



QUOI DE NEUF
Démolition partielle de Jean Yole C
P.2



ZOOM SUP...
Qui sont nos locataires ? Retour sur
l'enquête d'occupation sociale P.4



DE VOUS À NOUS
La nouvelle agence du pays yonnais
inaugurée P.7



Pierre Berthomé
Président de Vendée Habitat
Conseiller Général
de la Vendée

Favoriser le parcours résidentiel est une mission à laquelle Vendée Habitat est particulièrement attaché.

Elle s'exprime dans le locatif, à travers la mobilité des locataires en réponse à leur parcours de vie, aux évolutions de la composition familiale des ménages et de leurs capacités financières.

Elle suppose, d'une part, pour Vendée Habitat un patrimoine diversifié en qualité et en quantité suffisante. Avec la livraison de plus de 300 logements et la réhabilitation de plus de 400 logements en 2012, l'office offre des solutions d'hébergement adapté et montre son dynamisme.

Elle nécessite, d'autre part, un accompagnement permanent et une proximité avec les locataires pour s'adapter à leur situation.

Ce parcours résidentiel doit également être privilégié en matière d'accès à la propriété. En lançant un catalogue de 10 modèles de pavillons à l'architecture différente, Vendée Habitat montre son savoir-faire, sa créativité et sa faculté d'innovation. Ce nouveau dispositif pourra permettre aux locataires mais également à l'ensemble des ménages de Vendée de devenir propriétaire d'un pavillon BBC de qualité et à prix abordable.

Ces actions participent à valoriser l'image du logement social. En tant qu'acteur dans les villes, créateur de projets immobiliers de qualité et partenaire du bien vivre ensemble, élus et locataires pourront s'appuyer sur un organisme solide et fiable comme le nôtre pour réussir leurs projets.

Je profite de cette période pour vous adresser mes meilleurs vœux et une excellente année 2013, 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?



Les HLM ont 100 ans

La loi Bonnefoy, du nom du député du Rhône et Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, votée le 23 décembre 1912, instaure un véritable service public du logement social en permettant de créer des offices communaux ou départementaux d'habitations à bon marché (HBM) autonome pouvant bénéficier de prêts de l'État à bas taux.

Les principales missions confiées à ces organismes sont : construire, aménager et gérer des immeubles, créer des cités-jardins et assainir les logements existants.

Depuis 1912, les réglementations ont changé : les offices publics d'HBM deviennent en 1949 des offices publics d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) puis offices publics de l'habitat en 2007. Pour sa part, Vendée Habitat a été créée en 1929.



Démolition partielle de Jean Yole C

La démolition partielle du bâtiment C de la résidence Jean Yole a débuté le 23 octobre dernier et s'est terminée courant novembre. 24 logements ont été déconstruits par le procédé de « grignotage » en 2 percées afin de créer une ouverture sur le boulevard Jean Yole. Il s'agit de la 2^e démolition réalisée dans le cadre de la rénovation urbaine après celle de Branly B en 2011.

En parallèle, 145 logements sont en cours de réhabilitation (fermeture des balcons par des baies coulissantes, isolation thermique par l'extérieur, création de balcons pour les extérieurs, et remplacement des sols, réfection complète des salles de bain pour l'intérieur des logements). La fin prévisionnelle des travaux est prévue pour la fin de l'année 2013.



Un catalogue de 10 pavillons pour faciliter l'accèsion

Pour répondre au souhait des ménages de devenir propriétaires, Vendée Habitat s'est lancé dans un nouveau dispositif de location-accession, le PSLA CATALOGUE. Il permet aux futurs accédants d'opter parmi un choix de 10 pavillons neufs et de mieux personnaliser leur projet : architecture et typologie du logement, finitions intérieures et extérieures, aménagement paysager.

De plus, les logements sont livrés à la carte, respectueux des normes, performants sur le plan thermique, personnalisables avec un large choix d'options, exonérés de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

L'accédant dispose d'avantages financiers et de garanties liées à la construction et contre les accidents de la vie.

