



Le futur a de l'expérience

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

Extrait du rapport
d'activité 2020

ÉDITO

« Une année 2020 consacrée à maintenir le lien avec nos partenaires et nos locataires les plus fragiles. »

La crise sanitaire liée au COVID-19 aura profondément perturbé nos relations, notre fonctionnement et notre organisation. Vendée Habitat aura mis en place de nombreuses actions pour poursuivre son activité: télétravail dès le début du confinement, campagne d'appels auprès de nos locataires isolés et/ou vulnérables, maintien des Commissions d'Attribution de Logements (CAL) en visioconférence, échange permanent avec les interprofessions du bâtiment, paiement rapide des factures de nos fournisseurs ...

Dans ce contexte très incertain, notre organisme contribue à sa mission sociale: 1413 attributions de logements prononcées, stabilité du niveau d'impayés et de la vacance commerciale,...

L'arrêt des chantiers pendant le confinement couplé à une période de mono-activité aura retardé l'avancement de nos chantiers. Au final, ce sont 102 logements qui auront été livrés en 2020. Toutefois, les projets ne manquent pas puisque les programmations à venir prévoient a minima 1 800 logements à l'horizon 2026.

Aussi, nous continuerons d'accompagner les élus locaux, dont le mandat vient de débiter ou d'être renouvelé, suite aux élections municipales, pour accompagner les communes de Vendée dans l'aménagement de leur territoire, dans leur développement et participer à leur dynamisme. Vendée Habitat y consacrera 500 millions d'euros sur la période 2020-2026!

Pierre Berthomé
Président de Vendée Habitat

SOMMAIRE

- 3 / Les chiffres clés
- 4 / Les faits marquants 2020
- 6 / La gestion locative
- 8 / L'offre locative
- 10 / Le patrimoine
- 14 / Les finances
- 15 / Quelques indicateurs
- 16 / La gouvernance
- 18 / Les perspectives 2021

LES CHIFFRES CLÉS

Une progression constante

15 209

logements répartis entre

6 318
logements individuels



8 891
logements collectifs

2 652
équivalents logements dans 74 foyers soit
17 861
équivalents logements




102
équivalents logements livrés



1413
demandes de logements satisfaites



2020



comme
l'effectif
de Vendée
Habitat

JOURNAL DU CONFINEMENT

LES FAITS MARQUANTS 2020



Un journal du confinement/déconfinement a été mis en place à destination de l'ensemble du personnel

Une année 2020 marquée par la crise sanitaire

Vendée Habitat a su adapter son organisation

L'année 2020 aura été marquée par la crise sanitaire du COVID-19 ... Impossible de ne pas l'évoquer tant les incidences ont été multiples. Cette situation fut inédite à plus d'un titre: période de confinements successifs, réduction drastique de nos relations humaines réelles, isolement des ménages, incertitude quant à l'évolution de l'épidémie, des mesures gouvernementales, ...

Dans ce contexte si particulier, Vendée Habitat s'est adapté pour remplir au mieux ses missions, en s'appuyant sur des collaborateurs impliqués, motivés et solidaires. De nombreuses actions, que vous pourrez retrouver au fil de ce rapport d'activité, ont été engagées/maintenues:

- Installation d'une cellule de crise quotidienne dès la mi-mars,
- Mise en place du télétravail,
- Campagne d'appels aux personnes identifiées comme les plus fragiles/isolées,



Table ronde sur la problématique du manque de logements pour les salariés

- Veille des résidences par les gardiens pendant le 1^{er} confinement,
- Maintien des Commissions d'Attribution du Logement (CAL) de façon dématérialisée,
- Paiement des factures des fournisseurs, versement des salaires et quittancements, ...

Un retard dans les livraisons de logements

À l'instar de tous les secteurs d'activité, la filière du BTP a été impactée par cette crise sanitaire. Notre organisme est resté en lien étroit avec les interprofessions du bâtiment (CAPEB, FFB ...) et les entreprises elles-mêmes afin de s'adapter au mieux et anticiper dès que possible une reprise des chantiers.

Cette reprise fut progressive en veillant au respect des consignes sanitaires et aux règles établies par l'OPPBT (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics).



