géothermique avec pompe à chaleur.

Offrir un cadre de vie agréable
MAÎTRE D’ŒUVRE
Ouest Architecture Urbanisme (OAU)

DATE DE LIVRAISON
1er semestre 2016

NOMBRE DE LOGEMENTS
24 chambres
7 logements

SURFACE
1 800 m²

COÛT GLOBAL
2 980 000 Euros

ARCHITECTE
Quattro Architectes

DATE DE LIVRAISON ESTIMÉE
2016

NOMBRE DE LOGEMENTS
4 logements
24 studios

SURFACE
1 550 m²

COÛT GLOBAL
2 706 000 Euros
L’HÉBERGEMENT DE PERSONNES VIEILLISSANTES DÉPENDANTES

Talmont-Saint-Hilaire
EHPAD* Le Havre du Payré

ARCHITECTE (EXTENSION RÉHABILITATION)
Ouest Architecture Urbanisme (OAU)

DATE DE LIVRAISON
1971 (extension réhabilitation 2013)

NOMBRE DE LOGEMENTS
92 chambres

SURFACE
2 900 m² (extension)

TYPOLOGIE

COÛT GLOBAL
7 319 000 Euros

"Accueillir les personnes vieillissantes dépendantes"

Le vieillissement croissant de la population impose de proposer des solutions d’hébergement adaptées pour tous, personnes dépendantes ou indépendantes.

Les foyers pour personnes âgées, construits pour la plupart entre 1950 et 1990, nécessitent actuellement des travaux importants de mises aux normes (accessibilité, incendie, …) et d’amélioration du confort et des conditions de vie pour les résidents et pour le personnel y travaillant. Finalement, des réhabilitations lourdes sont engagées.

Elles peuvent être accompagnées de travaux d’extension du fait des restructurations liées à la réhabilitation et dans le but de maintenir leur capacité d’accueil.

* EHPAD : Etablissement d’Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

Vendée Habitat • Office Public de l’Habitat de Vendée
ARCHITECTE
Cabinet ESSENTIEL

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE
Fin 2016

<table>
<thead>
<tr>
<th>NOMBRE DE LOGEMENTS</th>
<th>TYPOLOGIE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>82 lits</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>SURFACE PLANCHER</th>
<th>COÛT GLOBAL PRÉV.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>5 000 m²</td>
<td>9 466 000 Euros</td>
</tr>
</tbody>
</table>

MAÎTRE D’ŒUVRE
Essentiel

DATE DE LIVRAISON
2015

<table>
<thead>
<tr>
<th>NOMBRE DE LOGEMENTS</th>
<th>TYPOLOGIE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>30 chambres</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>SURFACE</th>
<th>COÛT GLOBAL</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1 500 m²</td>
<td>2 850 000 Euros</td>
</tr>
</tbody>
</table>
En réhabilitant une maison pour créer un SAVS (Service d’Accompagnement à la Vie Sociale) comprenant 6 chambres pour personnes handicapées et en construisant 18 logements de typologie différente en plein cœur de ville, Vendée Habitat répond à une double problématique. D’une part, cette résidence permet d’accueillir à proximité des services, en particulier, des personnes vieillissantes, à mobilité réduite et handicapées, grâce à des logements adaptés, et permet une mixité sociale et générationnelle.

D’autre part, ce programme est un exemple de requalification de l’espace urbain (acquisition amélioration, construction dans des « dents creuses » sur un espace réduit).

L’ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP
Les Essarts
Résidence Armance Hirelle

Adapter les logements en cœur de ville

*SAVS : Service d’Accompagnement à la Vie Sociale
Construit en 1971 autour du « château » et de son parc, le foyer Sainte-Anne a fait récemment l’objet d’importants travaux de réhabilitation et d’extension.

Un Cantou, d’une capacité de 12 chambres, est créé pour permettre l’hébergement et l’accompagnement de personnes désorientées. Afin d’améliorer les conditions de confort, de respecter les normes d’accessibilité, etc., l’aménagement prévoit de regrouper 3 chambres pour en faire 2 nouvelles. De fait, des travaux d’extension ont été entrepris pour maintenir une capacité d’accueil identique.

Le bâtiment principal et les nouvelles extensions sont traités de la même manière, par un travail sur l’horizontalité, l’utilisation de matériaux de façade simples et naturels dans le respect de l’architecture environnante.
Avec la construction de Foyers des Jeunes Travailleurs (FJT), Vendée Habitat entend répondre à la demande d’un public spécifique, à savoir les 16-30 ans. Scolarisés, en phase d’insertion professionnelle, en CDD ou en CDI, ... ils peuvent trouver une solution d’hébergement adaptée à leur profil et leurs besoins.

