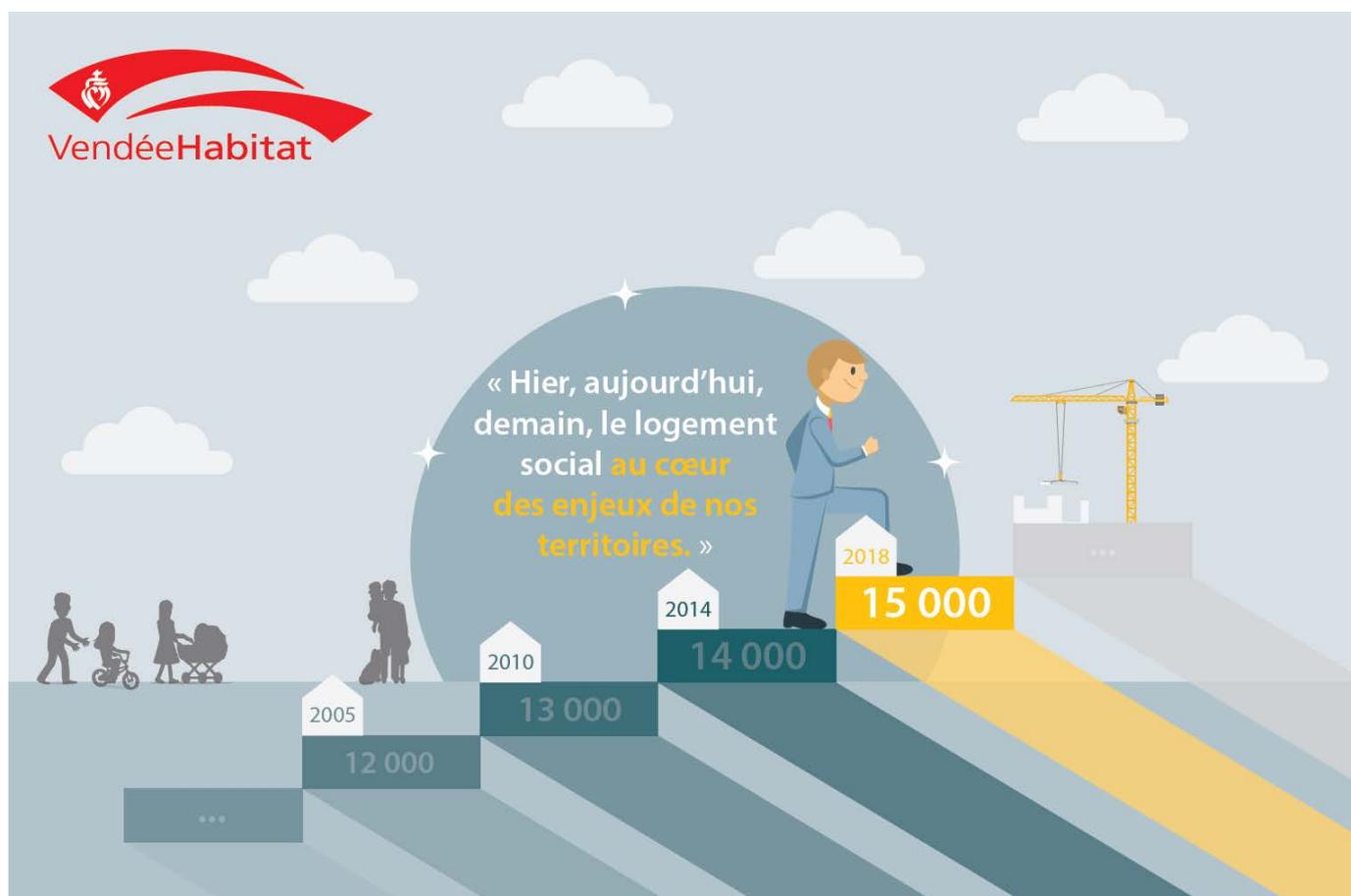


# Le patrimoine de Vendée Habitat atteint 15000 logements locatifs



## Dossier de Presse

### Vendée Habitat

28 rue Benjamin Franklin – CS 60045 – 85002 LA ROCHE SUR YON Cedex  
www.vendeehabitat.fr – [communication@vendeehabitat.fr](mailto:communication@vendeehabitat.fr) – 02 51 09 85 02

## Un contexte difficile

La loi de finances 2018 impacte directement les recettes des bailleurs sociaux.

Pour rappel, l'Etat baisse les APL aux locataires et fait supporter aux bailleurs une baisse équivalente de loyers.

Parallèlement, la TVA est passée de 5,5% à 10% pour les logements neufs.

Au final, l'impact pour Vendée Habitat est de 3 millions d'euros en 2018 et passera à 6 millions d'euros en 2020.

## La loi ELAN prochainement promulguée

Après la mobilisation du Mouvement HLM fin 2018, une conférence de consensus a été proposée par le Président du sénat au Gouvernement.

La loi ELAN proposée par le Gouvernement s'est nourrie de cette conférence de consensus. Une commission Mixte paritaire a trouvé un compromis sur le projet de loi qui vient d'être adoptée par l'Assemblée puis le Sénat.

