

# RÉSIDENCES

Un programme de 25 logements locatifs, le Pré Bâcle a été livré en juillet dernier à Saint-Hilaire-de-Riez. Il s'agit d'un bel exemple de densification sur un secteur tendu.



## QUOI DE NEUF

Inauguration de la gendarmerie de Mareuil-sur-Lay-Dissais **P.2**



## ZOOM SUR...

14 000 logements en 85 ans : l'histoire de Vendée Habitat **P.4**



## DE VOUS À NOUS

Pose de détecteurs autonomes avertisseurs de fumée **P.7**



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

« Quand le bâtiment va, tout va ! », a-t-on coutume de dire.

Aujourd'hui, force est de constater que la crise que nous traversons a entraîné une nette baisse du rythme de la construction neuve, au niveau national, passant de 466 000 logements en 2007 à 334 000 en 2013. Le seuil de 500 000 logements envisagé par le Gouvernement est donc loin d'être atteint. Le récent plan de relance permettra-t-il de renverser la tendance ? On l'espère tous.

Dans ce contexte national incertain, notre organisme poursuit un développement dynamique sur le département de la Vendée. En effet, notre rythme actuel de production de logements n'a jamais été aussi important depuis la fin des années 1970. Ainsi, dans sa programmation 2014, Vendée Habitat prévoit la construction de plus de 500 équivalent-logements.

Afin d'offrir une solution d'hébergement pour tous et d'anticiper les évolutions démographiques à venir, notre programmation prévoit 176 logements tout public, 65 logements/chambres pour personnes âgées autonomes, 124 logements/chambres pour personnes âgées dépendantes, 84 logements pour étudiants ou jeunes actifs et 39 pavillons destinés à l'accession à la propriété.

À n'en pas douter, nos efforts actuels participent, d'une part, à soutenir l'économie locale, grâce aux 70 millions d'euros investis, et peuvent profiter aux maîtres d'œuvre, bureaux d'études et entreprises du BTP. La diversité de nos projets et la mixité qui en découle confortent, d'autre part, notre rôle d'acteur social. Sur le plan environnemental, enfin, Vendée Habitat n'est pas en reste puisqu'il innove à la fois pour réduire la facture énergétique de ses locataires mais aussi pour limiter l'étalement urbain.

En 85 ans d'existence, la société a profondément changé mais Vendée Habitat a su renforcer sa mission de bailleur social majeur dans le département.

## QUOI DE NEUF ?



### ○ Le Ministre de l'Intérieur Bernard Cazeneuve inaugure la gendarmerie de Mareuil-sur-Lay-Dissais

La gendarmerie de Mareuil-sur-Lay-Dissais, a été inaugurée le 22 août dernier, en présence du Ministre de l'Intérieur, Bernard Cazeneuve. Cette réalisation a été le fruit d'un partenariat efficace entre la commune, la communauté de communes du Pays Mareuillais, le Conseil Général, la gendarmerie nationale et Vendée Habitat.

Cette gendarmerie est la 6<sup>ème</sup> réalisée par Vendée Habitat après celles du Poiré-sur-Vie, de Talmont-Saint-Hilaire, de Mortagne-sur-Sèvre, de Saint-Fulgent et de Rocheservière.

6 logements et une nouvelle caserne adaptée aux normes actuelles ont été livrés. Lors de sa visite, le ministre a salué le travail réalisé par Vendée Habitat et la qualité des équipements proposés.



### ○ Vendée Habitat restructure le bourg de Moutiers-les-Mauxfaits

Depuis le début du mois de septembre, les engins sont entrés en action pour restructurer l'îlot Saint-Maurice, au cœur du bourg de Moutiers-les-Mauxfaits.

Ce projet mené en partenariat avec la commune, le Conseil Général via le Contrat Communal d'Urbanisme et Vendée Habitat consiste en la réalisation d'une maison pluridisciplinaire de santé, la construction de 2 micro-crèches, de 12 logements locatifs et l'aménagement paysager afin d'améliorer le cadre de vie des Moutierrois.

