

résidences

Le Journal des locataires de l'OPH de Vendée

2 Editorial

2 Quoi de neuf

- Nouveau Conseil d'Administration
- Soullans : 16 logements pour personnes âgées
- Mouchamps : Création d'un pôle santé

3 Clés en main

- La Meilleraie Tillay, Fontaines, Commequiers, Saint-Etienne-du-Bois, la Gënëtouze, Aizenay, la Boissière-des-Landes, le Château d'Olonne

4 Zoom sur...

- La réorganisation des agences

6 Informations travaux

- La Vigne aux Roses : Parking en cours de finition
- La Garenne bâtiment H
- Programmation des réhabilitations 2009

7 Infos locataires

- Les impayés de loyer
- Les chiens dangereux
- Economisons l'énergie

8 Tranche de vie

- Claude PASQUET à l'honneur



Vendée

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDÉE

Septembre 2008 - N° 10



L'Office a livré fin septembre la dernière tranche des 28 locatifs et 5 PSLA de la Résidence Renaud du Vivier à la Roche sur Yon, quartier de l'Annexe.

16 appartements de type II en petits collectifs et 12 maisons de type III et IV ont été mis à la disposition des locataires avec des loyers de 288 € pour les T II, 403 € pour les T III et 443 € pour les T IV. Les maisons en location-accession toutes de type IV ont trouvé acquéreurs à un coût s'échelonnant entre 107 700 € et 125 600 € en fonction de la surface des terrains.

Nous abordons cette rentrée dans un contexte particulier. En effet, l'application du décret concernant l'administration des Offices Publics de l'Habitat nous a amenés à élargir le Conseil d'administration de l'OPH à 23 membres avec un renforcement des représentants désignés par notre collectivité de rattachement, le Conseil Général de la Vendée, l'intégration d'un représentant de locataires supplémentaire et l'entrée de représentants syndicaux et d'une association d'insertion.

Le contexte est particulièrement cahotique en raison de la crise financière qui a des répercussions sur le pouvoir d'achat et le secteur de l'immobilier, entre autres. A ce propos je tiens à rassurer l'ensemble de nos locataires en précisant que nous maintiendrons les travaux de réhabilitation prévus pour 2008-2009 dans 9 résidences, ainsi que les travaux d'entretien courant.

Je souhaite aussi rassurer les futurs locataires en soulignant que l'Office maintiendra ses engagements de construction de logements neufs. Avec un carnet de commandes de plus de 600 logements à ce jour, l'Office devrait être en mesure de produire environ 300 logements à loyer modéré par an. A ce titre, je remercie tous les élus locaux qui nous permettent de concrétiser des projets dans leurs communes.

Je remercie également les membres du Conseil d'administration pour la confiance qu'ils m'ont témoignée en me réalisant le 14 octobre dernier, Président de l'OPH de Vendée. Ensemble nous ferons en sorte de poursuivre notre mission de bailleur social en faveur des ménages vendéens les plus modestes.



Gérard VILLETTE
Président de l'OPH
de Vendée,
Vice-Président
du Conseil Général
de la Vendée

Nouveau Conseil d'Administration

Conformément au décret relatif à l'administration des Offices Publics de l'Habitat paru le 18 juin, le Conseil d'administration de l'Office est désormais composé de 23 membres ayant voix délibérative. la répartition des administrateurs se traduit par :

Quatorze représentants désignés par la collectivité de rattachement :

6 conseillers généraux : Gérard VILLETTE, Michel DUPONT, Joseph MERCERON, Norbert BARBARIT, Jean-Pierre HOCQ, Marcel GAUDUCHEAU

7 personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logements, d'environnement ou d'affaires sociales : Didier LE BRAS (ADIL), François SICARD (Maison des personnes handicapées), Jean SACHOT (ancien maire de la Flocellière), Pierre BEAUSSANT (ancien maire de Faymoreau), Yannick MOREAU (maire d'Olonne-sur-Mer),

Phillipe DARNICHE (maire de Mouilleron-le-Captif), le Directeur de l'Etablissement Public Foncier.

