

# résidences

Le Journal des locataires de l'OPH de Vendée

## 2 Editorial

## 2 Quoi de neuf

- Le Château d' Olonne : 9 familles deviennent propriétaires
- Olonne-sur-Mer : 48 logements rénovés
- Challans : Le Centre d'Habitat voit le jour

## 3 Clés en main

- Chantonnay, la Génétouze, Commequiers, Chavagnes-en-Pailliers, les Clouzeaux, la-Rochesur-Yon

## 4 Zoom sur...

- La satisfaction des locataires

## 6 Informations travaux

- Reconstruction du parking de la Vigne aux Roses
- Des ascenseurs rénovés
- De nouvelles aires de stockage

## 7 Infos locataires

- Le prêt social de location accession
- Aide personnalisée au logement
- Paiement des loyers

## 8 Tranche de vie

- Ophélie MORIVAL à l'honneur



Vendée

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDÉE

Juillet 2008 - N° 9



L'Office possède 58 logements du T1 au T3 dans le quartier du Passage aux Sables d'Olonne, comme ici rue Napoléon à deux pas du remblai. Des projets de construction de locatifs sont en cours d'étude afin de compléter l'offre de l'OPH de Vendée qui s'élève à 391 locatifs dans la station balnéaire.

L'Office ne ménage pas ses efforts pour offrir des logements au plus grand nombre. Outre les remises de clés que nous évoquons à chaque parution de ce journal, nous développons des projets sur l'ensemble du département répondant aux demandes identifiées par les différentes Mairies. Ainsi, l'OPH de Vendée a élargi son patrimoine à sept nouvelles communes, apportant sa contribution à l'offre de logement social.

Nos actions se poursuivent avec des partenaires privés ou institutionnels, notamment dans le but de développer l'accession à la propriété. Ce dispositif permet aux primo-accédants d'acheter une maison en toute sécurité. L'Office a déjà fait des propriétaires heureux à Fougeré, d'autres projets sont en cours de réalisation dans différentes communes dont nous diffusons la liste dans ce numéro pour les personnes qui seraient intéressées par ce dispositif.

La satisfaction des locataires étant au cœur de nos préoccupations, nos actions portent aussi sur la rénovation du patrimoine et des équipements comme par exemple les ascenseurs et les parkings. A ce propos, l'Office a défini, en concertation avec les représentants des locataires, une liste de résidences qui bénéficieront de places de parking et garages supplémentaires. Autre chantier, démarré en juillet 2008, la reconstruction du parking souterrain de la Vigne aux Roses, à la Roche sur Yon, interdit d'accès depuis l'incendie de fin 2006.

Je vous souhaite de passer de très bonnes vacances d'été et vous donne rendez-vous dès la rentrée prochaine pour d'autres informations.



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

## Le Château d'Olonne 9 familles deviennent propriétaires

Les premières maisons en location-accession\* des Près de la Clais ont été livrées à leurs futurs propriétaires en juin. Les 9 familles qui ont pris possession des lieux jouissent de 1 à 5 années pour se décider à acheter leur logement.

L'originalité architecturale revient au cabinet Ouest Architecture Urbanisme qui a également conçu les plans des 16 autres PSLA et 30 collectifs qui seront mis en service avant fin 2008.

Les maisons, en vente à un prix très inférieur à celui du marché, sont équipées de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. Les futurs accédants bénéficient d'une économie de charges liée à l'utilisation de l'énergie solaire mais aussi de chaudières à condensation qui permettent jusqu'à 15% d'économie de gaz.



