

# RÉSIDENCES



Le renouvellement du quartier de la Vigne-aux-Roses est engagé suite à la signature de la convention du PRIR de La Roche-sur-Yon. Vendée Habitat va contribuer au renouvellement urbain de ce quartier comprenant 570 logements locatifs construits à la fin des années 1970.



## QUOI DE NEUF

Extension et réhabilitation de l'EHPAD de la Châtaigneraie **P.2**



## ZOOM SUR...

Le PRIR de La Vigne-aux-Roses **P.4**



## DE VOUS À NOUS

Respect du personnel de Vendée Habitat **P.7**



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

En signant la convention du PRIR de La Vigne-aux-Roses, Vendée Habitat vient de s'engager pour 6 ans pour la rénovation urbaine à La Roche-sur-Yon. Notre investissement s'élève à environ 18 millions d'euros dans le but d'améliorer les conditions de vie et le cadre de vie de nos locataires. Un vaste programme de travaux (réhabilitation, démolition, reconstruction, résidentialisation) va ainsi s'étaler jusqu'en 2024.

Notre engagement va même au-delà puisqu'un volet social prévoit notamment l'accompagnement des locataires concernés par un relogement et des actions visant à faciliter le retour à l'emploi de personnes qui en étaient éloignées (chômage, précarité).

L'étroit partenariat avec la ville et notre expertise sur nos projets de renouvellement urbain terminés ou en cours (Mortagne-sur-Sèvre, Montaigu, l'ANRU 1 de La Roche-sur-Yon, ...) sauront être des atouts évidents pour mener à bien le renouveau du quartier dans l'intérêt de tous.

Ce 54<sup>ème</sup> numéro de Résidences consacre sa page spéciale à notre intervention dans le quartier.

D'autre part, Vendée Habitat va prochainement signer différents contrats locaux contre les violences conjugales, sexistes et sexuelles. Grâce aux réseaux de partenaires, l'objectif est de pouvoir, ensemble, favoriser le repérage en amont des victimes afin d'optimiser la prise en charge et l'accompagnement des femmes concernées et de leurs enfants.

À travers ces dispositifs, Vendée Habitat prouve que les missions d'un bailleur social comme le nôtre sont variées, humaines et solidaires.

Je vous souhaite une bonne lecture.

## QUOI DE NEUF?



### ○ La Roche-sur-Yon : un programme mêlant locatif et accession livré

Vendée Habitat a livré 10 logements à La Roche-sur-Yon, quartier des Forges, sur le site du bâtiment Forges A déconstruit en 2015 dans le cadre de la rénovation urbaine. Cette Résidence Scorpione se compose de 6 logements locatifs et 4 maisons en location accession. La conception et l'agencement des PSLA ont été spécialement étudiés pour permettre aux futurs propriétaires de bénéficier d'espaces extérieurs, un atout en ville. Grâce aux typologies de logements différentes et au mixte locatif et accession, ce programme favorise la mixité qu'elle soit sociale ou intergénérationnelle. Jeunes, couples avec ou sans enfant, familles monoparentales, personnes vieillissantes, locataires ou futurs propriétaires pourront ainsi cohabiter.

Vendée Habitat investit plus de 1,1 million d'euros sur ce programme.



### ○ La Châtaigneraie : le foyer Bon accueil inauguré

Vendée Habitat investit près de 4,5 millions d'euros dans cette réhabilitation qui a été l'occasion d'une remise aux normes des bâtiments et d'une mise en accessibilité des locaux. De plus, une extension de la structure a permis une redistribution de la répartition des services internes et la création de 4 chambres doubles et 4 simples (avec une capacité d'accueil inchangée de 72 résidents), ainsi que d'une salle multi-activités de 130 m<sup>2</sup>. Les espaces, qu'ils soient publics ou privés, répondent tous aux besoins de convivialité mais également d'intimité.

Face au vieillissement de la population, Vendée Habitat entend apporter des solutions d'hébergement adaptées pour les personnes âgées. L'office gère ainsi 73 foyers d'hébergement (EHPAD, Foyers Adultes Handicapés ...).



### ○ Mortagne-sur-Sèvre : le quartier du Chaintreau ne cesse d'évoluer

Vendée Habitat, soucieux de préserver la ressource foncière, engage des programmes de reconstruction/requalification urbaine. Le programme engagé sur le site du Chaintreau à Mortagne-sur-Sèvre en est l'illustration.