Cette problématique n’est pas nouvelle pour Vendée Habitat puisque le 1er FJT livré fut celui de Fontenay-le-Comte en 1975.

Au Château d’Olonne, le SPI à une capacité d’accueil de 58 appartements, de 21 à 38 m², comprenant une cuisine aménagée, douche, etc. Divers services et un accompagnement sont également proposés.
Pouvoir accueillir de jeunes actifs

Afin de pouvoir loger des travailleurs permanents, de jeunes actifs, des saisonniers, … et de pouvoir pérenniser leurs emplois sur l’île, une résidence sociale a vu le jour à Noirmoutier-en-l’Île. L’objectif est de fournir un logement temporaire à des salariés en mobilité professionnelle. Ce programme comprend 28 studios, 2 T2 et 1 T3 ainsi que des locaux collectifs. L’association AGROPOLIS (Groupe Etablières) est en charge de la gestion de la résidence et assure un accompagnement social des résidents.

Sur le plan architectural, le local commun (salon, bureaux, …) n’est pas sans rappeler une salorge soulignant l’identité noirmoutrine de ce projet.
La préservation
du patrimoine

L’ACQUISITION AMÉLIORATION
D’UN PATRIMOINE HISTORIQUE ..................................................... 23
L’ACQUISITION AMÉLIORATION EN CENTRE-VILLE ............................. 24
LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ............................................. 25
LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE COLLECTIF .............................. 26
Un partenariat fort entre la commune et Vendée Habitat a permis de redonner vie à la partie supérieure de l’ancienne gare de Mortagne-sur-Sèvre, la partie inférieure étant le local de l’office de tourisme. Malgré des contraintes techniques et financières évidentes pour trouver un équilibre économique et social viable et pérenne, ce sont 4 logements qui ont été créés après réhabilitation de ce bâti multi-centenaire. Incontestablement, cette opération d’acquisition amélioration permet de valoriser le patrimoine historique de la commune.

**L’ACQUISITION AMÉLIORATION D’UN PATRIMOINE HISTORIQUE**

*Mortagne-sur-Sèvre*

*Résidence Le Marquileau*

**ARCHITECTE**
Quattro Architectes

**DATE DE LIVRAISON**
2013

<table>
<thead>
<tr>
<th>NOMBRE DE LOGEMENTS</th>
<th>TYPOLOGIE</th>
<th>SURFACE</th>
<th>COÛT GLOBAL</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>4 logements</td>
<td>4 T2</td>
<td>171 m²</td>
<td>438 000 Euros</td>
</tr>
</tbody>
</table>

"Mettre en valeur le patrimoine historique"
L’urbanisation qui s’est développée ces dernières décennies a peu à peu délaissé les centres-bourgs au profit des périphéries de ville (lotissements, ZAC, ...). Afin de limiter l’étalonnage urbain, une action vise à reconquérir les centres-bourgs par l’acquisition amélioration, la démolition reconstruction, la redensification, ...

Ce programme du Coeur d’Olonne consiste en la réhabilitation d’un bâti pour créer 5 logements et la construction de 2 logements sur le terrain attenant.

Densification, restructuration du bâti et proximité des commerces sont les maîtres mots de cette opération.

L’ACQUISITION AMÉLIORATION EN CENTRE-VILLE
Olonne-sur-Mer
Résidence Le Cœur d’Olonne

Contribuer à la redynamisation des centres-bourgs
Maintenir un patrimoine en bon état

L’entretien et l’amélioration permanente du bâti est un engagement auquel Vendée Habitat est particulièrement vigilant afin de maintenir un patrimoine en bon état et une qualité de vie idéale pour les locataires.

Réfection des salles de bain (remplacement des baignoires par des douches à l’italienne), et des installations électriques, amélioration des performances énergétiques des logements (isolation par l’extérieur, remplacement des modes de chauffage), … sont quelques-uns des travaux couramment engagés. Ils participent à l’amélioration du confort et au maintien d’un niveau de charges locatives réduites.
Construite dans les années 70, la résidence Les Moulins Liot est l’un des derniers grands collectifs (385 logements) à être mis en service. La période des Trente Glorieuses (1945-1973) est propice à la construction massive de logements. Ainsi, Vendée Habitat livre, entre 1950 et 1980, près de 8 000 logements, essentiellement collectifs (la maison individuelle ne prendra son essor qu’à partir des années 1980).