Les principales dispositions de cette loi qui concernent les organismes comme le nôtre sont les suivantes :

- Obligation pour les organismes HLM n'ayant pas 12000 logements de se regrouper ou de fusionner (le projet de loi initial prévoyait un seuil minimal de 15000 logements),
- Incitation à la vente HLM pour compenser la baisse de recettes,

## 850 logements neufs à l'horizon 2021

Vendée Habitat entend offrir un logement durable, confortable, accessible et abordable financièrement pour tous et faciliter le parcours résidentiel.

Pour cela, notre organisme construit des logements locatifs, des résidences sociales pour jeunes actifs, des structures d'hébergement pour personnes âgées autonomes ou dépendantes (MARPA, EHPAD, ...) et handicapées, des maisons en accession à la propriété, ...

Vendée Habitat prévoit de livrer plus de 850 logements neufs d'ici fin 2021.

# Vendée Habitat ...

## ... au service des territoires

Les axes d'interventions actuels de Vendée Habitat sont les suivants :

### **Le renouvellement urbain en milieu rural**

Des programmes de renouvellement urbain sont menés dans différentes villes du département.

Il s'agit d'améliorer des quartiers en matière d'habitat et de logements locatifs, de mobilité et de transports, de requalification des boulevards, de sécurisation des voies, d'aménagements urbains, d'organisation des circulations et des liaisons avec le centre-ville.

*Programmes récents ou en cours : Mortagne-sur-Sèvre, Montaigu, ...*

### **Le développement sur les secteurs tendus**

Le littoral vendéen est particulièrement attractif. La demande en logements y est particulièrement forte. Face au renchérissement du prix du foncier, les collectivités se tournent vers les bailleurs sociaux pour développer une offre locative adaptée et abordable pour les locataires. Des programmes immobiliers denses sont réalisés tout en préservant l'intimité des locataires.

*Programmes récents ou en cours : Olonne-sur-Mer, La Guérinière, Saint-Hilaire-de-Riez, ...*

### **Le respect de la loi SRU**

Plusieurs communes de Vendée sont carencées au sens de la loi SRU. Des programmes immobiliers y sont lancés pour que cette obligation soit respectée. L'intervention des bailleurs sociaux est ici cruciale pour les communes concernées.

*Programmes récents ou en cours : Mouilleron-le-Captif, Aubigny-Les Clouzeaux, Challans*

## **Maintien à domicile, accession sociale à la propriété... un logement pour tous**

Offrir un logement durable, confortable, accessible et abordable est l'une des missions fortes de nos organismes. Cela suppose de pouvoir adapter nos logements au public hébergé, qu'il soit jeune ou vieillissant, autonome, à mobilité réduite ou handicapé, qu'il souhaite devenir propriétaire de son logement.

Grâce aux logements locatifs « classiques », aux maisons en accession sociale à la propriété, aux logements en maintien à domicile, notre offre en logements s'adresse à tout public.

*Programmes récents ou en cours : Les Herbiers, La Boissière-des-Landes, Chantonay, Le Poiré-sur-Vie, ...*

## **Les PRIR**

Après le 1<sup>er</sup> programme de rénovation urbaine à La Roche-sur-Yon, entre 2010 et 2015, La Roche-sur-Yon et Fontenay-le-Comte sont concernés par le PRIR, Programme de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional.

Deux secteurs sont identifiés comportant près de 1 000 logements locatifs sociaux. Des investissements lourds y sont prévus : réhabilitation, résidentialisation... dans le but d'améliorer le confort, les conditions de vie et le cadre de vie des locataires.

*Programmes récents ou en cours : la Roche-sur-Yon, Fontenay-le-Comte*

## **La densification et la préservation de la ressource foncière**

Afin de préserver la ressource foncière et limiter l'étalement urbain, de nombreux projets sont situés dans les cœurs de ville ou des espaces déjà urbanisés. Vendée Habitat engage des démolitions reconstructions, utilisent des friches urbaines ou des dents creuses et densifient les constructions.

*Programmes récents ou en cours : L'Herbergement, Saint-Georges-de-Montaigu, Brem-sur-Mer, ...*

## **La performance thermique du patrimoine**

Avec un coût de chauffage à moins de 5 € le m<sup>2</sup>/an en moyenne dans les logements collectifs, le niveau de chauffage est très compétitif. Il est la conséquence d'une stratégie patrimoniale menée depuis de nombreuses années : investissement important pour l'isolation thermique, sensibilisation des locataires, ... Globalement, le parc de Vendée Habitat est 20% plus performant que le parc immobilier français.

*Programmes récents ou en cours : Les Lucs-sur-Boulogne, Fontenay-le-Comte, ...*

## La diversification des activités

Afin de maintenir des services de proximité indispensables à la population, Vendée Habitat construit des gendarmeries, des micro-crèches, des pôles santé ou maisons médicales pluridisciplinaires, des commerces et services, ... et apporte ainsi une réponse aux problématiques locales. Ces programmes font toujours l'objet de constructions de logements en parallèle.

