



VendéeHabitat

Le futur a de l'expérience

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

Extrait du rapport
d'activité 2022

ÉDITO

« Intensification de la production de logements, satisfaction locataires, Vendée Habitat conforte sa position »

A l'heure où les besoins en logements sont particulièrement criants - la demande locative atteint des sommets en Vendée -, le contexte économique-financier est largement défavorable aux bailleurs sociaux.

Les tarifs du gaz et de l'électricité se sont envolés en 2022, en raison notamment à la Guerre en Ukraine, ce qui a fragilisé une partie de nos locataires. À ce titre, je tiens à remercier l'intervention du Président du Conseil Départemental, M. Alain Leboeuf, auprès du Premier Ministre, pour que le bouclier tarifaire s'applique de manière équitable entre usagers. De plus, l'inflation et la hausse des prix correspondante ont renchéri les coûts de construction. Enfin, le taux du livret A, sur lequel repose le mode de financement du logement social, s'envole.

Vous l'aurez compris, nos capacités d'investissement pour les années à venir chutent en 2022.

La contractualisation avec le Département est en ce sens un atout incontestable et révélateur de l'engagement concret de notre collectivité de rattachement en faveur du logement et donc des acteurs du monde économique. En dépit de ce contexte, notre organisme va poursuivre un rythme de production soutenu, conformément aux objectifs fixés dans notre feuille de route stratégique ambitieuse, définie sur la période 2022-2026.

Enfin, je suis particulièrement fière des résultats de la dernière enquête de satisfaction qui témoigne du rôle joué par notre organisme dans la vie de plus de 30 000 vendéennes et vendéens.

Isabelle Rivière
Présidente de Vendée Habitat



SOMMAIRE

- 3 / Les chiffres clés
- 4 / Les faits marquants 2022
- 6 / La gestion locative
- 10 / L'offre locative
- 14 / Retour en images
- 16 / Le patrimoine
- 20 / Les PRIR(S)
- 22 / Les Finances
- 24 / La gouvernance
- 26 / Les perspectives 2023

5
CHIFFRES
CLÉS

Une progression
constante

15 590

logements répartis entre



41 %
logements
individuels

53 %
logements
collectifs

6 %
logements
intermédiaires



2 697
équivalents logements
dans 74 foyers soit
18 287
équivalents
logements



244
équivalents
logements livrés



1 436
demandes
de logements
satisfaites

281

comme
l'effectif
de Vendée
Habitat



Les Lucs-sur-Boulogne - Résidence Les Agapanthes

1 000^{ème} logement de Vendée Habitat sur la Communauté de
communes Vie et Boulogne



Depuis 1^{er} avril 2022,
Laurent SAUSSAYE est le
nouveau Directeur Général
de Vendée Habitat

LES FAITS MARQUANTS 2022

Avec Cap 2026, Vendée Habitat s'est défini une feuille de route stratégique ambitieuse

L'intelligence collective au cœur de Cap 2026

D'avril à juillet 2022, Vendée Habitat a réuni toutes ses forces vives pour définir une feuille de route stratégique pour la période 2022-2026. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs de l'office y a contribué lors d'ateliers menés en intelligence collective. Plus de 80 actions ont émergé, réparties en 7 axes majeurs :

- Une vision stratégique partagée,
- Une politique RH engagée,
- Une qualité de service ambitieuse,
- Une attractivité et évolutivité du patrimoine,
- Une offre nouvelle adaptée et durable,
- L'innovation au service de nos missions,
- Une RSE réaffirmée.

Ces orientations vont profiter à l'ensemble de nos parties prenantes : les Territoires vendéens, les locataires, nos collaborateurs, ...

Ensemble, Habitions l'avenir !

Une contractualisation avec le Département

Le Président du Département, M. Alain Leboeuf, a annoncé, en juin 2022, un Plan Logement visant à accroître l'offre de logements afin de répondre aux besoins importants des entreprises vendéennes.

En signant une convention avec le Département, Vendée Habitat va intensifier son rythme de production, passant de 250 à 400 logements programmés par an.

Cette convention prend effet dès 2022.



Un nouveau Directeur Général

Depuis le 1^{er} avril 2022, M. Laurent SAUSSAYE occupe le poste de Directeur Général de Vendée Habitat, en remplacement de Mme Françoise DOTEAU. Il a à cœur de mettre en œuvre la stratégie définie par le Conseil d'administration.



Remise de clés - La Chaize-le-Vicomte

Satisfaction locataires: Vendée Habitat en tête des bailleurs

Avec un taux de satisfaction de 92,8 %, et une note globale de 8,3/10, Vendée Habitat se place en tête des bailleurs en Région Pays de la Loire et parmi les tous premiers au niveau national.

Ce haut degré de satisfaction témoigne de la reconnaissance de nos locataires vis-à-vis de la qualité de nos logements et des équipements qui le composent, de la qualité de la relation client et du professionnalisme de nos équipes.

De plus, il conforte notre positionnement stratégique axé sur la proximité. En confiant leurs projets à Vendée Habitat, les élus optent pour un bailleur reconnu et plébiscité par ses locataires.

92,8% de locataires satisfaits

Un contexte exogène multifactoriel impactant

L'année 2022 aura été marquée par un contexte particulier, après 2 années de crise sanitaire.

Tout d'abord, la guerre en Ukraine a déstabilisé le marché de l'énergie entraînant une crise énergétique, une flambée des prix, en particulier ceux du gaz.

Parallèlement, les prix des matériaux ont poursuivi leur hausse, renchérissant de facto les coûts de construction, confortés par l'inflation.

De son côté, le taux du livret A a été réévalué de 0,5% à 2 % (au 1^{er} août) ce qui a engendré une hausse conséquente des intérêts d'emprunt.

L'ensemble de ces facteurs a des incidences directes et particulièrement fortes sur le modèle économique d'un bailleur social comme le nôtre et sur la solvabilité de nos locataires (gaz).

