



Le futur a de l'expérience

**LES TEMPS
FORTS
DE L'ANNÉE**

Extrait du rapport
d'activité 2023

ÉDITO

« Au regard du contexte et de la crise du logement, Vendée Habitat affiche son dynamisme et des ambitions singulières »

A l'heure où les prévisions de construction de logements locatifs sont au plus bas au niveau national, où nombre de bailleurs réduisent drastiquement leur niveau de production au regard du contexte économique-financier, où la demande locative explose, Vendée Habitat fait figure d'exception. En effet, pour la 2^{ème} année consécutive, notre programmation est historiquement élevée avec plus de 400 logements. A plus d'un titre, nous respectons nos engagements.

La réhabilitation n'est pas en reste puisque 575 logements ont été réhabilités en 2023, preuve de l'intérêt que nous portons à offrir des logements confortables pour nos locataires.

C'est ainsi environ 100 millions d'euros qui sont injectés dans l'économie soulignant notre rôle contra-cyclique et notre soutien à la filière du BTP notamment.

La remise du prix Cœur de bourg décerné par le CAUE pour un programme de préservation du patrimoine à Mouzeuil-Saint-Martin, le renforcement de notre présence de proximité au Poiré-sur-Vie et à Moutiers-les-Mauxfaits, la veille effectuée auprès de nos locataires fragiles, l'agrément reçu en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire pour développer le Bail Réel Solidaire (BRS), l'adoption de notre SPASER, une 1^{ère} dans le Département, ... sont autant de satisfactions et d'actes qui prouvent que Vendée Habitat est un acteur majeur du logement en Vendée, fidèle à ses valeurs de proximité, de dynamisme et de solidarité.

2

extrait du rapport d'activité 2023



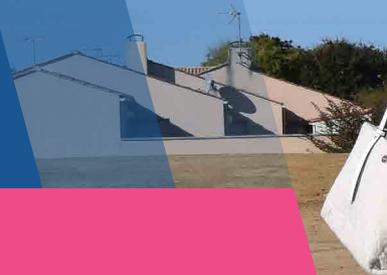
Le futur a de l'expérience

Isabelle Rivière
Présidente de Vendée Habitat

SOMMAIRE

- 3 / Les chiffres clés
- 4 / Les faits marquants 2023
- 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 2024

LES
CHI
CLÉ



FFRES
ES

15 582

logements répartis entre



50 %
logements
individuels

50 %
logements
collectifs



2576
équivalents
logements
dans 75 foyers soit

18 158
équivalents
logements



278
équivalents
logements livrés



1339
demandes
de logements
satisfaites

288

comme
l'effectif
de Vendée
Habitat





Le Président du Département de la Vendée, M. Alain Lebœuf, est venu confirmer le soutien fort et historique du Conseil Départemental de la Vendée lors du Conseil d'Administration de juin 2023.

LES FAITS MARQUANTS 2023

Dans un contexte de crise du logement, Vendée Habitat tire son épingle du jeu

4

extrait du rapport d'activité 2023

Le Conseil Départemental et La Banque des Territoires soutiennent notre dynamique

Vendée Habitat a pris des engagements forts : programmer 400 nouveaux logements par an sur la période 2022-2026, soit 2 000 logements en 5 ans.

Le contexte économique-financier étant particulièrement défavorable pour les bailleurs sociaux (voir par ailleurs), notre organisme peut compter sur le soutien du Département qui a notamment abondé sa contribution financière.

De plus, Vendée Habitat, en tant qu'émetteur de titres participatifs, a obtenu un financement de 15 millions d'euros de la part de La Banque des Territoires, en tant que souscripteur. Ces titres participatifs permettent d'accroître notre capacité d'investissement pour financer nos programmes neufs et de réhabilitation.

Congrès HLM à Nantes : des partenariats renforcés

Lors du Congrès HLM d'octobre 2023 qui rassemble chaque année plus de 10 000 congressistes, Vendée Habitat a affirmé ou conforté de nombreux partenariats, que ce soient avec des collectivités (Montaigu-Vendée, la Chaize-le-Vicomte), des promoteurs (Duret, Réalités), des institutionnels (La Banque des Territoires, ...), des prestataires (Lisio, Aareon,...).

Une belle occasion de montrer que notre office peut s'appuyer sur un écosystème d'acteurs partenaires pour accomplir ces missions de manière efficiente.





La Vigne aux Roses : un quartier d'habitat social qui change de visage

La Vigne aux Roses: une réhabilitation sans précédent

À bien des égards, la réhabilitation de la résidence La Vigne aux Roses, construite à la fin des années 1970, est une première.

Avec 554 logements réhabilités et 15 millions d'euros injectés, jamais dans l'histoire de notre organisme, une réhabilitation n'aura été aussi massive.

Il aura fallu plus de 3 ans pour réaliser ces travaux (réfection des cuisines, des sols, des salles de bains, la réfection des halls d'accueil, ...) dans le but d'améliorer les conditions de vie des locataires.

Pour ce chantier, Vendée Habitat a fait appel à une entreprise générale, SPIE Batignolles.

554 logements réhabilités

Une première pour l'office

Le secteur du logement connaît une grave crise ...

