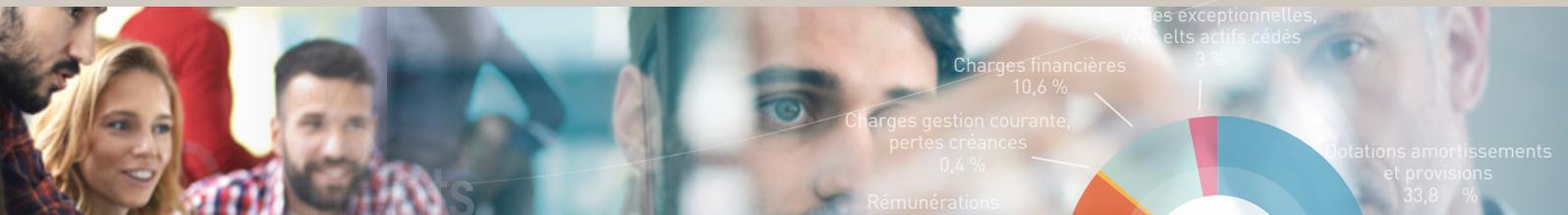


VENDEE  
HABITAT

# LE RAPPORT

REGARDS SUR L'ACTIVITÉ 2016





Résidence  
Le Cours Saint-Joseph  
Aizeny



PSLA Belle Noue  
Olonne-sur-Mer

# Sommaire

- 4 Les chiffres clés
- 5 Les faits marquants 2016
- 6 La clientèle et la proximité
- 8 Le développement de l'offre
- 12 L'entretien du patrimoine
- 14 Les « Grands Projets »
- 16 L'analyse financière
- 18 Le pilotage de Vendée Habitat
- 19 Les perspectives 2017



# Éditorial

EN 2016, VENDÉE HABITAT A POURSUIVI SON DYNAMISME...

**L'élément marquant pour cette année 2016 est, sans conteste, la satisfaction de nos locataires, suite à l'enquête réalisée l'été dernier. En effet, ils sont 94,1% à être satisfaits voire très satisfaits de notre organisme et de notre capacité à les accompagner.**

**Ce chiffre reflète la qualité des logements proposés.** En livrant 340 équivalents logements en 2016 et en proposant une offre locative diversifiée (maintien à domicile, MARPA, ...), Vendée Habitat répond à la demande et aux attentes mêmes des locataires et des vendéens.

**Le cadre de vie et les conditions de vie sont également plébiscités.** La stratégie patrimoniale qui vise à renforcer les performances thermiques, à améliorer le confort intérieur des logements et à aménager les abords des résidences est ainsi récompensée.

**Vendée Habitat est également fier de pouvoir concevoir des projets innovants en parfaite collaboration avec les professionnels du bâtiment,** comme ce fut le cas à Treize-Septiers, pour nos logements à énergie positive et Effinergie +, et aux Lucs-sur-Boulogne pour la réhabilitation BBC-réno.

**L'innovation, nous la retrouvons aussi, dans notre dispositif du PSLA catalogue, refondu en 2016.** Proposer une maison neuve personnalisable, parmi un choix de 13 modèles de pavillons, à prix très compétitifs, a rencontré un vif succès auprès des ménages vendéens désireux de devenir propriétaires.

**Enfin, de grands projets urbains sont lancés sur plusieurs secteurs, en partenariat étroit avec les collectivités locales :** La Roche-sur-Yon, Fontenay-le-Comte, Mortagne-sur-Sèvre, Montaigu, Moutiers-les-Mauxfaits, ... Les objectifs peuvent être différents au regard des enjeux locaux. Mais ils témoignent d'une volonté forte de renouvellement des quartiers d'habitat social construits dans les années 1950 à 1970, tout en préservant les ressources foncières. Des moyens importants y seront consacrés et l'office devra veiller à l'équilibre budgétaire de ces programmes immobiliers d'ampleur.