Le Bail Réel Solidaire (BRS), un nouveau champ d'action

Vendée Habitat, au regard de son expérience en matière d'accès social à la propriété, a accepté d'assurer la gestion courante de Vendée Foncier Solidaire (VFS), Organisme de Foncier Solidaire (OFS), groupement d'intérêt public constitué initialement par le Département de la Vendée et l'EPF. À ce titre, Vendée Habitat a déposé une demande d'agrément pour devenir OFS en substitution de VFS.

Pour rappel, le BRS est un dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti. Les accédants sont propriétaires de la maison et locataires du terrain.

Vendée Habitat a livré ses 2 premiers BRS aux Sables d'Olonne en 2022.

Pose de 1^{ère} pierre des 2 premiers logements BRS aux Sables d'Olonne



LA PROXIMITÉ NOTRE ADN

Les Herbiers - Remise de clés -
Résidence René Guilhaud

Une relation client reconnue et renforcée en 2022

Vendée Habitat s'est fortement mobilisé pour accompagner les locataires dans le cadre de la crise de l'énergie, a renforcé ses liens avec les entreprises et les élus du territoire et a conforté ses actions en faveur des publics fragiles.

Enquête de satisfaction: Vendée Habitat plébiscité par ses locataires

En juillet 2022, plus de 1 500 locataires ont répondu à l'enquête de satisfaction menée par Règle de Trois, un prestataire indépendant.

La satisfaction globale accordée est stable à 8,3/10 contre 8,4 par rapport au dernier sondage datant de 2019 et se maintient à un niveau très élevé.

La plupart des indicateurs sont favorables: le rapport qualité/prix, les conditions de logement, la qualité de vie dans le quartier, la propreté, le fonctionnement des équipements, le

service rendu dans le cadre de la crise sanitaire, la dimension relationnelle, ...

Ce haut niveau de satisfaction est le fruit de notre stratégie axée sur la proximité, véritable ADN de Vendée Habitat.

Ainsi, il en ressort qu'avec un tel résultat, Vendée Habitat est l'organisme avec le meilleur taux de satisfaction en Région Pays de la Loire et se situe parmi les tous premiers au niveau national.

La colocation en essor

L'office développe le nombre de colocations dans le but de loger les apprentis, stagiaires, saisonniers, personnes en mobilité professionnelle. Un logement est ainsi aménagé et meublé spécialement pour accueillir un public jeune de moins de 30 ans.

En 2022, une colocation composée de 3 chambres a été ouverte au Poiré-sur-Vie, en lien étroit avec la commune et la communauté de communes Vie et Boulogne. Au total, 22 chambres sont ainsi proposées en colocation et de nombreux projets sont engagés (La Roche-sur-Yon, Les Herbiers, Challans, Aizenay, Montaigu-Vendée).



Sensibilisation des élus à l'attribution de logements

Plus de 150 élus ont participé aux 4 réunions d'information sur le fonctionnement de la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements) et à la réalité de la demande locative sur les territoires de nos 4 agences.

Ces réunions de sensibilisation des communes se sont articulées autour des thèmes suivants:

- les grands principes du logement social,

- les chiffres clés de la demande de logement par EPCI,
- le fonctionnement de la CALEOL et de la charte d'attribution,
- la réforme des attributions et ses impacts.

Les temps d'échange à l'issue des présentations ont permis de répondre à certaines interrogations des élus et des partenaires.



Digitalisation de la relation client

L'office poursuit sa transformation numérique dans le but d'améliorer la qualité de service avec ses locataires grâce à une vision 360 des locataires et faciliter le partage de données entre tous les collaborateurs, avec la plateforme Salesforce et l'intégrateur Orange Business Service.

Ainsi, en 2022, le CRM, outil de la relation client, a été déployé à l'ensemble des équipes de proximité. Une formation leur a été dispensée à cet effet. En quelques clics, nos collègues disposent d'informations, de l'historique des échanges, ... nécessaires pour répondre efficacement aux locataires.

Les gardiens des résidences collectives disposent désormais de l'outil via leur smartphone facilitant la relation avec les locataires et les échanges avec l'outil.

Des clauses d'insertion dans les marchés d'entretien courant

À l'occasion du renouvellement des marchés d'entretien courant sur la période 2023-2026, 2 matinées entreprises ont été organisées les 21 et 22 juin 2022.

Elles ont été l'occasion de présenter ces marchés et les lots correspondants (maçonnerie, plomberie sanitaire, peintures sols, électricité, menuiserie, ...), les aspects juridiques, les clauses sociales et la relation client.

En intégrant ces clauses, l'office favorise le retour à l'emploi des personnes qui en sont éloignées, dans un partenariat avec la MDEDE (Maison Départementale de l'Emploi et du Développement Économique de la Vendée) et le service Insertion et Emploi de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Près d'une centaine d'entreprises y ont participé. Ces riches moments d'échanges ont été particulièrement appréciés et seront sans doute amenés à se renouveler.



Matinées entreprises

1 436 logements attribués en 2022

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) a examiné 4 609 dossiers (4 174 en 2021) et a procédé à 1 436 attributions en 2022 (1 426 en 2021), réparties entre le patrimoine existant (82 %) et les logements neufs (18 %).

4 609

dossiers étudiés en CALEOL

La part des mutations internes s'élève à 14 %, reflet d'un parcours résidentiel pour nos locataires.

64 % des attributions concernent un appartement ou un logement intermédiaire, encore prépondérants dans le patrimoine, et où les rotations sont plus nombreuses.

Sur les typologies de logement, 51 % des attributions concernent un T3, 24 % dans un T4 et 22 % en T1-T2.

Concernant le profil des locataires, 44 % sont des familles monoparentales, 28 % des personnes seules et 26 % des couples ou familles. Cette répartition est quasi identique à l'année 2021.

