

RÉSIDENCES

Le magazine des locataires de Vendée Habitat / N°68 Avril 2023

Zoom sur... / PAGE 4

VENDÉE HABITAT FACILITE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Vendée Habitat
accompagne les
Vendéens dans leur
projet immobilier.

AU SOMMAIRE

QUOI DE NEUF
✓ Page 2

**42 LOGEMENTS
EN COURS DE
CONSTRUCTION
À LUÇON**



ZOOM SUR...
✓ Page 4

**L'ACCESSION À
LA PROPRIÉTÉ**

DE VOUS À NOUS
✓ Page 7

**VENDÉE HABITAT
ORGANISE UN
CONCOURS
PAYSAGER**




VendéeHabitat

Le futur a de l'expérience

QUOI DE NEUF?

ÉDITO

Isabelle RIVIÈRE
Présidente de Vendée Habitat

Vendée Habitat obtient un prix CAUE !

Dans le cadre d'Aperçus85, prix départemental d'urbanisme, d'architecture et d'aménagement, organisé par le CAUE de la Vendée, notre organisme a été récompensé pour le programme de Mouzeuil-Saint-Martin, une construction/réhabilitation au cœur du patrimoine historique de la commune.

Il s'agit de la 3^{ème} récompense en 5 éditions, après ceux obtenus en 2014 et 2017 !

Ces prix témoignent de notre volonté de produire des logements de qualité, en conciliant architecture, performance thermique, confort de vie, et loyers modérés pour nos locataires.

La récente enquête de satisfaction a d'ailleurs mis en avant le haut niveau de satisfaction des locataires concernant la qualité globale de nos logements.

Tous nos projets sont conçus par des architectes, comme pour nos logements locatifs et nos maisons en accession à la propriété.

La dernière version du PSLA catalogue n'échappe pas à la règle. Les 15 modèles de maisons présentent une architecture moderne ou traditionnelle. Outre le PSLA, Vendée Habitat facilite le parcours résidentiel vers l'accession grâce à plusieurs dispositifs précisés dans le dossier central.

BRS, PSLA, terrains en lotissement, nos produits d'accession à la propriété sont diversifiés

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est, à ce titre, une solution originale et sécurisée, pour devenir propriétaire. En dissociant le foncier du bâti, les accédants bénéficient d'un prix d'achat particulièrement compétitif.

1 Les Sables d'Olonne Pose de 1^{ère} pierre de 4 logements BRS

Le 8 février dernier, les acteurs participant au projet de construction des 4 logements BRS (Bail Réel Solidaire) du Clos des Ipomées se sont réunis pour la pose de 1^{ère} pierre.

Il s'agit de 2 T4 d'une surface d'environ 80 m² et 2 T3 d'une surface d'environ 70 m² chacun. Vendus en l'état de futur achèvement, les acquéreurs pourront personnaliser leur futur logement. La livraison est prévue en octobre 2024.

Le BRS est un dispositif qui permet de dissocier le foncier et le bâti. Ainsi, l'acquéreur est propriétaire de son logement en étant locataire du terrain. Grâce à ce dispositif, une dizaine de ménages vont pouvoir accéder à la propriété aux Sables d'Olonne de manière sécurisée et bénéficier d'un prix d'achat très intéressant.



2 Luçon Une nouvelle résidence à la place du Puy Mairand

Au cours de l'année 2022, Vendée Habitat a procédé à la démolition des 19 maisons individuelles situées Boulevard de l'Océan, Rue Victor Hugo, et Rue du Huit mai 1945.

Construite en 1954, la résidence du Puy Mairand ne correspondait plus aux attentes des demandeurs et était confrontée à des problèmes récurrents d'humidité.

Suite à la déconstruction, ce sont 42 logements intermédiaires et individuels (14 T2 et 28 T3) qui seront construits sur le même site.

Les besoins en logements sont importants en Vendée et la ressource foncière doit être maîtrisée.

La solution ici est de construire plus de logements sur un espace réduit, c'est la densification. Il s'agit de produire des résidences en R+1, ou R+2 (1 ou 2 étages) selon les contraintes urbanistiques, techniques, financières, ...

La livraison de la future résidence "Les Goélettes" est prévue à l'été 2024.