L'inflation et l'augmentation des coûts des matériaux, la hausse des taux d'intérêt, la réévaluation du taux de livret A (de 2 % à 3 % en février 2023) ont un impact très important dans toute la chaîne du logement. Le niveau de production au niveau national est au plus bas. Malgré ce contexte, Vendée habitat tire son épingle du jeu en injectant 100 millions d'euros dans l'économie

grâce au soutien financier de ses partenaires.

Cependant, un bailleur social comme le nôtre est fortement impacté par ces facteurs exogènes qui surenchérisent considérablement le coût de nos programmes immobiliers.

Notre rythme de production s'intensifie, les coûts de travaux (en neuf et amélioration) explosent corrélés au maintien de la RLS qui grève notre budget depuis 2018, nos marges de manœuvre se réduisent drastiquement alors que les besoins sont de plus en plus importants.

Vendée Habitat devient OFS, Organisme de Foncier Solidaire

Depuis avril 2023, Vendée Habitat est agréé en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et reprend progressivement les activités de Vendée Foncier Solidaire, Groupement d'Intérêt Public (GIP) porté initialement par le Conseil Départemental et l'EPF de Vendée, en cours de dissolution fin 2023.

Grâce à cet agrément, Vendée Habitat entend développer le BRS (Bail Réel Solidaire) en Vendée. Pour rappel, ce dispositif d'accès abordable à la propriété dissocie le bâti du foncier. Les acquéreurs font l'acquisition du bien immobilier et versent une redevance mensuelle pour la location du terrain.

En savoir plus sur www.vendeefonciersolidaire.fr



LA PROXIMITÉ NOTRE ADN



Champ-Saint-Père :
inauguration
réaménagement du
centre-bourg (logements
et commerces)

Vendée Habitat au plus proche de ses locataires

Une fois n'est pas coutume, la proximité prend tout son sens en 2023 : notre réseau d'antennes et de points d'accueil qui s'agrandit, une veille auprès des plus fragiles, ...

6

extrait du rapport d'activité 2023

Une enquête et une veille sur les seniors du secteur littoral

Depuis la crise sanitaire du Covid, Vendée Habitat a renforcé ses actions pour prévenir l'isolement de nos locataires seniors et détecter les situations de fragilité et peut compter sur le soutien de la CARSAT et de la Conférence des Financeurs de la Prévention de la Perte d'Autonomie de la Vendée.

Après celle réalisée sur quelques résidences à La Roche-sur-Yon, une enquête sénior a été adressée à environ 800 locataires de plus de 65 ans logés sur le secteur littoral mi 2023.

680 personnes y ont donné suite, soit un taux de réponse de 85 %, avec pour

principaux résultats :

- 25 % des personnes interrogées indiquent n'avoir « rarement voire jamais » de visites à domicile,
- 40 % auraient besoin d'une adaptation de leur logement,
- 24 % des locataires se considèrent « isolés »,

Suite à ces réponses, différentes actions ont été mises en œuvre, parmi lesquelles :

- 70 personnes ont été contactées et 16 visites à domicile ont été réalisées,
- 12 situations ont nécessité une

réorientation vers des partenaires (réseau Monalisa, CCAS, CD 85, St Vincent de Paul, ...),

- une sensibilisation du personnel de l'agence Littoral au repérage des fragilités des seniors a été réalisée,
- une carte postale a été envoyée aux locataires interrogés à l'occasion de la semaine bleue,
- 9 CCAS ou CIAS ont été rencontrés aboutissant à un développement partenarial et une meilleure connaissance des dispositifs sur chaque territoire,
- une veille active des seniors les plus fragiles identifiés a été mise en place.



Un projet de vie sociale résidence Bretagne à La Roche-sur-Yon

Suite à l'enquête réalisée auprès des séniors du secteur Pays Yonnais, Vendée Habitat en partenariat avec Récipro-Cité, a lancé un projet de vie sociale intergénérationnel au sein de la résidence Bretagne.

Après une 1^{ère} réunion avec les habitants en mai visant à présenter la démarche et organiser un 1^{er} événement convivial permettant de créer du lien, un questionnaire a été distribué à l'ensemble des résidents, dans un second temps, afin de recueillir leurs besoins, attentes,

envies et savoir-faire et de connaître leur situation personnelle.

Les objectifs de ce projet sont multiples:

- co-construire un projet social avec les habitants et acteurs locaux,
- initier une dynamique participative,
- leur apporter des solutions pour améliorer le quotidien,
- créer du lien entre les habitants.



Un réseau de proximité qui s'étoffe



Point d'accueil à Moutiers-les-Mauxfaits

Afin de renforcer sa présence au plus près de ses locataires, Vendée Habitat a ouvert 2 nouveaux sites de permanence :

- Le point d'accueil de la résidence le Point du Jour à Moutiers-les-Mauxfaits rattaché à l'agence Sud Est et Océan,
- L'antenne du Poiré sur Vie rattachée à l'agence Bocage et Vie.

Un concours espaces verts pour les équipes de proximité

En 2023, Vendée Habitat a relancé un concours interne paysager avec pour thème le « Jardin Sensoriel ». 6 équipes de proximité y ont participé.