61 %

des logements sont attribués à
des salariés



Enfin, parmi les nouveaux arrivants, 61 % ont un emploi en CDI ou CDD (en hausse de 4 points par rapport à 2021). 31 % sont inactifs (y compris les retraités).

Attributions: un rôle social avéré

Vendée Habitat contribue fortement à sa mission de bailleur social.

En effet, l'office a attribué 679 logements à des ménages relevant d'une des priorités définies dans le cadre du contingent préfectoral dont 54 à des victimes de violences, 188 à des personnes dépourvues de logements et à 67 bénéficiaires de minimas sociaux.

Parallèlement, 75 % des logements ont été attribués à des personnes dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds PLUS en vigueur.

Vendée Habitat veille malgré tout à un équilibre de peuplement au sein de ses résidences, conformément à sa charte d'attribution.

De plus, plusieurs actions ont été menées en faveur des publics fragiles:

- les femmes victimes de violences conjugales avec SOS Femmes Vendée,
- les personnes présentant des troubles psychosociaux, avec SOLIHA et ADAPEI-ARIA,
- les séniors: expérimentation sur la détection et la lutte contre l'isolement dans quelques résidences de La Roche-sur-Yon.

Une vacance globalement stable

Le taux de vacance globale se situe à 4,52 %, soit 704 logements vacants au 31 décembre 2022, en légère baisse par rapport à 2021. Il intègre notamment les logements voués à démolition dans le cadre de programmes de renouvellement urbain, ceux en cours de travaux et la vacance commerciale.

Cette dernière, en légère diminution par rapport à 2021, s'élève à 2,94 % du

patrimoine, soit 458 logements vacants
au 31 décembre 2022.

La demande de logements poursuit sa progression

Le fichier commun de la demande
comptabilise 16 776 demandes actives
sur le département au 31 décembre
2022 (contre 15 479 en 2021).

Les demandes saisies sur internet
par les demandeurs eux-mêmes
représentent 2/3 des demandes.

46 % de la demande concerne les
petits logements (studio, T2) avec
l'émergence de la chambre en co-
location (lié au nouvel imprimé Cerfa).

Crise de l'énergie : Vendée Habitat renforce son accompagnement

Les prix du gaz ont explosé en
2022. Nos locataires des résidences
collectives chauffées au gaz ont été
fortement impactés. Le bouclier
tarifaire leur étant particulièrement
défavorable.

Aussi, afin d'assurer un
accompagnement optimal des
locataires mis en difficultés financières
par l'augmentation de ces charges, un
poste spécifique dédié a été créé au
sein du service impayés et contentieux
locatifs.



Un numéro Cristal a été mis en place
pour les recenser. Les locataires
identifiés ont tous été recontactés
dans le but de trouver des solutions. Au
final, 1 100 sollicitations ont été reçues
dont 482 ont nécessité une demande
de soutien.

Les impayés locatifs en hausse

La dette totale s'élève à 5,3 millions
d'euros au 31 décembre 2022 (contre
4,5 millions en 2021), soit un taux
d'impayés de 6,5 %, (contre 5,8 %
en 2021). La dette moyenne des
locataires présents progresse en 2022,
notamment en raison de la crise de
l'énergie et de l'augmentation des
charges de chauffage.

Le taux de rotation poursuit sa baisse

Le taux de rotation poursuit une baisse
enregistrée depuis 2011 et se situe à
7,74 % (contre 9,03 % en 2021).

Le parcours résidentiel s'effrite :
difficulté d'accès au logement social
pour les demandeurs, accession à la

propriété délicate (solvabilité des
ménages, marché de l'immobilier élevé,
...), etc.

1 217 locataires ont quitté un
logement de Vendée Habitat en 2022.
Les principaux motifs de départs
concernent les mutations internes,
l'accession à la propriété et des raisons
médicales ou professionnelles.

L'adaptation des logements

Soucieux de contribuer aux conditions
de vie de ses locataires vieillissants ou à
mobilité réduite, Vendée Habitat réalise
des travaux d'adaptabilité.

En 2022, la commission d'adaptabilité
des logements a ainsi répondu
favorablement à 58 locataires
ayant fait une demande de travaux,
essentiellement pour un aménagement
de la salle de bains.

L'OFFRE LOCATIVE



Inauguration de la résidence
Hestia dans le cœur de bourg
de La Bernardière

Intensifier notre rythme de production de logements

En contractualisant avec le Département, Vendée Habitat s'engage, grâce à un soutien financier important, à développer de manière soutenue une offre locative adaptée aux territoires et à leurs spécificités.



10

244 équivalents logements livrés dans un contexte de hausse des prix

En 2022, l'office a livré 240 logements dont 219 logements locatifs et 21 maisons en location accession (contre 272 en 2021).

Les principales caractéristiques des logements mis en service sont les suivantes :

- 17 % d'individuels et 83 % de collectifs et d'intermédiaires,
- 48 % de T2 et 40 % de T3,

Parmi eux, 34 logements ont été fléchés pour les personnes âgées, 4 pour les moins de 30 ans et 3 colocations (nouveau en 2022).

Parallèlement, 4 commerces ont été livrés.

Notre organisme a rencontré des difficultés pour l'engagement de nouveaux chantiers en 2022, en raison

d'une infructuosité importante au moment des appels d'offres d'entreprises, soit pour défaut de réponse, soit pour des prix trop élevés (des prix en moyenne 15 à 20 % plus élevés que les estimations).