**Pierre BERTHOMÉ**  
*Président de Vendée Habitat*

# Les chiffres clés

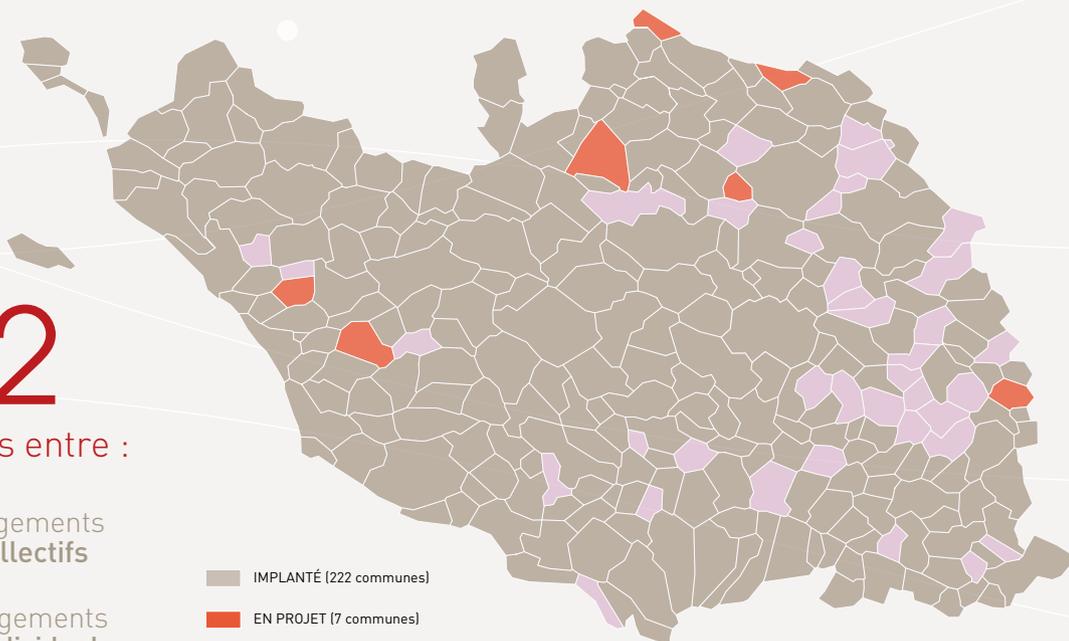
AU 31 DÉCEMBRE 2016

# 14 542

logements répartis entre :

8 494 logements collectifs

6 048 logements individuels



■ IMPLANTÉ (222 communes)

■ EN PROJET (7 communes)

■ NON PRESENT (38 communes)

2 407 équivalents logements dans 71 foyers

0 255 comme l'effectif de Vendée Habitat

0 340 équivalents logements livrés en 2016

0 222 communes dans lesquelles Vendée Habitat est implanté

1 867 demandes de logements satisfaites en 2016

73,4% des recettes de Vendée Habitat sont issues des loyers perçus

# Les faits marquants 2016

## 94,1% DE LOCATAIRES SATISFAITS DE VENDÉE HABITAT

Les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée de juin à août 2016 montrent que 94,1% des locataires de Vendée Habitat sont satisfaits. Le rapport qualité/prix des logements est très apprécié ainsi que l'accueil réservé aux locataires et la pertinence de la communication. Ces résultats soulignent le bon travail entrepris tant au niveau de la proximité qu'au niveau de l'entretien du patrimoine ou de la livraison des nouvelles opérations.



Les Essarts en Bocage - Résidence André Gide

## UNE QUALITÉ DE SERVICE RENFORCÉE

Vendée Habitat a procédé à l'adaptation de son organisation afin de répondre aux nouveaux enjeux identifiés. Parmi les principales évolutions, l'accueil des locataires en agence a été amélioré (élargissement des périodes d'ouverture, nouveaux moyens humains), le recouvrement des impayés locatifs a été développé (répartition des missions avec les conseillers clientèle en agence) et un pôle de référents techniques s'est mis en place pour une meilleure prise en compte des demandes de travaux de gros entretien.



Remise de clés de logements locatifs



RSE - Programme expérimentation - Treize-Septiers

## HAUT NIVEAU D'INVESTISSEMENT ET RÉSULTATS ENCOURAGEANTS

Dans un contexte économique et social délicat, Vendée Habitat a su maintenir un niveau d'investissement soutenu (construction et réhabilitation), diminuer légèrement le niveau d'impayés locatifs et stabiliser la vacance locative.

## RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE, L'EXEMPLE DE MORTAGNE-SUR-SÈVRE

L'année 2016 marque le lancement des travaux de la résidence du Chaintreau, à Mortagne-sur-Sèvre. Cette résidence qui se compose de 6 bâtiments de 12 logements chacun avait été construite, pour les premiers bâtiments, en 1959 afin de répondre à la demande de main d'œuvre de l'époque. Les travaux de déconstruction et de reconstruction se feront par étape. 5 années seront nécessaires pour finaliser la mutation complète du quartier.

## LOGEMENTS À ÉNERGIE POSITIVE ET BBC-RÉNO

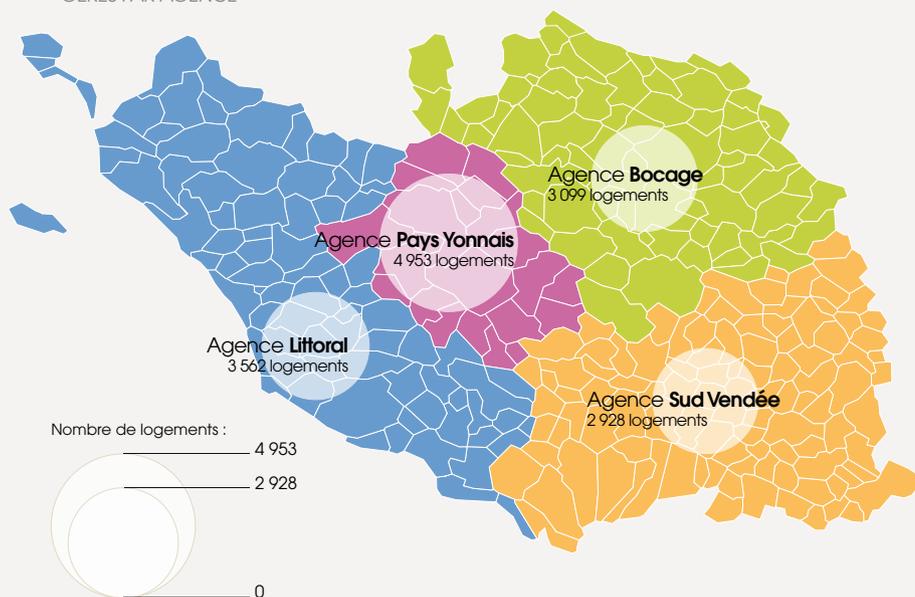
Les 2 programmes d'expérimentation réalisés dans le cadre de la démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) ont été livrés à Treize-Septiers et aux Lucs-sur-Boulogne. Innovantes tant esthétiquement qu'énergétiquement, ces opérations ont été unanimement saluées et appréciées quant à la qualité de leur réalisation.