Soumises aux votes des locataires via le site Internet, les différentes réalisations ont été particulièrement appréciées des habitants.

Différents prix ont été remis aux équipes à l'occasion de la journée du personnel.

Cette initiative permet de souligner la qualité du travail réalisé par nos équipes de proximité et le soin apporté aux espaces extérieurs pour offrir un cadre de vie agréable au sein des résidences.



Ces 2 bâtiments sont des modulaires à ossature bois. L'aspect architectural du projet a été défini de manière à respecter et à s'intégrer aux bâtiments environnants.

Au final, outre le siège social, nos équipes se répartissent 4 agences, 3 antennes et 26 points d'accueil démontrant notre attachement à être un bailleur de proximité.

1 339 logements attribués en 2023

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) a examiné 4 777 dossiers (4 609 en 2022) et a procédé à 1 339 attributions en 2023 (1 436 en 2022), réparties entre le patrimoine existant (90 %) et les logements neufs (10 %).

4 777

dossiers étudiés en CALEOL

La part des mutations internes s'élève à 13 %, reflet d'un parcours résidentiel pour nos locataires.

Sur les typologies de logement, 51 % des attributions concernent un T3, 26 % un T4 et 20 % un T1-T2.

Les attributions de T1/T2 représentent moins d'1/4 des attributions, alors que les demandeurs seuls représentent presque la moitié des demandeurs (49 %). À ce titre, la programmation de logements neufs privilégie les petits logements.

Enfin, 45 % sont des familles monoparentales, 27 % des personnes seules et 26 % des couples ou familles, cette répartition est quasi identique à 2022.

67 %

des logements sont attribués à
des salariés



Attributions: un rôle social avéré

45 % des logements ont été attribués à des familles monoparentales (qui représentent 28 % des demandes).

Ensuite, le nombre d'attributions à des femmes victimes de violences a pratiquement doublé en 2 ans (de 32 en 2021 à 61 en 2023). Parallèlement, 23 ménages DALO se sont vus attribuer des logements.

Bien que la part des salariés représente 49 % des demandeurs, ce public représente 67 % des attributions, répondant ainsi aux engagements pris avec le Département et préservant une mixité dans le patrimoine.

Le taux de rotation poursuit sa décrue

Le taux de rotation poursuit une baisse enregistrée depuis 2011 et se situe à

7,59 % (contre 7,74 % en 2022).

Le parcours et la mobilité résidentiel sont quasi bloqués par la difficulté d'accès au logement social, une accession à la propriété freinée (solvabilité des ménages, marché de l'immobilier élevé, ...), ...

À noter que 1 185 locataires ont quitté un logement de Vendée Habitat en 2023, avec comme principaux motifs de départs: les mutations internes, l'accession à la propriété et des raisons médicales ou professionnelles.

Une vacance commerciale en baisse

Le taux de vacance global qui comprend la vacance commerciale et non commerciale (incluant les déconstructions, ventes, réhabilitations) a significativement baissé en 2023. Il est passé à 3,76 % contre 4,52 % en 2022.

La vacance commerciale a diminué pour s'établir à 2,45 %.

Ces chiffres soulignent le travail effectué par nos équipes de proximité et l'impact des investissements pour renforcer l'attractivité du patrimoine.

La demande de logements poursuit sa progression

Le fichier commun de la demande comptabilise 17 524 demandes actives sur le département au 31 décembre 2023 (contre 16 776 en 2022).

La tension locative est plus forte en Vendée qu'au niveau régional (respectivement 7,6 demandes pour 1 logement contre 5,7).

Un peu plus de 3/4 des demandeurs ne viennent pas du parc social mais sont des demandes externes.

Les impayés en augmentation

La dette totale s'élève à 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 (contre 5,3 millions en 2022), soit un taux d'impayés de 7,3 %, (contre 6,5 % en 2022).

En revanche, la dette des locataires présents (personnes physiques) a diminué et s'est établie à 2,6 % (3 % en 2022).

L'adaptation des logements

Soucieux de contribuer aux conditions



Colocation à Challans

L'offre en colocation de meublés en se développe

Face au contexte de tension locale sur le marché du logement, Vendée Habitat innove et propose de nouvelles façons d'habiter.

L'office continue de proposer de nouveaux logements en colocation de meublés dans le but de loger les apprentis, stagiaires, saisonniers, personnes en mobilité professionnelle, ...

En 2023, 2 nouvelles colocations ont été mises en commercialisation, sur Aizenay et sur Challans.

Des projets sont également prévus à Montaigu-Vendée et aux Herbiers.

Au total, Vendée Habitat propose 28 chambres réparties dans 10 logements.

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

En 2023, la commission d'adaptabilité des logements a ainsi répondu favorablement à 47 locataires ayant fait une demande de travaux, essentiellement pour un aménagement de la salle de bains.

Il s'agit de demandes ponctuelles qui viennent en complément des programmes d'amélioration et de réhabilitation dans le cadre desquels des travaux d'accessibilité et de confort sont prévus (remplacement des baignoires par des douches, ...).