CLÉS EN MAIN...



Beaulieu-Sous-La-Roche

Résidence Les Garennes -
10 logements en maintien à domicile

Au 31 décembre 2012, l'office compte un patrimoine de 13 703 logements locatifs sur le département de la Vendée.



Saint-Fulgent

Résidence L'Ormeau -
4 logements

Brem-sur-Mer



Résidence la Jagoise -
15 logements



Les logements en maintien à domicile: une solution adaptée

Rencontre avec Solange Prouteau, 70 ans, pleine de vie et depuis peu locataire de Vendée Habitat dans un logement adapté, à Beaulieu-sous-la-Roche.

« Native de Beaulieu-sous-la-Roche, j'y ai mes amis, de la famille. Rester dans cette commune m'importait beaucoup. Au décès de mon mari, j'ai dû vendre ma maison, et n'ai trouvé qu'un logement locatif très sombre et peu confortable.

Emménager dans ce logement neuf, à 2 pas de sentiers pédestres, du foyer pour personnes âgées et du centre-bourg m'a fait revivre!

Le logement est lumineux et mon petit bout de terrasse va me permettre de m'adonner à une de mes passions: les fleurs! »

Comme Solange, beaucoup de personnes cherchent une solution intermédiaire afin d'éviter d'entrer dans un foyer, et garder le plus tard possible leur indépendance.

Vendée Habitat offre des solutions, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre agence.

Sainte Foy



Résidence Villa des Oliviers -
3 logements

Sainte-Radégonde-des-Noyers



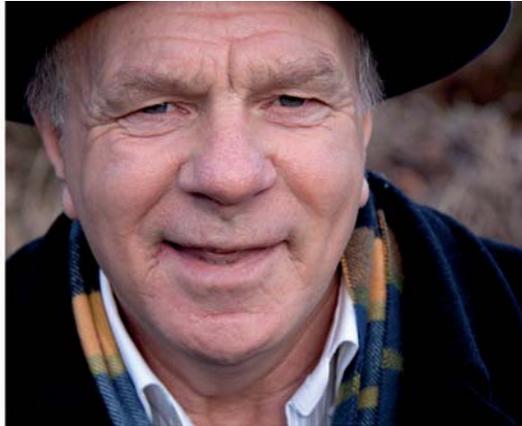
Résidence L'Épine -
4 logements



CHALLANS: Résidence Villa Saint-François (21 logements) • **SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ**: Résidence la GélINETTE (11 logements locatifs et 3 pavillons en location accession) • **COMMEQUIERS**: Résidence Allée des Camélias (3 logements destinés au maintien à domicile des personnes âgées) • **BOURNEZEAU**: Résidence La Ferme du Château (5 logements) • **SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU**: Résidence Les Côteaux de la Rivière (3 logements)



QUI SONT NOS LOCATAIRES ?



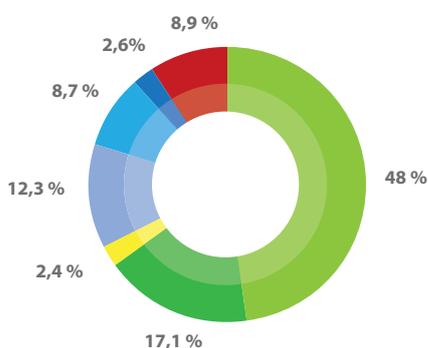
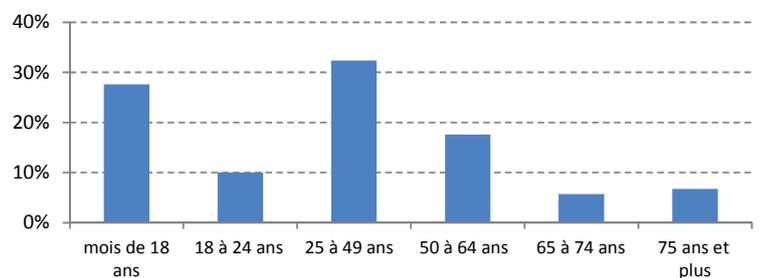
« Les logements sociaux sont occupés par des personnes trop riches » ou encore « trop pauvres », « par trop de chômeurs »... les préjugés ont la vie dure concernant le profil des habitants du parc locatif social. Pourtant, au regard de l'enquête sur l'occupation du parc social et son évolution, instaurée en 1996 et qui impose aux organismes bailleurs de transmettre en Préfecture tous les 3 ans des statistiques sur ses locataires, les chiffres révèlent une autre réalité, mettant en avant la mixité sociale, balayant ainsi les idées reçues.