1 représentant d'une association d'insertion ou de logement de personnes défavorisées : Jean-Marie BARCAT, Directeur de l'Aval Pact-Arim

4 représentants élus par les locataires : Gisèle DI BONA, Katy BANDEL, Geneviève CANTITEAU, François GAUVIRIT

5 membres désignés par la CAF : Bernard FICHET, le COVECOL : Daniel PRIVAT, l'UDAF : Nicole LUNARD, les organisations syndicales : Marie-Andrée MENU (CFDT) et Hubert FOISSEAU (CGT)

La première réunion du Conseil d'Administration s'est tenue le 14 octobre 2008. Les membres se réuniront 3 fois par an pour les orientations budgétaires, la politique des loyers et le vote du budget. ■

Soullans

16 logements pour personnes âgées



"M. Dupont, Vice-Président de l'Office, avec V. Besse, Vice-Présidente du CG 85 et J.M. Rouillé, Maire de Soullans"

La pose de la première pierre le 23 juin 2008 des 16 maisons en faveur de nos aînés concrétise un projet réalisé en partenariat avec la Commune et le Conseil Général de la Vendée. L'Office a confié la maîtrise d'oeuvre de cette opération au cabinet d'architecture Haurant Kovalenko. Quatre logements de type II et douze logements de type III sont en cours de réalisation pour un montant global de 1 542 161 €. Situées en centre bourg, à proximité des commerces et des services, ces maisons devraient être livrées au printemps 2009. ■

Mouchamps

Création d'un pôle santé

L'Office Public de l'Habitat de Vendée construit actuellement un centre médical rue du Beignon. La structure intégrera deux cabinets de médecin, deux salles de kinésithérapie, un cabinet d'orthophoniste et un bureau pour des infirmières. Les travaux de gros oeuvre ont démarré début septembre sous la houlette du cabinet d'architecture Quattro. A côté du pôle de santé, cinq logements destinés aux personnes âgées verront également le jour. Le coût global de l'opération s'élève à 501 335 € pour les logements et 378 413 € pour le centre médical. La livraison de l'ensemble est prévu dans un an. ■



"Première pierre posée le 2 septembre par G. Villette, Président de l'Office, V. Besse, Conseillère Générale, et H. Robineau, maire de Mouchamps"

clés en main...

Au 30 septembre 2008, 12 492 logements constituent le parc locatif de l'Office Public de l'Habitat de Vendée. Remises de clés du trimestre écoulé...



Résidence les Semailles

LA MEILLERAIE-TILLAY

Le 3 juin, 6 logements locatifs et 1 pavillon en location accession ont été livrés en présence du Président de l'Office Public de l'Habitat de Vendée. Il s'agit de 6 type III pour les locatifs et d'1 type IV pour la location accession. Cette réalisation porte à 4 le nombre de résidences de l'Office sur la commune, soit 22 logements. ■

FONTAINES

Au terme de 8 mois de travaux, la remise de clés de 3 maisons s'est effectuée le 30 juin dernier, en présence du Maire également Conseillère Générale du canton de Fontenay et du Président de l'Office. Il s'agit de 2 logements de type III et d'1 logement de type IV. Cette réalisation porte à 6 le nombre de logements de l'Office sur la commune. ■



Résidence Beauregard



Résidence la Longette

COMMEQUIERS

4 logements ont été livrés au terme de 10 mois de travaux, en présence du Maire de la commune et du Président de l'Office Public de l'Habitat de Vendée. Il s'agit de 3 logements de type III et d'1 logement de type IV. Cette réalisation porte à 32 le nombre de logements à Commequières. ■

SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

Le 8 juillet, 12 locataires ont pris possession de leurs logements en présence du Maire et du Président de l'Office Public de l'Habitat de Vendée. Il s'agit de 6 type III et de 6 type IV. Cette réalisation porte à 45 le nombre de logements sur la commune. ■