Vendée Habitat engage la réhabilitation de ce patrimoine en intégrant une contrainte de taille, à savoir la configuration du bâti pour intégrer les normes actuelles, en termes d’accessibilité, de confort intérieur, de performances thermiques, de sécurité, …
ARCHITECTE RÉHABILITATION
Groleau Pochon

DATE DE LIVRAISON
de 1976 à 1980 (dernière réhabilitation : 2013)

NOMBRE DE LOGEMENTS
112 logements

TYPOLOGIE
13 T1bis, 43 T2, 34 T3, 22 T4

SURFACE
6 678 m²

COÛT GLOBAL
2 004 000 Euros

Symbole de modernité et de confort lors de leur construction, les logements collectifs de l’après-Guerre ont vu leur attractivité diminuer au profit du logement individuel ou intermédiaire.

D’importants travaux de réhabilitation sont engagés sur ce patrimoine afin de le maintenir en bon état, d’améliorer le confort dans les logements et de valoriser son image : bardage extérieur, remplacement des ouvertures, des baignoires par des douches, réfection des sols, des installations électriques, des halls d’accueil, mise en place de contrôle d’accès pour les portes extérieures, aménagements paysagers…

La plupart de ces travaux ont été entrepris sur la résidence André Biron.

“Redonner une autre image des collectifs”

LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE COLLECTIF
Luçon
Résidence André Biron
La densification et l’aménagement urbain

L’AMÉNAGEMENT FONCIER ET LA CONSTRUCTION ........................................ 29
LA RESTRUCTURATION EN CŒUR DE VILLE ................................................... 30
LA RÉNOVATION URBAINE .......................................................................... 32
LA DENSIFICATION SUR DES SECTEURS TENDUS ....................................... 33
L’AMÉNAGEMENT DE CENTRES-BOURGS .................................................. 35
De nombreux projets en commune sont élaborés d'une manière globale avec la volonté de créer des solutions d’hébergement pour un large public. Le projet de La Chaize-le-Vicomte en est un exemple. En effet, la commune a sollicité Vendée Habitat pour l’aménagement d’un lotissement et la construction de logements. Ainsi, 21 terrains à bâtir libres de constructeur seront proposés à la vente, 10 logements intermédiaires, 1 logement individuel et 7 en maintien à domicile (cf. p.12) et 2 maisons en location accession (PSLA) seront construits offrant des solutions d’hébergement pour un large public : jeunes, couples avec ou sans enfant, personnes vieillissantes, … que ce soit en location ou en accession à la propriété.

L’AMÉNAGEMENT FONCIER ET LA CONSTRUCTION

La Chaize-Le-Vicomte
Secteur Le chemin des Filées

L’ALBUM • PAGE 29
Les 10 logements individuels construits en 1954 ont été remplacés par 30 logements intermédiaires (12 T2, 15 T3 et 9 T4) et 6 logements individuels (6 T4). Le projet, confié à l’agence d’architecture Tetrarc, se veut une version contemporaine de l’habitat traditionnel vendéen. Il reprend les continuités bâties, les volumétries rapprochées, les venelles aux formes irrégulières, les points de vue changeants, l’homogénéité visuelle et une teinte blanche fédératrice. Pour renforcer l’ensoleillement, les profils des toitures ont été étudiés avec le plus grand soin. Mervau apporte des prestations de qualité grâce à une rationalisation poussée de la construction. Vendée Habitat a d’ailleurs reçu le prix logement pour ce programme, décerné par le CAUE de la Vendée en 2014 dans le cadre du prix départemental d’architecture et d’aménagement paysager de la Vendée.

Reconstruire au cœur de la ville

La Restructuration en cœur de ville
Saint-Gilles-Croix-de-vie
Résidence Mervau
Pour accompagner la très forte croissance économique des Trente Glorieuses (1945-1973), Vendée Habitat a construit sur cette période près de 8 000 logements, essentiellement collectifs, à travers le département.

Grâce à un programme de rénovation urbaine multipartenarial (ANRU, collectivités, bailleurs, ...), les quartiers d’habitat social font l’objet d’une mutation profonde.

Principal contributeur financier du programme, Vendée Habitat y réhabilite plus de 1 000 logements, déconstruit 238 logements et en reconstruit autant mais de manière éclatée sur la ville, comme pour ce programme situé aux Oudairies.