Visite de la Ministre Emmanuelle Wargon sur le chantier «Les Hauts de Montaigu»

Visite de la ministre du Logement

La Ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, s'est déplacée à Montaigu-Vendée en septembre, en présence d'élus locaux et de chefs d'entreprise du Nord-Est Vendéen. Elle s'est notamment rendue sur notre chantier de construction de 22 logements locatifs, d'une maison médicale et d'une pharmacie.

L'objet de sa venue est lié au manque de logements pour les salariés au regard du dynamisme économique des entreprises. Une feuille de route partenariale devrait être tracée pour apporter des solutions.

« LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS) A ATTRIBUÉ 1 413 LOGEMENTS EN 2020.

LE TRAVAIL DE CETTE COMMISSION ET DES ÉQUIPES EN AMONT EST EXEMPLAIRE TANT LE CONTEXTE FUT PARTICULIER. »

500 millions d'euros injectés dans l'économie

Sur la période 2020-2026, Vendée Habitat prévoit d'injecter 1/2 milliard d'euros dans l'économie locale.

Un programme de construction de plus de 1.800 logements aux 4 coins du Département et un Plan Stratégique de Patrimoine ambitieux sont engagés.

A travers cet investissement massif, Vendée Habitat conforte sa position d'acteur majeur du logement en Vendée.



Montaigu-Vendée Quartier Pierrot Martin

Saint-Hilaire-de-Riez Nouvel EHPAD

LA GESTION LOCATIVE



Les Sables d'Olonne - Remise de clés -
Résidence Frédéric Passy

Accompagner les familles dans leur parcours résidentiel

Fort d'un réseau dense de 4 agences de proximité et 23 points d'accueil, Vendée Habitat gère plus de 15 200 logements locatifs et accompagne les ménages tout au long de leur parcours résidentiel.

Plus de 1 400 logements attribués

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) de Vendée Habitat a procédé à 1 413 attributions en 2020, qui se répartissent entre le patrimoine existant (94 %) et les logements neufs (6 %).

59 % des attributions concernent un appartement ou un logement intermédiaire, encore prépondérants dans le patrimoine, et où les rotations sont plus nombreuses.

Parmi les logements attribués, 48 % des attributions ont lieu dans un T3, 29 % dans un T4 et 16 % en T2.

Concernant le profil des locataires, 44 % sont des familles monoparentales (contre 42 % en 2019) et 31 % des personnes seules, en hausse de 1 point par rapport à 2019.

Enfin, parmi les nouveaux arrivants, on observe notamment que 54 % ont un emploi en CDI ou CDD (en baisse par rapport à 2019), 14 % sont demandeurs d'emploi et 13 % sont retraités.



Un taux de rotation en légère baisse

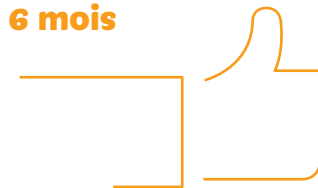
Le taux de rotation poursuit une baisse enregistrée depuis 2011 et se situe à 9,11 % (contre 9,51 % en 2019). 1 388 locataires ont quitté un logement de Vendée Habitat en 2020. Les congés sont principalement dus à l'accession à la propriété (16 %), des mutations internes (14 %), des raisons médicales (12 %) ou des raisons professionnelles (8 %).



Mortagne-sur-Sèvre - Inauguration -
Résidence Le Hameau de Saint Alexandre

38%

des demandes sont
satisfaites en moins
de 6 mois



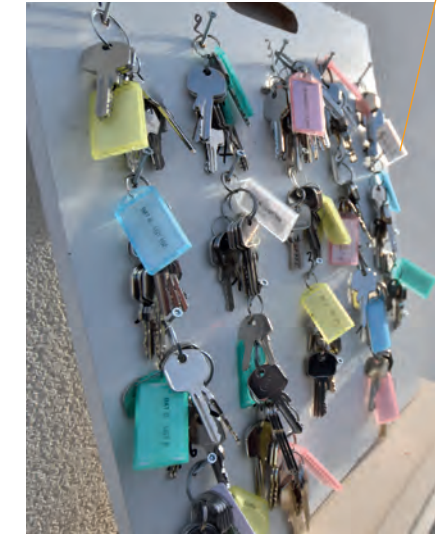
Stabilité des impayés

Vendée Habitat constate une stabilité globale des impayés locatifs puisque le taux d'impayés est passé de 5,51 % en 2019 à 5,63 % en 2020. Le nombre de locataires présents ayant une dette s'établit à 1 596 (hors locataires partis), le montant de la dette totale, quant à lui, s'élève à 4,32 millions d'euros.