L'OFFRE LOCATIVE

VendéeHabitat

Le futur a de l'expérience



Pose de la première pierre du réaménagement du cœur de Bourg de Mouilleron-Saint-Germain

Apporter les solutions Logement adaptés aux besoins des territoires

Dans une Vendée dynamique et attractive, où les entreprises recrutent, Vendée Habitat mobilise toutes ses ressources pour développer une offre locative nouvelle diversifiée en quantité et en qualité.



278 équivalents logements livrés avec une variété de produits

En 2023, l'office a livré 278 équivalents logements contre 244 en 2022.

Concernant l'offre nouvelle en logements, la répartition est la suivante:

- 127 logements locatifs (dont 6 logements en Maintien à domicile),
- 4 maisons en Bail Réel solidaire (BRS) et 17 maisons en location accession avec le dispositif du PSLA,
- 120 logements Foyers (EHPAD de Saint-Hilaire-de-Riez et une résidence autonomie à Saint-Mathurin).

Parallèlement, Vendée Habitat a livré:

- 5 commerces sur la commune de Champ-Saint-Père,
- 2 Centres Médico-Psychologique (CMP) à Aizenay et Montaigu-Vendée,

- ainsi que 2 modulaires pour renforcer notre proximité (antenne du Poiré-sur-Vie et point d'accueil à Moutiers les Mauxfaits) et un local technique.

Le rythme des livraisons devrait s'intensifier dans les années à venir au regard du volume de logements programmés depuis 2022.



Chateaufeuf- Résidence Le Clos de la Cheneraie

Cœur de bourg, cœur de métier

Les cœurs de ville disposent souvent d'un réservoir de foncier non négligeable et l'office poursuit son engagement en faveur du renouvellement des centres-bourgs.

Les logements et les commerces du centre-bourg de Champ-Saint-Père ont été livrés en 2023.

Parallèlement, un important programme a débuté en juillet 2023 avec le lancement des travaux sur la commune de Mouilleron-Saint-Germain (10 logements, 5 commerces et 2 locaux tertiaires).



Champ-Saint-Père - commerces en cœur de bourg

La programmation 2023 toujours à un très haut niveau

L'année 2023 a confirmé l'investissement de Vendée Habitat dans la production neuve, dans le respect de ses engagements liés à la contractualisation avec le Conseil Départemental de la Vendée pour loger les actifs, malgré un contexte immobilier privé en crise.

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 :

- 33 % en PDL1,
- 38 % en PDL2,
- 29 % en PDL3.

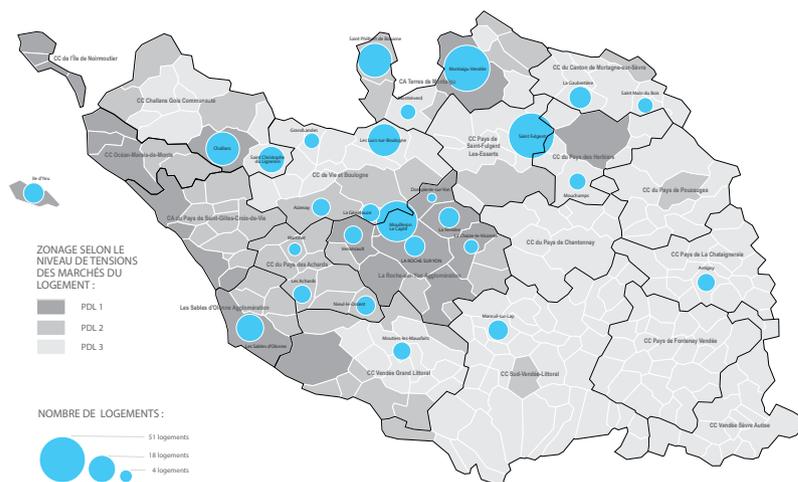
Le montage des programmes se répartit de la façon suivante :

- 77,5 % en maîtrise d'ouvrage directe,
- 22,5 % en VEFA (11 % en 2022).

La part de VEFA augmente sensiblement, en raison des obligations de mixité sociale notamment et des opportunités offertes par un recul des réservations privées. Grâce à la péréquation des prix au sein d'une opération immobilière privée, la VEFA permet de produire des logements neufs à des coûts inférieurs par rapport à la maîtrise d'ouvrage directe dans certains cas, phénomène nouveau pour l'office qu'il conviendra de suivre.

405

logements programmés en 2023



Une dynamique constructive

Vendée Habitat soutient l'économie locale avec le maintien du lancement de consultations et la réalisation des projets issus des précédentes programmations. Ainsi en 2023, 266 logements ont été mis en chantier :

- 166 logements locatifs,
- 92 logements résidence jeunes actifs (Les Sables d'Olonne),
- 8 logements en habitat inclusif (Les Lucs-sur-Boulogne).

De nombreux promoteurs ont dû repousser leur démarrage de chantier, faute de pré-commercialisation voire de financement.

À noter que la durée moyenne des études entre la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre et le lancement des travaux est de 20 mois.

Une offre adaptée aux besoins des territoires

La programmation neuve se situe principalement sur les bassins d'emplois tendus, afin de soutenir l'économie locale en fournissant des logements pour les salariés.