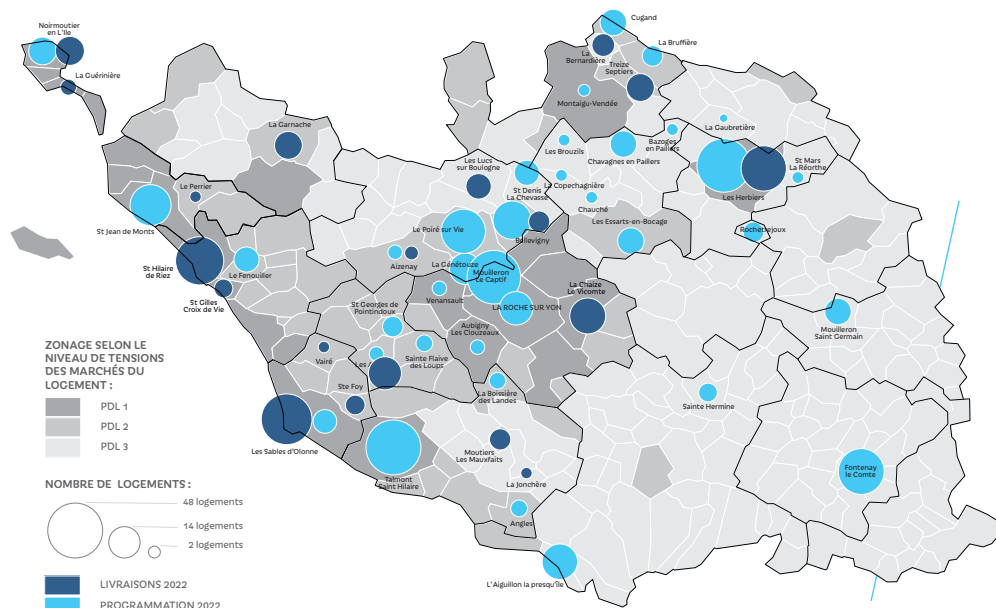


Bellevigny - Résidence Jules Ferry

Des sollicitations nombreuses, signe d'un besoin conséquent de logements sociaux

Le dynamisme économique local se traduit par un accroissement du nombre de propositions des collectivités et des partenaires institutionnels étudiées par Vendée Habitat.

Vendée Habitat appelle à la vigilance quant au mode de sélection qui ne doit pas avoir pour effet de créer de la spéculation foncière au détriment de la production de logement social.



La programmation de logements 2022 est historique!

Vendée Habitat a programmé 418 logements familiaux, 6 logements en location accession, 8 logements en EHPAD et 47 équivalents logements (démolition, transferts d'agrément...).

Ce volume jamais atteint depuis la fin des années 1970 illustre les engagements pris avec le département pour intensifier le rythme de production de logements en Vendée.

La production de logements porte sur

l'ensemble du territoire, les besoins se répartissant sur tout le département et l'office répondant pleinement à sa compétence territoriale:

- 32 % en PDL1,
- 32 % en PDL2,
- 36 % en PDL3.

Le montage des programmes se répartit de la façon suivante:

- 55 % en maîtrise d'ouvrage,
- 11 % en vefa,
- 25 % en conception réalisation,
- 9 % en PSLA catalogue.

La part des VEFA est contenue. Elle permet notamment le développement

de programmes en promotion immobilière sur des secteurs en tension jusqu'à présent relativement épargnés (ex: Montaigu-Vendée).

Vendée Habitat s'efforce de respecter les échéances fixées par les délégataires pour le dépôt des dossiers à l'agrément afin de faciliter le bon déroulement de la programmation.

432
logements
programmés en 2022

Soutien à la production de logement pour les salariés

La majorité de la production neuve est destinée à loger les salariés. Les échanges avec la CCI, les clubs d'entreprises, les établissements intercommunaux convergent pour affirmer la difficulté de loger les salariés en Vendée.

La contractualisation avec le Conseil Départemental de Vendée vise à soutenir cette production.

Outre les logements locatifs classiques, plusieurs résidences sociales, à destination des jeunes actifs sont en cours d'étude (consultation des appels d'offres comme aux Sables d'Olonne, 92 logements) ou de faisabilité (Saint Fulgent, 50 logements, Luçon 33 logements) ou en cours de réflexion en lien avec les territoires et un gestionnaire (Noirmoutier en l'île, Terres de Montaigu, les Achards, Pouzauges, Vie et Boulogne...). Ce produit répond parfaitement en termes de loyers notamment à des apprentis/alternants ou jeunes actifs.

92 logements aux Sables d'Olonne



La résidence du Plan d'Eau à Treize Septiers associe logements et commerces



Se préparer aux enjeux constructifs

L'office s'interroge dans ses actions quotidiennes sur son approche et compréhension en vue de la réglementation environnementale actuelle et de ses seuils 2025/2030, mais aussi au regard de la loi relative au Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Une multiplication des contacts pour relever les défis de demain a eu lieu en 2022, avec les entreprises et les maîtres d'œuvre, afin de rappeler l'importance d'une relation tripartite dans l'acte de construire. Vendée Habitat inscrit également ses démarches dans des groupes de réflexion avec les partenaires locaux, tels qu'Echobat, Novabuild.

Il est essentiel de comprendre les enjeux environnementaux et les solutions techniques pour y

répondre, ainsi que les principes de construction, afin de tester aujourd'hui les matériaux et les modes constructifs qui demain deviendront la norme.

Vendée Habitat est attentif aux demandes locales des élus et entreprises pour construire vite. Plusieurs solutions techniques modulaires sont en cours d'étude, déplaçables ou non. Ces futurs projets questionneront les montages juridiques et financiers classiques qui encadrent aujourd'hui le modèle du logement social.

À noter la livraison d'une opération en Bepos Effinergie aux Herbiers, permettant ainsi d'atteindre des niveaux de performance énergétique élevés et donc de réduire les charges locatives pour les occupants.



Réemploi de matériaux

L'office a engagé une démarche de réemploi de matériaux existants au Poiré-sur-Vie, résidence le Prieuré dans le cadre d'une démolition reconstruction. Cette action a nécessité en amont d'identifier précisément les équipements réutilisables sur site (une partie du bardage) et ceux transférés vers la matériauthèque de la Gaubretière (fenêtres, sanitaires, ...).