Elus et futurs propriétaires réunis pour l'occasion

L'Office réalise d'autres opérations d'accession à la propriété dans diverses communes du département, permettant, ainsi, à de nombreuses familles qui ne possèdent pas d'apport personnel de devenir propriétaires. ■

\* cf. article page 7

## Olonne sur Mer 48 logements rénovés



Encore plus de confort et de sécurité pour les Gilleries

Dans le cadre d'une conférence de presse organisée le 23 mai dernier, l'Office a

présenté à la presse et aux personnalités locales le programme de la rénovation de la Résidence les Gilleries. Les travaux concernent l'intérieur des logements, les parties communes, les façades et couvertures pour un montant de 25 000 € par logement, soit un coût global de 1 197 000 €. La visite d'un logement témoin a permis aux participants de visualiser les améliorations apportées. Lors de la conférence, les autres projets prévus par l'Office sur la commune ont été évoqués avec la construction de maisons en location accession et la création d'un lotissement intégrant du locatif et de l'accession sociale. ■

## Challans Le Centre d'Habitat voit le jour

L'Office Public de l'Habitat de Vendée construit aussi des structures destinées aux personnes handicapées. C'est le cas du Centre d'Habitat de Challans composé de 43 chambres, réparties en 5 maisons, et d'une unité de vie commune où les résidents pratiquent des activités.

Mis en service depuis le mois de mars, cet établissement offre tout le confort et la fonctionnalité nécessaires à l'épanouissement des personnes handicapées. L'Office a investi plus de 3 millions d'euros pour que les conditions de vie soient optimales.

L'eau chaude est produite par l'énergie solaire générée par des capteurs placés sur

le toit de chaque unité du Centre d'Habitat. Chaque installation couvre environ 65% des besoins.

Avec le foyer le Patenit, créé en 1993, 57 chambres sont désormais à la disposition des Challandais pour l'hébergement des personnes handicapées. ■



L'inauguration s'est déroulée le 26 mai 2008

# clés en main...

Au 31 juillet 2008, 12 459 logements constituent le parc locatif de l'Office Public de l'Habitat de Vendée. Remise de clés du trimestre écoulé...



Résidences Le Clos des Jonquilles et le Clos des Bleuets

## CHANTONNAY

Le 3 mars, 4 maisons ont été livrées en présence du Président de l'Office Public de l'Habitat de Vendée. Il s'agit de 2 type III et de 2 type IV. Cette réalisation porte à 25 le nombre de résidences sur la commune, soit 377 logements. ■

## LA GÉNÉTOUZE

Au terme de 11 mois de travaux, la remise de clés de 4 maisons s'est effectuée le 18 mars dernier, en présence du Maire de la commune, du président de l'Office et du Conseiller Général du Canton. Il s'agit de 3 logements de type 3 et d'1 logement de type IV. Cette réalisation porte à 48 le nombre de logements de l'Office sur la municipalité. ■



Résidence le Clos des Mimosas



Résidence Les Camélias

## COMMEQUIERS

8 logements destinés aux personnes âgées ont été livrés au terme de 12 mois de travaux, en présence du Maire de la commune et des représentants de l'OPH de Vendée. Cette réalisation porte à 28 le nombre de logements à Commequiers. ■

## BOURNEZEAU

Le 19 mars, 2 locataires ont pris possession de leurs logements en présence des élus municipaux et du Président de l'Office Public de l'Habitat de Vendée. Il s'agit de 2 type II duplex. Avec cette opération d'acquisition amélioration le nombre de logements sur la commune s'élève à 55. ■



Résidence Saint-Hubert



Résidence l'Etoile

## CHAVAGNES-EN-PAILLERS

En présence des élus municipaux et du Vice Président de l'OPH de Vendée, 2 logements ont été livrés le 1er avril dernier. Il s'agit d'1 type III et d'1 type IV. Cette réalisation porte à 86 le nombre de logements sur la commune. ■

## LES CLOUZEUX

Au terme de 9 mois de travaux, 2 logements de type III et 1 logement de type IV ont été livrés en présence du Maire de la commune et de représentants de l'Office. Cette opération est la première réalisation de l'Office sur la commune. ■