Vendée Habitat sera le maître d'ouvrage de la partie nord de l'îlot, pour un montant de 2 600 000 €. Les travaux devraient durer environ 15 mois pour une réception prévue fin 2015.



### ○ PSLA catalogue : 2 nouvelles familles propriétaires

À Saint-Fulgent, élus, futurs propriétaires et partenaires du projet étaient présents pour inaugurer les 2<sup>èmes</sup> logements en location accession, issus du PSLA catalogue.

Le PSLA Catalogue reprend les principes de la location accession en permettant aux futurs propriétaires de choisir la commune où ils souhaitent s'établir, le type de pavillons qu'ils désirent parmi 10 architectures différentes et enfin la personnalisation de leurs maisons (finitions intérieures/extérieures, carrelage, parquet, ...).

Ce sont les pavillons AUTAN, d'aspect contemporain et ROMANCE, plus traditionnels, qui ont été retenus par les futurs propriétaires : 2 logements de plain-pied de Type 4, d'une surface d'environ 85 m<sup>2</sup>.

# CLÉS EN MAIN...



Au 30 septembre 2014, l'office compte un patrimoine de 14 037 logements locatifs sur le département de la Vendée.

Saint-Hilaire-de-Riez



Résidence Le Pré Bâcle - 25 logements locatifs

La Chaize-le-Vicomte



Résidence Les Aquarelles - 2 logements locatifs



La Roche-sur-Yon



Résidence Gérard de Nerval - 6 logements locatifs

La Roche-sur-Yon



Résidence Val de Forges - 16 logements locatifs

## Guide des élus : un outil pour accompagner les élus

Afin de renforcer le partenariat qui lie Vendée Habitat aux élus locaux, une nouvelle publication à leur attention a été éditée et se décline en 4 thèmes :

- Concevoir ensemble (définir le besoin, opter pour le bon produit, délimiter le périmètre, ...),
- Construire votre projet (garantir la qualité et la durabilité des projets, valider la faisabilité du projet, ...),
- Accompagner les ménages vendéens (assurer un suivi personnalisé, la demande de logements, ...),
- Entretien le patrimoine (contrats d'entretien, réclamation technique, ...).

Ce guide se veut être un outil pédagogique et opérationnel sur l'habitat social, de la phase projet à sa gestion.





## 1929 - 2014 : 85 ANS D'HISTOIRE

Résidence La Gare à Fontenay-le-Comte livrée en 1933



Résidence Gaston Willay à La Roche-sur-Yon livrée en 2014



L'Office Public Départemental des Habitations à Bon Marché (OPDHBM) de Vendée a été créé le 28 juin 1929. Depuis 85 ans, l'Office a sans cesse su s'adapter face aux évolutions réglementaires, sociétales, architecturales, environnementales... pour répondre aux besoins du moment. Des premières constructions livrées en 1933 à aujourd'hui, l'Office a développé son patrimoine pour dépasser, l'année de ses 85 ans, les 14 000 logements ! Nous avons voulu rappeler l'histoire de Vendée Habitat dans ce «zoom sur».

### « LES GRANDES DATES »

#### 1929-1939 Les premières constructions

Dans un contexte d'après-guerre, les loyers augmentent rapidement et la crise du logement se diffuse. C'est ainsi qu'est créé en 1929 l'OPDHBM (Office Public Départemental d'Habitations à Bon Marché). Le 1<sup>er</sup> projet de logements échoue en 1929. Il faudra attendre 1932 pour voir le lancement de plusieurs programmes de constructions comprenant 85 logements, livrés en 1933.

#### 1940-1949 Arrêt des constructions

Durant cette période, affectée par la guerre 1939-1945, l'office ne construit aucun logement. La France se retrouve face à la plus importante crise du logement de son histoire. La reprise démographique qui s'en suivra, l'exode rural, la dégradation du parc immobilier créent une demande exceptionnelle.