Résidence les Clousis



Résidence rue du Sabotier

LA GÉNÉTOUZE

En présence du Maire et du Vice Président de l'OPH de Vendée, 1 logement a été livré le 21 juillet dernier. Il s'agit d'1 maison de type IV. Cette réalisation porte à 49 le nombre de logements sur la commune. ■

AIZENAY

Au terme de 12 mois de travaux, 7 logements de type III destinés au maintien à domicile des personnes âgées ont été livrés en présence du Maire également Conseiller Général et du Président de l'OPH de Vendée. Cette réalisation porte à 128 le nombre de logements de l'Office sur la commune. ■



Résidence le Jardin des Quatre Rondes



Résidence Jean de la Fontaine

LA BOISSIÈRE-DES-LANDES

En présence du Président de l'OPH de Vendée, du Maire et du Conseiller Général du canton de Moutiers-les-Mauxfaits, 5 locatifs, 4 maisons destinées aux personnes âgées et 4 pavillons en location accession ont été livrés le 25 juillet dernier. Cette réalisation porte à 39 le nombre de logements sur la commune. ■

LE CHÂTEAU-D'OLONNE

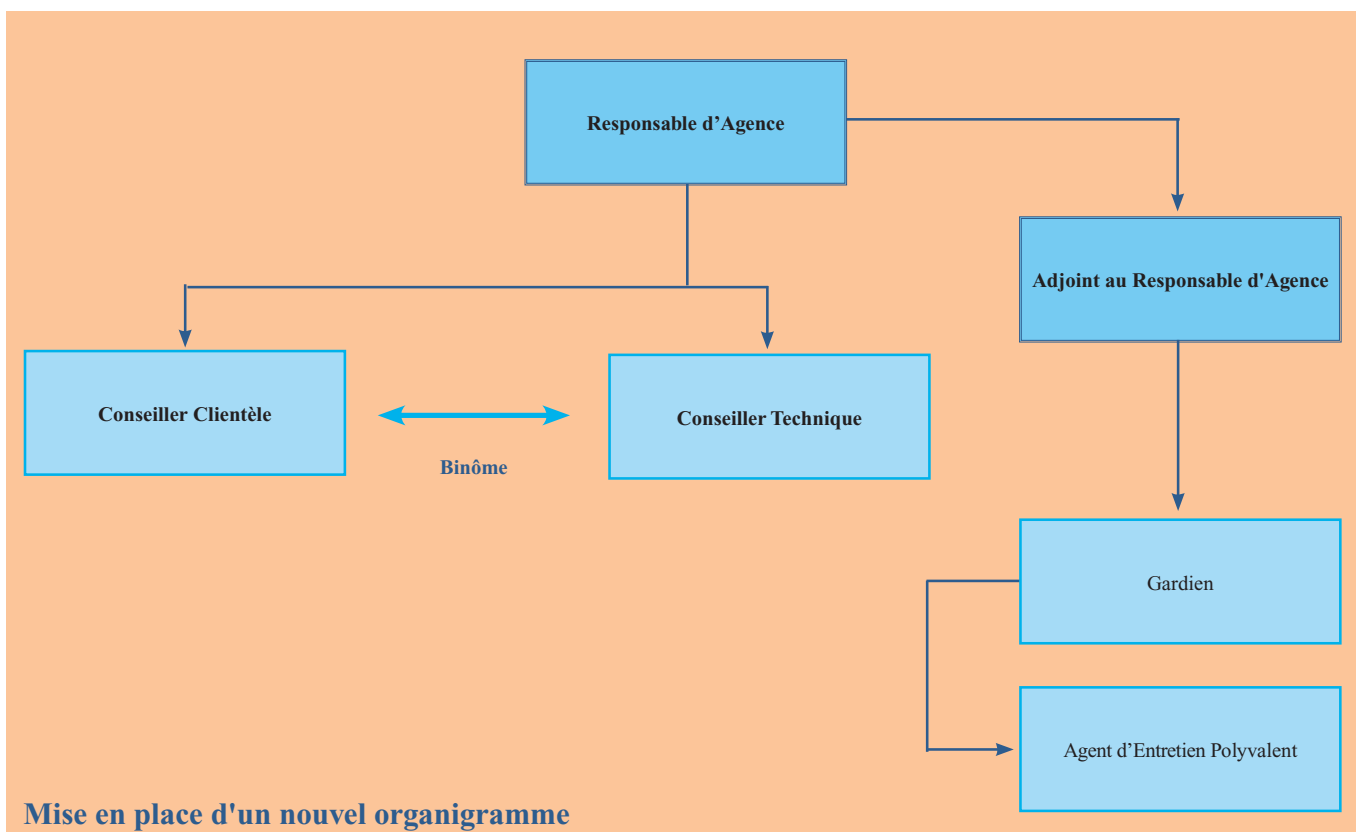
Au terme de 13 mois de travaux, 8 maisons en location accession ont été livrées en présence du Maire, du Conseiller Général des Sables d'Olonne et du Président de l'Office Public de l'Habitat de Vendée. Il s'agit de 3 type IV et de 5 type V. Cette réalisation porte à 17 le nombre de pavillons en location accession livrés par l'OPH de Vendée sur la commune. ■