Une vacance commerciale plutôt stable

Le taux de vacance totale ne représente que 3,96 % du patrimoine, avec 603 logements vacants au 31 décembre 2020, en intégrant les logements libres concernés par une déconstruction à venir liée aux programmes de renouvellement urbain (Montaigu-Vendée, La Roche-sur-Yon, Luçon, Fontenay-le-Comte...).

La vacance de plus de 3 mois est stable par rapport à 2019.



Une demande locative en progression

Le fichier commun de la demande comptabilise 13 519 demandes sur le département de la Vendée (contre 13 502 en 2019).

Les demandes saisies sur internet par les demandeurs eux-mêmes sont en augmentation régulière et représentent désormais 57 % des saisies (41 % étant saisies par les bailleurs).

Elles s'orientent en majorité vers le pavillon individuel. On note également que 2/3 des demandes portent sur des petits logements (T2 et T3).

Les principaux motifs des demandes demeurent les mêmes que les années précédentes, avec une progression pour la situation d'hébergement (hébergé ou logé temporairement) ou une absence de logement (22 %), un loyer trop élevé (8 %), un logement actuel trop petit (12 %).

38 % des demandes satisfaites ont moins de 6 mois. Ce chiffre atteint près de 56 % dans le Sud Vendée.

À l'inverse, 15 % des demandes satisfaites avaient plus de 2 ans.

L'OFFRE LOCATIVE



Pose de première pierre d'un programme intergénérationnel de 18 logements à La Chaize-le-Vicomte

La crise sanitaire impacte la livraison de logements

Le nombre de logements livrés est anormalement bas en 2020, en raison du retard des travaux liés à la crise sanitaire.



Ralentissement des livraisons

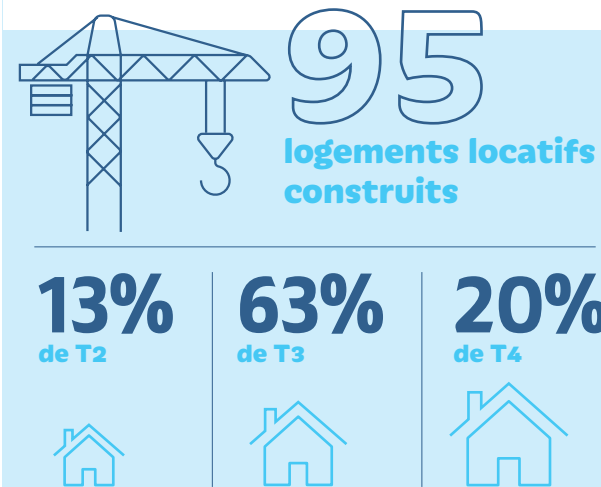
La construction et la livraison de nouveaux logements locatifs ont connu un très fort ralentissement en 2020 en raison du contexte sanitaire.

Au final, 102 logements ont été livrés:

- dont 95 logements locatifs,
- 7 maisons destinés à l'accession à la propriété de ménages vendéens (PSLA).

Cette nouvelle offre se répartit entre les secteurs tendus, comme le littoral, Les Herbiers, et les secteurs intermédiaires ou plus détendus.

De plus, 7 commerces ont été livrés afin de participer au dynamisme des communes du Département.



Saint-Germain-de-Princay - Lotissement La Bodinière



Vente de 46 parcelles en lotissement

La commercialisation de parcelles en lotissement s'est poursuivie en 2020, avec la vente de 46 lots. Le volume de parcelles vendues depuis 2018 s'établit à 161, le déstockage de lots se poursuit.

Au 31 décembre 2020, 72 parcelles restent à vendre sur 11 lotissements en Vendée. Certaines d'entre elles sont d'ailleurs réservées ou optionnées.

Malgré le contexte, le marché de l'accession et de la vente est particulièrement actif.

13 ventes de PSLA en 2020

En 2020, 13 ventes de PSLA ont été réalisées. Il est à noter que 4 d'entre eux proviennent de la 2^{ème} version du PSLA catalogue.