Centre-bourg de Champ-Saint-Père



Accession: un nouveau PSLA catalogue et le BRS

253 logements PSLA ont été livrés depuis plus de 15 ans.

Convaincu de la pertinence du produit de par ses avantages fiscaux que par le mode de production possible, Vendée Habitat a lancé la 4^{ème} version de son PSLA catalogue en désignant l'entreprise C3P attributaire du marché pour 2 ans. Il est composé de 15 modèles de maisons d'architecture différente, avec 62 options, afin de s'adapter au mieux aux terrains proposés et au budget des clients.

Parallèlement, l'activité BRS (Bail Réel Solidaire) devrait s'accroître progressivement dans l'optique d'un agrément OFS. En 2022, les 2 premières maisons en BRS ont été livrées aux Sables d'Olonne.

Dans le cadre de la politique de vente HLM, les engagements initiaux de la CUS étaient fixés à 132 logements à mettre en commercialisation. Toutefois, suite au bilan triennal de la CUS avec les services de l'Etat et compte tenu de

la demande locative sociale croissante, il a été convenu de mettre en suspens la vente HLM.

Enfin, Vendée Habitat poursuit son activité d'aménageur de terrains à bâtir pour répondre à la demande d'accession en Vendée et favoriser sa propre production locative ou en accession. 20 ventes ont été actées en 2022 et 16 lots étaient disponibles fin 2022.

2 dossiers de lotissement sont en cours d'étude de conception ou en attente de démarrage de travaux en secteurs tendus (Mouilleron le Captif, Sainte Foy), ce qui permettra de produire:

- 44 lots à bâtir,
- 28 locatifs sociaux,
- 10 logements en accession sociale (PSLA ou BRS).

Un autre lotissement sur la Chaize-le-Vicomte est en cours d'étude de conception.

Des cœurs de bourg en plein renouveau

L'office poursuit son engagement en faveur du renouvellement des centres bourgs, comme en témoignent les opérations de Mouilleron-Saint-Germain, Champ-Saint-Père associant commerces et logements suite à déconstructions de bâtis anciens.

L'office a également sollicité les subventions du fonds friche sur 3 projets de renouvellement urbain (Mouilleron-Saint-Germain et deux sur Fontenay-le-Comte).

RETOUR EN IMAGES



LA CHÂTAIGNERAIE
Inauguration de la réhabilitation
Résidence Bonséjour



JOURNÉE DU PERSONNEL
Présentation CAP 2026



SIÈGE DE VENDÉE HABITAT
Matinées des entreprises



TALMONT-SAINT-HILAIRE
Visite de chantier
EHPAD Le Havre du Payré



CONGRÈS HLM
Intervention sur le CRM Vendée Habitat avec Salesforce



FONTENAY-LE-COMTE
Signature de l'avenant
PRIR de Fontenay-le-Comte



LES HERBIERS

Remise de clés
Logements en location accession



SIÈGE DE VENDÉE HABITAT

Réunion du CSE



NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE

Remise de clés
Résidence du Pré Levain



MONTAIGU-VENDEE

Inauguration
Pôle santé et résidence Henri Dunant (22 logements)



MOUZEUIL-SAINT-MARTIN

Inauguration
Résidence Gallais



SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

Visite de chantier
EHAPD

LE PATRIMOINE

Un patrimoine préservé et attractif

Environ 20 millions d'euros de travaux ont été dépensés en 2022 dans le cadre de travaux d'entretien, d'amélioration et de réhabilitation du patrimoine.

« 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, LE CONFORT DES LOCATAIRES ET LA LIMITATION DES CHARGES LOCATIVES. »

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 2022 s'élève environ 2 millions d'euros, soit un coût moyen d'environ 134 € au logement.



Réhabilitation de la
résidence Bonséjour à la
Châtaigneraie



Fontenay- le -Comte
- Réhabilitation des
28 logements de la
Résidence Le Coq Hardy

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.

Les dépenses de gros entretien s'établissent à environ 3,6 millions d'euros en 2022.

Les travaux d'amélioration et de réhabilitation

En 2022, Vendée Habitat a consacré 14 millions d'euros de travaux.

Plusieurs centaines de logements ont bénéficié d'une réhabilitation complète ou d'une amélioration ponctuelle de leur logement (réfection des ventilations, renouvellement de composants, remplacement des ouvertures, ravalement de façades,...).

À noter que l'office est engagé dans d'importants programmes de réhabilitation avec les PRIR de La Roche-sur-Yon et Fontenay-le-Comte.

Le coût moyen des travaux au logement est supérieur à 45 000 €.

L'astreinte: un service d'urgence apprécié de nos locataires

Vendée Habitat Urgences est le système d'astreinte, mis en place les soirs, week-ends et jours fériés, lorsque les bureaux sont fermés.

En 2022, plus de 1 540 appels ont été traités par la plate-forme téléphonique, 562 interventions ont été effectuées par notre personnel d'astreinte.



Salle de bain après travaux (douche en lieu et place d'une baignoire, installation d'un sèche serviette, nouveau sol, ...)

Investissements sur les chaufferies

En complément de la maintenance régulière apportée aux 82 chaufferies collectives, l'office réalise des opérations de modernisation ou de remplacement de celles-ci.

En 2022, ce sont près de 2 millions d'euros de travaux qui ont été consentis à cet effet.

Outre la diminution des consommations énergétiques, ces investissements ont pour but de limiter les charges locatives.

Un contexte énergétique très prégnant

Vendée Habitat est tributaire du marché de gros pour l'achat de gaz pour le chauffage de ses résidences collectives, soit 6 500 logements.

L'office a été particulièrement impacté en 2022, lors du renouvellement du marché, le cours du gaz ayant explosé.

Différentes actions ont été engagées pour limiter l'impact pour les locataires (décalage de la période de chauffe, régulation de la température à 19 °C, ...).

Vendée Habitat a signé une convention avec le SYDEV, pour les prochaines années, pour la fourniture de gaz et d'électricité.