ARCHITECTE
Frédéric Fonteneau Architecte

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE
Mi 2014

NOMBRE DE LOGEMENTS
27 logtfs individuels

TYPOLOGIE
18 T3 et 9 T4

SURFACE
2 255 m²

COÛT GLOBAL PRÉV.
4 033 000 Euros

LA RÉNOVATION URBAINE
La Roche-sur-Yon
Résidence Gérard de Nerval

“Rénover les quartiers d’habitat social”
La forte demande de logements en Vendée, et en particulier sur le littoral, n’est pas sans conséquence. Elle suppose de pouvoir construire plus sur des espaces réduits puisque le foncier y est rare et que cette rareté renchérit la charge foncière rendant les opérations plus difficiles à équilibrer sur le plan budgétaire.

La résidence La Vannerie est un bel exemple de densification sur un secteur tendu ; 25 logements ont été construits sur une parcelle de 670 m². Ce programme souligne aussi le partenariat tissé entre une collectivité (la ville d’Olonne-sur-Mer), un promoteur privé (Bâti Nantes) et un bailleur (Vendée Habitat).

Vendée Habitat accompagne la forte demande locative sur le littoral en y produisant de nombreux logements adaptés au contexte local.
Sur les secteurs tendus, l'utilisation de l'espace doit être réfléchie pour être optimisée. Les friches urbaines, les « dents creuses », … sont un réservoir de foncier non négligeable dans les communes. Elles permettent de densifier les zones agglomérées des villes et de limiter l’étalement urbain.

La Résidence du Pré Bâcle se situe sur une parcelle de 3 000 m², au cœur de Saint-Hilaire-de-Riez. Sur cet espace réduit, ce programme de 25 logements révèle une architecture contemporaine mêlant une variété de formes, de matériaux, de couleurs d’enduits, …

Malgré cette densité urbaine, la préservation de l’intimité entre logements a été pensée à travers des loggias et terrasses individualisées.

Construire sur des dents creuses

Architecte
Periot Architecture Durable

Date de livraison
Été 2014

Nombre de logements
25 logements

Typologie
8 T2, 15 T3, 2 T4

Surface
2 000 m² SHON

Coût global
2 704 000 Euros

La densification sur des secteurs tendus
Saint-Hilaire-de-Riez
Résidence le Pré Bâcle

Vendée Habitat • Office Public de l’Habitat de Vendée
L’objectif de ce programme dans le centre bourg de Moutiers-les-Mauxfaits est de recréer un lieu de vie animé, en proposant une offre en logements et de services variés.
Dans cet espace urbain restreint, une ancienne école et du bâti dégradé ont été démolis. A la place, sont construits 12 logements locatifs intermédiaires en R+1. Parallèlement, une maison de santé pluridisciplinaire sera réalisée dans la continuité permettant d’accueillir une douzaine de praticiens. Deux micro-crèches de 100 m² chacune, avec un jardin privatif accueilleront, quant à elles, une vingtaine d’enfants.
Ce projet participera à la redynamisation du centre bourg, au maintien d’une démographie médicale.

L’AMÉNAGEMENT DE CENTRES-BOURGS
Moutiers-les-Mauxfaits
Îlot Saint Maurice
L’efficacité énergétique

L’EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE, UN PATRIMOINE PERFORMANT ......................... 37
DES RÉHABILITATIONS PERFORMANTES ..................................................... 38
LA CONSTRUCTION TENDANT VERS LE PASSIF ........................................ 39
LES LOGEMENTS ÉCONOMES EN ÉNERGIE ............................................. 40
UN BÂTIMENT À ÉNERGIE POSITIVE ....................................................... 41
Le patrimoine de Vendée Habitat est efficace sur le plan thermique. En effet, les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) réalisés en 2009 ont montré que notre patrimoine était 25% plus performant que le parc immobilier français. Les réhabilitations prennent en compte l’enveloppe du bâtiment et intègrent des équipements modernes pour améliorer les performances thermiques. Concernant la construction neuve, dans une démarche de qualité, Vendée Habitat a imposé aux maîtres d’œuvre de concevoir des logements basse consommation dès le 1er janvier 2010 en anticipation de la Règlementation Thermique 2012.
Améliorer les performances thermiques des logements pour limiter, voire réduire, les charges supportées par les locataires est un objectif permanent. Le chauffage est un poste de dépenses, sur lequel l’office est particulièrement vigilant. Ainsi, les travaux consistent notamment à renforcer les performances thermiques des résidences (chauffage, isolation par l’extérieur, ouvertures, …). 1298 logements ont vu leur étiquette énergétique s’améliorer entre 2009 et 2014 (passant de D,E,F ou G à C voire B).