# La clientèle et la proximité

**14 542** logements  
locatifs

Fort d'un réseau dense de 4 agences de proximité et 26 points d'accueil, Vendée Habitat gère 14.542 logements locatifs et accompagne les ménages tout au long de leur parcours résidentiel.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS  
GÉRÉS PAR AGENCE

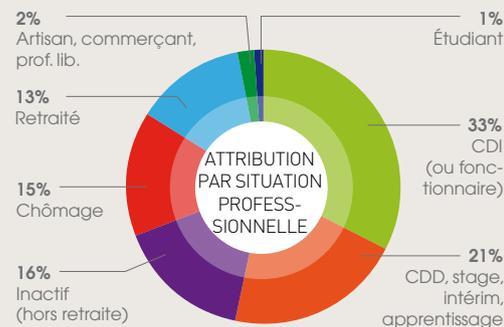


## Près de 1 860 logements attribués

La Commission d'Attribution des Logements (CAL) de Vendée Habitat a procédé à **1 867 attributions en 2016** qui se répartissent entre 1 600 sur le patrimoine existant et 267 sur les logements neufs.

59 % des attributions concernent un appartement ou un logement intermédiaire, encore prépondérants dans le patrimoine, et où les rotations sont plus nombreuses. Près de 50 % des attributions se font dans un logement T3, près de 26 % dans un T4 et 17 % en T2.

Concernant le profil des locataires, 38 % sont des familles monoparentales (proportion en légère baisse par rapport à 2015) et 35 % des personnes seules. Enfin, parmi les nouveaux arrivants, 54 % ont un emploi en CDI ou CDD (+4,5 points par rapport à 2015), 15 % sont demandeurs d'emplois, près de 13 % sont retraités, ...



## Un taux de rotation en hausse

1 617 locataires ont quitté un logement de Vendée Habitat en 2016 (contre 1 524 en 2015). Le nombre de départs est en hausse pour toutes les agences, sauf le Sud Vendée. La plus forte hausse est enregistrée pour l'agence Bocage, avec 368 départs en 2016 contre 323 en 2015. Le taux de rotation est en légère hausse, à 11,12 % (contre 10,68 % en 2015).

## Une vacance qui se stabilise

En décembre 2016, le taux de vacance totale (tous motifs confondus) est de 3,99 % du patrimoine. Ce chiffre est relativement stable par rapport à 2015. La vacance concerne principalement des logements de T3 et T4, situés dans des immeubles anciens qui ne répondent plus aux demandes d'aujourd'hui. Près de 76 % du total des logements vacants le sont pour défaut de locataire. Ils représentent seulement 3 % du patrimoine de Vendée Habitat.

## La baisse des impayés se poursuit

Vendée Habitat constate cette année encore une légère baisse concernant les impayés locatifs. Cette tendance est à souligner au regard du contexte actuel. Le nombre de locataires présentant une dette a légèrement diminué, passant de 2 755 en 2015 à 2 556 tout comme le montant total de la dette qui a légèrement diminué de 1,23 %, passant de 3,54 à 3,50 millions d'euros. Cette baisse s'explique en particulier par l'évolution des pratiques dans le cadre de la nouvelle organisation.

## La demande locative

Le fichier commun de la demande a enregistré 8 876 nouvelles demandes en 2016, soit une baisse de l'ordre de 6,1 %. À noter que la demande saisie par Vendée Habitat représente plus de 72 % de l'ensemble des saisies (hors demandes saisies sur internet). Elles s'orientent en majorité vers le pavillon individuel et se portent de plus en plus vers des logements plus petits du T1 au T2, même si le T3 reste la demande la plus importante. Les principaux motifs des demandes demeurent les mêmes que les années précédentes :

Sans logement, hébergé (17 %), loyer du logement actuel trop élevé (13,35 %), logement actuel trop petit (11,52 %).

**L'ancienneté moyenne des demandes satisfaites est similaire à celle de 2015.**

**Plus de la moitié (54 %) des demandes satisfaites ont moins de 6 mois.**

**Ce chiffre atteint près de 62 % sur le bocage et 65 % dans le Sud Vendée.**

## L'occupation des logements

L'enquête menée en 2016 a fait ressortir certaines tendances conformes aux évolutions démographiques et qui reflètent le contexte économique et social actuel :

Hausse de la part des plus de 60 ans dans les ménages logés ;

Baisse de la part des moins de 30 ans pour les titulaires des contrats de location

Stabilité des revenus de nos locataires.

Saint-André-Treize-Voies  
Remise de clés PSLA



Bellevigny - Résidence Alain Bombard

# Le développement de l'offre

**340** équivalents logements  
livrés en 2016

En 2016, Vendée Habitat a livré 340 équivalents logements sur le département de la Vendée.

## Livraisons de 278 logements locatifs...

**En livrant 278 logements locatifs en 2016, Vendée Habitat maintient un rythme soutenu de production.**

Ce chiffre, en progression par rapport à 2015 (208 logements locatifs), permet de maintenir un haut niveau de livraison. Entre 2011 et 2016, 1 648 logements locatifs ont été livrés, soit 148 logements supplémentaires par rapport aux objectifs fixés par la Convention d'Utilité Sociale.

