



**QUOI DE NEUF**  
32 logements rue Baumann à  
la Roche-sur-Yon **P. 2**



**ZOOM SUP...**  
Les 10 idées reçues sur les HLM  
**P. 4**



**DE VOUS à NOUS**  
L'agence du Pays Yonnais change  
d'adresse **P. 7**



## Pierre Berthomé

Président de Vendée Habitat  
Conseiller Général  
de la Vendée

Certaines idées ont la vie dure !

Le logement social, et l'image des HLM, n'échappe pas à certains préjugés. La mission au quotidien d'un bailleur social comme Vendée Habitat est de démontrer que l'office s'engage pleinement et durablement pour la qualité, le confort, la proximité, l'innovation pour le bien de tous.

L'exemple de la résidence Mervau à Saint-Gilles-Croix-de-Vie livrée en juin dernier, présentée en Une de ce magazine, est un exemple concret des engagements pris par un organisme comme le nôtre.

En effet, à travers ce programme de construction de 36 logements d'une grande qualité architecturale, Vendée Habitat offre, en centre bourg d'une commune littorale, des logements performants sur le plan thermique, abordables financièrement pour les ménages et pleinement adaptés au profil des locataires.

Protection des publics fragiles, mixité sociale, partenariat avec les élus locaux, gestion économe du foncier, modernisme technique, architectural et environnemental, rénovation urbaine, contribution à l'économie locale et dynamisme sont des principes majeurs que Vendée Habitat met en œuvre au quotidien. Le dossier central de ce 25<sup>ème</sup> numéro de Résidences est consacré aux 10 idées reçues sur les HLM, ou comment porter un autre regard sur le logement social.

Je vous souhaite de passer de très bonnes vacances.

Bonne lecture.

## QUOI DE NEUF?



### ○ Inauguration de la gendarmerie de Mortagne-sur-Sèvre

Le 9 mars dernier, élus et partenaires se sont réunis pour inaugurer la nouvelle gendarmerie de Mortagne-sur-Sèvre.

Réalisée par le cabinet d'architecture Frédéric Fonteneau, la gendarmerie est composée de locaux administratifs (bureaux), de cellules, de locaux techniques (garages) ainsi que de 16 logements pour les gendarmes et leurs familles.

Cette réalisation s'ajoute aux 2 autres gendarmeries construites par Vendée Habitat sur le département dans les communes du Poiré-sur-Vie et Talmont-Saint-Hilaire.

D'autres équipements similaires sont notamment programmés sur les communes de Rocheservière, Saint Fulgent et Mareuil-sur-Lay-Dissais.



### ○ Un foyer et 32 logements au Bourg-sous-la-Roche

238 logements sont amenés à être démolis dans le cadre de la rénovation urbaine. Pour maintenir un parc locatif en quantité identique, l'office reconstruit 238 logements dont 158 en dehors des quartiers nord de la ville.

Le projet rue Baumann au Bourg-sous-la-Roche s'inscrit dans cette démarche.

Ce programme est particulier puisqu'il associe la construction de 32 logements locatifs (22 T2 et 10 T3) et d'un foyer d'hébergement pour adultes handicapés. Ce dernier sera géré par l'association AGR. Les travaux débutent cet été.

L'architecte retenu est Brousseau Feinte (La Roche-sur-Yon).



### ○ 36 logements livrés à Saint-Gilles-Croix-de-Vie

36 logements ont été livrés à Saint-Gilles-Croix-de-Vie le 12 juin dernier en présence des locataires et des élus locaux. Il s'agit de 30 logements en semi-collectif (12 T2, 15 T3, 3 T4) et 6 logements individuels (6 T4).

La réalisation a été confiée au cabinet TETRARC ARCHITECTURE.

Construite sur l'ancienne résidence Mervau datant de 1954 (10 logements), cette livraison permet notamment de densifier l'habitat au cœur de la ville et plus généralement de développer une offre locative sur un secteur tendu comme le littoral.

# CLÉS EN MAIN...



**Saint-Gervais**

Résidence Le Priaveau -  
4 logements et 2 pavillons en location accession

Au 30 juin 2012, l'office compte un patrimoine de 13 594 logements locatifs sur le département de la Vendée.