#### 1950-1959 Le temps de l'urgence et de la modernisation

Cette période est marquée par une recrudescence de la crise du logement. La mission dévolue à l'Office est de répondre

à l'intérêt public. L'ère des logements collectifs, symboles de modernité et de confort, commence. La résidence Sadi Carnot marque la reprise des constructions en 1951.

#### 1960-1969 Intensification de l'activité

Au cœur de la période des Trente Glorieuses (1945-1973), les années 1960 se caractérisent par une croissance forte de la production industrielle, le plein-emploi et une explosion démographique. La demande en logements est très importante. C'est le temps des tours et des grands ensembles, pour satisfaire les besoins quantitatifs. A la fin de cette période, l'office gère 3421 logements.

#### 1970-1979 Développement du patrimoine

Le début des années 1970 est propice au logement, marqué par l'euphorie de la consommation, l'accès au confort et l'élévation du niveau de vie. La France recherche dès lors la qualité de l'habitat et se détourne, au fil des années, du collectif au profit de la maison individuelle qui se

développera à partir des années 80. L'office construit 4400 logements sur cette période.

#### 1980-1989 Diversification des activités

Depuis la fin des années 70 et le 2<sup>nd</sup> choc pétrolier, la crise économique s'accroît : l'inflation et le chômage progressent. Les mises en chantier de logements s'effondrent en France passant de 500 000 à 300 000 par an. En 1983, les offices deviennent OPDHLM (Habitations à Loyers Modérés). Pour l'Office, le rythme des constructions ralentit également. Il choisit alors de diversifier ses activités : développement des logements individuels en milieu rural, réhabilitation de résidences, construction de foyers pour adultes handicapés, assistance à maîtrise d'ouvrage.

Résidence Armance Hirelle aux Essarts





Inauguration des 1<sup>ers</sup> PSLA Catalogue



Résidence La Grande Fosse - Saint-Georges-de-Montaigu

### 1990-1999 Affirmation du rôle social

Les années 1990 sont fertiles en législations et réglementations sur le logement. L'accent est désormais mis sur les personnes les plus démunies et sur la nécessité de « mixité sociale ». De ce fait, la dimension sociale des offices HLM est clairement apparue.

Afin d'améliorer la qualité de service rendu à ses locataires, l'Office installe l'agence Sud Vendée, sa 1<sup>ère</sup> agence décentralisée, à Fontenay-le-Comte en 1996. Suivront l'agence Bocage aux Herbiers, celle du Pays Yonnais en 1999, puis celle du Littoral aux Sables d'Olonne en 2001.

### 2000-2009 Nouvelle identité

Rénovation urbaine, plan de cohésion sociale, délégation des aides à la pierre aux collectivités locales, Droit opposable au Logement, Grenelle de l'environnement, ... viennent modifier le paysage du logement sur cette décennie. Les organismes HLM, deviennent OPH en 2008.

Pour l'Office, cette période est marquée par un changement de statut et un nouveau nom: Vendée Habitat. De nouvelles problématiques apparaissent (performance énergétique, accessibilité des logements, ...). L'activité aménageur lotisseur se développe et la diversification des activités se poursuit (micro crèches, gendarmeries, ...).

### 2010-2014 De nouveaux enjeux

L'office est confronté, ces dernières années, à de nouveaux enjeux. Nouvelles normes de construction, pression foncière sur le littoral et le rétro-littoral, demande locative toujours croissante, volonté des vendéens d'accéder à la propriété, ... Ces facteurs, qui viennent s'ajouter à la crise économique, poussent Vendée Habitat à sans cesse innover pour maintenir un patrimoine performant sur le plan thermique, optimiser le foncier dans les programmes de construction, poursuivre un développement dynamique de l'offre locative tout en maintenant un équilibre budgétaire pour chaque opération.