En effet, ce projet d'ampleur comprend la déconstruction/reconstruction de 72 logements et la construction de 5 PSLA. Après la livraison de 4 PSLA fin septembre, en présence des futurs propriétaires, la dernière phase de ce programme peut désormais commencer avec la construction à venir de 27 locatifs et du dernier pavillon en accession à la propriété.

# CLÉS EN MAIN...



Au 31 octobre 2019, l'office compte un patrimoine de 15 131 logements locatifs sur le département de la Vendée.



## L'activité de Vendée Habitat en 2018

En 2018 Vendée Habitat a livré 330 logements répartis entre :

- 276 logements locatifs,
- 9 PSLA,
- 45 équivalents logements

Afin de répondre à la demande locative l'offre s'est portée essentiellement sur le T3 (60 %), puis sur le T2 (26 %) et le T4 (13 %). Le littoral attire une majorité de projets.

46 parcelles en lotissement ont également été vendues.

En 2019, Vendée Habitat a programmé la construction de 297 logements (ou équivalent logements) sur le département et pour tout public.

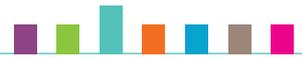
1840 logements ont été attribués en 2018 par la Commission d'Attribution.

Vendée Habitat possède un patrimoine performant sur le plan énergétique. Ainsi, depuis 2009, 1652 logements ont bénéficié d'amélioration thermique avec le plus souvent un changement d'étiquette énergétique (de DEFG en C ou D).



LES LUCS-SUR-BOULOGNE: Résidence Georges Simenon (3 logements locatifs)





## LE PRIR DE LA ROCHE SUR YON



Le quartier de La Vigne-aux-Roses, à La Roche-sur-Yon, qui comprend 570 logements locatifs, est concerné par un programme de rénovation urbaine, appelé PRIR. Il vient officiellement de débuter suite à la signature de la convention de partenariat avec les différents intervenants et financeurs du projet.

L'objectif est simple : contribuer à améliorer les conditions de vie pour l'ensemble des habitants. D'importants travaux vont ainsi être engagés sur le bâti et des ateliers de concertation ont été mis en place.

## Accompagnement et insertion professionnelle...

Grâce à un partenariat étroit avec la ville de La Roche-sur-Yon et l'État, Vendée Habitat va investir près de 18 millions d'euros pour la rénovation du quartier de la Vigne-aux-Roses. Au-delà des montants investis, notre organisme sera attentif à la dimension humaine et sociale du projet.

### L'accompagnement des personnes concernées par un relogement

Dans ce projet, les 16 logements du bâtiment D vont être démolis. Il en découle une intervention pour accompagner les ménages concernés par cette démolition et pour lesquels nous devons trouver une solution de relogement.

Ainsi, un accompagnement individualisé a été mis en place. Depuis la fin 2018, toutes les familles ont été reçues. Notre travail consiste à échanger avec le ménage, étudier son profil (composition familiale, situation économique, ...), recueillir ses souhaits (typologie de logement, secteur géographique, ...).

Sur les 14 familles à reloger (2 logements étaient vacants), 3 ont été relogés ou sont sur le point de l'être. Le travail d'accompagnement va se poursuivre pour les autres locataires.



### Plus de 3 800 heures d'insertion

La convention PRIR prévoit des heures d'insertion sociale. Il s'agit de réserver des heures de travail aux personnes habitant les quartiers prioritaires de la ville (QPV) et éloignées de l'emploi (chômage

de longue durée, précarité, ...), parmi le volume d'heures totales qui seront réalisées pendant les travaux.

Au total, ce sont plus de 7300 heures qui sont réservées et Vendée Habitat en consacra plus de 3800 heures.

À noter que lors de l'ANRU sur le quartier des Forges - Jean Yole - Les Pyramides, le bilan avait été largement positif puisque les objectifs étaient dépassés.



# Le PRIR, un programme partenarial



Plusieurs partenaires sont engagés pour la rénovation du quartier de La Vigne-aux-Roses et la réussite de ce projet ambitieux : l'État via la Préfecture de la Vendée et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), le Conseil Départemental de la Vendée, la ville et l'agglomération de La Roche-sur-Yon, la Caisse des Dépôts, Action Logement et Vendée Habitat.

## 40 millions d'euros investis ...

Ce PRIR de La Roche-sur-Yon est un projet d'ampleur car plus de 40 millions d'euros sont investis sur le quartier. Du fait de leurs interventions respectivement sur les équipements publics et les logements, la ville et Vendée Habitat en sont les principaux contributeurs.