Lutter contre les préjugés

Avant de formuler un jugement, revenons sur les statistiques révélées lors de la dernière enquête menée début 2012 par Vendée Habitat auprès de ses locataires.

Sur les 12 123 ménages enquêtés, 11 161 ont répondu à l'enquête, permettant d'établir un profil sociodémographique des habitants (âge, niveau de ressources, emploi...). L'office loge au final plus de 22000 personnes.

Effectifs et âges



- Personne seules
- Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants
- Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus
- Couples sans enfant
- Couples avec 1 ou 2 enfants
- Couples avec 3 enfants ou plus
- Autres ménages

Le saviez-vous ?

Il s'agit de la 3^e enquête réalisée depuis la mise en place de ce dispositif. Au niveau national, les résultats montrent qu'en 10 ans, accéder à un logement social est devenu plus compliqué, la demande augmentant sans cesse et l'accèsion à la propriété devenant de plus en plus difficile par temps de crise économique.



L'attribution des logements

Les logements locatifs sont attribués par une commission d'attribution, composée d'administrateurs de l'Office, dont les locataires élus, des représentants du Préfet et des mairies concernées. Ces commissions effectuent leur choix en fonction de critères de priorité conformes à la législation tel que le respect des plafonds de ressources par exemple, tout en veillant à maintenir une mixité sociale.

Ce sont près de 4000 dossiers qui sont traités chaque année par la commission d'attribution des logements (CAL). Elle prononce environ 2000 attributions par an (en neuf ou mutation interne).

Dans son rapport remis en en juin 2012, la Chambre Régionales des Comptes des Pays de la Loire (CRC), institution examinant la gestion et le contrôle budgétaire, a souligné qu'à Vendée Habitat, «*en matière de gestion locative, l'attribution des logements se fait dans le respect de la réglementation*».

Des locataires au profil varié

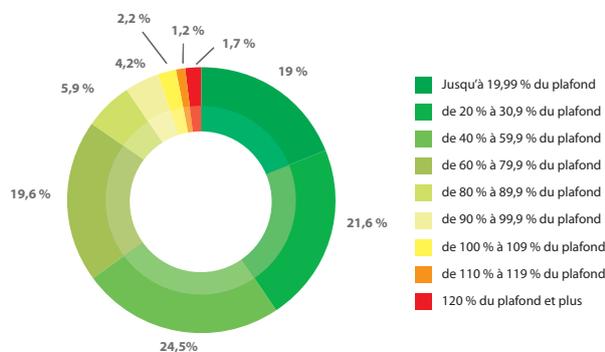
Activité professionnelle

La part des occupants ayant un emploi et celle de ceux qui n'en n'ont pas (chômage et inactivité professionnelle...) est quasiment identique (environ 50 %). Dans le détail, on observe que 37 % des occupants ont un emploi stable (CDI, artisans, fonctionnaires,...), 30 % sont inactifs (retraités, étudiants,...), 12 % ont un emploi précaire (CDD, intérim,...) et 21% sont chômeurs.

Ressources

Le logement social a pour principale mission de loger à un prix modéré tous ceux qui ne peuvent y parvenir par le biais de l'offre privée. En France, 66 % des ménages seraient éligibles au logement social. À titre d'exemple, une famille avec 2 enfants peut prétendre à un logement social si les revenus du ménage n'excèdent pas 3 450 € nets par mois.