Résidence les Prés de la Clais

La Gestion Locative de l'OPH est décentralisée en quatre agences sur l'ensemble du département créées entre 1998 et 2000. Ces entités regroupent chacune environ 25 collaborateurs, hormis l'agence du Pays Yonnais qui compte 50 collaborateurs. Au total, plus de 125 personnes, dont 17 gardiens, travaillent au sein des agences, offrant un service de proximité largement apprécié par les locataires, compte-tenu de la dispersion géographique du patrimoine.

La réorganisation des agences



Même si le concept de proximité est aujourd'hui bien établi, l'Office a identifié et mis en œuvre des solutions visant à améliorer la qualité de service. En premier lieu, la redéfinition des missions des agences a permis d'élaborer un nouvel organigramme plus adapté aux besoins de fonctionnement.

UN NOUVEL ORGANIGRAMME

Les profils de postes ont été réévalués et les missions clairement définies. Petit tour d'horizon sur la mission de proximité mise en œuvre par l'Office.

Responsable d'agence : chargé de représenter l'Office auprès des partenaires institutionnels, il assure également les relations avec les locataires, le management des équipes,

participe aux commissions d'attribution des logements et gère le budget de l'agence.

Adjoint au responsable d'agence : il assure le remplacement en cas d'absence du responsable d'agence, étudie les dossiers de demandes de logement, participe à la préparation des commissions d'attribution et manage les agents de proximité travaillant dans les résidences.

Conseiller technique : il réalise les constats d'états des lieux entrants et sortants, les visites conseils, assure les commandes et le suivi des travaux, traite les réclamations techniques et effectue une veille de l'entretien du patrimoine.

Conseiller clientèle : il s'occupe de l'accueil physique et téléphonique, enregistre

les demandes de logements. Il traite les réclamations locatives, assure le suivi social des locataires et gère les attributions administratives après commission d'attribution, ainsi que les congés de logements. Il est chargé du 1^{er} dépistage des impayés.

Gardien : il manage les agents d'entretien et assure les permanences d'accueil des locataires, est chargé du nettoyage des parties communes et des espaces extérieurs, réalise également de petits travaux d'entretien courant. Il constitue le lien entre les locataires et l'agence.

Agent d'entretien polyvalent : il a en charge le nettoyage des espaces verts, des parties communes et extérieures aux résidences, gère les containers poubelles et les encombrants. ■

zoom sur...