La diversité des produits proposés en 2023 révèle la pluralité des besoins locaux. Une résidence sociale de 50 logements sur Saint-Fulgent, est prévue, à proximité immédiate des activités industrielles.

On note également une part d'accession sociale maintenue malgré les difficultés d'emprunt des ménages. Le Bail Réel Solidaire poursuit son développement, plus adapté en secteur tendu, compte tenu des charges foncières. Les collectivités privilégient désormais le BRS dans les communes carencées, en tant qu'outil anti-spéculatif à long terme et du fait de sa comptabilisation en tant que logement social dans les quotas loi SRU. C'est le cas notamment aux Sables d'Olonne, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Challans.

50 logements dans une résidence sociale à Saint-Fulgent



Résidence les Chasselas
aux Achards
17 logements



Développement des projets d'habitat inclusif

L'habitat inclusif est un mode d'habitation partagé par des personnes âgées et/ou en situation de handicap, entre elles ou avec d'autres personnes.

Il peut par exemple prendre la forme d'un habitat regroupé ou d'un habitat partagé, avec un accès à des espaces communs qui permettent la réalisation d'un projet de vie sociale et partagée.

Ce mode d'habitat encourage la vie en communauté, favorise les interactions sociales et limite l'isolement.

13 dossiers sont en cours d'étude, sur l'ensemble du territoire. Plus de la moitié est destinée à des personnes âgées, 16 logements destinés à une mixité de publics (âgés

et handicapés), les autres logements étant destinés exclusivement à des personnes handicapées.

3 dossiers ont été validés par le Département au titre d'une aide à la vie partagée.

Le 1^{er} programmé agréé pour Vendée Habitat concerne la réalisation de 8 logements T1 et T2, aux Lucs-sur-Boulogne, sur le site de l'Ehpad Sainte Anne.



Projet aux Lucs-sur-Boulogne



Une politique d'accession continue dans un contexte tendu

En 2023, les contacts concernant l'accession sont encore nombreux mais en baisse, ce qui reflète les difficultés d'accession des ménages.

Fin 2023, seuls 4 lots en lotissement restaient à vendre et l'office poursuit son activité d'aménageur sur des secteurs stratégiques avec 2 projets sur Mouilleron-le-Captif (17 terrains à construire, 19 locatifs, 5 accession sociale) et la Chaize-le-Vicomte (12 terrains à construire, 20 locatifs, un habitat inclusif social de 6 logements et 6 accession sociale).

De plus, Vendée Habitat a élargi sa gamme de produits à vendre, avec la réalisation en tant que promoteur de logements commercialisés en Bail Réel Solidaire (BRS). À ce titre, les 4 premiers logements réalisés par l'Office ont été

livrés aux Sables d'Olonne (secteur B1). Les BRS tendent à se développer en lieu et place du PSLA, surtout en secteur tendu.

La vente de maisons neuves avec le PSLA s'est poursuivie malgré le contexte tendu. 19 ventes ont été réalisées dont 6 produits grâce au PSLA catalogue, 6 suite à une acquisition en VEFA et 7 en maîtrise d'ouvrage classique. 80 % concernent des T3 et 20 % des T4, ce qui reflète une demande croissante de familles monoparentales ou personnes seules. 84 % ont été vendus en B2.

Aucune vente HLM n'a été enregistrée en 2023 en raison de la mise en attente de cette activité liée à la tension sur la demande locative et dans l'attente d'une nouvelle stratégie, à définir dans le cadre du prochain PSP.

Des projets innovants

Un programme expérimental et responsable va être engagé à Montaigu-Vendée sur le site de La Robinière.

L'accent est mis sur la dimension environnementale. Ainsi, pour ce programme de 15 logements locatifs, les choix constructifs vont se porter vers :

- des matériaux biosourcés, sur le lot isolation,
- du ciment décarboné, en partie sur le gros œuvre,
- des murs en ossature bois pour l'élévation des étages,
- un chauffage par des énergies renouvelables.

Parallèlement, ce site est un exemple de redensification en centre-ville

puisqu'une maison de ville est démolie pour laisser place à cet ensemble de 15 logements locatifs, à proximité immédiate des commerces et services du centre.

Parallèlement, sur la ville des Herbiers, un autre projet innovant va être lancé en 2024 sur le site de la La Tibourgère avec la construction de 26 logements intermédiaires.

Cette résidence sera chauffée par un système de géothermie individuelle (chaleur puisée sous terre / sol) préchauffée par une Pompe à chaleur collective RE 2020.

Des partenariats pour soutenir durablement l'activité

Vendée Habitat a signé plusieurs partenariats en 2023 avec des acteurs locaux en matière de promotion immobilière ou fabricants de matériaux.

L'office a par exemple signé un partenariat avec Hoffmann Green Cement, fabricant Vendéen de ciment décarboné dans le cadre d'une stratégie de développement à faible impact carbone.

Un autre partenariat a été signé avec le Groupe Duret aux Herbiers.