**La typologie des logements est sensiblement la même que l'an passé.** L'office livre en majorité des T3 57% comme en 2015 et la part des T4 représente 20% et celle des T2 23%. Plus des 2 tiers des opérations livrées en 2015 se situent sur les secteurs tendus du département (Littoral et Pays Yonnais).

## ... et de 14 pavillons destinés à l'accession

Afin de faciliter l'accession sociale à la propriété, l'office construit des logements destinés à la location accession. Ce dispositif sécurisé permet aux ménages de devenir propriétaire de leur pavillon après une phase locative. En 2016, 14 PSLA ont été livrés. 2 ont été conçus selon l'ancien PSLA Catalogue et 2 autres l'ont été en conception-réalisation.



Saint-Martin-des-Noyers -  
Remise de clés résidence du Froment

## ... et 48 logements en foyers

Il convient d'ajouter 48 équivalents logements en foyer livrés en 2016. Deux projets ont été livrés en 2016 (la MARPA de Saint-Gervais avec 24 lits et la MARPA de Saint-Germain-de-Prinçay avec 24 lits). D'autres opérations sont également en cours de construction (EHPAD de Chantonay avec 82 lits, les MARPA de Landeronde et de La Boissière des Landes avec 24 lits chacune et la restructuration du Foyer Tapon en résidence sociale de 84 chambres).



Saint-Gervais - Inauguration Marpa



Inauguration MARPA  
Saint-Germain de Prinçay

L'Épine - Résidence Vent  
des Iles

PSLA Catalogue - Maison ATRIA  
Suggestion d'aménagement intérieur

## Lancement réussi du PSLA Catalogue

L'année 2016 marque le lancement de la deuxième version du PSLA Catalogue pour une durée de 3 ans. Pour rappel, ce dispositif permet aux futurs accédants de choisir parmi **13 modèles de maisons du T3 plain-pied au T5 en duplex.**

D'architecture traditionnelle ou contemporaine, les modèles sont personnalisables grâce à un large choix d'options.

Pour cette première année, 11 contrats ont été signés (7 en attente de démarrage de chantier et 4 en cours de construction). En parallèle, 7 clients ont été identifiés et sont en attente pour la signature du contrat de réservation.

**Une première année très positive qui semble présager la conformité du dispositif avec le besoin du public ciblé (conception, prix, ...).**

## Les activités annexes

**Vendée Habitat participe au maintien voire au renforcement de services de proximité dans les communes : gendarmerie, micro crèches, pôle santé...**

En 2016, Vendée Habitat a livré la Gendarmerie de Noirmoutier-en-l'Île suite aux travaux de réhabilitation-extension des bureaux et de démolition-reconstruction des logements pour gendarmes.

D'autres projets sont en cours de réalisation avec notamment la réalisation, dans le cadre du Contrat Communal d'Urbanisme, d'un « Espace du Relais » regroupant 7 commerces, sur la commune de Chavagnes-en-Paillers et une salle communale à Notre-Dame-de-Monts. La réception est prévue pour la mi 2017.



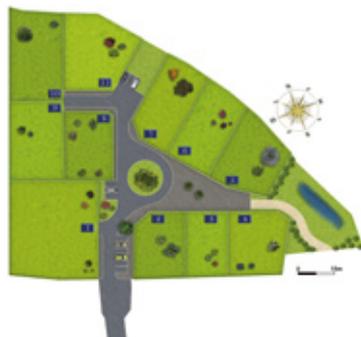
## Commercialisation de 90 parcelles

2016 voit une progression de 200 % des ventes de parcelles par rapport à 2015. La plupart des parcelles commercialisées sont issues principalement des lotissements de Vairé et Sainte-Foy.

L'office a engagé de nombreuses démarches pour faciliter la vente de ses parcelles, notamment en secteur détendu et les effets sont plutôt positifs puisque 6 lots ont été vendus à Mareuil-sur-Lay-Dissais, 5 à Saint-Germain-de-Prinçay et 4 à Chantonnay – Saint-Mars-des-Prés.

Cette année a également été marquée par l'absence de lotissement mis en commercialisation. L'office comptabilise 32 dossiers de lotissements en cours dont 23 en commercialisation.

La stratégie de déstockage des lots anciens semble porter ses fruits. Elle devra se poursuivre en 2017.



Lotissement Mareuil-sur-Lay-Dissais



Saint-Jean-de-Monts -  
Remise de clés  
Résidence Indigo

L'Île d'Yeu -  
Lotissement ker Pissot -  
Pose de première pierre

## Le profil des accédants

Parmi les 13 ventes de PSLA enregistrées en 2016, le profil des accédants est le suivant :

- 35 ans de moyenne d'âge
  - 2 135 € de revenu mensuel du ménage (en légère baisse par rapport à 2015)
  - 149 050 € de prix de vente moyen
- Plus de la moitié des ménages accédants étaient logés dans un logement Vendée Habitat.