Vendée Habitat remercie ses partenaires pour les prêts ou subventions accordés.

## ... pour une nouvelle image du quartier

Les objectifs du programme sont multiples. Il s'agit en effet, d'une part, de donner de l'attractivité au quartier tout en cultivant ses fondamentaux (vastes espaces verts), de faciliter les déplacements, d'améliorer la structure urbaine, mais également de renforcer la mixité fonctionnelle du quartier à travers l'implantation ou le renforcement d'activités commerciales et d'équipements publics, la réhabilitation de logements, ..., d'autre part.



## 554 logements réhabilités

Dans le cadre du Programme d'Intérêt régional de la Vigne-aux-Roses, Vendée Habitat va contribuer au renouvellement urbain du quartier construit à la fin des années 1970, en étroite partenariat avec la ville. L'Office Public de l'Habitat y compte 570 logements locatifs.

### Réhabilitation de 554 logements

Soucieux de maintenir un patrimoine en bon état et d'apporter des conditions de vie agréables pour les locataires, Vendée Habitat engage un important programme de réhabilitations.

De nombreux travaux sont prévus à l'intérieur des logements : réfection des salles de bain, des cuisines, des installations électriques, des sols, ... De plus, un programme de travaux concerne les parties communes et l'extérieur du bâti (peinture, ...).

Le planning prévisionnel prévoit un démarrage de chantier mi 2020. La fin des travaux est prévue au second semestre 2023.

### Démolition de 16 logements

Les 16 logements du bâtiment D vont être démolis. Les travaux seront engagés une fois les locataires relogés et commenceront en 2021 selon le planning prévisionnel.

En parallèle, 16 logements seront reconstruits hors site. Leur livraison prévisionnelle se fera début 2022.

### Aménagements des pieds d'immeuble

La résidentialisation consiste à aménager les pieds d'immeuble. Les objectifs sont multiples : offrir un cadre de vie agréable aux habitants, faciliter les modes de déplacement, adapter le stationnement, améliorer la collecte des ordures ménagères, ... Il s'agit de la dernière phase du programme de renouvellement urbain.

Ces travaux de résidentialisation se dérouleront au fur et à mesure de la fin des réhabilitations, à savoir en 2022 et 2023.

### Autres travaux

En parallèle, Vendée Habitat va engager la démolition reconstruction de la chaufferie collective. Enfin, 5 boxes de stationnement seront démolis puis reconstruits.

Vendée Habitat est conscient des désagréments que pourront occasionner les travaux et remercie les habitants concernés de leur compréhension.

## INFORMATION, CONCERTATION LES HABITANTS ACTEURS DU QUARTIER

Ce projet s'est articulé autour de nombreuses réunions de concertation, avec les habitants du quartier, appelé comité d'accompagnement, mais aussi de réunions publiques entre la ville et les services de Vendée Habitat, depuis 2015. Le projet a ensuite été présenté à l'ensemble des résidents du quartier lors d'une réunion publique en avril 2019.

De plus, des réunions de réhabilitation vont se tenir pour informer les locataires des travaux à venir (typologie des travaux, planning prévisionnel, ...). Enfin, une lettre d'information "Transition" sera adressée aux locataires pour les tenir informés de l'avancement du programme.



## Entretien du patrimoine : plus de 1 200 logements concernés

Le Conseil d'Administration vient de définir les orientations en matière d'entretien du patrimoine pour la période 2019-2024. Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) prévoit ainsi les axes d'intervention pour contribuer à l'amélioration des logements.

Sur cette période, ce ne sont pas moins de 1 285 logements qui sont concernés par des travaux de réhabilitation ou d'amélioration.

Les programmes de rénovation urbaine de La Vigne-aux-Roses à La Roche-sur-Yon (554 logements) et des Moulins Liot à Fontenay-le-Comte (197 logements) représentent 36 % du budget d'investissement de la période.

Fort d'un patrimoine performant sur le plan thermique (20 % de moins que la moyenne du parc immobilier français), Vendée Habitat va poursuivre sa politique ambitieuse en la matière. L'objectif ici est de contribuer à maintenir un coût de chauffage relativement faible.

## Fibre optique : contactez votre agence avant tous travaux

Les opérateurs de téléphonie continuent le déploiement de la fibre optique sur le département et de plus en plus de logements sont éligibles.

