



**QUOI DE NEUF**  
Un projet de maison de vie  
à La Rabatelière **P.2**



**ZOOM SUP...**  
La location-accession  
**P.4**



**DE VOUS À NOUS**  
Nouvelle agence du pays yonnais  
à énergie positive **P.7**



**Pierre Berthomé**  
Président de Vendée Habitat  
Conseiller Général  
de la Vendée

Comme vous pouvez le constater, votre journal change de peau. Nous avons souhaité le rendre plus attractif et plus dynamique, tout en tenant compte des observations que vous avez pu nous faire parvenir lors de l'enquête de satisfaction. J'en profite pour vous remercier de votre participation.

Dans un contexte difficile et incertain, notre organisme doit veiller à poursuivre sa mission afin d'héberger les ménages aux revenus modestes mais aussi de faciliter le parcours résidentiel des vendéens.

Nous menons une politique dynamique de développement de l'offre locative puisqu'environ 350 équivalents logements seront livrés en 2012. De plus, Vendée Habitat s'adapte en permanence pour offrir des solutions d'hébergement appropriées aux évolutions familiales. En ce sens, l'office lance un nouveau produit d'accession à la propriété qui permet de mieux répondre aux attentes. Les ménages peuvent désormais opter parmi un choix de 10 pavillons neufs, le PSLA catalogue. Le « zoom sur » est consacré à ce dispositif sécurisé.

La proximité avec les locataires, le partenariat avec les élus locaux, un savoir-faire reconnu depuis 1929 et une innovation dans les procédés de construction et de réhabilitation sont quelques-unes des caractéristiques de notre office. Elles participent à redonner une autre image d'un bailleur comme le nôtre. C'est pourquoi, pour 2012, portons un autre regard sur le logement social.

Je profite de cette période pour vous adresser mes meilleurs vœux et une excellente année 2012, au nom du conseil d'administration et du personnel de Vendée Habitat. Qu'elle vous apporte santé, bonheur et réussite dans vos projets personnels et professionnels.

## QUOI DE NEUF ?



### ○ Sainte-Foy : de nombreux projets sur la commune

La pose de la première pierre de la future Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Âgées (MARPA), composée de 24 chambres et de 3 logements individuels adaptés pour le maintien à domicile des personnes âgées, s'est déroulée le 5 octobre dernier. Ce projet s'inscrit dans une démarche de **lutte contre les exclusions et de développement social local**. Le concept de MARPA, initié par la MSA, vise notamment à garantir un fonctionnement permettant de **vivre « comme à domicile » et de préserver l'autonomie** de chaque résident.

De plus, Vendée Habitat assure la commercialisation du lotissement « Les Rives de la Vertonne ». Quelques parcelles sont encore disponibles (infos sur [www.vendeehabitat.fr](http://www.vendeehabitat.fr) ou au 02 51 09 85 83).



### ○ Le Poiré-sur-Velluire : inauguration du pôle santé

Souhaitant une structure spécifique et adaptée en matière d'offre de soins répondant aux besoins enregistrés, la commune du Poiré-sur-Velluire a sollicité Vendée Habitat pour la construction d'un pôle santé. Inauguré fin octobre, ce dernier est situé en centre-bourg et comprend deux bâtiments : 1 regroupant la pharmacie ainsi que le cabinet d'infirmière et de psychothérapie et 1 autre pour le cabinet médical. La réalisation de cet ensemble a été confiée au cabinet ABC D'ARCHITECTURE. Il s'agit du 5<sup>ème</sup> pôle santé livré à ce jour par Vendée Habitat.

D'autres projets sont actuellement en cours sur différentes communes du département.



### ○ La Rabatelière : une maison de vie en projet

Une maison de vie, permettant **aux personnes âgées de conserver leurs repères et leurs habitudes** dans une structure adaptée, va voir le jour à La Rabatelière. Elle comprend **24 studios de 30 m<sup>2</sup>**, avec pour chaque résident **une terrasse et un jardin aménagé**. 3 logements individuels adaptés au maintien à domicile des personnes âgées sont également construits à proximité.

Ce programme prévoit aussi la création d'une **salle municipale intergénérationnelle**, composée d'une salle destinée principalement à la restauration scolaire de 90 enfants, et d'une autre contiguë pour les résidents. Les repas seront confectionnés par les cuisiniers de la maison de vie. Les travaux devraient débuter à l'été 2012 pour une livraison prévue fin 2013.