3 Aizenay Un centre médico-pédo-psychologique

À proximité des 9 logements locatifs de la résidence Dorothea Dix, un centre médico-psychologique (CMP) a été livré en cœur de ville.

Un bâtiment abrite le CMP au rez-de-chaussée, ainsi qu'un logement T4 à l'étage, pour l'hébergement des praticiens (médecins remplaçants).

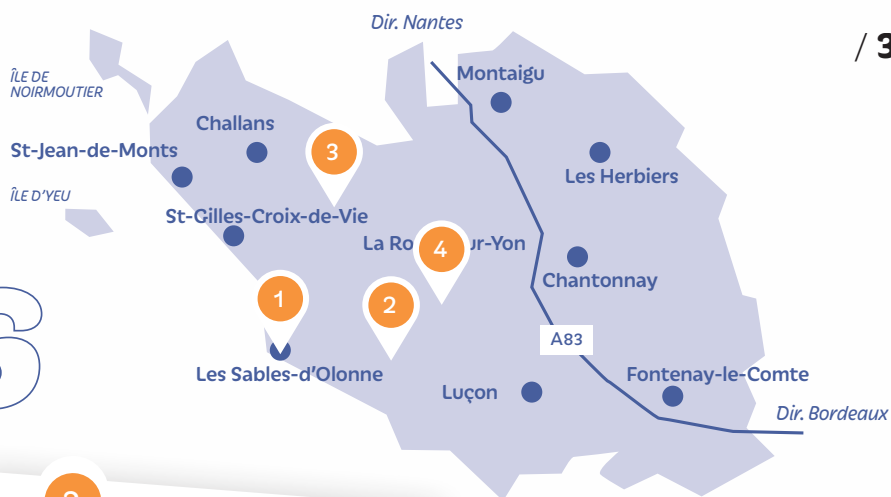
Des bureaux pour les professionnels de santé (infirmiers, ...), une salle de motricité et de locaux d'usage ont également été réalisés dans l'établissement.

La commune d'Aizenay est propriétaire des locaux, dont la gestion est confiée à l'hôpital Georges Mazurelle.



15616

Au 31 mars 2023, l'office compte un patrimoine de 15 616 logements locatifs sur le département de la Vendée.



1



LES SABLES D'OLONNE
Résidences La Pinède et les Allées de la Plage
19 logements locatifs et 4 PSLA

2



MOUTIERS-LES-MAUFAITS
Résidence Les Tournesols
6 logements locatifs et 1 PSLA

4



NESMY
Résidences Les Glycines
4 logements locatifs

3



AIZENAY
Résidence Dorothéa DIX
9 logements locatifs

LE CHIFFRE DU MOIS

1436
logements
attribués

1 436 LOGEMENTS ATTRIBUÉS PAR LA CALEOL EN 2022

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) a attribué 1436 logements

en 2022 (contre 1346 en 2021).

268 attributions ont été réalisées dans des logements neufs.

Il convient de souligner que 60% des logements ont été attribués à des actifs.



ZOOM
SUR ...



L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Vous souhaitez devenir propriétaire ? Vendée Habitat vous accompagne dans votre projet immobilier.

Implanté depuis 1929 sur le territoire vendéen, Vendée Habitat a l'ambition de faciliter le parcours résidentiel de locataires et de ménages vendéens.

Depuis de nombreuses années, les outils se multiplient pour favoriser l'accession à la propriété.

LA LOCATION ACCESSION AVEC LE PSLA CATALOGUE

La location accession

La location accession est un dispositif qui favorise et sécurise l'accession à la propriété. Cette accession se fait en deux temps.

Dans un premier temps, les futurs accédants entrent dans un logement neuf en tant que locataires. Ensuite, en levant l'option d'achat, ils peuvent en devenir propriétaires en bénéficiant de nombreux avantages, notamment financiers avec l'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans, TVA et frais de notaire réduits, un prix de vente diminué, ...).

Un nouveau PSLA catalogue

Vendée Habitat a donc renouvelé l'expérience du catalogue de maisons PSLA pour faciliter les projets d'accession à la propriété des ménages vendéens.

Ce catalogue permet aux futurs accédants d'opter parmi un choix de 15 pavillons neufs et de mieux personnaliser leur projet : architecture et typologie du logement, finitions intérieures et

extérieures, aménagement paysager et commune d'implantation.