Si vous êtes sollicité pour l'installation de la fibre à votre domicile, il est impératif de contacter l'agence de proximité dont dépend votre logement. Il en va de même si vous souhaitez vous raccorder.

Le raccordement doit être obligatoirement réalisé par un professionnel agréé.

Il est de votre ressort de vous assurer que le passage de la fibre optique se fasse dans la gaine existante.

En cas d'impossibilité, le nouveau câble devra être collé proprement au-dessus des plinthes, en cueillie (angle) de plafond, jusqu'à la prise terminale optique.

Si le raccordement n'est pas réalisé dans les règles de l'art, des travaux de remise en conformité pourraient vous être facturés.

## EN BREF



### ○ Réhabilitation de la résidence du Paliat à La Caillère-Saint-Hilaire

Les travaux de réhabilitation de la résidence du Paliat (construite en 1978) à La Caillère-Saint-Hilaire sont terminés.

Les travaux ont essentiellement porté la performance énergétique des logements (isolation thermique par l'extérieur, remplacement des ballons d'eau chaude, ...) et sur l'amélioration du confort intérieur (réfection des sanitaires cuisine, salle de bain, wc, électrique, ...).

Ces travaux doivent permettre un gain moyen d'environ 41 % des consommations énergétiques.



### ○ Un programme de 17 logements à La Garnache

Vendée Habitat va prochainement construire 17 logements (lotissement du parc) sur la commune de la Garnache.

Située sur 2 îlots, la résidence comprendra 8 logements intermédiaires de type 2 et 9 logements individuels (6 T3 et 3 T4).

Le démarrage prévisionnel de cette opération est prévu pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

Ces 17 logements viendront compléter l'offre de Vendée Habitat sur la commune qui est actuellement de 25 logements.

# DE VOUS à NOUS



## | Parkings et garages disponibles

En plus de ses 15 000 logements locatifs, Vendée Habitat dispose dans son patrimoine de garages et de places de parking disponibles à la location.

[Locataires de Vendée Habitat, si vous êtes à la recherche d'un garage ou d'une place de parking, n'hésitez pas contacter votre agence de proximité qui vous renseignera des disponibilités.](#)

De même, si un de vos proches ou une de vos connaissances, même non-locataire de Vendée Habitat, est en recherche, il leur est également possible de louer un garage ou une place de parking.



## | Respect du personnel de Vendée Habitat

Pour Vendée Habitat, la proximité est une force. Notre organisme est particulièrement attaché à la qualité de service rendu aux locataires. Dans leur quotidien, les gardiens, leurs adjoints, et les agents d'entretien polyvalents (espaces verts et ménage) participent à donner une image positive du logement social et au bon vivre ensemble.

[Face à une augmentation des gestes d'incivilité, il nous apparaît nécessaire d'insister sur le respect que vous devez à l'ensemble du personnel de proximité et à leur travail.](#)

Pour le bien vivre ensemble, pour un cadre de vie agréable il est important que chacun respecte le personnel et leur travail ainsi que les équipements de nos résidences.



## | Les aménagements intérieurs

Nous vous rappelons que, conformément à l'article 7 du règlement intérieur, tout souhait de modification ou transformation à l'intérieur ou à l'extérieur du logement doit faire l'objet d'une demande écrite préalable auprès de Vendée Habitat. [Aucune modification ou transformation ne peut être entreprise sans l'accord préalable formel et écrit de Vendée Habitat.](#)

Sont notamment concernées les transformations suivantes: pose d'une antenne de radio, de télévision, d'une parabole, installation d'un abri de jardin, d'un poulailler, la pose de stores, l'installation de brise-vues le long des clôtures, ...

En cas d'accord de Vendée Habitat, la modification ou l'installation devra impérativement respecter toutes les réglementations qui s'appliquent (règles d'urbanisme, ...), ainsi que les règlements particuliers adoptés par le Conseil d'Administration de Vendée Habitat.

## EN BREF

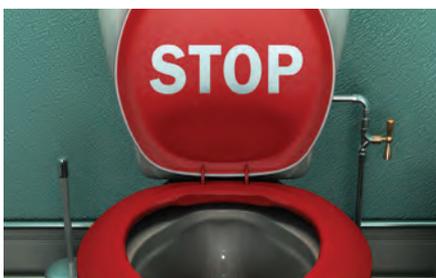


### ○ Nettoyage des gouttières

Nous vous rappelons qu'en logement individuel, vous êtes tenu de nettoyer les chéneaux et les gouttières (en particulier l'enlèvement des feuilles). En cas de fortes pluies, la présence de feuilles peut obstruer les dispositifs d'évacuation et provoquer des infiltrations dans le logement.