# CLÉS EN MAIN...



**Challans**

Résidence Square Leteneur -  
4 logements

Au 31 décembre 2011, l'office compte un patrimoine de 13 433 logements locatifs sur le département de la Vendée.



**Les Herbiers**

Résidence Le Domaine des Peux -  
8 logements



**Le Poiré-sur-Vie**

Résidence les Jardins du Poiré -  
10 logements modulaires bois



## Le principe de la basse consommation

Tous les projets à l'étude intègrent la basse consommation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 afin d'anticiper la réglementation thermique 2012. Pour cela, l'exposition des logements est optimisée pour profiter des apports solaires, l'isolation intérieure est renforcée et des modes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire performants sont installés. De plus, un bureau d'étude effectue un contrôle de perméabilité à l'air afin de vérifier les déperditions énergétiques.

Ainsi, au regard de ces différents critères, le logement consommera théoriquement moins de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Dans l'ancien comme dans le neuf, Vendée Habitat est attentif aux performances énergétiques des logements pour limiter les charges locatives.



**Olonne-sur-Mer**

Résidence Les Gâtivelles -  
10 logements en location-accession



**Luçon**

Résidence Dumaine -  
3 logements



**Mais  
aussi**

**SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE** : Résidence La Cornue et Les Brisants (7 logements) • **MOUCHAMPS** : Résidence Les Champs de Bertin (4 logements) • **AIZENAY** : Résidence Le Bosquet (6 logements) • **LA GAUBRETIÈRE** : Résidence des Vanniers (4 logements) et 2 logements en location-accession • **LA GÉNÉTOUZE** : Résidence Les Tardivières (6 logements) • **NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE** : Résidence La Menuiserie (2 logements) • **COËX** : Résidence du Pic (4 logements) • **L'ÎLE D'YEU** : Résidence Les Bébés Gris (6 logements).



## La LOCATION-ACCESSION



En Vendée, près de 72 %<sup>1</sup> des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, un pourcentage relativement élevé par rapport à la moyenne nationale qui est d'environ 58 %. En réponse à ce souhait de devenir propriétaire, Vendée Habitat s'est lancé depuis quelques années dans la location-accession. Un dispositif qui permet aux ménages, disposant d'un apport financier limité, de faire l'acquisition d'un pavillon neuf en toute sécurité. Depuis peu, l'office va plus loin dans sa démarche avec le lancement d'un nouveau dispositif : le « PSLA catalogue ».

### « Personnalisez » votre projet immobilier

Afin d'offrir une gamme plus large de pavillons et de s'adapter à la demande et à la composition familiale, Vendée Habitat donne la possibilité aux futurs accédants de mieux personnaliser leur projet : architecture et typologie du logement, finitions intérieures et extérieures et commune d'implantation.

#### Un large choix de pavillons neufs

Ainsi, 10 types de logement sont proposés :

- 3 Type III, d'environ 70 m<sup>2</sup> (surface habitable<sup>2</sup>),
- 5 Type IV (2 avec étage et 3 sans étage), d'environ 82 m<sup>2</sup>,
- 2 Type V (avec étage), d'environ 97 m<sup>2</sup>.

De plus, certains logements ont été pensés pour être évolutifs. En d'autres termes, ils pourront être cloisonnés ou agrandis pour permettre aux futurs accédants de voir l'avenir plus sereinement.

#### Des finitions personnalisables

Les ménages pourront également adapter

leur logement selon leurs envies et leur goût. À l'intérieur du logement, le choix des peintures, des tapisseries, du carrelage, de la faïence est laissé aux accédants. Pour l'extérieur, ils pourront choisir l'aménagement paysager qu'ils souhaitent (grillage, muret, haie, engazonnement, ...).

#### Le choix de la commune

Avant de développer éventuellement ce nouveau dispositif dans les années à venir, l'office a décidé de le lancer sur 13 communes, en partenariat avec les élus locaux.

#### Respect des normes de construction

Enfin, les logements réalisés grâce au dispositif du PSLA catalogue seront tous labellisés Bâtiment Basse Consommation (BBC). L'objectif est multiple : réaliser des logements de qualité, confortables et durables et maîtriser voire réduire les charges supportées par les futurs propriétaires.

De plus, les logements respectent les normes antisismiques et d'accessibilité.