Une 3^{ème} version du PSLA catalogue a été lancée en 2019. Ce produit séduit de par ses nombreux modèles de maison proposés, aux architectures variées et aux multiples options de personnalisation. De plus, la qualité de construction et son prix très compétitif semblent parfaitement répondre aux attentes de nos clients.



Essarts-en-Bocage - Inauguration - Logement PSLA

280

logements déposés en 2020

Programmation 2020

280 logements ont été déposés auprès des délégataires des aides à la pierre en programmation en 2020 (contre 296 en 2019) pour un agrément au titre d'un prêt aidé de l'État réparti de la manière suivante:

- 104 PLUS (169 en 2019),
- 46 PLAI (50 en 2019),
- 81 PLS (MARPA et MAD associés),

- 18 PSLA (5 en 2019),
- 31 équivalents logements (contre 35 en 2019).

Notre programmation intègre les enjeux du développement durable : offre locative pour tout public, revitalisation de centre-bourg, préservation de la ressource foncière, qualité environnementale des constructions, ...

LE PATRIMOINE

Préserver l'attractivité et le confort du patrimoine

L'investissement en 2020 a été de plus de 11 millions d'euros pour maintenir le patrimoine en bon état.

« OFFRIR DES LOGEMENTS DE QUALITÉ EST UN ENGAGEMENT PERMANENT DE VENDÉE HABITAT DANS UN SOUCI DE PRÉSERVER L'ATTRACTIVITÉ DES RÉSIDENCES, L'AMÉLIORATION THERMIQUE DES LOGEMENTS ET LE CONFORT DES LOCATAIRES. »



La Roche-sur-Yon - Résidence Bretagne



Réhabilitation de la résidence Saint-Christophe-du-Bois à la Châtaigneraie

La maintenance

Elle concerne l'ensemble des travaux d'entretien courant destinés au bon fonctionnement des locaux et des équipements du patrimoine: chaudières et production d'eau chaude, chaufferies collectives, ascenseurs, robinetterie, sécurité incendie...

La dépense 2020 est de 2 millions d'euros, soit un coût moyen d'environ 133 € au logement.

LES PRIR

Plus de 750 logements sont concernés par un PRIR (Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional) puisque Vendée Habitat va engager la réhabilitation des 554 logements de La Vigne-aux-Roses à La Roche-sur-Yon et des 194 logements des Moulins Liot à Fontenay-le-Comte.



Fontenay-le-Comte - Résidence des Moulins Liot

Le gros entretien

Les programmes de travaux privilégient notamment la valorisation des espaces extérieurs (réfection des accès et des clôtures, ...) et la réfection des revêtements de sol.

Le coût des travaux de gros entretien est de 1,2 million d'euros.

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation

Chaque année, Vendée Habitat améliore ou réhabilite ses logements pour renforcer le confort et les conditions de vie des locataires.

En 2020, ce sont près de 8 millions d'euros d'investissement qui ont été réalisés.

À noter que 4 résidences comprenant 121 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation complète.



Puyravault - Réfection des assainissements autonomes

121

logements réhabilités intégralement en 2020

La performance thermique du patrimoine

Fort d'un patrimoine performant sur le plan thermique, l'office poursuit sa politique énergétique afin de limiter, voire réduire, les charges locatives.

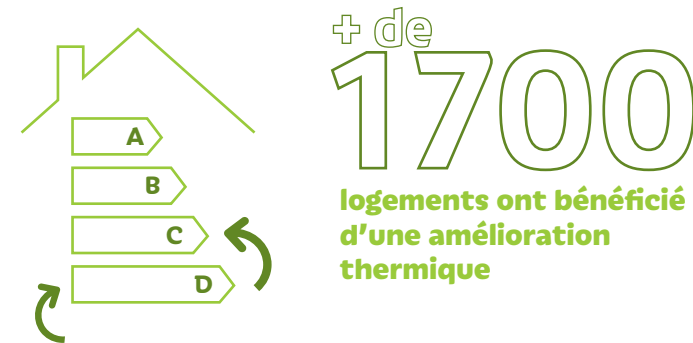
Ainsi, depuis 2009 et la réalisation des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) sur l'ensemble du patrimoine, plus de 1 700 logements (travaux terminés et en cours) ont bénéficié d'une amélioration thermique entraînant un changement de classe énergétique de D, E, F et G vers C ou D, soit une baisse de consommation générée pour les locataires.