A Belleville-sur-Vie, par exemple, la consommation énergétique de la résidence Les Nouettes a diminué de l’ordre de 30% ce qui représente une économie pouvant atteindre 150€ sur l’année pour chaque locataire.

**DES RÉHABILITATIONS PERFORMANTES**

**Belleville-sur-Vie**
*Résidence Les Nouettes*

<table>
<thead>
<tr>
<th>ARCHITECTE</th>
<th>Estelle Laurent</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>DATE DE LIVRAISON</td>
<td>1968 (dernière réhabilitation : 2009)</td>
</tr>
<tr>
<td>NOMBRE DE LOGEMENTS</td>
<td>40 logements</td>
</tr>
<tr>
<td>TYPLOGIE</td>
<td>6 T3, 26 T4 et 8 T5</td>
</tr>
<tr>
<td>SURFACE</td>
<td>2 800 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>COÛT GLOBAL</td>
<td>506 000 Euros</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Résidence Les Nouettes**

<table>
<thead>
<tr>
<th>NOMBRE DE LOGEMENTS</th>
<th>TYPOLOGIE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>40 logements</td>
<td>6 T3, 26 T4 et 8 T5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Réduire les charges locatives**

Améliorer les performances thermiques des logements pour limiter, voire réduire, les charges supportées par les locataires est un objectif permanent. Le chauffage est un poste de dépenses, sur lequel l’office est particulièrement vigilant. Ainsi, les travaux consistent notamment à renforcer les performances thermiques des résidences (chauffage, isolation par l’extérieur, ouvertures, …). 1298 logements ont vu leur étiquette énergétique s’améliorer entre 2009 et 2014 (passant de D,E,F ou G à C voire B).

A Belleville-sur-Vie, par exemple, la consommation énergétique de la résidence Les Nouettes a diminué de l’ordre de 30% ce qui représente une économie pouvant atteindre 150€ sur l’année pour chaque locataire.
L’efficacité thermique des logements est un thème qui n’est pas nouveau pour les bailleurs sociaux comme le nôtre. Le 1er choc pétrolier de 1973 fut le point de départ des premières démarches en matière d’économie d’énergie. Cette prise de conscience ancienne explique pourquoi le parc locatif public est performant.

En lançant dès à présent des programmes de logements qui tendent vers le passif, l’office illustre sa capacité à innover et à imaginer l’habitat de demain. Ces constructions ne se font pas sans contraintes : maintien d’un niveau de loyer attractif, équilibre financier de l’opération. Grâce à l’orientation et la conception du bâti, l’installation de panneaux solaires photovoltaïques, au renforcement de l’isolation, … ces logements seront 30% plus performants que ceux de la RT 2012.

**Tableau:**

<table>
<thead>
<tr>
<th>NOMBRE DE LOGEMENTS</th>
<th>TYPOLOGIE</th>
<th>SURFACE</th>
<th>COÛT GLOBAL</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>16 logements</td>
<td>5 T2 et 11 T3</td>
<td>1 040 m²</td>
<td>1 792 000 Euros</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Les Herbiers**

**Résidence L’Aumarière**

*Architecte:* Ouest Architecture Urbanisme (OAU)

*Date de livraison prévisionnelle:* 2ème semestre 2014

*Nombre de logements:* 16 logements

*Surface:* 1 040 m²

*Coût global:* 1 792 000 Euros
Les logements économiques en énergie

Treize-Septiers
Projet expérimental

"Tendre vers les logements à énergie positive"

Vendée Habitat a travaillé sur un projet innovant en mettant autour de la table les professionnels du bâtiment (FFB, CAPEB, SYDEV, CAUE, Conseil Départemental, Ordre des Architectes, ...). De cette réflexion, est né un programme expérimental dans le neuf (un programme expérimental est également engagé dans l’ancien - cf. p 49) comprenant 5 logements locatifs BEPOS, à énergie positive, et 2 maisons en accession à la propriété EFFINERGIE +, 20% plus performants que la norme actuelle.