Sur les 11020 logements dont l'accès est soumis à un plafond PLUS ou inférieur (PLAI par exemple), 93,7 % sont occupés par des ménages dont leurs ressources sont en dessous du plafond PLUS de référence.



Ils sont 64 % à avoir des ressources ne dépassant pas 60 % du plafond. À l'inverse, seul 1,7 % des ménages dépassent de 120 % le plafond en vigueur, ce qui permet une certaine mixité et il est à noter que les locataires dépassant le plafond de ressources sont soumis à un surloyer.

On peut retenir de cette enquête d'occupation sociale que les locataires de Vendée Habitat ont un profil relativement disparate entre jeunes et personnes âgées, actifs et non actifs. La décohabitation, élément marquant de notre société actuelle s'observe aussi dans le logement locatif social et influe directement sur la demande locative.

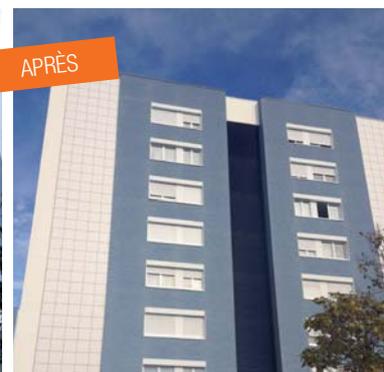
+ D'INFOS

Des études sont menées régulièrement pour établir le profil sociodémographique population, disponibles par exemple sur :
 Centre de Recherche pour l'Étude des Conditions de Vie (CREDOC)
www.credoc.fr
 Union Sociale de l'Habitat
www.union-habitat.org

ZOOM SUR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Ce terme « d'emménagés récents » correspond à la fois aux nouveaux locataires de Vendée Habitat ainsi qu'aux locataires ayant fait l'objet d'une mutation interne depuis le 1^{er} janvier 2009. 4 197 locataires sont considérés comme des emménagés récents, soit 37% des ménages.

Il ressort d'une manière globale que les emménagés récents sont jeunes (49 % d'entre eux ont moins de 24 ans), vivent en couple ou en famille monoparentale. Vendée Habitat joue son rôle d'intégration auprès des jeunes ménages et de tremplin dans leurs parcours résidentiels.



| Réunions de réhabilitation 2012

Vendée Habitat prévoit la réhabilitation de 8 résidences soit 389 logements pour l'année 2013.

Renforcement de l'isolation thermique, amélioration du confort intérieur des logements et des parties communes sont les principaux investissements engagés. Afin de présenter les travaux dans chaque résidence, des réunions de concertation ont été réalisées.

Les résidences concernées sont :

- Le Village Neuf aux Sables d'Olonne,
- Enrilise (G et L) à La Roche-sur-Yon,
- Jean Yole C à La Roche-sur-Yon,
- Le Point du Jour (n° 1 à 38) à Moutiers-les-Mauxfaits,
- Les Six Moulins à Vix,
- Les Rosiers à Saint-Martin-des-Tilleuls,
- Foyer Soleil à Saint-Jean-de-Monts.

Ces réhabilitations s'ajoutent aux programmes d'amélioration du bâti et de gros entretiens réalisés tout au long de l'année.

| Programme de démoussage

Soucieux de maintenir son patrimoine en bon état, Vendée habitat procède très régulièrement à des programmes de démoussage de ses résidences aussi bien collectives qu'individuelles.

En 2012, ce sont ainsi **24 résidences** (résidence Lucien Valéry à la Roche-sur-Yon, résidence les Primevères aux Essarts, résidence les Muscaris à la Tranche-sur-Mer, résidence La Vieille Tour à Mareuil-sur-Lay, ...) réparties sur tout le département représentant **214 logements** (86 logements collectifs et 128 logements individuels) qui ont été traitées.