Signature d'une convention avec le groupe Duret

RETOUR EN IMAGES



FONTENAY-LE-COMTE
Carrefour des Maires



SIÈGE DE VENDÉE HABITAT
Réunion de mise en place du CSE



MOUILLERON-LE-CAPTIF
Journée du Personnel
Bien dans sa tête, bien dans son corps, bien dans son job



MAISON DES COMMUNES
Soirée sur le logement social



CONGRÈS HLM
Signature d'un partenariat avec Lisio pour un site internet



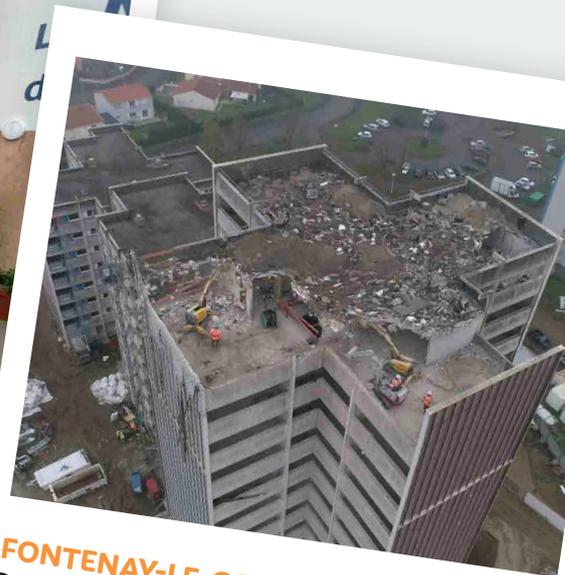
SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ
Inauguration
Résidence le Patio d'Henry



PRIX CAUE COEUR DE BOURG
pour la résidence Gallais
à Mouzeuil-Saint-Martin



SAINT MATHURIN
Inauguration de la résidence autonomie



FONTENAY-LE-COMTE
Programme de Renouvellement Urbain
Déconstruction des Bâts F, G et H des Moulins Liot



BOURNEZAU
Signature d'un partenariat
entre Vendée Habitat et Hoffmann Green Cement



SIÈGE DE VENDÉE HABITAT
Mise en place de comités logistique



LA ROCHE-SUR-YON
Rencontre FFB/CAPEB

LE PATRIMOINE

Un patrimoine préservé et attractif

Vendée Habitat a investi environ 23 millions d'euros en 2023 dans le cadre de travaux d'entretien, d'amélioration et de réhabilitation de logements et des foyers d'hébergement (EHPAD, ...).

16

extrait du rapport d'activité 2023

« VENDÉE HABITAT CONSACRE CHAQUE ANNÉE PLUSIEURS MILLIONS D'EUROS DANS L'ENTRETIEN DE SON PATRIMOINE AFIN DE PRÉSERVER SON ATTRACTIVITÉ ET SON CONFORT, POUR LE BIEN ÊTRE DES LOCATAIRES. »

575 logements réhabilités livrés en 2023

Ces réhabilitations concernent principalement les résidences de la Vigne-aux-Roses (554 logements) et des Moulins Liot (194 logements) dans le cadre des 2 PRIR. À noter que 22 logements individuels dans 4 résidences ont également été réhabilités.

L'investissement dépasse 8,5 millions d'euros.

Le coût moyen des travaux avoisine 24 000 € par logement

Réhabilitation de la résidence Les Moulins Liot à Fontenay-le-Comte



Réhabilitation de la Vigne aux Roses

Au terme de 3 ans et demi, les travaux entrepris dans les 554 logements, dans les parties communes et sur les façades des bâtiments sont terminés.

Comprenant la réfection des sols, des cuisines, des salles de bain, installations électriques ..., ils ont permis d'améliorer les conditions de vie et le confort des locataires dans les appartements.

A noter que près de 12.000 heures d'insertion sociale ont été réalisés par des personnes éloignées de l'emploi.

Pour rappel, Vendée Habitat a engagé l'équivalent de 28 000 € par logement.



Parties communes, remplacement des sols, Salle de bain (douche en lieu et place d'une baignoire, installation d'un sèche serviette, portes de halls sécurisées, ...)

18,5 millions d'euros

pour l'amélioration des logements

5,5 millions d'euros pour les travaux d'amélioration

En 2023, Vendée Habitat a consacré 3,3 millions d'euros pour les travaux d'amélioration en augmentation de 20 % par rapport à 2022 (réfection des ventilations, renouvellement de chauffe-eau, traitement de façades, ...).

4,5 millions d'euros pour le gros entretien

De plus, Vendée Habitat a consacré 3,3 millions d'euros pour les travaux de gros entretien en hausse de 24 % par rapport à 2022. Effectués, eux aussi, en site occupé, ils concernent le remplacement des sols, les aménagements extérieurs et clôtures, peinture des parties communes, ...

Test de nouvelles cabines de douche

Dans le cadre des futurs programmes de réhabilitation des résidences Les Marguerites à Chantonnay et les Gilleries aux Sables d'Olonne, Vendée Habitat teste 2 modèles de nouvelles cabines de douches dans des « logements témoins ».

Ces modèles présentent 2 avantages non négligeables puisque d'une part, le délai de pose est réduit de moitié et, d'autre part, le locataire n'aura pas d'intervention à y faire (absence de joints).