Vairé - Pose de première pierre  
PSLA Catalogue



PSLA Catalogue - Maison Cassiopée - Perspective Jardin

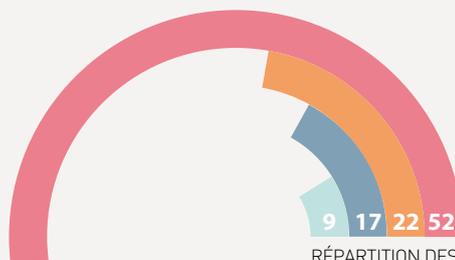
## La programmation 2016

**283 logements ont été déposés auprès des délégataires des aides à la pierre en 2016** (contre 295 en 2015) pour un agrément au titre d'un prêt aidé de l'État répartis de la manière suivante :

- 172 PLUS (192 en 2015),
- 85 PLAI (92 en 2015),
- 26 PSLA (11 en 2015).

Plus de la moitié (52 %) des logements déposés sont des T3 (2 chambres), ce qui correspond à la demande locative actuelle. Les 9 % de T1 concernent 1 foyer et un logement acquis en VEFA sur Olonne-sur-Mer. La part des T3 et T4 tend à se stabiliser contrairement au T2 qui semblent légèrement augmenter.

À noter également que le nombre de logements en intermédiaires ou collectifs représente près de la moitié de la programmation 2016 pour tenir compte des contraintes de densification et raréfaction du foncier. Un chiffre en légère baisse par rapport à 2015. Cela s'explique notamment par l'absence d'opérations importantes (au-delà de 20 logements) dans la programmation de 2016.



RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS EN FONCTION DE LEUR TYPOLOGIE



# L'entretien du patrimoine

## 16 M€

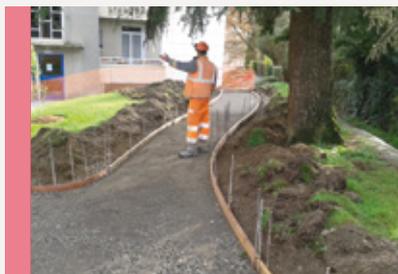
d'investissement pour maintenir un patrimoine en bon état.

Offrir des logements de qualité est un engagement permanent de Vendée Habitat dans un souci de préserver l'attractivité des résidences, l'amélioration thermique des logements et le confort des locataires.

## La maintenance

Elle concerne l'ensemble des travaux d'entretien courant destinés au bon fonctionnement des locaux et des équipements du patrimoine (chaudières et production d'eau chaude, chaufferies collectives, ascenseurs, robinetterie, sécurité incendie, ...).

**La dépense 2016 est de 1,8 millions d'euros soit un coût moyen de 126 € au logement, montant en légère baisse par rapport à 2015.**



Mise aux normes accessibilité

## Le gros entretien

Les programmes de travaux privilégient notamment la valorisation des résidences (lavage, peinture, ...), et des espaces extérieurs, (clôtures grillagées, plantations, ...), la réfection des revêtements de sol.

**Le coût des travaux de gros entretien est de 1,3 millions d'euros.** Cette année a vu notamment la réfection des clôtures et des plantations en bordures ainsi que la réfection des sols pour certaines résidences.

## Les travaux d'amélioration

Ils consistent à remplacer des composants de façon isolée alors que les réhabilitations concernent l'ensemble du bâti. Le bon fonctionnement des chaufferies collectives, la sécurité, le clos et le couvert et l'adaptabilité sont les principaux travaux engagés.

**En 2016, ce sont 6,1 millions d'euros qui ont été investis, montant supérieur à 2015.**

## Les travaux de réhabilitation

La réhabilitation consiste à penser les travaux d'une manière globale (thermique, ventilation, confort, accessibilité, ...).

**En 2016, ce sont 2,8 millions d'euros d'investissement qui ont été réalisés.**

5 résidences représentant 65 logements ont vu leurs travaux débutés en 2016, pour un montant de 2,11 millions d'euros (Les Lucs-sur-Boulogne, La Tranche-sur-Mer, La Barre de Monts, Palluau et Saint-Hilaire-des-Loges). **Le coût moyen est de 32 000 € par logement.**



Inauguration Réhabilitation Résidence Les Hortensias Les Lucs-sur-Boulogne



Cage d'ascenseur et chaudières



## La performance thermique du patrimoine

Fort d'un patrimoine performant sur le plan thermique, Vendée Habitat poursuit sa politique énergétique afin de limiter voire réduire les charges locatives.

**Ainsi, depuis 2009 et la réalisation des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) sur l'ensemble du patrimoine, 1 483 logements (travaux terminés et en cours) ont bénéficié d'une amélioration thermique entraînant un changement de classe énergétique de D, E, F et G vers C ou B, soit une baisse de consommation générée de l'ordre de 20 à 45 %, soit de 90 à 321 € annuels en moins sur les factures de chauffage.**

## La programmation 2016

9 projets de réhabilitation représentant 105 logements ont été déposés en financement en 2016, pour un montant estimé de 3,67 millions d'euros (Olonne-sur-Mer, L'Herminault, La Caillière-Saint-Hilaire, Maillezais, Le Langon, La Châtaigneraie, Xanton-Chassenon, La Mothe-Achard, Velluire). L'investissement moyen est d'environ 35 000 € par logement.