Depuis 85 ans, et pour les années à venir, Vendée Habitat continuera à tout mettre en œuvre pour permettre aux ménages vendéens de se loger, que ce soit par la location d'un logement, ou par l'accession à la propriété (location accession, PSLA catalogue, vente de terrains, ...), pour offrir un confort optimal aux futurs occupants, et pour limiter les charges pour les résidents.



Résidence Eurus au Château d'Olonne

# Qualité, confort dans des logements pour tous

## Un patrimoine de qualité et confortable

En 2014, Vendée Habitat a reçu le prix du logement par le CAUE. Véritable reconnaissance départementale, ce prix souligne l'attachement de Vendée Habitat à produire des logements de qualité et confortables, répondant aux normes actuelles (thermiques, accessibilité, ...)



Résidence Mervau - Prix CAUE

## Un patrimoine entretenu

La satisfaction des locataires (96,4 % en 2013) est liée également à l'effort de Vendée Habitat sur l'entretien permanent des logements. En ce sens, Vendée Habitat a consacré près de 18 millions d'euros dans l'entretien du patrimoine en 2013. De plus, des contrats d'entretien sont passés avec des entreprises afin de répondre plus efficacement aux demandes des locataires.

## Une diversité architecturale

Vendée Habitat travaille essentiellement avec des architectes pour la conception de ces opérations; un gage de programmes réfléchis, structurés et innovants, tournés essentiellement vers le confort et la limitation des charges locatives.



Réhabilitation de la résidence les Moutons à Fontenay-le-Comte

# 14 000 LOGEMENTS LOCATIFS cette année!

Le 26 juin dernier, Vendée Habitat a inauguré son 14 000<sup>ème</sup> logement, à Challans. A cette occasion, locataires, partenaires et élus locaux étaient venus nombreux à la résidence L'Ogerie pour accompagner Vendée Habitat dans cet événementiel important.





## I Mouchamps : Création d'un pôle multi-services

Dans le cadre du projet de réaménagement du centre-bourg initié par la commune de Mouchamps, Vendée Habitat accompagne la municipalité pour réaliser un « pôle multi-services » en cœur de bourg pour pérenniser les commerces et services et créer un nouveau lieu d'habitat. C'est dans cette optique qu'a été lancée la construction en janvier dernier de 4 logements locatifs de type 3, 2 commerces et un office notarial. Les commerces seront à aménager par les futurs exploitants, l'un d'eux sera vendu à une coiffeuse, l'autre loué. L'office notarial sera livré, quant à lui, clé en main.

Ce programme a pour particularité d'être situé en zone ZPPAUP (protégée par les Architectes des Bâtiments de France). Cela implique de respecter des contraintes urbanistiques et architecturales.

L'élaboration de ce bâtiment, qui devrait voir le jour pour le début de l'année prochaine, a été confiée au cabinet d'architectes PELLEAU & ASSOCIES.

## I Nouveau dispositif de portier à Challans en test

La résidence Villa Saint-François à Challans vient d'être réhabilitée. Les travaux ont consisté en la création d'un 22<sup>ème</sup> logement de type 2 en rez-de-chaussée, la création d'un local commun et une rénovation de la façade. La ventilation et le chauffage des logements ont également été améliorés.

Cette réhabilitation est l'occasion pour Vendée Habitat de tester un nouveau dispositif de portier (INTRATONE) qui se compose :

- D'une platine de rue (portier) classique mais de technologie GSM, fonctionnant comme un téléphone portable, ce qui permet d'ouvrir la porte à distance ;
- D'un raccordement éventuel d'une ou plusieurs portes secondaires (locaux vélos, couloir de caves ...).

Les logements n'étant pas équipés de postes d'interphone, les appels des visiteurs depuis le portier parviennent au locataire sur leur téléphone fixe et/ou portable. L'appel déclenche une sonnerie sur le téléphone fixe du logement, puis bascule éventuellement sur le téléphone portable. L'ouverture du hall aux visiteurs s'effectue en appuyant sur la touche étoile « \* » du téléphone.