Renouvellement des DPE

L'office, à travers sa Direction du Patrimoine, suit de façon constante l'évolution énergétique de son parc de logements. La stratégie thermique du PSP (Plan Stratégique du Patrimoine) s'établit sur la base des étiquettes énergétiques (DPE) réalisés en 2009.

De nouvelles règles de calcul du DPE sont entrées en vigueur en juillet 2021 et sont plus exigeantes, ce qui impliquera vraisemblablement une répartition « défavorable » de notre patrimoine.



Ainsi, afin de répondre aux nouvelles exigences réglementaires, l'ensemble des logements fait l'objet d'un nouveau DPE, préalable à la définition de la future stratégie thermique de Vendée Habitat pour son PSP 2025-2030.

Les premiers DPE ont ainsi été réalisés en 2022. L'ensemble du parc devrait être diagnostiqué avant fin 2023.



82
millions
d'€

**Le montant du PSP
2019-2024**

12
€/m²/an

**Coût de chauffage
collectif**

En raison du contexte international, le coût de chauffage a doublé par rapport à 2021



Inauguration de l'extension
réhabilitation de l'EHPAD L'Ermitage
Moutiers-les-Mauxfaits

8
millions
d'€

investis dans les
foyers (EHPAD, ...)

L'office investit massivement sur 10 foyers

Vendée Habitat assure 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 d'hébergement ou autres structures spécialisées.

Notre direction du Patrimoine gère 85 structures dont 75 sous convention foyer, ce qui représente 2 697 équivalents logements.

Près de 8 millions d'euros ont été investis en 2022 dans le cadre d'extension réhabilitation, de mises aux

normes, ... 10 foyers étaient concernés, dont ceux situés à Chaillé-les-Marais, Mareuil-sur-Lay-Dissais, La Roche-sur-Yon, Champ-Saint-Père, ...

L'objectif est d'apporter des conditions de vie optimales aux résidents, en particulier sur la cible sénior, et des conditions de travail confortables pour le personnel.

19

rapport d'activité 2022

EHPAD Le
Havre du Payré
à Talmont-
Saint-Hilaire
(perspective)



LES PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Quartier des Moulins Liot à
Fontenay-le-Comte

Des quartiers d'habitat social en renouveau

L'office est engagé dans plusieurs programmes de renouvellement urbain sur le département. Près de 1.000 logements sont concernés.

20

extrait du rapport d'activité 2022

PRIR de La Roche-sur-Yon : La Vigne-aux-Roses se transforme

Avec 554 logements à réhabiliter, la résidence de La Vigne aux Roses, construite à la fin des années 1970, est le plus grand programme de réhabilitation engagé par Vendée Habitat.

L'office a confié le suivi et la coordination des travaux à l'entreprise SPIE BATIGNOLLES.

À fin 2022, plus de 50 % des logements ont été réhabilités et les locataires semblent satisfaits des travaux réalisés (réfection de la salle de bain et de la cuisine, nouveaux sols, ...).

La fin de réhabilitation est programmée en fin d'année 2023.

Parallèlement, les travaux de résidentialisation s'organisent

conjointement avec la Ville. Il s'agit des aménagements des pieds d'immeuble, de voirie, de stationnements, de circulations douces, ...

Les désagréments sont plus importants pour les locataires durant cette phase. La fin de cette résidentialisation est, quant à elle, prévue en 2024.



PRIR de Fontenay-le-Comte: Les Moulins Liot à l'aube d'une mue

Un avenant à la convention PRIR a été signé courant 2022 pour acter notamment les fonciers de reconstruction.

Le relogement des locataires des bâtiments FGH, soit 127 logements, s'est achevé en 2022. La déconstruction de ces bâtiments emblématiques du paysage fontenaisien est envisagée à partir de mi 2023. À ce titre, des visites de logements situés au 14^{ème} étage du bât. H ont été organisées offrant un panorama exceptionnel sur la ville.

La réhabilitation des logements a été initiée, l'entreprise EIFFAGE assurant le suivi et la coordination des travaux.

Afin d'adapter notre offre locative à la demande, qui s'oriente vers des petits logements, et ainsi renforcer l'attractivité de cette résidence, les 11 logements T4 du bât. J ont été transformés en 22 logements T2.

Suite aux modifications du plan guide sur l'aménagement du secteur, une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la résidentialisation va désormais pouvoir être engagée.

Enfin, les reconstructions de logements sont en phase d'appel d'offre, d'étude de conception et de faisabilité selon les projets. Quant à la nouvelle agence de Vendée Habitat, son emplacement a été modifié. Une consultation de maîtrise d'œuvre sera engagée courant 2023.



Montaigu-Vendée : Premières déconstructions et livraisons

Un vaste programme d'aménagement du quartier les Hauts de Montaigu avec notamment la déconstruction des 100 logements de la résidence L'Aurore, l'aménagement d'un secteur santé, le réaménagement d'un foncier initialement sportif, en lien étroit avec la collectivité.

Un pôle médical, une pharmacie et la résidence Henri Dunant composée de 22 logements ont été inaugurés en mai 2022.

Le 1^{er} bâtiment de l'Aurore a, quant à lui, été déconstruit en juillet 2022.

Un hôpital de jour, un CMP et 33 logements sur le secteur Pierrot Martin seront livrés en 2023.



Les autres programmes

D'autres programmes de renouvellement urbain sont engagés sur le patrimoine de Vendée Habitat qui visent notamment à adapter l'offre locative par rapport à la demande, sur les secteurs suivants:

- Luçon, résidence du Puy Mairand, démolition de 19 logements avec reconstruction de 42 logements;
- Talmont-Saint-Hilaire, démolition de la résidence du Port (reconstruction du port par le syndicat).

À noter que des études de faisabilité sont actuellement menées sur d'autres communes.