Agence Littoral - résidence Flandrine de Nassau - 130 rue Printanière
85100 Les Sables d'Olonne - 02.51.96.95.60



Agence du Pays Yonnais - résidence les Forges - bât B - rue A.Lansier
85035 La Roche-sur-Yon Cedex - 02.51.24.23.00



Agence Bocage - résidence les Bruyères - rue Surmaine BP 503
85505 Les Herbiers Cedex - 02.51.67.97.97



Agence Sud Vendée - 16 rue du Moulin Liot
85200 Fontenay le Comte - 02.51.50.10.29

D'AUTRES AXES D'AMELIORATION

Toujours dans le but d'optimiser la qualité de service, des orientations ont été prises concernant notamment :

Les travaux d'entretien courant : avec la création d'un poste de Référent d'agences chargé de centraliser les demandes de travaux émanant des agences et d'assurer le lien avec les autres services du Siège et le suivi des actions.

Les impayés de loyer : avec le rattachement du contentieux locatif, auparavant affecté au Service Juridique, à la Direction de la Gestion Locative sous l'appellation Service Impayés et Contentieux Locatif. Avec, également, l'intervention des conseillers clientèles dès le premier Euro de loyer impayé afin de trouver des solutions le plus en amont possible et éviter les expulsions. ■

L'interview



Lucette TRICHET,
Directrice de la
Gestion Locative

Qu'attendez-vous de la réorganisation ?

“ L'un des objectifs visé par la réorganisation est d'arriver à terme à un fonctionnement identique et homogène sur l'ensemble des 4 agences, sans occulter les spécificités de chacune, que chaque locataire ou demandeur fasse l'objet d'un traitement identique qu'il habite à Noirmoutier ou à Fontenay-le-Comte.

Le management des responsables d'agences a été renforcé pour susciter une plus grande implication des agences et ainsi éviter une dilution des responsabilités.

La ligne de conduite à tenir que ce soit en terme de réactivité ou dans l'exploitation des dossiers (demandes, dépistages, impayés, diagnostic), a été définie pour permettre une régulation de la vacance et une diminution des impayés.

L'accent a été porté sur une identification précise du rôle de chacun pour réussir sa mission. ”

A-t-elle été facile à mettre en place ?

“ La réorganisation a suscité une adhésion globale des agents qui ont affiché une réelle motivation. Sa mise en œuvre tant organisationnelle que physique est pratiquement aboutie même si quelques aménagements spécifiques ont été nécessaires. ”

Quel sera le prochain axe d'évolution ?

“ La prochaine étape consistera à réaliser une évaluation de la mise en œuvre de ce projet, et à ajuster le cas échéant certaines actions.

De plus, la conjoncture économique, les changements sociétaux, les évolutions comportementales des demandeurs obligent à anticiper sans cesse pour répondre aux nouveaux besoins, ce qui implique une organisation non figée et évolutive. ”



"167 places de stationnement réalisées"

Parking en cours de finition

La Vigne aux Roses à La Roche sur Yon

Les travaux de reconstruction du parking incendié et de création de places de parking sont en cours de finition pour la plupart. L'Office a confié la maîtrise d'oeuvre de cette opération à la société SAET pour un montant global de 400 000 €. Conformément au calendrier prévu, le réseau chauffage a été remis en route et les travaux de réalisation du parking s'achèveront fin novembre 2008. Les Locataires de la Vigne aux Roses bénéficieront à terme de 36 places de stationnement en demi lune face au bâtiment K, 89 places face au bâtiment L, 24 places à proximité de la Vallée Verte, 4 places devant le bâtiment J. Les travaux de finition des 14 emplacements devant le bâtiment N seront également réalisés pour fin novembre. ■