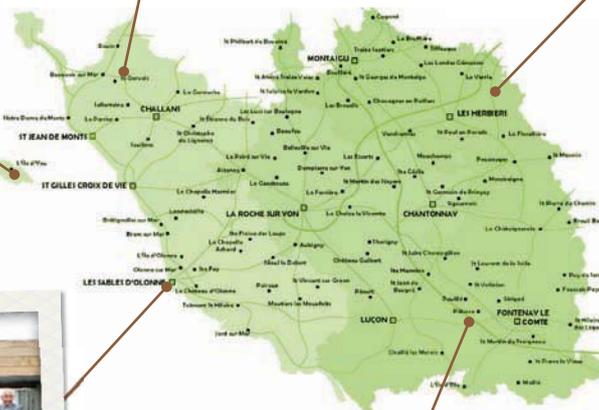
**Saint-André-Goule d'Oie**

Résidence Le clos de la Vigne -  
6 logements en maintien à domicile



**L'île d'Yeu**

Résidence les Sicardières -  
2 logements locatifs et 9 logements en accession directe



## 316 logements livrés en 2011

Au cours de l'année 2011, Vendée Habitat a livré 316 logements contre 298 en 2010.

Parmi ces logements, 288 étaient destinés à la location et 28 à l'accèsion sociale à la propriété. La typologie des logements est quasi similaire à l'année passée. L'office livre en majorité des logements de T3 (60%), puis des T4 (25 %).

Parallèlement, l'office a livré 2 maisons de vie composées de 24 chambres chacune à Longèves et au Poiroux.

Enfin, pour améliorer le tissu de services de proximité, Vendée Habitat construit des équipements spécifiques. En 2011, un pôle santé (Aubigny), 2 locaux ADMR (L'Hermenault) et 2 commerces (Le Bernard) ont été livrés. Ces programmes s'accompagnent systématiquement de la construction de logements locatifs.



**Les Sables d'Olonne**

Résidence Les Motinières -  
13 logements



**Petosse**

Résidence Les Sarments -  
4 logements



**Mais aussi**

**SAINT-VINCENT-SUR-GRAON**: Résidence Les Jardins du Presbytère (2 logements) • **SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE**: Résidence Mervau (36 logements) • **SAINT HILAIRE-DE-RIEZ**: Résidence L'Orée des Pins (8 logements en modulaire bois) • **TREIZE-VENTS**: Résidence Les vans (7 logements)



## 10 IDÉES REÇUES SUR LE LOGEMENT SOCIAL



Le logement constitue, avec l'emploi et la santé, une préoccupation majeure des français. Dans un contexte difficile, les organismes de logement social assurent plus que jamais leurs missions d'intérêt général : construire des logements de qualité, en quantité suffisante, confortables, durables et abordables financièrement mais également accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel. Vendée Habitat met en œuvre ces engagements pour le bien de tous.

### « Portons un autre regard sur le logement social »

#### IDÉE REÇUE N°1

##### Des logements au rabais

Les logements locatifs bénéficient d'un bon niveau de confort et d'équipement. Les constructions respectent les normes en vigueur (accessibilité, parasismique, thermique). Les organismes de logement social font de la **qualité de vie des habitants un enjeu prioritaire** qui s'appuie notamment sur le service rendu au public logé et la concertation avec les associations de locataires.

La politique de Vendée Habitat est d'être moderne et novateur pour offrir des conditions de vie idéales. La livraison des premiers logements basse consommation en 2010, soit plus de 2 ans avant la réglementation thermique 2012 (RT 2012), et l'effort consenti pour l'entretien du patrimoine en sont des exemples concrets.

**FAUX**

#### IDÉE REÇUE N°2

##### Que des tours et des quartiers difficiles

Les HLM ne se résument pas aux grands ensembles. Aujourd'hui, 72% des logements du parc HLM sont des maisons individuelles ou bien situés dans des petits immeubles.

Vendée Habitat développe depuis plus de 30 ans des logements individuels pour être en adéquation avec la demande locative. La rénovation urbaine sur La Roche-sur-Yon (35 millions d'euros investis par Vendée Habitat) permet de transformer les quartiers et d'améliorer le cadre de vie des ménages.

**FAUX**

#### IDÉE REÇUE N°3

##### Des logements économes

Le secteur HLM s'avère être un pionnier dans les démarches

**FAUX**

d'économie d'énergie puisque cette problématique a été intégrée dès 1973, date du 1<sup>er</sup> choc pétrolier. Cette prise de conscience ancienne explique pourquoi le parc HLM est en moyenne 30% plus performant que l'ensemble du parc résidentiel français.

Les logements de Vendée Habitat sont tout aussi performants sur le plan thermique. Les travaux engagés sur les quelques résidences économes permettent d'atteindre la classe énergétique B ou C. Parallèlement, des équipements économes sont installés pour réduire les charges supportées par les locataires.