Un accompagnement des locataires est également prévu dès leur entrée dans les lieux, pour une sensibilisation au bon usage du logement et des équipements installés, dans le but d’optimiser les consommations énergétiques.
Améliorer les conditions d’accueil et de travail

Construite parallèlement au programme de rénovation urbaine, l’agence du pays yonnois s’implante de manière stratégique, au cœur du quartier de la Garenne, au plus proche des locataires.

Les façades répondent aux questions d’apport solaire et de protections passives, de manières différentes, selon l’orientation, les besoins internes ou selon le contexte bâti et végétal. Ce bâtiment administratif à énergie positive est raccordé au réseau de chaleur de la cogénération et équipé de panneaux solaires photovoltaïques.

Les volumes et les couleurs du bâtiment varient : chacun des espaces traduisant une nécessité de transparence ou de confidentialité, et chaque couleur matérialisant un usage.

La topographie permet de répartir le programme sur deux niveaux : les locaux techniques sont accessibles par un rez-de-chaussée bas, tandis que les bureaux et l’accueil s’étendent sur un rez-de-chaussée haut bien perceptible depuis le cœur du quartier.
Des architectures et procédés de construction innovants

LE MODULAIRE BOIS ................................................................. 43
L’INTIMITÉ EN MILIEU URBAIN ............................................... 44
UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE RECONNUE .............. 45
Les progrès techniques et technologiques ne cessant d’évoluer, notre organisme est en permanence à l’écoute de nouveaux produits, de nouveaux procédés de construction pour les intégrer de façon expérimentale dans un premier temps et de pouvoir éventuellement les généraliser dans un second temps.

Le choix de construire des logements en modulaire bois a été une opportunité que nous avons saisie et menée conjointement avec l’entreprise Bénéteau Habitat, constructeur de maisons préindustrialisées à ossature bois. L’architecte a conçu un petit ensemble de pavillons revêtus de lames de bois colorées, identifiant clairement chaque logement. Tous de plain-pied, ceux-ci sont accessibles aux personnes handicapées. Ils respectent la réglementation thermique en vigueur et disposent d’un garage attenant.
Un parti pris architectural volontairement urbain est proposé. Traités comme une impasse de ville, l’avancée et le retrait des volumes provoquent des perspectives et des séquences rappelant l’échelle de la rue traditionnelle de la Chaume (quartier des Sables d’Olonne). Les constructions en forme de longères sont accessibles par un passage couvert ayant un double emploi celui de garage ou de terrasse donnant sur le jardin. La succession des maisons conforte une bonne orientation sud-ouest au jardin et lui donne un esprit patio.

Ces constructions, d’expression traditionnelle, présentent une simplicité dans les volumes avec une proportion réduite de percements par rapport à la surface des façades donnant sur la voie, s’harmonisant ainsi à l’architecture existante de la ville des Sables d’Olonne.

L’ensemble des maisons reprend les matériaux s’inscrivant dans le contexte architectural traditionnel.

"Créer des espaces privatifs conviviaux"

ARCHITECTE
Ouest Architecture Urbanisme (OAU)

DATE DE LIVRAISON
Mai 2012

NOMBRE DE LOGEMENTS
13 logts individuels

TYPOLOGIE
9 T3 et 4 T4

SURFACE
940 m²

COÛT GLOBAL
1 522 000 Euros

L’INTIMITÉ
EN MILIEU URBAIN

Les Sables d’Olonne
Résidence Les Morinières

Vendée Habitat • Office Public de l’Habitat de Vendée
UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE RECONNUE
La Roche-sur-Yon
Résidence Les Explorateurs

Ce projet se décompose en 5 bâtiments de logements intermédiaires distincts qui s’articulent entre eux par une composition ouverte vers le sud et l’espace paysagé du site.
L’articulation et la composition de l’ensemble présente la mise en scène d’un jeu de volumes marqué, et jouant avec la pente naturelle du site. Ce jeu sur la volumétrie est mis en valeur par le changement des teintes et matériaux des façades, un jeu de balcons suspendus vient accentuer cet effet. Les panneaux solaires pour la production d’eau chaude sanitaire s’y intègrent parfaitement. Cette conception entend limiter les parties communes.

Ce programme 2013 a été nominé dans le cadre du Prix Départemental d’Architecture et d’Aménagement de la Vendée organisé par le CAUE, marquant la reconnaissance d’un engagement permanent pour la qualité architecturale, environnementale et sociale de nos projets immobiliers.
Le partenariat public privé

- Le partenariat sous différentes formes .................................................. 47
- Le partenariat avec un autre bailleur social ........................................... 48
- RSE : l’expérimentation ............................................................................. 49
Le partenariat public privé s’est développé ces dernières années. Même s’il reste marginal au regard de notre production annuelle de logements, il est devenu un moyen de développer l’offre de logements locatifs à travers le département et d’intégrer dans les projets d’aménagement un taux de logements sociaux.