Résidence les Verdiers



Résidence Renaud du Vivier

## LA ROCHE SUR YON

En présence du Président et de la Directrice Générale de l'OPH de Vendée, 8 logements locatifs et 2 pavillons en location accession ont été livrés le 15 avril dernier. Il s'agit de 3 type III et de 5 type IV pour les locatifs et de 2 type IV pour les locations accession. Cette réalisation porte à 3865 le nombre de logements sur la commune. ■

Fin 2005, l'enquête de satisfaction transmise aux locataires avait recueilli un taux de réponse de 86,5 % alors qu'il n'atteint que 35,67 % en 2007. La baisse de participation s'explique par le fait qu'en 2005 l'enquête de satisfaction avait été envoyée en même temps que l'enquête triennale, qui revêt un caractère obligatoire, avec une enveloppe T. En 2007, le choix de supprimer l'enveloppe pré-affranchie montre que seuls les plus motivés ont répondu au questionnaire.

# La satisfaction des locataires



78,94 % des locataires satisfaits des services de proximité



66,4 % des locataires satisfaits de l'entretien des espaces verts

Les questions de l'enquête ont été définies dans le cadre d'une démarche globale réunissant tous les organismes de l'habitat social des Pays de la Loire. Afin d'évaluer le niveau d'efficacité des services et des prestations, les questions ont porté sur le cadre de vie, le logement, l'entretien des résidences, l'information, etc. Les réponses prouvent que la majorité des locataires qui ont renvoyé le questionnaire sont satisfaits du rôle de l'Office concernant les thèmes abordés. Il est à souligner néanmoins, que certains sondés ont choisi de ne pas répondre à des questions, soit parce qu'ils ne se sentaient pas concernés, soit parce qu'ils ne savaient pas quelle réponse apporter parmi les 4 choix proposés\*. Dans d'autres cas, les réponses étaient illisibles ou les cases étaient cochées ou raturées.

## A PROPOS DU QUARTIER

78,94 % des locataires sont satisfaits de leur cadre de vie qui intègre notamment l'ambiance du quartier et les services de proximité.

## A PROPOS DES RÉSIDENCES

63,23 % des sondés sont satisfaits de la propreté des parties communes. 66,4 % sont également satisfaits de l'entretien des espaces verts aux abords des résidences. 52,27 % de taux de satisfaction en ce qui concerne le fonctionnement des accès d'immeuble, portes des halls et garages.

L'éclairage des parties communes recueille 65,39 % de satisfaction mais seulement 25,25 % des sondés sont satisfaits du fonctionnement des ascenseurs ; 67,30%

n'ont pas répondu à la question. Dans le but d'améliorer les interventions liées aux pannes d'ascenseurs, l'Office a mis en place un système de pénalités pour le prestataire en charge des réparations.

## A PROPOS DES LOGEMENTS

75,87 % des locataires se disent satisfaits du fonctionnement des équipements de chauffage, plomberie, électricité, etc. 42,73 % sont satisfaits de l'état du logement lors de l'entrée dans les lieux. La question s'adresse aux locataires entrés depuis moins d'un an ; 45,10 % n'ont pas répondu.

## A PROPOS DES SERVICES DE L'OFFICE

88,47 % des locataires sont satisfaits des

# ZOOM SUR...



72,53 % de satisfaction concernant l'information sur les équipements (badges d'entrée...)



88,47 % sont satisfaits des contacts avec les personnels de l'Office



75,85 % jugent satisfaisants le traitement des réclamations



68,59 % des locataires satisfaits des informations sur les travaux

contacts en agence ou au siège de l'OPH avec le personnel.

75,85 % jugent satisfaisant le traitement des réclamations, 74,12 % sont satisfaits des délais d'exécution suite à une demande d'intervention technique dans leur logement et 74,22 % jugent l'intervention efficace.

Dans le même domaine, 58,12 % trouvent que le délai d'intervention dans les parties communes est satisfaisant et 58,8 % considèrent que l'intervention en elle-même est efficace. A noter que 32,10 % n'ont pas donné de réponse.