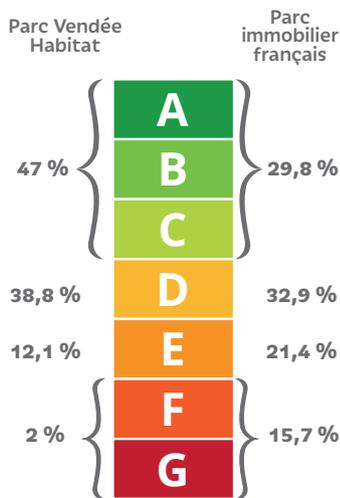
De plus, afin d'affiner cette expérimentation, ces nouvelles cabines seront réalisées dans le cadre du « programme adaptabilité » des salles de bains.

Un patrimoine performant sur le plan thermique

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.

Le renouvellement des DPE touche à sa fin puisque, au 31 décembre 2023, 15 286 DPE ont été réalisés, soit 98 % du patrimoine (les 2 % restants le seront en cours d'année 2024).

La part des logements classés G et F, qui font l'objet d'une interdiction de location respectivement en 2025 et 2028, est marginale et sera traitée dans le cadre du futur PSP.



Au-delà de l'étiquette énergétique, Vendée Habitat est vigilant aux charges supportées par les locataires



1,99% seulement

la part des logements classés F et G (DPE)

Baisse du coût de chauffage

Le coût de chauffage par an et par m² a baissé d'environ 3 € par rapport à 2022.

En gérant directement en interne l'achat du gaz naturel, combustible majoritaire pour la production de chauffage et eau chaude sanitaire (91 % de la part des combustibles), cela permet à Vendée Habitat d'obtenir des coûts de chauffage particulièrement intéressants pour ses locataires.

L'astreinte, un service reconnu

Avec son réseau de 4 agences, 3 antennes et 26 points d'accueil, Vendée Habitat est par définition un bailleur de proximité. Nos équipes peuvent ainsi répondre aux sollicitations de nos locataires pendant les heures d'ouverture.

Mais, nos locataires peuvent bénéficier de Vendée Habitat Urgences qui prend le relais les soirs, les week-ends et les jours fériés.

En 2023, ce sont 1 430 appels qui ont été traités par la plateforme téléphonique (production d'eau chaude, chauffage individuel, ...) nécessitant 671 interventions de nos techniciens d'astreinte (avec ou sans déplacement).

Ce service permet ainsi d'apporter une réponse appropriée aux locataires.



4,7
millions
d'€

investis dans les
foyers (EHPAD, ...)

Des investissements conséquents réalisés dans les 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, électrique, accessibilité, ...) des EHPAD, foyers d'hébergement et autres structures spécialisées.

Ainsi, en 2023, ce sont plus de 4,7 millions d'euros qui ont été investis sur 7 programmes comprenant des extensions réhabilitations (EHPAD de Chaillé-les-Marais, ...), des mises en conformité/sécurité (EHPAD sur La Roche-sur-Yon, ...), des constructions d'UPAD/PASA (Talmont-Saint-Hilaire, ...), ...

L'objectif est d'apporter des conditions de vie optimales aux résidents et d'améliorer également les conditions de travail du personnel de ces structures.

En 2023, Vendée Habitat, à travers la Direction du patrimoine, gère 75 structures d'hébergement représentant 2 576 équivalent logements.



La réhabilitation de l'EHPAD les Ardillers à Mareuil-sur-Lay est toujours en cours

LES PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN



L'image des quartiers est en train de changer

En investissant plusieurs dizaines de millions d'euros dans les quartiers, Vendée Habitat, en partenariat avec l'Etat et les collectivités, embellit les quartiers.

Montaigu-Vendée : Le renouveau des Hauts de Montaigu

Le quartier des Hauts de Montaigu fait l'objet d'un programme ambitieux de renouvellement urbain mené conjointement avec la ville de Montaigu-Vendée.

Dans ce cadre, la résidence l'Aurore construite en 1972 et composée de 100 logements est en cours de déconstruction.

Au 31 décembre 2023, il ne reste que quelques locataires à reloger qui continuent de bénéficier d'un accompagnement individuel.

En parallèle, un vaste programme de reconstruction a été engagé.

La résidence Olympia comprenant 33 logements a été livrée dans le courant de l'année. D'ailleurs, plusieurs locataires de l'Aurore y

ont été relogés.

Parallèlement, Vendée Habitat, dans un partenariat étroit avec la ville et l'EPSM de Vendée, a livré un Hôpital de Jour et un Centre Médico-Psychologique (CMP) de pédopsychiatrie, dans le nouveau quartier d'habitat. À travers cet équipement, Vendée Habitat illustre sa capacité à apporter une réponse adaptée pour le territoire.



Résidentialisation à la Vigne aux Roses



Les travaux d'aménagements des pieds d'immeubles de la Vigne aux Roses à La Roche-sur-Yon se poursuivent et contribuent à donner une nouvelle image du quartier (aménagement de mobilier, création de parterres, massifs, de sentiers piétonniers, ...).

La fin prévisionnelle de l'ensemble des travaux est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2024.