Les partenaires ont des profils différents : promoteur, lotisseur, Société d’Economie Mixte (SEM), … et la concrétisation de ce partenariat peut prendre différentes formes : achat en VEFA (Vente en l’Etat Futur d’Achèvement), colotissement, achat d’îlots, groupement, …

Dans l’exemple ci-contre, le programme Le Stella, situé dans le quartier La Chaume, a été mené conjointement avec Vendée Expansion qui a assuré la maîtrise d’ouvrage du programme immobilier (20 logements dont 5 locatifs, locaux associatifs, parkings). Dans ce projet, Vendée Habitat a fait l’acquisition de 5 logements en VEFA assurant la mixité sociale.
Un partenariat étroit est en cours à Mortagne-sur-Sèvre entre la commune, Sèvre Loire Habitat et Vendée Habitat. Dans le cadre de la démolition / reconstruction du quartier du Chaintreau (6 bâtiments de 12 logements construits entre 1959 et 1967), Sèvre Loire Habitat prévoit la construction de 23 logements sur le site de l’ancienne gendarmerie. De son côté, Vendée Habitat engage la construction de 72 logements collectifs / intermédiaires et 5 logements individuels en accession à la propriété. Il s’agit, à petite échelle, d’un programme de rénovation urbaine, même s’il n’est pas financé par l’ANRU, dans lequel la commune de Mortagne-sur-Sèvre a joué un rôle évident.

**LE PARTENARIAT AVEC UN AUTRE BAILLEUR SOCIAL**

**Mortagne-sur-Sèvre**

*Résidence Le Chaintreau*

"Accompagner les communes dans leur projet"
RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES (RSE) : L’EXPÉRIMENTATION

Les Lucs-sur-Boulogne
Résidence les Hortensias

Créer une synergie entre professionnels

Dans le cadre de sa démarche RSE (Responsabilité Sociale de l’Entreprise), Vendée Habitat mène actuellement une expérimentation afin de réduire l’impact environnemental des logements. 2 projets sont menés, l’un en construction (5 logements intermédiaires et 2 logements en accession à la propriété sur la commune de Treize-Septiers) et l’autre en réhabilitation, en collaboration étroite avec de nombreux partenaires : CAPEB, FFB, SYDEV, CAUE, l’Ordre des Architectes, le Conseil Général ...

On parle ainsi de coconstruction et de coréhabilitation car une réflexion aboutie avec ces partenaires a été menée en amont du projet.

La réhabilitation de la Résidence Les Hortensias, aux Lucs-sur-Boulogne (projet ci-contre) concerne 14 logements collectifs (6 T2, 5 T3 et 3 T4), en vue d’atteindre le BBC-réno.

Résidence avant travaux
L’accession à la propriété

LE PSLA, UN DISPOSITIF SÉCURISÉ ......................................................... 51
L’ACCESSION PERSONNALISÉE AVEC LE PSLA CATALOGUE ............... 52
LA PARCELLE LIBRE DE CONSTRUCTEUR EN LOTISSEMENT ................... 53
Le PSLA (Prêt Social Location Accession) est un dispositif sécurisé d’accession sociale à la propriété qui permet de devenir propriétaire de son logement après une phase locative. Il présente de nombreux avantages financiers (TVA à taux réduit, exonération de la Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie, APL possible, ...), des garanties liées à la construction et contre les accidents de la vie, un accompagnement tout au long du dispositif, un logement de qualité (respect des normes de construction en vigueur, ...).

De la location à l’accession, Vendée Habitat accompagne les ménages dans leurs projets immobiliers et sécurise leur parcours résidentiel.
Avec le PSLA catalogue, Vendée Habitat offre la possibilité aux ménages désirant accéder à la propriété d’opter parmi un choix de 10 pavillons neufs et de mieux personnaliser leur projet, dans de nombreuses communes de Vendée.