63,84 % sont satisfaits du traitement des autres demandes telles que les relations de voisinage ou les problèmes de loyer.

68,59 % des locataires sont satisfaits des informations données par l'Office lors des

travaux prévus dans leur logement ou leur résidence et 72,53 % sont satisfaits de l'information sur le fonctionnement des équipements : chaudière, programmation du chauffage, badges d'entrée...

86,38 % se disent satisfaits de la clarté des documents transmis par l'Office : avis d'échéance, notes d'informations, quittances, etc.

A la question "Que pensez-vous de votre bailleur ?" 85,44 % des locataires déclarent être satisfaits de l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

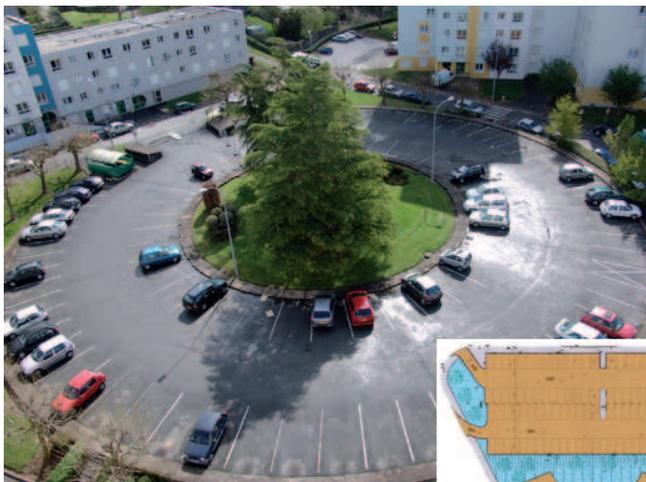
A la question : Subissez-vous des nuisances importantes dues aux bruits ?

• extérieurs au logement :  
42,02 % répondent NON  
18,99 % répondent OUI  
38,99 % ne répondent pas

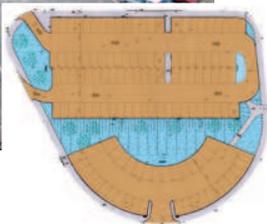
• intérieurs au logement :  
63,74 % répondent NON  
24,09 % répondent OUI  
12,17 % ne répondent pas

Les résultats de l'enquête de satisfaction permettent à l'Office d'identifier des axes d'amélioration. Des actions ont déjà été mises en place, comme par exemple l'amélioration de l'isolation lors des travaux de réhabilitation, l'informatisation du traitement des réclamations pour gagner en efficacité, ou encore la réorganisation du fonctionnement des agences afin d'optimiser les services rendus aux locataires. Suite aux résultats de l'enquête 2007, de nouvelles pistes sont ébauchées, notamment dans le cadre des informations sur les travaux et les équipements et interventions dans les parties communes. ■

\* Pour la plupart des questions, les locataires disposaient de 4 choix pour nuancer les réponses hormis sur les nuisances sonores où ils devaient répondre par OUI ou par NON.



167 places de parking seront réalisées



## Reconstruction du parking

### La Vigne aux Roses à la Roche sur Yon

Depuis début juillet, les locataires de la résidence ont pu constater les travaux de déconstruction du parking souterrain. A la place, l'Office construit 125 places de parking à ciel ouvert, conformément aux attentes des résidents consultés à ce sujet pour un montant de 400 000 €. Les 38 places provisoires créées depuis l'incendie de fin 2006 seront intégrées définitivement et 4 autres places seront réalisées vers le bâtiment L. Au total, la Vigne aux Roses bénéficiera de 167 places aériennes gratuites d'ici la fin de l'année dont certaines réservées aux personnes handicapées. 10 garages seront également disponibles à la location dans le cadre d'une opération de création de garages couverts lancée par l'Office dans plusieurs communes de la Vendée. ■

# informations travaux



Le Moulin Cervin rénové

La résidence le Moulin Cervin à Rocheservière a bénéficié de travaux de réhabilitation en partie commune et dans les logements : réfection des installations électriques, rénovation des halls d'entrée et mise en place de portiers d'accès à badge, remplacement des revêtements de sols et peintures dans les cuisines et salles de bain, etc.