À noter qu'en 2020, 52 % du patrimoine de Vendée Habitat intègre les classes énergétiques A, B et C, contre 32 % en 2009.

La performance thermique moyenne du patrimoine se situe à 154 kWh/m²/an.

Le coût de chauffage en collectif est particulièrement compétitif puisqu'il est inférieur à 5 €/m²/an.

EHADP La Source à Beaulieu-sous-la-Roche



Talmont-Saint-Hilaire
Conférence de presse Extension et réhabilitation de la Résidence Le Havre du Payré

La réhabilitation et l'entretien des foyers

Depuis 2007, la direction du Patrimoine prend en charge le gros entretien et les opérations d'investissement liées à la réhabilitation, l'amélioration et/ou l'extension ainsi que la modernisation ou la mise aux normes (incendie, accessibilité...) des EHPAD, foyers, ou autres structures spécialisées.

L'objectif est d'apporter des conditions de vie optimales aux résidents et des conditions de travail confortables pour le personnel.

Sur les 75 foyers gérés, 25 font actuellement l'objet de travaux ce qui représente un investissement conséquent pour Vendée Habitat puisqu'il atteint environ 43 millions d'euros.



LES FINANCES



Sainte-Hermine - Remise des clés - Résidence Docteur Rolland

Consolider notre potentiel financier

Le tableau de financement

Les emplois s'élèvent à plus de 71 millions d'euros, en hausse de près de 15 % par rapport à 2019.

Les ressources s'élèvent, quant à elle, à 68,4 millions d'euros, en progression de 14,8 % par rapport à 2019.

Le rapprochement entre les ressources et les emplois permet de constater un prélèvement au fonds de roulement de 3,3 millions d'euros.

Le compte de résultat

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 9,4 millions d'euros, en nette baisse par rapport à 2019, de l'ordre de -3 millions d'euros. Elle s'explique cette année encore par la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS), la Provision pour Gros Entretien (PGE) et la non-perception de recettes de loyers du fait du retard de livraison de logements lié à la crise sanitaire.

Les charges en très légère baisse par rapport à 2019 atteignent 79,4 millions d'euros, dont 90,7 % liées à l'activité location et 3,7 % à l'activité accession. Parallèlement, les produits s'établissent à 88,9 millions d'euros dont 75 % provenant des loyers des locataires.

La capacité d'autofinancement s'élève à 37,7 millions d'euros, en évolution de 5,6 % par rapport à 2019.



79,4 M€ de charges



88,9 M€ de produits



Le poids de la dette

La charge de la dette locative représente 47,7 % des loyers quittancés en 2020 (hors location accession), la médiane des autres offices étant de 34,7 % (DIS 2019).

Elle se situe à 1 801 € par logement.

Le potentiel financier à terminaison

Le potentiel financier à terminaison des opérations s'établit à 41,2 millions d'euros, contre 43,2 millions en 2019. Il représente 2 307 € par logement.

LES INDICATEURS

Niveau de loyer moyen

(charges comprises)



Les loyers oscillent entre 257,27 € pour un T1 et 525,95 € pour un T5, charges comprises.



la bonne note attribuée par les locataires pour le rapport qualité/prix (enquête de satisfaction 2019).

Les impayés

Les impayés locatifs plutôt maîtrisés

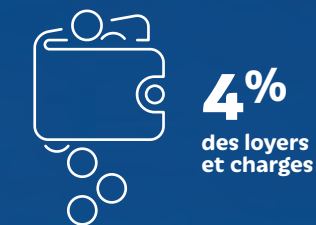


Les impayés locatifs représentent 5,9 % des loyers et charges, en très légère hausse par rapport à 2019 (5,7 %).

Toutefois, ce taux reste inférieur à la médiane DIS 2019 (8,5 %).

La vacance

Les pertes dues à la vacance ont augmenté entre 2019 et 2020



Elles sont passées de 3,4 % à 4 % liées aux programmes de démolition reconstruction. Ce taux est nettement inférieur à la médiane DIS 2019 (5,5 %), témoignant des efforts réalisés par les agences.