Parmi la gamme d’options proposées, citons l’architecture (contemporaine ou traditionnelle), la typologie du logement (du T3 au T5, en plain-pied ou en duplex), les finitions intérieures (carrelage, faïence, chauffage, …) et extérieures (bardage, menuiseries, enduit, tuiles, …), l’aménagement extérieur (haie bocagère, engazonnement, …). Finalement, avec ce nouveau dispositif, les pavillons sont très largement personnalisables et en mesure de répondre au profil des ménages selon leur composition, leur capacité financière, leurs envies, … La seconde version du PSLA catalogue sera commercialisée début 2016.
En partenariat étroit avec les communes, Vendée Habitat crée de nouveaux espaces d’habitat durable. En lotissement ou en ZAC (Zone d’Aménagement Concerté), l’office assure la viabilisation et la commercialisation de parcelles libres de constructeur.

Ces projets présentent l’avantage pour l’office de réaliser une opération mixte, à savoir la construction de quelques logements locatifs publics et la vente de parcelles destinées à l’accession. L’aménagement de cet espace tient évidemment compte des problématiques actuelles en matière environnementale : orientation optimale des parcelles, configuration des parcelles avec des petites surfaces, gestion des eaux pluviales, …
Des équipements structurants en Vendée

LES GENDARMERIES ................................................................. 55
LES PÔLES SANTÉS OU MAISONS MÉDICALES PLURIDISCIPLINAIRES ...... 56
LES COMMERCES DE PROXIMITÉ ........................................... 57
Depuis quelques années, Vendée Habitat participe activement au maintien d’un tissu de services et de commerces de proximité, en partenariat étroit avec les communes et les communautés de communes.

La construction de gendarmeries, comprenant locaux administratifs et logements, comme celle de Mareuil-sur-Lay-Dissais, en est un exemple.
L’opération consiste en la création d’un Pôle Santé, sur une surface utile d’environ 1 000 m², situé à proximité du centre-bourg, de la médiathèque et de la salle des fêtes communale.

Une vingtaine de praticiens médicaux et paramédicaux (dentistes, infirmières, médecins, podologues, orthophonistes, ...) est partie prenante de ce projet.

La résidence domicile-services est composée de 21 logements (18 T2 et 3 T3) et de locaux communs, répartis dans un bâtiment R+2. Ils bénéficient à des personnes autonomes, qu’elles soient jeunes ou âgées. La gestion de cette résidence est confiée à Harmonie Vendée.

Vendée Habitat démontre par cette opération la diversité de son offre, qui permet de maintenir des services de proximité dans les communes, en particulier dans le domaine de la santé.

---

**LES PÔLES SANTÉS OU MAISONS MÉDICALES PLURIDISCIPLINAIRES**

**Aizenay**

Pôle santé et résidence domicile-service

---

**Maintenance une démographie médicale en commune**

L’opération consiste en la création d’un Pôle Santé, sur une surface utile d’environ 1 000 m², situé à proximité du centre-bourg, de la médiathèque et de la salle des fêtes communale.

Une vingtaine de praticiens médicaux et paramédicaux (dentistes, infirmières, médecins, podologues, orthophonistes, ...) est partie prenante de ce projet.

La résidence domicile-services est composée de 21 logements (18 T2 et 3 T3) et de locaux communs, répartis dans un bâtiment R+2. Ils bénéficient à des personnes autonomes, qu’elles soient jeunes ou âgées. La gestion de cette résidence est confiée à Harmonie Vendée.

Vendée Habitat démontre par cette opération la diversité de son offre, qui permet de maintenir des services de proximité dans les communes, en particulier dans le domaine de la santé.

---

**ARCHITECTE**

Essentiel

**DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE**

Septembre 2013

**NOMBRE DE LOGEMENTS**

21 logements

**TYPOLOGIE**

18 T2 et 3 T3

**SURFACE**

Environ 1 000 m²

**COÛT GLOBAL**

4 315 000 Euros
Ponctuellement, Vendée Habitat accompagne les communes pour maintenir ou développer les commerces de centre-bourg. Ces programmes s’accompagnent systématiquement de la construction, ou plus exceptionnellement de l’acquisition-amélioration de logements.

A Foussais-Payré, petite cité de caractère, par exemple, une chocolaterie a été créée au cœur de la commune et 4 logements ont été réhabilités.
LA PRÉSENCE SUR LE DÉPARTEMENT

Patrimoine sur la Vendée au 1er août 2015

IMPLANTÉES
231 communes
(+ 1 par rapport à avril 2015)

EN PROJET
7 communes
(Identique à avril 2015)

NON PRÉSENTES
44 communes
(- 1 par rapport avril 2015)