### ○ Les lingettes ce n'est pas dans les toilettes

Afin d'éviter des bouchages dans les canalisations, veillez à ne pas jeter vos lingettes et autres débris dans les toilettes et autres canalisations. Les interventions de débouchage peuvent coûter cher sur votre avis d'échéance.



### ○ Délais de préavis

Si vous souhaitez quitter votre logement, nous vous rappelons que le délai légal de préavis est de 3 mois.

Il peut être ramené à un mois dans certains cas spécifiques prévus par la réglementation (un justificatif devra être fourni).

# 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.



## Accession à la propriété Vente Directe

### • Mortagne-sur-Sèvre

Devenez propriétaire de votre maison de T4 plain-pied de 83 m<sup>2</sup> avec jardin privatif clos d'une surface de 390 m<sup>2</sup> et d'un garage attenant à la maison.

Au prix de 147 116 €



### • Les Sables d'Olonne

Grâce au dispositif de la location accession, devenez propriétaire de votre appartement T3 de 60 m<sup>2</sup> ou T4 de 79 m<sup>2</sup>, Résidence des Capucines. Livraison prévisionnelle au 2<sup>nd</sup> trimestre 2022.

À partir de 139 168 €

Tous ces programmes sur [www.vendeehabitat.fr](http://www.vendeehabitat.fr)

## Terrains en lotissement libres de constructeur

### • Saint-Germain-de-Princay

Lotissement La Bodinière, 6 parcelles viabilisées, de 609 à 688 m<sup>2</sup> • À partir de 21 315 €

### • Sèvremont (La Pommeraie-sur-Sèvre)

Lotissement Les Vignes, 2 parcelles viabilisées, de 579 et 1168 m<sup>2</sup>

• À partir de 15 633 €

### • Sérigné

Lotissement La Grande Ouche, 2 parcelles viabilisées, de 819 et 822 m<sup>2</sup> • À partir de 28 665 €

et de nombreux autres programmes : (Longeville-sur-Mer, Longèves, Chantonay...)

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.

# TRANCHE DE VIE

## | Et si la Vigne-aux-Roses m'était contée?

Vous êtes vous déjà demandé qui vivait à l'endroit où vous habitez les siècles passés ? À quoi ressemblait alors votre quartier ? Ces questions, Dany, habitante du quartier de la Vigne-aux-Roses à La Roche-sur-Yon, et Laurence, ex-habitante, se les sont posées suite à une rencontre qui les a marquées - de celle qui vous pousse à la curiosité et à la recherche des temps passés...

« Nous avons rencontré Raymond GENTY, qui était propriétaire d'une grande partie des terrains sur lesquels sont construits les bâtiments de la Vigne aux Roses. Il nous a parlé de la vie de l'époque, de ses anecdotes... de ces petites histoires nous est venu l'idée d'en faire un livre\*! ». Finalisé après une année de recherches, il retrace us et coutumes de l'époque napoléonienne. Amateurs d'histoire et curieux, n'hésitez pas à vous le procurer pour découvrir La Roche-sur-Yon, son quartier de la Vigne aux Roses et ses secrets. Ce quartier, Dany et Laurence y sont très attachées. "Ce que nous voulons par-dessus tout est en donner une image positive. Changer le regard des gens. Montrer qu'on peut y passer de bons moments!". Et pour y arriver, elles ne manquent pas d'idées : dégustation de soupe à la citrouille à Halloween, animations de Noël, chasse aux œufs, compostage... Avec l'aide d'une vingtaine de bénévoles, elles œuvrent à rendre la Vigne-aux-Roses conviviale et à y créer des moments de partage. À l'heure où ce quartier va vivre un programme de rénovation qui contribuera à améliorer le cadre de vie de ses habitants, ces belles initiatives méritent d'être mises en avant. Bravo mesdames!

\* "Et s'il [Napoléon Ndlr] n'était pas venu?" par Dany Moens, Laurence Tirateau Wagner, Raymond Genty et Evelyne Guérineau - si ce livre vous intéresse ou pour participer aux animations contactez le collectif : [compostvigneauxroses@gmail.com](mailto:compostvigneauxroses@gmail.com)



Logo dessiné par Dany

**Dany MOENS et Laurence TIRATEAU WAGNER, des passionnées au service de leur quartier**