*Programmes récents ou en cours : Montaigu, Aizenay, Mouilleron-le-Captif, Moutiers-les-Mauxfaits, ...*

# 15 000 logements ...

## ... construits depuis 1929

Vendée Habitat compte **15 000 logements locatifs**, auxquels il faut ajouter **3 000 équivalents logements** en foyers d'hébergement (EHPAD, FJT, etc...).

En près de **90 ans**, Vendée Habitat est devenu le **1<sup>er</sup> bailleur social de Vendée**.

Voici quelques-unes des grandes étapes de notre histoire :

1929 → 1939

### Les premières constructions

Le 1<sup>er</sup> projet de logements lancé par l'Office échoue en 1929. Il faudra attendre 1932 pour voir le lancement d'un programme de constructions de 85 logements. **En 1933, les premiers logements sont livrés** (Olonne-sur-Mer et Fontenay-le-Comte).

Militaires et fonctionnaires constituent à l'époque une population importante sur La Roche-sur-Yon qu'il faut loger au 1<sup>er</sup> chef. L'OPDHBM a ainsi pour mission de répondre à cette attente sans négliger toutefois les besoins des nouvelles populations.

1940 → 1949

### Arrêt des constructions

Suite à la Seconde Guerre Mondiale (1939-1945), la France s'est retrouvée face à la plus importante crise du logement de son histoire. La reprise démographique, l'exode rural, le parc immobilier dégradé d'avant-guerre, ... ont créé une demande exceptionnelle.

Face à la pénurie de logements, un projet de constructions de 45 logements est lancé, en 1948, rue Sadi Carnot à La Roche-sur-Yon.

1950 → 1959

### Le temps de l'urgence et de la modernisation

Il faudra attendre 1954 pour que la satisfaction quantitative en matière de logements devienne la priorité. La mission dévolue aux organismes HLM sera de répondre à l'intérêt public. La résidence Sadi Carnot est la 1<sup>ère</sup> résidence à être construite depuis 1932. La livraison de la 1<sup>ère</sup> tranche interviendra en 1951.

1960 → 1969

### Intensification de l'activité

La demande en logement est également très importante. C'est **le temps des tours et des grands ensembles**. Il s'agit alors de satisfaire les besoins quantitatifs.

Parallèlement, l'Office diversifie son activité en construisant ses premiers foyers pour personnes âgées (11 foyers en 1969). Les réalisations se multiplient et le patrimoine de l'Office se développe puisqu'il atteint 3 421 logements en 1969 (contre 742 en 1959). En 1963, le premier foyer pour personnes âgées est construit à Rocheservière (Le Vieux Château).

1970 → 1979

## Développement du patrimoine

Marquée par une crise économique et sociale majeure et durable, cette période se caractérise par une nette évolution du logement vers une **prise en compte des besoins qualitatifs** qui succèdent aux priorités quantitatives d'après-guerre.

La décennie 1970 est la période où l'Office produit le plus de logements, essentiellement du collectif. Toutefois, le rythme de constructions va très nettement diminuer à partir de 1976. En 1977, Vendée Habitat livre son dernier grand collectif à La Roche sur Yon (La Vigne aux Roses).

1980 → 1989

## Diversification des activités

Le rythme de construction s'est très nettement ralenti pour l'Office. En cette période de crise et d'incertitude, il choisit donc de **diversifier ses activités** : développement vers des logements individuels en milieu rural, opérations de réhabilitations de résidences, construction des premiers foyers pour adultes handicapés, assistance à maîtrise d'ouvrage et conduite d'opérations pour le compte de collectivités.

L'Office construit ainsi 46 logements en 1981 et 37 en 1982. En 1981 est livré le 1<sup>er</sup> foyer pour adultes handicapés à la Roche-sur-Yon (La Rabinaie).

1990 → 1999

## Affirmation du rôle social

Afin d'**améliorer la qualité de service rendu aux locataires** et d'assurer un service de proximité, l'Office installe l'Agence Sud Vendée, sa 1<sup>ère</sup> agence décentralisée, à Fontenay-le-Comte en 1996. L'antenne Bocage aux Herbiers et celle du Pays Yonnais seront mises en place en 1999.

D'autre part, la crise du logement entraîne une demande très forte de logements locatifs sociaux. A partir de 1993, le rythme de production de logements est plus soutenu. Le seuil des 10 000 logements est franchi au milieu des années 1990.

2000 → 2009

## Nouvelle identité

Pour l'Office, cette période est marquée par un **changement de statut et d'identité**, par la poursuite de la décentralisation des agences, par la prise en compte de nouvelles problématiques (la performance énergétique et l'accessibilité des logements), le développement de l'activité lotisseur-aménageur, la diversification des constructions (gendarmerie, micro-crèche, ...).

Parallèlement, l'Office doit faire face à une demande locative importante et une pression foncière qui s'accroît, notamment sur le secteur littoral et rétro-littoral. L'Office enregistre un rythme moyen de construction de 210 logements par an, qui semble s'accroître depuis 2006.