#### Plus d'infos

Les communes concernées par le PSLA catalogue :

- Chantonay /
- Saint-Mars-des-Prés,
- Fontenay-le-Comte,
- La Caillère-Saint-Hilaire,
- La Flocellière,
- La Pommeraie-sur-Sèvre,
- Longèves,
- Moutiers les Mauxfaits,
- Saint-Fulgent, ,
- Saint-Germain-de-Princay,
- Saint-Martin-des-Noyers, ,
- Saint-Sigismond,
- Sainte-Cécile,
- Sérigné.



## Interview de Stéphane REMAUD

locataire-accédant  
à Saint-Hilaire-de-Loulay

“ J’ai connu la démarche de la location-accession par le biais du journal des locataires Résidences puis par le site Internet de Vendée Habitat. Désireux d’aller plus loin dans la démarche, j’ai fait une demande de dossier auprès des services chargés de l’accession. Une fois ce dossier rempli, je l’ai renvoyé, ma demande a suivi son cours et c’est ainsi que je suis arrivé ici. Malgré les nombreuses démarches à effectuer, tout s’est relativement bien passé car l’avantage avec ce type de dispositif, c’est que Vendée Habitat a tout géré de A à Z. De plus, grâce au fait d’être en location pendant un an, nous pouvons nous habituer au logement avant de l’acquérir, ce qui est un véritable atout. Enfin, Vendée Habitat nous accompagne tout au long de la phase acquisitive, c’est agréable et très sécurisant surtout lorsqu’on se lance dans un tel projet.



## Qui peut bénéficier de ce dispositif ?

Ce dispositif s’adresse à tous les ménages qui respectent les plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) ci-dessous et qui peuvent prétendre à un financement immobilier.

Composition du ménage (nombre de personnes)	Revenu imposable N-2*	Revenu mensuel estimé <sup>3</sup>
1	23 688€	2 193 €
2	31 588€	2 925 €
3	36 588€	3 388 €
4	40 488€	3 749 €
5 et plus	44 425€	4 113 €

\*Arrêté du 27 mars 2007.

## Les avantages de la location-accession

Avec ce dispositif, les futurs accédants bénéficient de nombreux avantages comme l’exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, le droit à l’APLA (Aide Personnalisée au Logement Accession), la TVA à taux réduit (7 % au lieu de 19,6 %), et bien d’autres encore...

L’accession se fait en deux temps, les accédants sont d’abord locataires sur une période de 12 mois, au cours de laquelle ils versent une redevance composée d’une part locative qui correspond au loyer et d’une part acquisitive qui correspond à l’épargne et qui leur sera déduite du prix de vente lors du transfert de propriété.

La deuxième phase consiste à la levée d’option d’achat par les accédants qui deviennent ainsi propriétaires de leur logement.



+ D’INFOS

Contactez le pôle Aménagement,  
Prospective et Accession :  
Tél. : 02 51 09 85 57  
Mail : [accession@vendeehabitat.fr](mailto:accession@vendeehabitat.fr)

1 Source : Insee (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) - Recensement de la population 2008.

2 La surface habitable d’un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d’escalier... Il n’est pas tenu compte de la superficie des garages, terrasses...

3 Les revenus mensuels ont été extrapolés à partir du montant annuel retenu pour le revenu fiscal de référence.

## LES autres BIENS DISPONIBLES à L’accession

Le pôle Aménagement, Prospective et Accession propose d’autres produits pour permettre aux ménages d’accéder à la propriété :

- la vente de parcelles en lotissement libre de constructeur. Actuellement, 79 lots sont mis en vente sur le département (La Flocellière, Longèves, Moutiers-les-Mauxfaits, Saint-Hilaire-de-Riez...).
- la vente directe de logements de Vendée Habitat.

Vous retrouverez certaines de ces annonces en dernière page du journal ou sur le site Internet de Vendée Habitat : [www.vendeehabitat.fr](http://www.vendeehabitat.fr)



## | Les Moulins Liot à Fontenay-le-Comte

La réhabilitation des Bâtiments A, B et M (soit 75 logements) de la résidence Les Moulins Liot à Fontenay-le-Comte devrait débuter en mars prochain.

Les travaux vont consister à isoler les façades des logements par l'extérieur et à isoler les combles du bâtiment M. Cela favorisera les économies d'énergie, les bâtiments passant ainsi de la classe énergétique D à C.

Les murs, soubassements, plafonds et cages d'escalier des parties communes vont être repeints et un carrelage sera posé dans les halls d'entrée des bâtiments A et B. Certaines menuiseries seront remplacées, ainsi que les portes palières des logements, afin d'offrir aux locataires un meilleur confort acoustique.