informations travaux

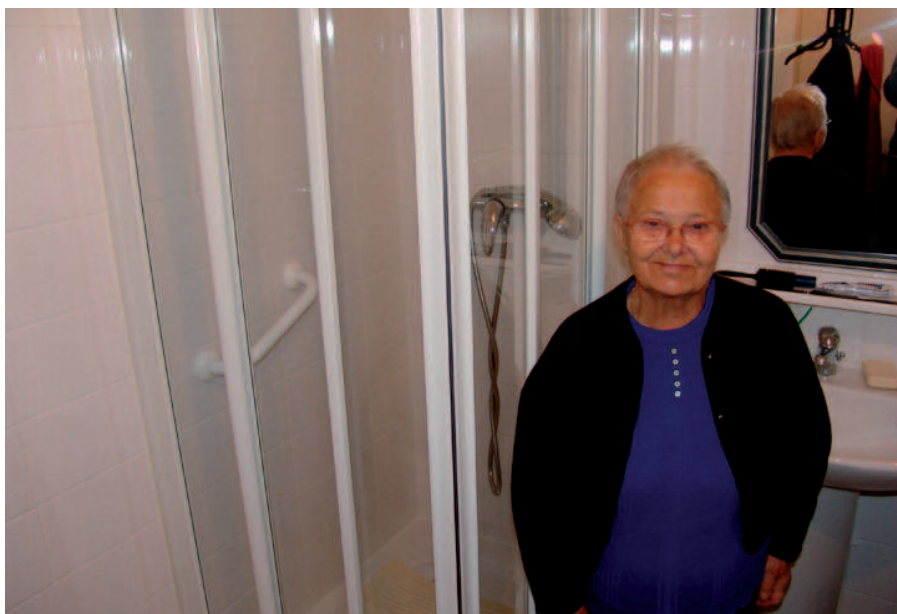
Programmation des réhabilitations 2009

L'OPH de Vendée en accord avec les représentants des locataires a programmé des travaux de rénovation pour les résidences suivantes :

- Les Primevères aux Essarts
- Le Grenouillet à Saint Gilles Croix de Vie
- La Chapelle au Poiré sur Vie
- Gralas à la Copechagnière
- Les Sorbiers à l'Herbergement
- La Cibauidière à l'Hermenault
- La Mariée à Chambretaud
- Le Plein Air à la Verrie
- L'Horbétoux à la Roche sur Yon

Le montant des travaux est estimé à plus de 3 400 000 €. Des réunions de concertation sont fixées avec les locataires d'octobre à fin novembre 2008. ■

La Garenne Bâtiment H la Roche sur Yon



Les travaux de réfection des installations électriques et sanitaires ont été réalisés. 87 logements sont concernés par la rénovation qui s'est notamment traduite par le remplacement des baignoires par des douches, le changement des robinetteries des éviers de cuisine et des meubles sous évier. Le montant des travaux s'élève à 430 000 € pour l'ensemble des logements. La suppression des baignoires au profit des douches a été décidée en concertation

avec les locataires. "Je suis très contente d'avoir une douche" confie Jacqueline Boulard, locataire au bâtiment H, et d'ajouter "auparavant j'habitais dans une maison à la Roche dont la salle de bain était équipée d'une baignoire. J'avais des difficultés pour m'y installer, maintenant je suis vraiment satisfaite dans ce nouvel appartement." ■

infos locataires

Les impayés de loyer

L'Office a renforcé sa structure impayés et contentieux locatifs en créant un service dédié. Il était effectivement devenu nécessaire de mettre en place une organisation adaptée au regard de l'augmentation des impayés de loyers au cours des dernières années.

L'objectif de l'OPH de Vendée est d'aider les locataires en difficulté le plus en amont possible dans le but d'éviter les expulsions. A ce titre, une plaquette d'information a été éditée pour guider la démarche des locataires qui ont des problèmes pour régler leur loyer. En parallèle, les agents de l'Office recherchent, avec les personnes concernées, la solution la plus appropriée et mettent en place un plan de remboursement sans frais ni pénalité.

Afin d'éviter d'être en situation d'impayé, les locataires doivent procéder au paiement dès réception de l'avis d'échéance. Pour tout renseignement, n'hésitez pas à contacter le ou la conseiller(e) clientèle de l'agence OPH dont vous dépendez. ■



Chiens dangereux

Comme le stipule l'Article 9 du Règlement intérieur de l'OPH de Vendée et conformément à la réglementation, les chiens dits dangereux sont classés en deux catégories.