Un produit curatif et préventif est appliqué sur les façades et les toitures des résidences afin de faire disparaître et retarder l'apparition des mousses. **L'utilisation de produits biologiques** est toujours préférée aux produits chlorés lorsque cela est possible. L'utilisation de ces produits non chlorés a une action qualifiée de « rémanente » dans le temps, c'est-à-dire que les effets ne sont pas toujours immédiats sur les façades mais apparaîtront au fil du temps.

EN BREF



○ ANRU : la résidentialisation

Le programme de rénovation urbaine de la Roche-sur-Yon prévoit l'aménagement des pieds d'immeuble. C'est ce qu'on appelle la résidentialisation. Cette étape permet de redonner une nouvelle image aux résidences après leurs réhabilitations.

Des équipes d'urbanistes et de paysagistes étudient actuellement les potentialités sur le secteur de Jean Yole et de Pyramides-Garenne pour proposer ensuite des scénarios d'aménagement. La résidentialisation consiste à mieux différencier les espaces publics et privés autour des résidences, à améliorer la qualité des espaces paysagers, à faciliter les mobilités, etc. tout en tenant compte des attentes des résidents.



○ Colonnes d'ordures enterrées dans les résidences

La Roche-sur-Yon Agglomération a installé dans certaines résidences collectives de Vendée Habitat des colonnes d'ordures enterrées. Ces colonnes avec accès individualisé permettent d'améliorer le stockage des déchets ménagers avant la collecte, et une facturation plus juste (le service est facturé uniquement en cas d'utilisation). Les résidences Bretagne, Armand Garreau (bâtiments B et C) sont déjà équipées de ces colonnes. La résidence Sadi Carnot et Armand Garreau A doivent être équipées au début de l'année 2013.

En cas de dysfonctionnement, veuillez contacter la Roche-sur-Yon Agglomération au **02 51 05 59 91**.

DE VOUS à NOUS



| Bruits de voisinage Amendes de 68 €

Bruits, tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui... Un décret publié au Journal officiel du dimanche 11 mars 2012 intègre certaines contraventions en matière de bruit au dispositif de l'amende forfaitaire.

En cas de verbalisation, le contrevenant règle le paiement de cette amende forfaitaire. Le montant de l'amende est de 68 €, et peut atteindre 180 € si l'amende est majorée (ce montant variant en fonction des délais de paiement).

L'infraction peut être commise à n'importe quel moment de la journée. On parle de bruit diurne lorsqu'il se produit durant la journée entre 7 heures et 22 heures et de bruit nocturne lorsqu'il apparaît entre 22 heures et 7 heures.



| Energie : économisez par des gestes simples

Saviez-vous qu'en baissant de 1 °C la température de votre pièce, vous économisez... 7 % d'énergie !

En veillant à avoir une température adaptée dans votre logement, vous pouvez réaliser des économies. Les températures idéales varient selon les pièces de vie :

- Une chambre peut être chauffée à 16°,
- La salle de bain à 21°,
- pour les autres pièces, 19° suffisent.

Pensez aussi à fermer vos volets le soir, votre logement en sera d'autant mieux isolé !

N'oubliez pas qu'il est strictement interdit d'obstruer les bouches d'aération et veillez à aérer votre logement tous les jours afin de renouveler l'air intérieur.



| Inauguration de l'agence du pays yonnais

Le pays yonnais dispose désormais d'une nouvelle agence au coeur du quartier Enrilise/Garenne.

L'inauguration des locaux s'est déroulée le vendredi 5 octobre dernier en présence notamment des membres du Conseil d'Administration et du personnel de Vendée Habitat.

Ce bâtiment est à énergie positive (il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) ce qui en fait sa particularité.