Les logements vont quant à eux connaître une réfection des installations sanitaires (remplacement des baignoires par des douches, des cuvettes et réservoirs WC...) et électriques (mise aux normes de l'électricité des salles de bain...), ainsi qu'un remplacement des éviers et meubles évier et des sols des cuisines.

## | Résidences la Dorne et Jacques Prévert à Olonne-sur-Mer

2 résidences de Vendée Habitat sur la commune d'Olonne-sur-Mer seront prochainement réhabilitées.

La résidence la Dorne qui comprend 23 logements va être isolée (isolation thermique par l'extérieur). Les fenêtres des cuisines, des parties communes et de la chaufferie vont être remplacées, ainsi que les grilles des séchoirs. Des lanterneaux de désenfumage pour cages d'escaliers vont être créés. Les travaux doivent débuter au début de l'année 2012 pour une période de 4 mois.

La résidence Jacques Prévert qui comprend 5 logements est elle aussi concernée par des travaux d'isolation par l'extérieur, d'isolation thermique des combles, la couverture et les gardes corps existants ont été remplacés.

Dans les logements, les sanitaires bains, cuisines et WC ont été remplacés, et de la faïence a été mise en place. Une réfection et mise aux normes des installations sanitaires et électriques ont été effectuées, ainsi qu'une réfection des sols des logements.

## EN BREF



### ○ Réhabilitations du FPA Henri Panetier à Nieul-Le-Dolent

Le foyer pour personnes âgées Henri Panetier à Nieul-le-Dolent, construit en 1973 et qui comprend 68 chambres (48 propriétés de Vendée Habitat et 20 propriétés du CCAS de Nieul-le-Dolent), va connaître une réhabilitation.

Les travaux doivent démarrer au mois d'avril 2012 pour une durée de 6 mois. Ils consistent au remplacement complet des bardages extérieurs, aux mises aux normes incendies (remplacement de la centrale incendie, remplacement de l'appel malade, etc.).

L'entrée principale va être réaménagée et une deuxième entrée accessible aux personnes à mobilité réduite va être créée au niveau du rez-de-chaussée.

Parallèlement, un parc paysager sera aménagé à côté du foyer.



### ○ Sécurisation des toitures terrasses

Un programme de sécurisation des terrasses des immeubles collectifs est actuellement en cours. Il consiste à protéger les accès des terrasses et à poser des gardes corps. Cette sécurisation permet au personnel de Vendée Habitat et aux entreprises qui interviennent sur les terrasses de pouvoir travailler en toute sécurité. La résidence de la Vigne-aux-Roses à la Roche-sur-Yon a été la 1<sup>ère</sup> concernée par les travaux. A terme, ce sont toutes les résidences en collectif qui seront sécurisées.

# DE VOUS à NOUS



## | Nouvelle agence du pays yonnais, un bâtiment à énergie positive

Les travaux de terrassement de la future agence du pays yonnais ont débuté au mois de novembre dernier. Implantée au cœur du quartier de la Garenne, à l'angle de la rue Wagram et de la rue d'Arcole, la future agence d'une surface d'environ 450 m<sup>2</sup> sera aménagée sur 2 niveaux.

Les apports solaires sont privilégiés afin d'atteindre le référentiel « bâtiment à énergie positive ». Le projet intègre également une toiture-terrasse végétalisée, des panneaux photovoltaïques (120 à 140 m<sup>2</sup>), une isolation renforcée et différents systèmes spécifiques sur le chauffage, la ventilation, l'éclairage, ... C'est l'un des 1<sup>ers</sup> bâtiments à énergie positive de Vendée.

La livraison est prévue mi-2012.



## | Le chauffage collectif

Le système se met en marche en fonction de la température extérieure. En période de pluie, la douceur de la température extérieure module le démarrage du chauffage sans tenir compte de l'humidité ambiante et peut procurer un sentiment d'inconfort alors que les températures réglementaires sont respectées.

Le décret du 22 octobre 1979 impose, dans les locaux à usage d'habitation notamment, une limite supérieure de température de 19°C pour l'ensemble d'un logement.

La cellule chauffage de l'office veille au respect des températures en effectuant des contrôles en permanence, ce qui permet d'une part, de veiller au bon état de fonctionnement des équipements et d'autre part, de maîtriser les coûts tout en maintenant la meilleure qualité de service possible.