Parrallèlement, un contrôle d'accès, associé à cet équipement, permet au locataire d'ouvrir la porte du hall et du local à vélos, au moyen de badges électroniques.

## en BREF



### ○ Rénovation urbaine : travaux de résidentialisation en cours

Afin d'améliorer le cadre de vie de ses locataires, plusieurs résidences concernées par le programme de rénovation urbaine à La Roche-sur-Yon connaissent actuellement des travaux de résidentialisation (accès aux résidences, stationnements, cheminements, aménagements paysagers, mobilier urbain,...).

Les travaux d'aménagement des pieds d'immeuble sont en cours sur les résidences Enrilise, Garenne, Jean Yole. Ils participent à l'amélioration du cadre de vie des locataires.

Plus globalement, Vendée Habitat engage des programmes d'embellissement et d'adaptabilité des résidences.



### ○ Programme de peinture

Toujours soucieux de maintenir son patrimoine en bon état, Vendée Habitat a lancé un programme de peinture dont les travaux se sont achevés à la fin du mois de juillet dernier. Ce programme a concerné 14 résidences (Les Tilleuls à la Roche-sur-Yon, des Chaumes à Mouilleron-le-Captif, la Croix Rouge à la Merlatière, la Demoiselle aux Herbiers, Les Moulins Liot à Fontenay-le-Comte, Fleurie à la Châtaigneraie et le Quartier du Passage aux Sables d'Olonne) représentant 256 logements.

Il s'agissait selon les résidences de peintures extérieures des bâtiments, ainsi que dans les parties communes.

# DE VOUS à NOUS



## | Stop aux déchets jetés par les fenêtres

La vie en communauté passe par le respect de certaines règles et maintenir propre le cadre de vie que vous partagez avec vos voisins en fait partie. Malheureusement, la présence de débris au bas des résidences est bien réelle.

Au-delà d'un manque d'hygiène et d'esthétique, ces déchets peuvent provoquer des accidents (enfants, personnes âgées,...), voire des incendies (cigarettes jetées par les fenêtres, qui atterrissent chez le voisin du dessous).

Chacun peut faire un effort en adoptant des gestes simples, comme déposer ses ordures ménagères dans les poubelles prévues à cet effet, et prévoir un cendrier pour ses mégots de cigarettes.

## | Élection des représentants des locataires

Vendée Habitat organise du 12 au 26 novembre prochain l'élection des représentants des locataires.

Au total, ce sont 4 représentants qui seront élus pour une durée de 4 ans. Les locataires seront informés de la liste des candidats au plus tard le 27 octobre.

Les locataires recevront par voie postale leur matériel de vote, à partir du 12 novembre. Tout comme il y a 4 ans, ils voteront soit par correspondance par le moyen d'une carte préaffranchie, ou bien par internet, au moyen d'un code internet qui leur sera fourni.

La clôture du vote est fixée le 26 novembre à minuit. Les résultats seront annoncés dès le 27 novembre.

## | Installation des détecteurs de fumée

Dans le précédent numéro de Résidences, nous vous indiquions que la Loi Alur du 24 mars dernier instaure une nouveauté concernant les Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumées (DAAF). Elle oblige désormais le bailleur à en fournir dans chaque logement avant le 9 mars 2015.

Vendée Habitat a décidé d'aller au delà de cette réglementation en fournissant les DAAF et en les posant. L'entreprise VAUGEUIS, retenue pour ce marché, déposera prochainement un avis de passage dans votre boîte aux lettres, une date d'intervention y sera mentionnée.

L'installation débutera fin octobre 2014 et s'échelonne sur 3 à 4 mois. La durée de l'intervention est estimée à 10 minutes environ. Votre présence lors de cette intervention est obligatoire pour la signature et la remise de l'attestation.