15 modèles de maison

À l'intérieur de ce catalogue, nous proposons 15 modèles de maisons :

- 6 T3 dont un duplex, d'environ 73 m² avec cellier ou garage,
- 7 T4 dont 2 duplex, d'environ 83 m² avec cellier ou garage,
- 2 T5 dont un duplex, d'environ 99 m² avec garage.

Leur architecture varie entre le traditionnel et le contemporain.



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire?



Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession à la propriété, qu'il facilite grâce à la mise en location du foncier. Les futurs accédants disposent d'un prix minoré par rapport à une acquisition classique.

Ainsi, en n'achetant pas le foncier, les accédants bénéficient d'un prix minoré. Le foncier reste, en effet, propriété de Vendée Foncier Solidaire.

À qui s'adresse ce dispositif?

L'accès au Bail Réel Solidaire est conditionné à un certain niveau de ressources.

Vous pouvez tester votre éligibilité sur notre site internet depuis notre page « Je teste mon éligibilité » dans la rubrique "Devenir Propriétaire".

De plus, l'acquisition doit se faire pour une occupation à titre de résidence principale.

Des avantages financiers

Les programmes BRS permettent de bénéficier d'un prix d'acquisition minoré de 30 à 40 % par rapport au prix du marché.

Ce dispositif est disponible sur une partie du territoire vendéen et plus particulièrement sur le littoral vendéen. Des projets sont en cours sur les Sables d'Olonne, Challans et Saint-Gilles-Croix-de-Vie

D'autres communes où l'accès à la propriété est rendu difficile sont également éligibles (La Roche-sur-Yon, ...).

Vous êtes intéressés par ce type d'accession à la propriété et vous souhaitez en savoir davantage, alors n'hésitez pas à consulter le site aqeo.fr qui présente cette nouvelle solution et l'ensemble des programmes BRS AQEO disponibles sur le département.

Carte des programmes



LA VENTE DIRECTE

L'office procède chaque année à des ventes immobilières (appartements, maisons, ...).

Ces ventes permettent de faciliter le parcours résidentiel des locataires de l'office. En effet, nous les proposons en priorité à nos locataires.

Actuellement, Vendée Habitat propose un appartement T4 (3 chambres) d'une surface de 79 m², situé dans la résidence Lucien Valéry, à La Roche-sur-Yon au prix de 130 000 €.



Des parcelles en lotissement

Vendée Habitat assure une mission d'aménageur sur le département de la Vendée. En partenariat étroit avec les communes, l'office crée ainsi de nouveaux espaces d'habitat durable. Pour cela, il viabilise et commercialise de nombreux terrains en lotissement ou en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).



Ces projets présentent l'avantage pour l'office de réaliser une opération mixte. En effet, ils associent la construction de quelques logements locatifs publics et la vente de parcelles destinées à l'accession. L'aménagement de cet espace tient évidemment compte des problématiques actuelles en matière environnementale:

- une orientation optimale des parcelles,
- une configuration des parcelles avec des petites surfaces,
- ...

"Des terrains libres de constructeurs"

Les terrains commercialisés par Vendée Habitat sont libres de constructeurs. En effet, les futurs propriétaires sont libres de choisir l'entreprise (maître d'œuvre, constructeur, ...) qui les accompagnera dans leur projet de construction.

De nouveaux lotissements sont aménagés chaque année sur le département. Nous vous invitons à les consulter régulièrement sur www.vendeehabitat.fr.

UN IMPORTANT PROGRAMME DE DÉMOUSSAGE EN COURS

Afin de maintenir son patrimoine en bon état, un important programme de démoissage des toitures et des peintures des façades va débiter à partir du mois de mars sur certaines résidences de Vendée Habitat.

71 résidences réparties sur tout le département sont concernées par ces travaux

- 24 résidences sur le secteur Bocage et Vie,
- 15 résidences sur le Littoral,
- 12 résidences sur le Pays Yonnais,
- 20 résidences sur le secteur Sud Est et Océan.

Un produit curatif et préventif est appliqué sur les façades et toitures afin de faire disparaître et retarder l'apparition de mousse.

Ce programme d'entretien régulier prévoit le traitement de 747 logements en 2023.