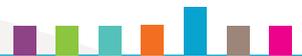
## | Hausse des loyers

Le conseil d'administration a décidé de revaloriser les loyers de 1,9 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, dans le respect de la réglementation en vigueur. Cette hausse vise à maintenir le patrimoine en bon état (cf. résidence Bretagne), à poursuivre un développement important de l'offre locative sur le territoire vendéen et à intégrer les nouvelles normes (accessibilité, paraspasme, basse consommation).

**Merci !**

*Vous avez été nombreux à répondre à notre enquête de satisfaction sur le journal Résidences. Vos remarques nous ont été utiles pour confectionner ce nouveau journal, nous vous remercions donc pour votre participation !*

## en bref



### o Renouvellement d'air

Afin de garantir un air sain dans votre logement et de créer des échanges avec l'air extérieur, veillez à aérer votre logement chaque jour. 5 à 10 minutes suffisent. De plus, nous vous recommandons de ne pas obstruer les grilles d'aération.

### o Compteurs d'eau

Afin d'éviter le gel de vos équipements en période de grand froid, veillez à calfeutrer vos compteurs d'eau, vos canalisations d'eau extérieures et vos appareils situés dans un local non chauffé (tuyaux de machine à laver dans les garages par exemple).



### o Tri sélectif

En cette période de fêtes de Noël, notre consommation d'emballages et de contenants augmente fortement. Pensez au tri sélectif et aux déchetteries !

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

Vendée Habitat met en place différents dispositifs pour faciliter l'accès à la propriété : vente de biens immobiliers, de terrains à bâtir libres de constructeur.



## Pavillons neufs en location-accession

### • Jard-sur-Mer : Les Saulniers

5 Type 4 de plain-pied, avec garage ou abris voiture, environ 85 m<sup>2</sup> habitables, jardin privatif clos, panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, logements BBC.

**Environ 150 000 €**



### • Saint-Hilaire-de-Riez : Le Chant des Paludiers

3 Type 4 en duplex (à étage), avec garage, environ 86 m<sup>2</sup> habitables, jardin privatif clos, panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, logements BBC.

**À partir de 159 000 €**

## Terrains en lotissement libres de constructeur

### • Saint-Germain-de-Princay

Lotissement la Bodinière, 20 parcelles viabilisées, de 531 à 717 m<sup>2</sup> • **À partir de 19 508 €**

### • La Pommeraie-sur-Sèvre

Lotissement la Vigne, 9 parcelles viabilisées, de 579 à 1018 m<sup>2</sup> • **À partir de 17 600 €**

### • Chantonay / Saint-Mars-des-Prés

Lotissement l'Entrée de la Combe, 16 parcelles viabilisées, de 600 à 1000 m<sup>2</sup> • **À partir de 29 445 €**

... et de nombreux autres programmes (La Caillère-Saint-Hilaire, Saint-Fulgent...)

N'hésitez pas à contacter le pôle accession : [accession@vendeehabitat.fr](mailto:accession@vendeehabitat.fr) ou au **02 51 09 85 57** pour la location-accession, ou au **02 51 09 85 83** pour les lotissements.

Tous ces programmes sur [www.vendeehabitat.fr](http://www.vendeehabitat.fr)

# TRANCHE DE VIE

## Champion de France de carrelage, passionné de bricolage



### Jessy TEMPLIER

Âgé seulement de 20 ans, Jessy a obtenu cette année le titre de champion de France de carrelage !

Sa participation aux Olympiades des métiers qui se déroulaient à Londres en octobre dernier, et qui rassemblaient plus de 900 jeunes de nationalités différentes en compétitions dans divers domaines, a également été une réussite.

Après sa performante réalisation représentant le Big Ben et la Tamise, il arrive 4<sup>e</sup> mondial au classement de cette compétition, avec également une médaille d'excellence mondiale pour sa pièce réalisée !

« Utiliser mes mains pour bricoler, je le fais depuis mon enfance. Tout ce qui est manuel ça me plaît ! ». C'est donc naturellement que Jessy en est venu à s'intéresser au métier de carreleur, qu'il découvre grâce au père d'un de ses amis dont c'est le métier. Le savoir-faire, il l'acquiert pendant sa formation à l'AFORBAT. Actuellement, Jessy alterne cours à l'Institut Commercial du Bâtiment à Guérande et emploi dans l'entreprise MOSAIC à Challans. Son projet : y devenir commercial itinérant afin de pouvoir conseiller les particuliers, rencontrer des artisans et sillonner les pays étrangers pour voir ce qui s'y fait dans sa spécialité. Nous lui souhaitons une bonne continuation dans ses projets, qui ont l'air d'être bien partis pour être réalisés !