# EN BREF



## ○ Non aux dépôts sauvages

Nous vous rappelons l'importance de bien déposer vos sacs d'ordures dans les conteneurs de vos résidences et non de les déposer ailleurs. De même, il est interdit d'entreposer même temporairement, tout objet, mobilier, matériaux, etc. dans les parties communes (escaliers, paliers, couloirs de caves...).

## ○ Attention au gel

La période de froid approchant, afin d'éviter le gel de vos canalisations en période de grand froid, pensez à calfeutrer votre compteur d'eau, les canalisations d'eau extérieures et les appareils situés dans un local non chauffé (par exemple les tuyaux de machine à laver dans les garages).



## ○ Lutte contre les rongeurs

Certains d'entre vous ont pu signaler la présence de rongeurs dans les combles de leur logement. Nous vous rappelons que le traitement est à la charge des locataires ainsi que l'intervention d'un professionnel. Des produits pour lutter contre ces nuisibles sont parfois distribués par les mairies.

# 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

### • Talmont-Saint-Hilaire : Les Minées

5 Type 4 duplex avec garage, environ 88 m<sup>2</sup> habitables, jardin privatif clos et aménagé, panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, classe A.

À partir de 159 229 € (terrain compris)



### • Les Sables d'Olonne : Port Prestige

Vendée Habitat vous propose d'acheter votre appartement dans le quartier Port Prestige, actuellement en construction, à un prix compétitif (1T2, 14 T3, 15 T4).  
T3 À partir de 138 000 € TTC

## Terrains en lotissement libres de constructeur

### • Mareuil-Sur-Lay-Dissais

Lotissement Le Fief du Bois, 10 parcelles viabilisées, de 516 à 791 m<sup>2</sup> • À partir de 29 130 € TTC

### • Saint-Laurent-Sur-Sèvre

Lotissement La Barotière, 24 parcelles viabilisées, de 482 à 894 m<sup>2</sup> • À partir de 26 305 € TTC

### • Beauvoir-sur-Mer

Lotissement Le Clos Saint-Antoine, 11 parcelles viabilisées, de 304 à 470 m<sup>2</sup> • À partir de 28 341 €

... et de nombreux autres programmes (La Tranche-sur-Mer, la Caillère-Saint-Hilaire, Saint-Martin-des-Noyers...)

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



**Pascale PITEUX,**  
Artiste peintre,

## LE QUARTIER DU PASSAGE OÙ « L'ART EST UNE BRÈCHE ÉMOTIONNELLE »

Cette ancienne émailleur sur cuivre, passionnée depuis son plus jeune âge par le dessin, est devenue aujourd'hui une inconditionnelle de la peinture et ne reviendrait pour rien au monde au dessin. *« Mon passage aux arts déco m'a enseigné de nombreuses techniques mais je ne m'y retrouvais pas artistiquement. Avec la peinture, je me fiche de la technique, je suis plus libre et c'est ce qui me plaît ! »*. Cette artiste peu ordinaire qui peint ses tableaux à l'envers, aime aussi bien représenter des paysages, des scènes de la vie quotidienne ou des objets. *« Je peins selon mes envies. J'aime montrer autrement, ce que l'on peut voir habituellement. Mes tableaux témoignent de certaines périodes de ma vie et en les regardant ils me renvoient vers de grandes émotions. »*

J'ai organisé cette exposition, justement pour partager ces émotions et ma passion pour la peinture. *« Je voulais redorer le quartier du passage\*.* Faire en sorte que les jeunes et les moins jeunes se retrouvent pour se rencontrer et discuter ». Expérience réussie puisque de nombreuses personnes sont venues contempler ses œuvres, avec beaucoup d'encouragements à poursuivre. Elle doit à nouveau exposer l'année prochaine au centre Leclerc, aux Sables d'Olonne, où elle vous attend avec de nombreuses anecdotes à vous raconter...

\* Le quartier du passage est situé aux Sables d'Olonne.