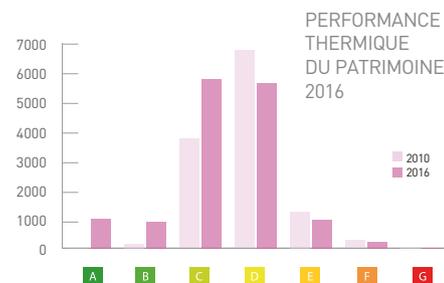


Résidence Les Hortensias - Mise aux normes accessibilité, Travaux de peintures extérieures

## La réhabilitation et l'entretien des foyers

Depuis 2007, la direction du Patrimoine a pris en charge le gros entretien et les opérations d'investissements liées à la réhabilitation, l'amélioration et/ou l'extension des EHPAD, Foyers, ou autres structures spécialisées. Les sollicitations pour ce type de structure sont de plus en plus fréquentes notamment pour la modernisation ou la mise aux normes (incendie, accessibilité, ...) des bâtiments. **En 2016, 3,9 millions d'euros de travaux d'investissement ont été réalisés (contre 4,41 millions d'euros en 2015).**

22 projets d'investissement sont en cours, au 31 décembre 2016, pour un coût total estimé à plus de 41 millions d'euros sur la période 2017-2024.



41 M€

pour améliorer les foyers d'hébergement (EHPAD, FJT, ...)

1 483

logements ont changé de classe énergétique

90 à 321 €

d'économisés sur les factures de chauffage des logements améliorés thermiquement

# Les grands projets

Les quartiers d'habitat social construits dans les années 1950-1970 font l'objet de mutations profondes (ANRU, PRIR, renouvellement urbain). L'office s'engage également pour le développement d'une offre locative nouvelle sur les secteurs tendus en densification. Ces grandes tendances marquent l'engagement de Vendée Habitat à apporter des solutions adaptées à chaque territoire dans un principe d'aménagement harmonieux et durable et de confort pour les personnes logées.

## La rénovation urbaine

Les deux derniers programmes de rénovation urbaine ont été livrés au cours de l'année 2016 : La résidence Le Clos des Myosotis (30 nouveaux logements collectifs) sur le site de l'ancienne résidence Forges A et la résidentialisation de Forges.

## Les Programmes de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR)

Deux Programmes de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR) sont engagés sur les villes de La Roche-sur-Yon (résidence La Vigne-aux-Roses) et Fontenay-le-Comte (résidence Les



La Roche-sur-Yon - Résidence Le Clos des Myosotis

Le programme de rénovation urbaine, en partenariat fort entre notamment la ville de La Roche-sur-Yon, l'ANRU et le Conseil départemental de la Vendée, a permis l'investissement de plus de 90 millions d'euros, tous financeurs confondus, pour la Zone Urbaine Sensible (ZUS) de La Roche-sur-Yon et l'amélioration des quartiers pour la satisfaction de tous.

Moulins Liots). Vendée Habitat, l'État et les collectivités locales en concertation avec les habitants des quartiers devraient définir le programme au cours de l'année 2017.

## Les autres programmes de renouvellement urbain

À Mortagne-sur-Sèvre, résidence Le Chaintreau, les travaux de déconstruction des premiers bâtiments (D et E), soit 24 logements ont été engagés en février. Ce programme, qui s'articule en 3 phases,



Montaigu - Résidence L'Aurore

prévoit la déconstruction de 72 logements, en vue d'y reconstruire 72 logements locatifs intermédiaires (22 T2, 44 T3 et 6 T4) et 5 maisons individuelles en location accession de type 4 (PSLA). Les derniers logements devraient être livrés fin 2020. **À Montaigu, le projet urbain des Hauts de Montaigu** est entré dans une phase d'information-concertation avec les locataires de la résidence L'Aurore (100 logements). Là aussi, il s'agit de déconstruire et reconstruire l'offre de logements sur site et hors site, avec en parallèle le relogement des locataires.

## La démarche de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE)

Vendée Habitat est engagé dans une démarche RSE depuis 2011. Au fil des années, différentes actions ont pu être mises en place. L'année 2016 a vu notamment la livraison des 2 projets d'expérimentation (5 logements locatifs

Cette démarche plus respectueuse de l'environnement a été étendue à l'ensemble des agents d'entretien polyvalent qui terminent un cycle de formations dispensées par le Lycée Nature.



RSE - Formation Gestion différenciée des espaces verts

BEPOS et 2 maisons en accession Effinergie +, à Treize-Septiers et la réhabilitation exemplaire en BBC-réno aux Lucs-sur-Boulogne), **réalisés en associant les différents acteurs du logement.**

Depuis 2013, Vendée Habitat s'est également lancé dans **la gestion différenciée des espaces verts**, sous la forme d'une expérimentation avec quelques agents volontaires.

**Enfin, plusieurs autres actions ont pu être menées ou initiées en 2016** comme la mise à disposition d'un logement à l'ADILE pour en faire un éco-logement pédagogique, les formations de prévention des risques (gestes et postures adaptées par poste, ...), le partenariat avec des écoles ou structures locales (Lycée Sainte Marie du Port, Graine d'ID, ...), les nouveaux équipements pour faciliter le travail des agents d'entretien (points d'eau chaude, ...), le lancement d'une réflexion sur un projet transversal de dématérialisation, ...

# L'analyse financière

## Le compte de résultat

Les charges en baisse par rapport à 2015 atteignent plus de 73,8 millions d'euros dont 93,4 % liées à l'activité location et 6,6% à l'activité accession. Parallèlement, les produits s'établissent à 86,5 millions d'euros dont 94% issus de l'activité location.