L'entretien du patrimoine

915€ par logement

Vendée Habitat maintient son patrimoine en bon état avec un niveau d'investissement suffisant (entretien courant, maintenance, amélioration, réhabilitation).

Les frais de structure

Les frais de structure ont légèrement augmenté entre 2019 et 2020, passant de 715 €/logement à 729 €/logement alors que la médiane DIS 2019 se situe à 999 €/logement. Ces frais représentent 19,3% des loyers.



LA GOUVERNANCE



Fédérer les énergies internes

Vendée Habitat compte **248 personnes au 31 décembre 2020** réparties entre 106 agents de la fonction publique territoriale (42,74 %), 140 salariés de droit privé en CDI et 2 contrats de professionnalisation (57,26 %).

En 2020, Vendée Habitat a enregistré **17 départs** (retraites, démissions, licenciements, fin de CDD, ...) et a procédé à **19 recrutements** (2 contrats de professionnalisation et 17 CDI).

35,9 % de l'effectif appartient à la catégorie d'**agents de proximité** (gardien – agent d'entretien polyvalent) et **64,1 %** sont rattachés à un **service administratif ou technique**.

46,8 % du personnel est affecté au siège de Vendée Habitat et 53,2 % sont rattachés à une agence.

Enfin, **160 personnes ont pu bénéficier d'une formation continue** au cours de l'année 2020, soit près de 323,5 jours de formation continue.

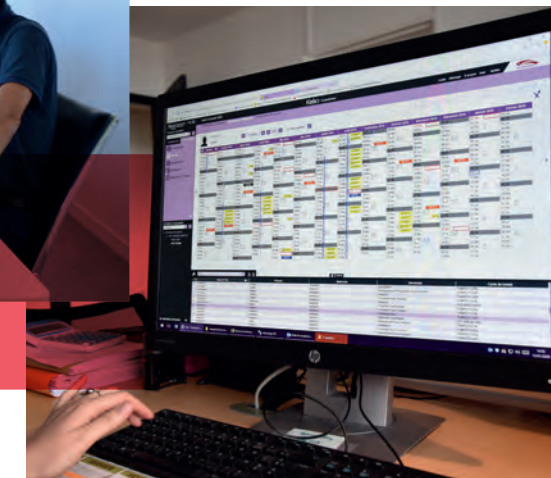
Le personnel a fait preuve de réelles qualités d'adaptation pour effectuer leurs missions en cette période crise.

Conseil d'Administration

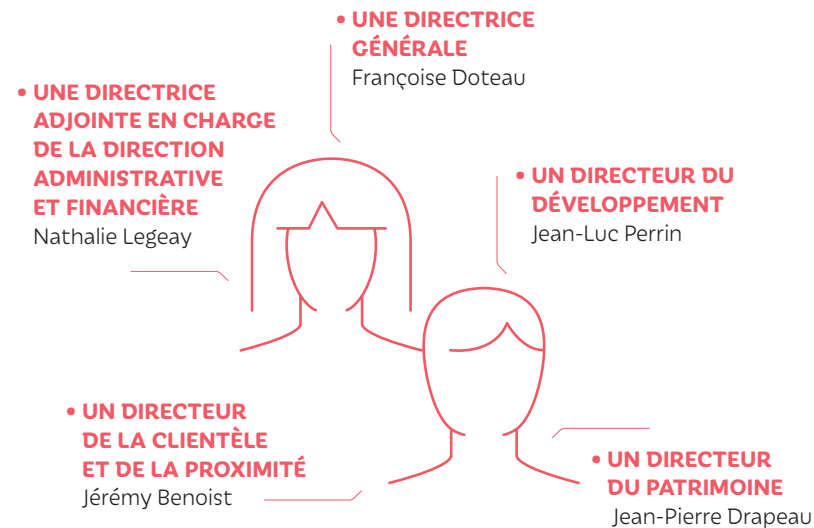


Réunion de veille patrimoniale

Mise en place d'une gestion dématérialisée des congés



L'office est organisé de la manière suivante :