Pour toutes vos correspondances :

Agence du Pays Yonnais
5 rue de Wagram - CS 20026
85 035 La Roche-sur-Yon Cedex
Tel : 02.51.24.23.00

en BREF



o Tri des déchets de Noël

En cette période de fêtes de Noël, notre consommation d'emballages et de contenants augmente fortement. Afin de garder les containers poubelles propres, pensez au tri sélectif et à déposer vos encombrants en déchèteries.

o Revalorisation des loyers

Afin de maintenir un patrimoine en bon état, de poursuivre un développement important de l'offre locative sur le département et d'intégrer les nouvelles normes en construction et en réhabilitation, la majorité des membres du Conseil d'Administration a décidé de revaloriser les loyers de 2 % pour l'année 2013, en deçà de l'indice de référence des loyers (IRL).



o Affichage du règlement intérieur dans les halls

Chaque locataire a reçu lors de son entrée dans son logement le règlement intérieur de Vendée Habitat. En cas de perte, nous vous rappelons que celui-ci est affiché dans chaque hall d'entrée.

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

• La GÉNÉTOUZE

3 Type 4 duplex avec garage, environ 85 m² habitables, jardin privatif clos, panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, catégorie énergétique A
Environ 157 000 €



• Luçon: Les Allées du Vairon

3 Type 4 de plain-pied, avec garage, environ 85 m² 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-Germain-de-Princay

Lotissement la Bodinière, 14 parcelles viabilisées, de 522 à 736 m² • **À partir de 20 538 €**

• La Pommeraie-sur-Sèvre

Lotissement les Vignes, 7 parcelles viabilisées, de 579 à 1 174 m² • **À partir de 17 600 €**

• Chantonay/Saint-Mars-des-Prés

Lotissement l'Entrée de la Combe, 16 parcelles viabilisées, de 600 à 1 000 m² • **À partir de 29 445 €**

... et de nombreux autres programmes (Saint Sigismond, 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

TRANCHE DE VIE

Les mémoires d'une vie bien remplie

Habitant du quartier des Forges/Branly depuis 40 ans, Camille RENARD a récemment rédigé ses « Mémoires » retraçant sa vie, du jeune berger des terres du Loir-et-Cher à sa vie yonnaise...

« J'ai écrit ces mémoires pour mes petits-enfants et ceux qui m'ont tendu la main sur mon parcours, car dans la vie, on ne fait rien tout seul. C'est ma manière de les remercier ». 35 pages qui résument une vie, des rencontres, une histoire... Quand Camille arrive à La Roche-sur-Yon en 1973, avec son épouse Jeanne, habiter en centre urbain était alors pour lui vital. Depuis sa plus jeune enfance, les maladies ont rythmé son quotidien: après la tuberculose, puis une pleurésie, on lui diagnostique la maladie de Pierre-Marie, l'empêchant de coordonner ses mouvements, qui le suivra toute sa vie, mais ne l'empêchera pas pour autant de « vivre ». La ville se révèle être une bouffée d'oxygène, avec des services de proximité regroupés et où se déplacer n'est pas une difficulté. *« Une tranche de vie s'apprécie en comparaison des autres. Ma vie résidentielle s'étale sur plusieurs tranches, d'un habitat insalubre dans mon enfance à la joie de bénéficier d'un logement décent depuis mon arrivée dans ce quartier en 1973. Je remercie d'ailleurs chaleureusement les acteurs du logement social car le mal logement est selon moi un drame, influant sur l'équilibre des personnes qui en sont victimes. Pour avoir vécu dans des lieux insalubres, dans des granges à même le sol avec le bétail dont j'avais la garde, par exemple, je peux vous l'assurer, avoir un logement décent transforme une vie! ».*

Un de ses grands combats aura été sa lutte personnelle contre l'illettrisme: analphabète jusqu'à ses 20 ans, c'est à force de courage et d'apprentissage autodidacte, qu'il apprend à lire et à écrire. Un bel exemple de persévérance, dont la rédaction de ses mémoires en est une belle illustration!



Camille Renard - Berger



Camille RENARD,
yonnais de plus de 90 ans, prend le temps de nous raconter son parcours, reflet d'époques qui évoluent...