**La capacité d'autofinancement s'élève à 33,45 millions d'euros, contre 32 millions d'euros en 2015.**

## Le tableau de financement

Les emplois s'élèvent à plus de 85 millions d'euros, en évolution de 5,2% par rapport à 2015, en raison des immobilisations financières et du remboursement des emprunts principalement.

Les ressources ont diminué de 8%. Cette évolution s'explique d'une part par la souscription d'emprunts en valeurs moins importantes et d'autre part, des subventions en forte baisse,

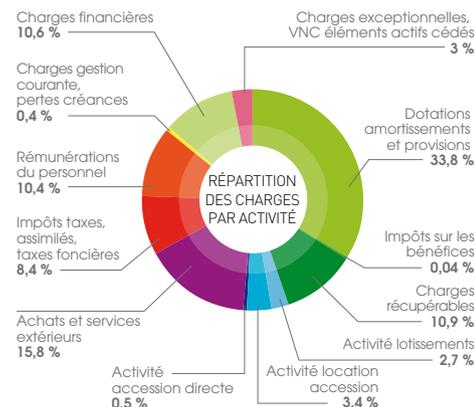
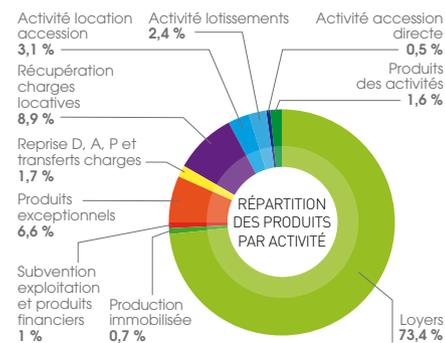
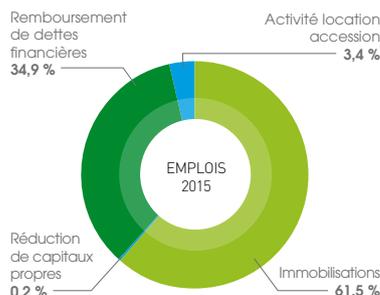
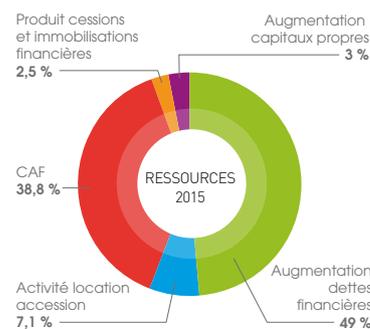
avec notamment la fin de l'ANRU. Le rapprochement entre les ressources et les emplois permet de constater un apport au fonds de roulement de 1,2 millions d'euros. Cet apport était de 12,8 millions d'€ en 2015.

## Le poids de la dette

La charge de la dette locative représente 47,9% des loyers quittancés en 2016 (hors location accession), soit 1 793 € par logement.

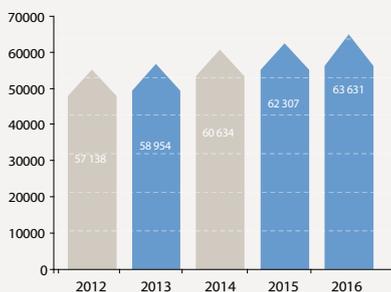
## Le potentiel financier à terminaison

Le potentiel financier à terminaison des opérations s'établit à plus de 41 millions d'euros, contre 37,9 millions en 2015, soit une augmentation de 3,1 millions d'euros en 1 an (ressources permanentes : capitaux propres, emprunts). Il représente 2 420 € par logement.



## Les loyers

ÉVOLUTION (EN K€) DES LOYERS ENTRE 2012 ET 2016



LOYER MOYEN SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Type de logement	Type 1	Type 1 bis	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
Loyer moyen mensuel	246,93€	198,63 €	259,59 €	324,86 €	356,27 €	429,31 €
Charges locatives moyennes mensuelles	8,35 €	37,84 €	42,12 €	42,13 €	56,18 €	63,03 €
Total	255,28 €	236,47 €	301,71 €	366,99 €	412,45 €	496,34 €

## Quelques indicateurs

Le DIS est un document élaboré par la Fédération des OPH à partir de données collectées auprès de 258 offices.

Il permet de comparer les indicateurs d'un office à l'autre. L'année de référence est 2015.

### LES IMPAYÉS

Années	2015	2016*
Impayés totaux	3 552	3 675
En % des loyers et charges	5,1	5,2

Les impayés ont évolué de 123 000 €, ils représentent 5,2 % des loyers et charges et demeurent inférieure à la médiane DIS (8,0 %).

### L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Années	2015	2016*
En € logements et foyers	1169	1155

Malgré une légère baisse du montant investi par logement cette année, Vendée Habitat maintient un taux d'investissement supérieur à la médiane des offices (Médiane DIS 2015 : 1 113 € par logement) pour améliorer sans cesse la qualité et le confort de ses logements, notamment au niveau thermique.

### LA VACANCE

Années	2015	2016*
Pertes totales logements	2 568	2 612
En % des loyers	4,1	4,1

Les pertes de loyers et charges dues à la vacance des logements représentent 4,1 % des loyers et se situent en deçà de la médiane des offices (5,3%).

### LES FRAIS DE STRUCTURE

Années	2015	2016*
En € logements et foyers	687	698

Les frais de structure (charges de personnel et d'exploitation) ont augmenté pour passer à 698 € par logement mais restent bien inférieurs à la médiane DIS (967 € par logement).