Des travaux de réhabilitation ont également démarré fin mai à la résidence les Gilleries à Olonne sur Mer.

La Marzelle à la Bruffière et les Châtaigniers à la Caillère Saint Hilaire, bénéficieront d'une rénovation programmée pour 2009. ■

### Des ascenseurs rénovés

L'OPH de Vendée va procéder à la rénovation des ascenseurs dans plusieurs résidences d'août 2008 à juin 2009. Sont concernés les 21 appareils d'Enrilise, Armand Garreau et la Vigne aux Roses à la Roche sur Yon, l'Aurore à Montaigu, la Demoiselle aux Herbiers, les Croisettes et les Marguerites à Chantonay, les Madeleines à Mortagne sur Sèvre, les Moulins Liot à Fontenay et Saint Christophe du Bois à la Châtaigneraie pour un coût de 821 500 €. Les travaux intégreront les normes légales de sécurité garantissant leur conformité, notamment la précision d'arrêt de la cabine à tous les paliers avec le système d'isonivelage et le dispositif interdisant la "survitresse montée" (obligation légale d'ici 2013) pour les ascenseurs de plus de 300 kilos. ■



Des appareils conformes aux normes imposées

### De nouvelles aires de stockage

A Luçon, Fontenay le Comte, le Château d'Olonne, les Sables et Olonne sur Mer, l'Office va créer des aires de stockage pour les ordures ménagères dans différentes résidences. Les travaux seront achevés fin 2008 pour un coût de 131 000 €. La taille des aires variera en fonction du nombre de bacs et du mode de tri sélectif des communes. En réalisant ces emplacements, l'OPH de Vendée souhaite améliorer la propreté des résidences, éviter l'éparpillement des containers et embellir l'espace réservé aux ordures ménagères en choisissant des rondins de bois pour clore les aires de stockage. ■



1369 logements concernés dans le sud et le littoral

# infos locataires

## La Location-Accession

Comment devenir propriétaire en Vendée dans un contexte où le prix du foncier a augmenté de façon considérable ces dernières années ?

L'Office propose, via le Prêt Social de Location-Accession (PSLA), des produits destinés à des personnes qui n'ont pas d'apport financier et qui ont un revenu entrant dans les plafonds de ressources\* légaux. ■

Familles (nombre de personnes)	Revenu fiscal de référence (N-1)
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et +	44 425 €

\* Arrêté du 27 mars 2007

Par exemple, un couple gagnant 2 SMIC avec 2 enfants peut prétendre à la Location-Accession. Petit tour d'horizon des avantages du PSLA :

- Après une phase locative de 1 à 5 ans, le locataire devient propriétaire ;
- Les mensualités de remboursement du prêt, en phase accession, sont équivalentes aux loyers versés en phase location ;
- Les accédants bénéficient de l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, d'une garantie de rachat du bien et de relogement par l'Office sous certaines conditions, de l'aide personnalisée au logement/accession, etc...

L'Office Public de l'Habitat de Vendée a déjà livré 23 maisons PSLA à la Tardière, Fougeré, au Château d'Olonne et à la Roche sur Yon. D'autres constructions sont programmées à :

- Aubigny
- Bazoges en Pareds
- Benet
- Le Boupère
- Bournezeau
- Brem sur Mer
- Brétignolle sur Mer
- La Chaize Giraud
- Challans
- Chantonay
- Fontenay le Comte
- Foussais Payré
- L'Hermenault
- l'Île d'Yeu
- Luçon
- Moutiers les Mauxfaits
- Le Poiré sur Vie
- Saint Gervais
- Saint Hilaire la Forêt
- Saint Hilaire le Vouhis
- Saint Hilaire de Loulay
- Saint Mars des Prés
- Saint Paul Mont Penit
- La Tranche sur Mer
- Tiffauges