LES FINANCES

Maîtriser le budget pour continuer d'investir



Noirmoutier-en-L'île - Dévoilement du panneau d'un programme de 11 logements

Le tableau de financement

Les emplois s'élèvent à plus de 107 millions d'euros, en hausse de près de 30 % par rapport à 2021.

Les ressources, quant à elle, s'élèvent à 101 millions d'euros, en progression par rapport à 2021 (76 millions d'€).

Le rapprochement entre les ressources et les emplois permet de constater un prélèvement au fonds de roulement de 6,7 millions d'euros.

Le compte de résultat

L'année 2022 est marquée par une activité soutenue pour les projets d'investissement (54 millions d'euros). En ajoutant les dépenses de gros entretien et d'entretien courant, Vendée Habitat aura injecté plus de 61 millions d'euros dans l'économie locale.

Les charges, en nette hausse par rapport à 2021, atteignent 91,4 millions d'euros, dont 92,9 % liées à l'activité location et 3,4 % à l'activité accession. Parallèlement, les produits s'établissent à 95,5 millions d'euros dont 69,4 % provenant des loyers des locataires.

Le résultat de l'exercice 2022 est en net recul (-33 %) et s'établit à 8 millions d'€ et sera réinvesti dans nos futures opérations en neuf et en réhabilitation.

La capacité d'autofinancement est de 33,5 millions d'euros, en baisse significative par rapport à 2021 (37,8 millions d'€).

61 M€

injectés dans la filière du BTP
(construction, réhabilitation, entretien)

91,4 M€ de charges



4 % de produits



Le poids de la dette

La charge de la dette représente 44,3 % des loyers quittancés en 2022 (hors location accession), la médiane des autres offices étant de 32,9 % (DIS 2021). Elle se situe à 1 698 € par logement. Le capital restant dû est de 499 millions d'euros.

Le potentiel financier à terminaison

Le potentiel financier à terminaison des opérations s'établit à 38,3 millions d'euros, contre 44,4 millions en 2021. Il représente 2 100 € par logement.

QUELQUES INDICATEURS

Niveau de loyer moyen

(charges comprises)



Les loyers oscillent en moyenne entre 236,94 € pour un T1 et 547,20 € pour un T5, charges comprises.

27,9 jours

Comme le délai global moyen de paiement

Les équipes se sont attachées à traiter les 32 079 factures en deçà des 30 jours



L'entretien du patrimoine

1727€

par logement

Vendée Habitat investit fortement pour maintenir son patrimoine en bon état

Le montant de travaux (entretien courant, maintenance, amélioration, réhabilitation) est supérieur à la médiane DIS (1 452 € par logement)

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement ont augmenté entre 2021 et 2022, passant de 770 €/logement à 898 €/logement, soit 23,4 % des loyers. Ils restent nettement en dessous de la médiane DIS 2021 qui se situe à 1042 €/logement (26,3 % des loyers).



Les impayés



Les impayés locatifs ont augmenté de 5,8 % en 2022 liés notamment à la crise de l'énergie



6,3 %

des loyers et charges

Les impayés locatifs représentent 6,3 % des loyers et charges.

Toutefois, ce taux reste nettement inférieur à la médiane DIS 2021 (8 %)

La vacance



Les pertes dues à la vacance ont augmenté entre 2021 et 2022



5,1 %

des loyers et charges

Les pertes de loyer dues à la vacance sont passées de 4,5 % à 5,1 entre 2021 et 2022.

LE PILOTAGE DE VENDÉE HABITAT



Fédérer les énergies internes

Une activité RH soutenue

24

extrait du rapport d'activité 2022

Au 31 décembre 2022, **Vendée Habitat compte 281 personnes** réparties entre 84 agents de la fonction publique territoriale (30 %), 197 salariés de droit privé en CDI et 8 contrats de professionnalisation (70 %).

L'année 2022 a été marquée par une forte activité en recrutement liée notamment au renforcement d'équipes via des créations de postes ou le recours à l'alternance.

L'office a ainsi adapté ses moyens humains aux ambitions affichées.

Parallèlement, afin d'assurer la continuité et la qualité de service, l'office a fait appel à des saisonniers, des intérimaires, des stagiaires dans le cadre de leur cursus et des personnes issues d'associations d'insertion.

281 personnes œuvrent au quotidien au siège ou en agence

97/100

la note obtenue dans le cadre de notre accord égalité hommes femmes (+16 points par rapport à 2020)



237 personnes ont pu bénéficier d'une formation continue au cours de l'année 2022 (environ 659 jours).

De plus, les élections des représentants du personnel se sont déroulées fin 2022 et le CSE a été installé.

Enfin, 3 accords ont été signés avec les instances représentatives du personnel, relatifs à la négociation annuelle, à la mise en place du vote électronique et au versement d'une prime de partage de la valeur dite PPV.

DSIO: Une nouvelle direction

Identifiée comme action dans Cap 2026, la Direction du Système d'Information et de l'Organisation a été créée en 2022. Elle regroupe le contrôle interne, un service architecture technique et sécurité informatique et un service applications et données.

Plusieurs projets ont été menés en transversalité avec les services et directions dans le but de faciliter notre fonctionnement interne.



Formation sur le CRM

En 2023, l'accent sera mis sur la cyber-sécurité, la montée de version d'Immoware, l'utilisation généralisée de PC portable, et enfin la vision 360 de la relations élus et des projets de développement. Les équipes restent mobilisées sur l'appropriation et l'évolution du CRM.

Une communication multicanale

Vendée Habitat a poursuivi ses actions de communication auprès de ses cibles

pour valoriser l'office, ses missions, ses collaborateurs, informer les locataires, conforter la communauté d'abonnés sur les réseaux sociaux, ...

Une soixantaine d'événementiels a été organisée: pose de 1ère pierre, remise de clés, ... en présence de nos partenaires (élus, locataires, architectes, presse, ...).

Le projet d'entreprise Cap 2026 a notamment permis de renforcer la cohésion des équipes avec l'organisation d'une journée du personnel dédiée.