\* Estimations

# Le pilotage de Vendée Habitat

## ORGANISATION DE L'OFFICE

UN DIRECTEUR  
GÉNÉRAL,  
Françoise Doteau,

UNE DIRECTRICE  
ADMINISTRATIVE ET  
FINANCIÈRE,  
Nathalie Legeay,

UNE DIRECTRICE  
DE LA CLIENTÈLE ET  
DE LA PROXIMITÉ,  
Lucette Trichet,

UN DIRECTEUR DU  
DÉVELOPPEMENT,  
Jean-Luc Perrin,

UN DIRECTEUR DU  
PATRIMOINE,  
Jean-Pierre Drapeau.

Vendée Habitat compte 255 personnes au 31 décembre 2016 réparties entre 132 agents de la fonction publique territoriale (51,77 %), 118 salariés de droit privé en CDI, 1 contrat d'apprentissage et 4 contrats d'avenir (soit 48,23 %)

En 2016, Vendée Habitat a enregistré 16 départs (dont 6 départs à la retraite, 1 retraite invalidité, 4 démissions, 1 rupture de période d'essai, 1 mutation, 1 maintien en surnombre, 1 rupture anticipée de contrat d'avenir et 1 fin de contrat de professionnalisation), 2 changements de statut, et a procédé à 18 recrutements en CDI (dont 1 contrat d'apprentissage) et 2 contrats d'avenir.

37,65 % de l'effectif

45,88 % du personnel

37,65 % de l'effectif appartient à la catégorie d'agents de proximité (gardien – agent d'entretien polyvalent) et 62,35 % est rattaché à un service administratif ou technique (en agence ou au siège).

45,88 % du personnel est affecté au siège de Vendée Habitat et 54,12 % est rattaché à une agence.

Vendée Habitat compte 109 hommes et 146 femmes. L'âge moyen du personnel est de 43,12 ans, en légère baisse par rapport à 2015.

183 personnes ont pu bénéficier d'une formation continue au cours de l'année 2016, soit près de 797,5 jours de formation continue (contre 478,75 en 2015). Parmi les actions de formation, la généralisation des formations aux agents d'entretien polyvalents et aux gardiens sur la gestion différenciée des espaces verts, dans le cadre de la démarche RSE.



Formation  
gestes et postures



Formation gestion des copropriétés

# Les perspectives 2017



Mouilleron-le-Captif - Perspective du futur Pole Santé

## Un Plan Stratégique du Patrimoine ambitieux

Maintenir plus de 14 500 logements en bon état nécessite d'avoir une vision globale sur le patrimoine et suppose un plan d'intervention annuel sur celui-ci. À cet effet, Vendée Habitat s'est doté d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) qui a pour but de planifier les travaux d'amélioration et de réhabilitation. **Celui définit pour la période 2017-2022 est ambitieux puisqu'il prévoit 76 millions d'euros d'investissement sur les 6 prochaines années.**

## La Convention d'Utilité Sociale (CUS)

Créées en 2009, les Conventions d'Utilité Sociales (CUS) fixent des objectifs en matière de développement de l'offre locative, d'entretien du patrimoine et de qualité de service. Les objectifs de la prochaine CUS (2018-2023) seront préparés, puis concertés avec les EPCI ayant un PLH approuvé puis négociés avec l'Etat avant fin décembre 2017.

## Dématérialisation des factures

Engagé depuis quelques années dans une démarche de dématérialisation (informatisation des factures en interne, des états des lieux, ...), Vendée Habitat entend poursuivre cette tendance. La prochaine étape sera, début 2017, la mise en œuvre de la dématérialisation des factures avec le service public et les grandes entreprises, avant d'être généralisée avec les autres entreprises les années suivantes.

## Les programmes de renouvellement urbain

Vendée Habitat est engagé sur plusieurs projets de renouvellement urbain. D'une part, après une phase de concertation avec les habitants des quartiers concernés, les programmes d'actions dans le cadre des PRIR de La Roche-sur-Yon et de Fontenay-le-Comte seront négociés avec l'Etat et les collectivités, D'autre part, les programmes de déconstruction-reconstruction à Mortagne-sur-Sèvre, Chantonay et Montaigu témoignent d'un renouveau de l'habitat social.



[www.vendeehabitat.fr](http://www.vendeehabitat.fr)

**SIÈGE SOCIAL** : 28, rue Benjamin Franklin • CS 60045 • 85002 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX • Tél. 02 51 09 85 85 • Fax 01 57 67 34 10 • [contact@vendeehabitat.fr](mailto:contact@vendeehabitat.fr)

**Agence LITTORAL**

Résidence Flandrine de Nassau  
130, rue Printanière  
85100 LES SABLES D'OLONNE  
Tél. 02 51 96 85 60

**Agence PAYS YONNAIS**

5, rue de Wagram  
CS 20026  
85000 LA ROCHE-SUR-YON  
Tél. 02 51 24 23 00

**Agence BOCAGE**

Résidence Les Bruyères  
Rue Surmaine - CS 40503  
85505 LES HERBIERS CEDEX  
Tél. 02 51 67 97 97

**Agence SUD VENDÉE**

16, rue du Moulin Liot  
85200 FONTENAY-LE-COMTE  
Tél. 02 51 50 10 29