LA RÉSIDENCE LES SAULES À LA ROCHE-SUR-YON RÉHABILITÉE

Les travaux de réhabilitation des 7 logements individuels de la résidence Les Saules sont terminés.

D'importants travaux d'amélioration thermique ont été réalisés ainsi que des travaux intérieurs et extérieurs :

- isolation des combles avec pose d'un nouvel isolant, réfection complète de la toiture, diminution du volume à chauffer dans la ou les chambres du R +1 par la mise en place de faux plafond rampant, mise en place d'un bloc porte isolant entre la cuisine et le garage,
- remplacement de la baignoire par une douche avec robinet mitigeur, remplacement du lavabo, mise en place d'un sèche serviette mixte, réfection du sol et peinture des murs et plafond,
- réfection complète de l'installation électrique, rénovation des WC, rénovation de la cuisine (remplacement de l'évier et robinetterie, du meuble sous-évier, de la faïence, peinture des murs et plafonds), ...
- réfection des murets et clôtures, ravalement de façade.

Sur cette opération, Vendée Habitat investit 468 000 € soit 66 900 € par logement.

EN BREF

1 Adaptabilité des salles de bain

À la demande des locataires, Vendée Habitat réalise des travaux d'aménagement spécifiques dans les salles de bains pour les personnes présentant des difficultés de mobilité.

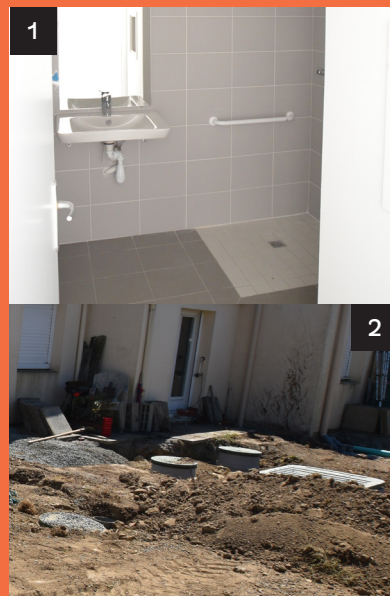
Les dossiers sont appréciés individuellement en fonction de critères précis par une commission d'adaptabilité.

Entre 30 et 50 chantiers de ce type sont réalisés chaque année par le service réhabilitation de l'office.

2 Programme de remplacement d'assainissement non collectif

Vendée Habitat a mis en place un programme de remplacement des assainissements non collectifs de plus de 25 ans.

Ils sont remplacés par des équipements plus modernes et compacts dont les objectifs sont de garantir ou d'améliorer le traitement des eaux usées, prévenir tout risque sanitaire, limiter l'impact du rejet sur l'environnement et protéger les ressources en eau.



DE VOUS À NOUS

Des composteurs collectifs à Rocheservière



Dans le cadre de l'opération commune Test zéro déchet, la municipalité de Rocheservière avec la participation de Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération et de Trivalis ont lancé un projet de déploiement du compostage.

Un temps d'inauguration a eu lieu le 4 février dernier sur les trois résidences Vendée Habitat de Rocheservière (les Ajoncs, le Clos du Pavillon et le Moulin Cervin) afin d'initier les habitants à la pratique du compostage.

Pratiquer le compostage permet de réduire et de valoriser les déchets organiques de manière simple et naturelle. Un maître composteur était présent lors de ces temps d'information pour expliquer le fonctionnement des composteurs fournis par la communauté Terres de Montaigu Agglomération.

Chaque résident a reçu un bio seau ainsi qu'un guide expliquant les bons gestes à adopter.

Un concours paysager dans 7 résidences

Vendée Habitat organise un concours paysager à destination des équipes de proximité de l'office.

Ce concours a pour thème le "jardin sensoriel" et a pour objet la réalisation d'une œuvre paysagère originale composée de végétaux et divers matériaux.

7 équipes de proximité, du mois d'avril au mois de mai, vont participer à ce concours sur des résidences dont elles assurent l'entretien.

Les lingettes se jettent dans la poubelle

Afin d'éviter des bouchages dans les canalisations, veillez à ne pas jeter vos lingettes et autres détritiques dans les toilettes et autres canalisations.

La cuvette des WC n'est pas une poubelle où l'on se débarrasse d'éléments solides.