Enfin, de nombreuses publications ont été préparées (journal et newsletter locataires, lettre Transition, journal interne,...). À noter qu'une newsletter élus verra le jour en 2023.

530 marchés lancés

Le service juridique a préparé près de 530 marchés au cours de l'année 2022 et 19 commissions de marchés et/ou d'appels d'offres se sont tenues.

Il est à noter une infructuosité importante (105 lots) et une inflation de certains matériaux, les prix de certains lots se sont envolés, malgré une clause de révision dans les marchés.

Une clause concernant la promotion de l'emploi et de l'insertion a été intégrée dans l'accord-cadre à bons de commande du marché d'entretien courant.

Le secrétariat général

L'année a été marquée par un renouvellement partiel du conseil d'administration avec les arrivées de Messieurs JOSSE et ROUX, et de 4 administrateurs représentant les locataires, élus pour 4 ans, suite aux élections organisées en fin d'année. M. PRAUD et Mme CANTITEAU représentant la CLCV, Mme LASSEY représentant la CGL et M. BLANCHARD représentant la CNL 85. À noter que le taux de participation est resté stable par rapport à l'élection d'il y a 4 ans.

Les discussions autour des charges liées au chauffage ont notamment alimenté la concertation locale.

La numérisation des dossiers papiers des locataires s'est poursuivie sur 2 agences et se terminera en 2023. Un second travail de numérisation est activé pour fluidifier les échanges administratifs avec nos instances.



Élection des représentants des locataires

LES PERSPECTIVES 2023



Conforter notre rôle de premier bailleur social en Vendée



*Future UPAD (Unité pour Personnes Agées
Désorientées) - Montaigu-Vendée*

26

extrait du rapport d'activité 2022

Cap 2026 entre dans sa phase opérationnelle

Les actions identifiées et planifiées dans le projet d'entreprise Cap 2026 vont pouvoir être lancées.

Là aussi, les collaborateurs auront la possibilité de s'investir en participant aux groupes de travail mis en place et contribuer ainsi au développement de notre organisme et à la concrétisation des actions, au profit des élus locaux, de nos locataires, clients et fournisseurs, et plus globalement des Vendéennes et Vendéens.

Faire converger ambition et moyens financiers

Le contexte économique-financier semble se poursuivre en 2023 : inflation et prix des matériaux élevés, hausse continue du taux du livret A, ...

L'impact sur le budget de Vendée Habitat est particulièrement fort. L'excédent budgétaire 2022, qui correspond aux capacités financières à investir l'année N+1, est en net recul.

Face à cette situation, et à l'instar d'autres bailleurs, notre organisme étudiera son repositionnement pour prioriser ses programmes d'investissement dans le but de préserver ses moyens futurs.

Un agrément VFS en 2023?

En déposant un dossier de demande d'agrément pour être Organisme de Foncier Solidaire, Vendée Habitat entend développer la commercialisation du BRS, dispositif d'accès sociale en Vendée.

Ce positionnement vise à offrir une nouvelle solution logement, à favoriser le parcours résidentiel de nos locataires vers l'accès et par conséquent à augmenter le taux de rotation dans le parc.

Environ 50 maisons en BRS sont portées par notre organisme pour des livraisons qui interviendront en 2023-2024.

À noter qu'une quarantaine de projets avec 12 promoteurs, représentant 245 maisons est recensée.

L'habitat inclusif en projet

L'office étudie 7 projets d'habitat inclusif sur le territoire, à la demande de collectivités territoriales majoritairement, à destination des personnes âgées et /ou handicapées.

Ces projets nécessitent d'être agiles dans les montages pour répondre aux besoins du territoire, offrir des espaces communs et proposer des loyers ou redevances acceptables.

L'office envisage ces démarches en lien avec la conférence des financeurs et les appels à projets du Conseil Départemental de Vendée. Des contacts sont également pris avec des gestionnaires privés, des collectifs qui accompagnent les projets de vie sociale.



Une politique intergénérationnelle en faveur des seniors

La démarche initiée pendant la crise sanitaire qui a consisté à identifier les locataires isolés et fragilisés de plus de 75 ans a permis d'engager une réflexion plus large sur la cible senior.

Cette politique s'articule autour de 3 axes prioritaires, dont les actions vont se poursuivre en 2023 :

- Développer une offre nouvelle de logements,
- Adapter l'offre de logements au vieillissement,
- Accompagner le parcours de vie de nos locataires seniors (lutter contre l'isolement, repérer les fragilités, ...).



Distribution de cartes postales à l'attention de locataires seniors à l'occasion de la semaine bleue

Accompagner les Territoires dans leur attractivité

Vendée Habitat est intimement lié aux Territoires vendéens pour contribuer à leur développement et leur attrait.

Notre office saura trouver les innovations, concevoir des produits, outils ou process adaptés aux besoins exprimés localement et répondre à la forte demande locative.

Habitat inclusif, Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS), résidence jeunes actifs, expérimentations de procédés constructifs, adaptation de notre patrimoine pour le rendre plus attractif, ... sont autant d'actions d'ores et déjà engagées.

Réaménagement du cœur de bourg - Mouilleron-Saint-Germain





Le futur a de l'expérience

VENDÉE HABITAT (SIÈGE)

28 rue Benjamin Franklin - CS 60045
85 002 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
85 100 LES SABLES D'OLONNE
Tél. 02 51 96 85 60

AGENCE BOCAGE ET VIE

Résidence Les Bruyères
Rue Surmaine - CS 40503
85 505 LES HERBIERS CEDEX
Tél. 02 51 67 97 97

AGENCE PAYS YONNAIS

5 rue de Wagram
CS 20026
85 000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. 02 51 24 23 00

AGENCE SUD EST ET OCEAN

16 rue du Moulin Liot
85 200 FONTENAY-LE-COMTE
Tél. 02 51 50 10 29