Pour tout renseignement contacter Céline Tellier au 02.51.09.85.57 ou [celine.tellier@ophlm-vendee.fr](mailto:celine.tellier@ophlm-vendee.fr)



## Aide personnalisée au logement

Afin de simplifier la vie des allocataires, la CAF supprime la formalité de déclaration annuelle des ressources pour le calcul de l'APL. Depuis cette année, la caisse d'allocation familiale collecte directement auprès des impôts les données qui lui permettent de calculer les prestations, à partir de la déclaration de revenus. Par ailleurs, les droits à l'aide personnalisée au logement sont désormais réexaminés au 1<sup>er</sup> janvier. Par conséquent, pas d'inquiétude à avoir si les prestations perçues ne subissent pas de modification au 1<sup>er</sup> juillet 2008 ; à situation familiale et professionnelle inchangée, les allocataires bénéficient des mêmes prestations jusqu'au 31 décembre.

Pour tout renseignement, voir sur le site internet [www.caf.fr](http://www.caf.fr). ■

## Paiement des loyers

L'Office perçoit le règlement des loyers à **terme échu**, contrairement à d'autres bailleurs qui réclament les paiements des loyers à l'avance. **C'est pourquoi, les locataires de l'OPH doivent impérativement régler leur loyer dès réception de l'avis d'échéance** pour ne pas être en situation d'impayé. ■

# tranche de vie...



“ Ophélie Morival, locataire à Montaigu, compose et interprète des chansons. Passionnée de chant et de musique depuis sa plus tendre enfance, elle souhaite en faire son métier un jour. ”

## TOUT COMMENCE A 4 ANS

La Passion du chant lui vient de sa mère, chanteuse lyrique qui a créé une école de musique à la fin de sa carrière. Initiée au solfège dès son plus jeune âge, c'est au piano qu'Ophélie effectue ses premières gammes avant de maîtriser la guitare classique. Après des études au conservatoire de Caen, elle se perfectionne à l'Ecole Nationale de Musique de Lisieux. Ophélie Morival n'a pas abandonné le chant pour autant "j'ai toujours chanté et, depuis un an je me produis en public".

## PREMIERS PAS SUR SCENE

2007 est l'année où Ophélie exprime ses talents de chanteuse dans les festivals : Celui de la chanson française parrainé par Mickaël Jones à Avignon, "Les Etoiles de la Chanson" à Nantes, le festival franco-

italien "Les Vignes d'Or" parrainé par Elie Chouraqui à Santenay et bien d'autres encore. Le 11 novembre dernier, Ophélie Morival a chanté au Trocadéro à Paris lors d'un concert pour la paix. Cette mère de 4 enfants souhaite maintenant se professionnaliser et vivre de sa passion.

## UN ALBUM EN JUILLET 2008

Très déterminée, Ophélie a pris des cours de chant avec Marco Béacco, ancien professeur de la Star Académy, dans le cadre de la préparation de son album. "J'ai fait les pré-arrangements sur mon ordinateur, mais je me rendais toutes les semaines à Paris pour les enregistrements. Un premier opus de 12 titres devraient sortir cet été avec une chanson, "Escapade nocturne", écrite et composée par Ophélie Morival. Jean-Marie Audrain signe les paroles et musiques des

11 autres titres. "Différents styles se côtoient sur cet album et je prévois d'effectuer des concerts pour me faire connaître du public" conclue Ophélie. ■

\*Site Internet : <http://www.myspace.com/opheliemorival>  
<http://morivalophelie.etoilecasting.com>



L'envie de vivre est son premier album



Les enregistrements ont été réalisés dans un studio parisien

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 juillet 2008