## IDÉE REÇUE N°4

### Des logements réservés aux plus démunis

Dans l'esprit de la législation, le parc HLM s'adresse à une population certes modeste, mais pas exclusivement la plus pauvre. En effet, environ 66% de la population française peut prétendre à un logement social, ce qui permet d'être attentif à la mixité sociale, générationnelle, professionnelle et culturelle.

**FAUX**

L'enquête d'occupation sociale, menée en fin d'année 2011, a permis de montrer la diversité du public hébergé par Vendée Habitat. Il en ressort notamment que 50% des ménages ont un emploi (CDI, CDD) et 50% sont sans emploi (retraités, chômeurs, étudiants, ...).

## IDÉE REÇUE N°5

### Encore trop de «riches» en HLM

La réalité de l'occupation est loin de ce cliché puisque 60% des ménages logés en HLM ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS en vigueur. A noter que les locataires dépassant le plafond de ressources sont soumis à un surloyer. A titre d'exemple, une famille avec 2 enfants peut prétendre à un logement social si les revenus du ménage n'excède pas 3450 € nets par mois.

**FAUX**

Parmi les 13000 ménages de Vendée Habitat, moins de 2% seulement dépasse de 120% le plafond de ressources (4% à l'échelle nationale).



## IDÉE REÇUE N°6

### Des logements à vie

Nombreux sont ceux qui pensent que trop de locataires restent dans les lieux alors que leur niveau de vie a augmenté, freinant ainsi la mobilité. Les organismes HLM ont

**FAUX**



le souci permanent d'adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires pour mieux répondre à la demande.

Afin de sécuriser les parcours de vie, l'office veille à proposer des logements adaptés à chaque situation : logements en maintien à domicile pour les personnes âgées, logements en accession à la propriété pour les jeunes ménages, ... La variété du parc de Vendée Habitat permet une mobilité pour assurer le parcours résidentiel des ménages.



## IDÉE REÇUE N°7

### Des attributions injustes

Certains pensent que les attributions de logements sont arbitraires. Il n'en est rien. Ce dispositif est strictement encadré par des lois et règlements précis. Une commission d'Attribution de Logements (CAL) composée des bailleurs sociaux, élus, organismes œuvrant dans le logement, associations de locataires font des propositions selon une procédure très contrôlée.

**FAUX**

En 2011, Vendée Habitat a attribué près de 2000 logements. La Chambre Régionale des Comptes (CRC) a d'ailleurs souligné dans son rapport de juin 2012 que «l'attribution des logements se fait dans le respect de la réglementation».

## IDÉE REÇUE N°8

### Une nébuleuse d'organismes

Les 4,1 millions de logements sociaux sont répartis entre 770 organismes au plus près des territoires. Cette présence constitue même une force pour assurer un service de proximité de qualité et un partenariat fort avec les élus locaux (communes et département).

**FAUX**

3 organismes de logements sociaux ont leur siège en Vendée. Toutefois, des entreprises extérieures au département viennent y produire du logement, au détriment de cette proximité bailleur-élus-locataires.



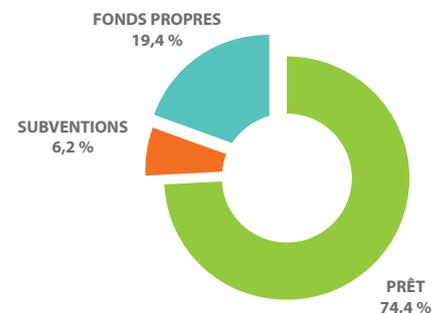
## IDÉE REÇUE N°9

### Ça coûte cher au contribuable

A travers le remboursement des emprunts et le réinvestissement des fonds propres, près de 90% du budget consacré à la production de nouveaux logements provient des loyers des logements existants. A noter que 32% du budget national consacré aux aides à la personne vont en direction du public HLM.

**FAUX**

Le financement moyen d'un logement social en 2011 à Vendée Habitat se répartit entre 74,4% de prêts, de 19,4% de fonds propres et 6,2% de subventions.



## IDÉE REÇUE N°10

### Des investissements improductifs

Le logement social a un effet direct sur la vie économique. Les HLM emploient au quotidien 76000 personnes et génèrent environ 115000 emplois dans le secteur du BTP et chez les artisans grâce aux programmes de construction et de rénovation. En 2011, Vendée Habitat a investi près de 60 millions d'euros pour construire des logements et rénover son patrimoine. A travers cet investissement important, l'office apporte un soutien direct à l'économie locale.