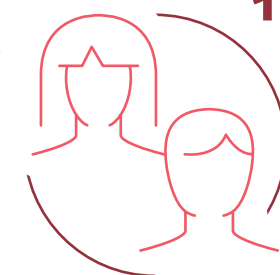
248

personnes œuvrent au quotidien au siège ou en agence



17 départs
17 recrutements en CDI

56% de femmes



140 femmes
108 hommes

44% d'hommes

Âge moyen 45 ans



Réunion sur les procédures d'attribution

LES PERSPECTIVES

Innover plus que jamais et diversifier notre action



Chantonnay - Résidence jeunes actifs



Répondre au besoin en logement des salariés

Les besoins en termes de logements destinés aux salariés sont importants, en particulier sur le secteur du Nord-Est Vendéen. Il s'agit d'un enjeu fort. Vendée Habitat envisage de réunir les parties prenantes, à savoir, a minima, les principales collectivités concernées, les entreprises et/ou leur(s) représentation(s), l'État, pour envisager des solutions et définir un plan d'actions diversifiées et adaptées, pour un large public (des apprentis aux cadres).

Adaptation de l'organisation des agences

La Direction de la Clientèle et de la Proximité a engagé une évolution de son organisation qui s'articule autour de 4 axes prioritaires d'intervention:

- conforter la relation client (intégrant la qualité de service),
- redéfinir la politique d'attribution,
- renforcer la tranquillité résidentielle,
- optimiser le fonctionnement.

Cette évolution s'accompagne d'une nouvelle territorialisation des agences. Ainsi, un nouveau découpage des agences sera mis en place en 2021 qui intègrent les principes suivants:

- respect des contours des EPCI (communauté de communes et d'agglomération),
- anticipation du développement futur,
- volume de logements homogène pour le couple Conseiller Technique/ Conseiller Clientèle, ...

L'année 2021 sera consacrée à la mise en place de cette nouvelle organisation.



Poursuite des programmes de renouvellement urbain

Les programmes de renouvellement urbain mobilisent des moyens (humains, financiers, ...) importants pour Vendée Habitat et leur état d'avancement diffère:

- à Mortagne-sur-Sèvre, les derniers logements du quartier du Chaintreau vont être livrés en 2021, clôturant ce programme dont les premiers relogements ont débutés en 2014,
- à Montaigu-Vendée, le renouvellement urbain du quartier

est engagé, les premières livraisons devant intervenir courant 2021;

- à La Roche-sur-Yon, les travaux de réhabilitation vont commencer en début d'année 2021. Avec 554 logements, ce sera la plus grande réhabilitation jamais engagée par l'office;
- à Fontenay-le-Comte, les programmes liés à la reconstitution du patrimoine seront à l'étude en 2021 et la réhabilitation des Moulins Liot devrait être lancée,
- à Luçon, les travaux de démolition-reconstruction de la résidence du Puy Mairand devraient débuter à l'automne 2021.

Enfin, d'autres projets sont à l'étude (Chantonnay, Les Herbiers, ...).

Résidence la Vigne-aux-Roses à la Roche-sur-Yon



Future maison médicale de Montaigu-Vendée

Poursuite des projets en interne

Enfin, Vendée Habitat poursuit les actions débutées précédemment. La plupart d'entre elles visent à améliorer la qualité de service rendue aux locataires, la relation client et l'amélioration de notre façon de travailler. Il s'agit notamment de la Gestion Électronique des Documents (GED), et plus globalement d'une démarche de digitalisation de certains de nos process.





Le futur a de l'expérience

VENDÉE HABITAT (SIÈGE)

28 rue Benjamin Franklin - CS 60045
85002 La Roche-sur-Yon
Tél. 02 51 09 85 85
contact@vendeehabitat.fr

www.vendeehabitat.fr

AGENCE LITTORAL

Résidence Flandrine de Nassau
130 rue Printanière
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tél. 02 51 96 85 60

AGENCE BOCAGE ET VIE

Résidence Les Bruyères
Rue Surmaine - CS 40503
85505 LES HERBIERS CEDEX
Tél. 02 51 67 97 97

AGENCE PAYS YONNAIS

5 rue de Wagram
CS 20026
85000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. 02 51 24 23 00

AGENCE SUD EST ET OCEAN

16 rue du Moulin Liot
85200 FONTENAY-LE-COMTE
Tél. 02 51 50 10 29