Il est également interdit d'y jeter les cotons-tiges, les protections hygiéniques, les préservatifs, les couches, les peintures, les substances chimiques, les huiles, ...

Les interventions de débouchage peuvent coûter cher sur l'avis d'échéance.



Démarchage à domicile: soyez vigilants

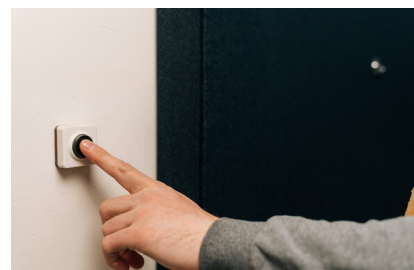
Des entreprises procèdent actuellement à du démarchage à domicile dans nos résidences.

Elles ne sont pas mandatées par Vendée Habitat.

N'hésitez pas à leur demander leur carte professionnelle et à vérifier l'identité de leur société.

Nous vous rappelons que vous êtes systématiquement prévenus par courrier de l'intervention d'une entreprise dans votre logement pour le compte de Vendée Habitat. Soyez donc vigilant si quelqu'un souhaite pénétrer dans votre logement sans information préalable de notre part.

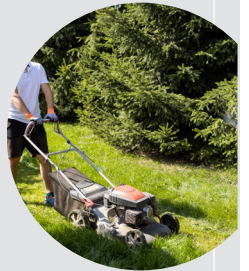
En cas de problème, faites valoir votre droit de rétractation.



EN BREF

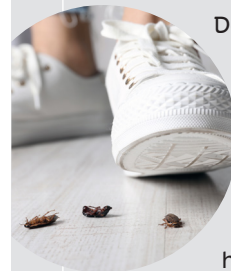
Entretien des jardins

Le printemps arrivant, c'est le retour de la pousse rapide de vos pelouses et de vos haies. Afin de rendre votre environnement plus agréable, pensez à entretenir l'espace extérieur de votre habitation: nettoyage de la terrasse, tonte de la pelouse, taille des haies, entretien des plantations, ...



Pensez également à empêcher le lierre (plante qui occasionne des désagréments pour l'entretien des logements) de se développer afin de ne pas endommager les murs.

Attention aux blattes



Des problèmes de blattes sont parfois signalés aux agences. En plus d'un traitement, il est important de ranger les aliments hors de portée des insectes, de ne pas

laisser de vaisselle sale, de bien fermer sa poubelle et aspirer très régulièrement son logement.

Aérer votre logement et le rendre lumineux vous aidera à les éradiquer.

Transmettez-nous votre attestation d'assurance

Nous vous rappelons que tout locataire a obligation de souscrire une assurance pour son logement.

Une attestation doit nous être transmise chaque année par courrier ou mail: assurance@vendeehabitat.fr

Elle vous sera demandée en cas de non-présentation.



**NOUVEAU
CATALOGUE
DE MAISONS !**

**MAISON
+ TERRAIN**

À partir de

155 000 €*

02 51 09 85 23

accession@vendeeehabitat.fr

www.vendeeehabitat.fr

**prix du modèle Diamant - T3 plain-pied - hors options à Beaufou*



Visualisez
nos 15 modèles
du T3 au T5



**TRANCHE
DE VIE**

RENFORCER LE "VIVRE ENSEMBLE"

Dans sa relation de proximité avec ses locataires, Vendée Habitat améliore le cadre de vie et encourage le vivre ensemble. Depuis quelques mois l'office participe, à travers un projet collaboratif associant le centre social Bulled'R, des locataires de la résidence Dumaine à Luçon et la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral, à faire vivre la résidence et ainsi faciliter les rencontres entre habitants.

Au mois de mars, quelques locataires du quartier se sont réunis à l'occasion d'une balade au cœur de leur résidence. Au-delà des échanges, cette déambulation a permis d'identifier des emplacements pour de futurs aménagements qui viendront améliorer le cadre de vie des locataires.

Ainsi, bancs, boîtes à livres, arbres fruitiers, stationnement vélo, ... devraient prochainement fleurir tout autour des bâtiments!

Des composteurs sont également prévus avec le concours de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral valorisant ainsi les déchets des locataires (compost qui pourrait être utilisé pour les futures plantations,...).