**FAUX**

Depuis 1929, Vendée Habitat construit du logement sur le département. L'office entend poursuivre durablement sa mission de bailleur social et répondre aux besoins exprimés localement.



## I Jean Yole C

Programmée dans le cadre de la rénovation urbaine, la résidence Jean Yole C va faire l'objet d'une profonde mutation dans les semaines à venir. En effet, Vendée Habitat y réalise un programme de déconstruction de 24 logements ainsi que la réhabilitation de 145 logements. Les locataires ont pu découvrir lors de la réunion d'information du 20 mars dernier le projet présenté par l'office et le cabinet d'architecture Rigolage - Cosneau (La Roche-sur-Yon). La fin prévisionnelle des travaux est prévue fin 2013.

Les 1<sup>ers</sup> travaux entrepris consistent à recréer de nouveaux réseaux (TV, téléphone, eau potable, chauffage, ...).

La **déconstruction partielle** est prévue en 2 endroits afin de créer une ouverture sur le boulevard Jean Yole. La démolition s'effectuera par grignotage de septembre à novembre 2012.

Les **façades extérieures** vont être refaites : fermeture des balcons par des baies coulissantes, isolation thermique par l'extérieur, création de balcons sur les nouveaux pignons du fait de la démolition. Ces

travaux permettront d'améliorer la performance thermique du bâti.

Dans les **parties communes**, les portes palières seront remplacées par des portes coupe feu et acoustique. Le programme prévoit également la réfection des halls d'entrée.

Enfin, concernant l'**intérieur des logements**, les entreprises vont notamment procéder au remplacement des sols ainsi qu'à la réfection complète des salles de bains.



## EN BREF



### ○ Des réhabilitations efficaces, des consommations en moins

En matière de réhabilitation, Vendée Habitat privilégie les réhabilitations complètes plutôt que partielles, en optant notamment pour un renforcement des performances énergétiques des logements afin de favoriser les économies d'énergie et une plus grande accessibilité des résidences.

Cette stratégie porte ses fruits puisque, selon les travaux de réhabilitation engagés, la consommation énergétique (en kWh) a pu diminuer de 30 % dans certaines résidences, voire 50 %. Malheureusement, cette réduction ne s'applique pas dans les mêmes proportions sur la facture des locataires, car celle-ci dépend aussi du prix des kWh et de l'abonnement.



### ○ Vendée Habitat s'engage dans l'accessibilité

L'office crée des rampes d'accès sur certaines entrées de ses immeubles afin de permettre un accès plus aisé pour tous (personnes handicapées, personnes à mobilité réduite ou âgées, enfants en bas âge, etc.).

Plusieurs résidences ont été équipées d'une rampe d'accès : Chantonay, résidence Les Croisettes (bât. C) - La Roche-sur-Yon, La Vigne aux Roses (bât. H), L'Enrilise (bât. B et D) et Armand Garreau (bât. B).

En 2012, la résidence Pierre Nau à Luçon sera elle aussi équipée.

# DE VOUS à NOUS



Gérard Boudelier



Patrick Yvars



Nicolas Rouet



Sylvain Gérard



## | Changement de gardiens

Des changements de gardien ont eu lieu récemment dans certaines résidences de Vendée Habitat du fait de départs en retraite.

Concernant le secteur littoral, René Simon, gardien de la résidence Auguste Idier à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, est parti en retraite le mois dernier. Il est remplacé par Gérard BOUDELIER. Ce dernier était gardien au Château d'Olonne. Il est remplacé sur ce site par Patrick YVARS.

Sur le secteur du Pays Yonnais, Nicolas ROUET, ancien gardien des résidences de Montaigu, remplace Jacques GUERINEAU au poste de gardien de la Résidence La Vigne-aux-Roses à la Roche-sur-Yon.

Enfin, dans le secteur Bocage, c'est Sylvain GERARD qui remplace Nicolas ROUET.

## | Agence Sud Vendée: réunions locataires

Des réunions avec les locataires des résidences Les Moulins Liots à Fontenay-le-Comte et Dumaine à Luçon ont été organisées en mai et juin dernier à l'initiative de l'Agence Sud Vendée.

L'objectif de cet échange est multiple :

- sensibiliser les locataires sur les actions à mener afin de leur faire prendre conscience du travail quotidien effectué par les agents de proximité,
- recenser les problématiques rencontrées par les locataires.

D'autres initiatives similaires sont prévues sur Fontenay-le-Comte et Luçon. Elles devraient s'étendre aux autres agences de l'Office.