La **1^{ère} catégorie** inclut les **Pit-bulls, Boer-bulls et Tosa**. La **2^{ème} catégorie** comprend les **Staffordshire terrier, les Rottweiler et American Staffordshire**. L'accès des chiens de 1^{ère} catégorie aux locaux ouverts au public est interdit, y compris les parties communes des immeubles. L'article 211-5 du Code Rural précise que sur la voie publique, dans les parties communes d'immeubles collectifs, **les chiens de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure**. En cas d'accident, le propriétaire ou le gardien de l'animal engage sa propre responsabilité. La présence d'animaux domestiques est tolérée à condition



que cela ne nuise pas au voisinage en portant atteinte à la sérénité, à l'hygiène ou à la tranquillité. ■

Economisons l'énergie

A l'occasion de la remise en route du chauffage, les préconisations sur les économies d'énergie sont toujours utiles. En premier lieu, soyez vigilants sur les températures dans vos logements : 19° C dans la pièce principale et 17° C dans les chambres, c'est meilleur pour la santé et pour le porte monnaie. En effet, passer de 20° C à 19° C, c'est consommer 7% d'énergie en moins. L'Office joue également un rôle en construisant des logements avec une isolation performante qui permet d'éviter les déperditions. Dans le cadre des rénovations, l'Office renforce également l'isolation des constructions plus anciennes.

Pensez aussi à éteindre les lumières en quittant une pièce, évitez de laisser vos appareils en veille, utilisez plutôt des ampoules basse consommation qui sont plus chères à l'achat mais consomment 4 fois moins d'électricité et durent 6 à 7 fois plus longtemps que les ampoules classiques et les halogènes.

L'augmentation des charges est liée à la hausse des prix des énergies mais chacun peut réaliser des économies au quotidien pour que la "facture" charges ne soit pas trop difficile à supporter. ■



tranche de vie...

“ On le surnomme le détourneur, on dit même qu'il est à la périphérie de la marge pour qualifier les œuvres de ce plasticien hors pair. ”

MONUMENTOILE ET COQUILLES D'HUÎTRES

Entrer dans l'univers de Claude PASQUET revient à plonger dans un monde inventif, haut en couleur et indescriptible, à l'image de sa dernière exposition au printemps 2008 à l'Espace Robert Pineau de La Roche sur Yon. Dans la maison de quartier, "la monumentoile", représentant "la java des totems", côtoie de drôles de personnages aux noms humoristiques tels que "Le Colibrius d'Easy Rider" ou "Le Tibidule Cravaté". Il y a aussi les réalisations plus anciennes et les "Chemins de Traverse", autant d'œuvres retraçant les différentes étapes de son travail depuis 1979.

UN ARTISTE PÉDAGOGUE

PASQUET est un alchimiste qui récupère des objets a priori banals pour les transformer en œuvres d'art. "Le travail d'un artiste se nourrit du quotidien quel qu'il soit" : les coquilles d'huîtres deviennent des personnages et les traverses de chemin de fer des "totems" dessinés en "empreinte" à la mine de plomb sur papier kraft. Cuir, collages, plastiques thermoformés, polaroides, boîtes sont également utilisés pour ses créations, d'où son surnom de "détourneur". PASQUET met aussi son talent au service des autres dans le cadre d'ateliers pédagogiques et d'arts plastiques. Il est également intervenant plasticien dans des écoles et centres de loisirs où il propose un travail de découverte et de création artistique pour tous les publics. "La notion de "plasticien" est contemporaine, c'est un

mélange de disciplines artistiques (dessin, peinture, sculpture, photo, vidéo, etc.) pratiquées par un même artiste" conclut Claude Pasquet. ■



"Les coques en stock"



"Le colibrius d'easy rider"



"La monumentoile aux couleurs chamarrées"

résidences

OPH DE VENDÉE
44, bd d'Angleterre - BP 45
85002 LA ROCHE-SUR-YON Cedex
Tél. 02 51 09 85 85
communication@ophlm-vendee.fr

Directeur de la publication
Gérard VILLETTE

Rédactrice en chef
Stéphanie MARCHAL

Conception & Rédaction
Direction de la Communication

Impression
Imprimerie Boutet

ISSN : 1951-9923
Dépôt légal Septembre 2008