## | Nouvelle adresse de l'agence du Pays Yonnais

L'agence du pays yonnais déménage le 30 août prochain au coeur du secteur Pyramides - Garenne (La Roche-sur-Yon).

La nouvelle adresse est la suivante :

Agence du Pays Yonnais  
5 rue de Wagram  
85000 La Roche-sur-Yon Cedex

Les numéros de téléphone, quant à eux, restent inchangés.

Ce nouveau bâtiment, à énergie positive, va permettre l'amélioration des conditions d'accueil du public (bureaux de réception permettent une plus grande confidentialité lors des rendez-vous avec les locataires, ...) et des conditions de travail du personnel.

## EN BREF



### ○ Régularisation de charges

Chaque année, Vendée Habitat régularise les charges payées par les locataires. En 2011, la douceur de l'hiver a entraîné une baisse significative de la consommation de chauffage. De ce fait, l'office a reversé sur l'avis d'échéance de juin un trop perçu pour environ 7200 ménages.

### ○ Stop aux poubelles éventrées

Afin de maintenir un cadre de vie agréable dans les résidences, nous vous rappelons l'importance de bien déposer vos sacs d'ordures dans les conteneurs. En effet, attirés par la nourriture déposée en divers endroits, de nombreux chats errants éventrent les sacs poubelles.



### ○ Ne jetez pas vos lingettes dans les toilettes

Afin d'éviter des bouchages dans les canalisations, veillez à ne pas jeter vos lingettes et autres détritiques dans les toilettes et autres canalisations. Les interventions de débouchage peuvent coûter cher sur l'avis d'échéance.

# 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 €**



### • Luçon : Les Allées du Vairon

3 Type 4 de plain-pied, avec garage, environ 85 m<sup>2</sup> habitables, jardin privatif clos, panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, catégorie énergétique C.  
**À partir de 139 000 €**

## Terrains en lotissement libres de constructeur

### • Saint-Fulgent

Lotissement Les Ormeaux, 2 parcelles viabilisées, de 500 à 510 m<sup>2</sup> • de **27 625 € à 28 200 €**

### • Saint-Martin-des-Noyers

Lotissement des Sources, 32 parcelles viabilisées, de 558 à 1028 m<sup>2</sup> • **À partir de 23 065 €**

### • La Pommeraie-sur-Sèvre

Lotissement l'Entrée de la Combe, 7 parcelles viabilisées, de 579 à 1018 m<sup>2</sup> • **À partir de 17 600 €**

... et de nombreux autres programmes (Notre-Dame-de-Monts, Sainte-Foy, Longèves...)

N'hésitez pas à contacter le pôle accession :  
**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

## Un potager exotique

C'est entre deux averses de pluie que Paulette VINCENT, auxiliaire de vie et locataire à la Résidence Bretagne de La Roche-sur-Yon, nous a fait découvrir son potager, qui a pour particularité... d'être en grande partie composé de légumes ivoiriens.

Originaire de Côte d'Ivoire, cette maman de 3 filles et grand-mère de 5 petits enfants, est arrivée en Vendée il y a une dizaine d'années. Elle a toute sa famille loin d'elle, restée au pays. C'est donc avec nostalgie qu'elle se lance, il y a 3 ans, dans la création d'un potager afin d'y faire pousser des légumes ivoiriens, lui rappelant les saveurs de sa jeunesse.

« Sur ma parcelle du jardin familial de la Vigne aux Roses, je cultive des légumes atypiques : coural, aubergines ivoiriennes (jaunes et orangées) gombos (ressemblant à des cornichons), et surtout... beaucoup de piments rouges ! ». Cette année, pas de gingembre, le temps n'est pas au beau fixe, ça ne fonctionnerait pas ! Et c'est bien ce qui rend la tâche plus compliquée : il faut trouver une alternative pour faire pousser ces légumes qui se gorgent généralement de soleil. Son mari lui a donc créé une serre et quelques abris, et ça fonctionne !

Ce plaisir de cultiver la terre, elle le partage avec ses amis. Nous en avons d'ailleurs croisé un, qui lui aussi s'est lancé cette année dans la création d'un potager, sur les conseils de Paulette. Paulette qui avait elle-même il y a quelques années, écoutée des amis maraîchers qui l'avaient motivée se lancer dans ce projet. La passion de la production maison de légumes se transmet !

## Paulette VINCENT

Grâce à son potager et ses légumes «exotiques», elle retrouve les saveurs de son enfance en Côte d'Ivoire.