PRIR de Fontenay-le-Comte: Les Moulins Liot continuent leur transformation

Le grignotage des 3 bâtiments emblématiques (F, G et H) de la résidence construite à la fin des années 1970 a débuté en décembre 2023. Ce sont à terme 127 logements qui vont être déconstruits.

Le terrain sera ensuite remis en état et transformé en parking temporaire.

Les démolitions vont évidemment générer des déchets de chantier importants (bois, plâtre, brique plâtrière, fer, ...). Vendée Habitat organise la valorisation de ces déchets avec le recyclage de près de 90 % de ces derniers.



Déconstruction des bâtiments F, G et H en décembre 2023

20 nouveaux logements sur le site d'une ancienne école

Sur le site de l'ancienne école de Marceau Bretaud, Vendée Habitat reconstruit 20 logements afin de reconstruire une partie de l'offre locative suite à la déconstruction des bât. F, G et H.

Ce programme se composera de 6 logements individuels et de 14 logements intermédiaires (sur une parcelle de 2 700 m²).



Il est à noter que cette opération bénéficie d'une subvention de 266 000 € dans le cadre du « Fonds Friche ». La livraison prévisionnelle du programme doit s'effectuer dans le courant du 1^{er} semestre 2025.

Sainte-Catherine des Loges, un autre programme de reconstruction devrait débuter quant à lui en 2024.

Relogement des locataires à Chantonay

Dans le cadre de la déconstruction future de la résidence Charlemagne à Chantonay, Vendée Habitat a assuré le relogement de 19 locataires. La typologie de l'offre ne coïncidait plus vraiment à la demande locative actuelle.



LES FINANCES

100 millions d'euros injectés dans l'économie locale

22

extrait du rapport d'activité 2023

Contexte et compte de résultat

L'activité est restée très dynamique avec plus 59 millions d'euros consacrés à l'investissement, dans un contexte économique tendu (coûts de travaux toujours élevés et conditions financières défavorables), soit près de 5 millions de plus qu'en 2022 et un montant au plus haut depuis 10 ans.

Par ailleurs, en tenant compte des dépenses de gros entretien, d'entretien courant et de maintenance ainsi que celles se rapportant aux autres activités, Vendée Habitat a contribué pour près de 100 millions d'€ à la vie économique locale.

En ce qui concerne le budget 2023, les comptes ont été fortement impactés par la hausse du taux du Livret A, avec près de 6 millions d'€ de charges d'intérêts supplémentaires par rapport à 2022 et par l'augmentation de la TFPB (+ 700K€).



Saint-Hilaire-de-Riez - Inauguration du nouvel EHPAD La Bonne Étoile où Vendée Habitat a investi plus de 12 millions d'euros.

Ainsi le résultat de l'exercice 2023 s'est dégradé puisqu'il s'élève à un peu plus de 2,8 millions d'euros contre 8 millions pour l'exercice précédent.

Les charges ont augmenté pour atteindre 104,6 millions d'€ dont 96,6 % sont consacrés à l'activité location et 3,4 % à l'activité accession. Dans le même temps, les produits ont également progressé puisqu'ils se chiffrent à 107,5 millions d'€ dont près de 68 % émanent des recettes de loyers.

La capacité d'autofinancement est, du fait de cette baisse de résultat, en diminution par rapport à 2022, et s'élève à 28 millions d'euros (contre 33,5 millions € précédemment).

Le tableau de financement

Les emplois ont cette année augmenté (+ 5,8 %) et représentent un montant de près de 114 millions d'Euros. Les

ressources sont également en hausse (+27,7 %) puisqu'elles s'élèvent à 129 millions d'euros (101 millions en 2022).

On constate en rapprochant les ressources des emplois, un apport sur le fonds de roulement pour un peu plus de 15 millions d'euros.

Le poids de la dette

L'impact de la charge d'intérêts a fortement progressé en 2023 compte tenu de la hausse du livret A pour environ 6 millions d'euros.

Le ratio de la dette par rapport aux loyers est de 46.3 %, alors que la médiane des offices pour le DIS 2022 était de 34,6 %. La dette représente 1 860 € par logement et le capital restant dû des emprunts au 31 décembre est de près de 519 millions d'Euros dont 75 % contractés auprès de la Caisse des Dépôts (CDC).

Le potentiel financier à terminaison

Le potentiel financier à terminaison des opérations (fonds propres disponibles) s'établit à 45,4 millions d'€ (38,3 millions en 2022) soit une progression de plus de 18 %, ce qui représente 2 475 € par logement. Cette progression s'explique notamment par l'émission de Titres Participatifs auprès de la CDC pour 15 millions d'€. Par ailleurs, la convention de partenariat signée avec le Département de la Vendée vient conforter notre capacité à mettre en œuvre la stratégie patrimoniale.

QUELQUES INDICATEURS

Niveau de loyer moyen

(charges comprises)



Les loyers oscillent en moyenne entre 253,47 € pour un T1 et 582,26 € pour un T5, charges comprises.

26,5 jours

Comme le délai global moyen de paiement

Les équipes se sont attachées à traiter les 31 339 factures en deçà des 30 jours



L'entretien du patrimoine

1723€

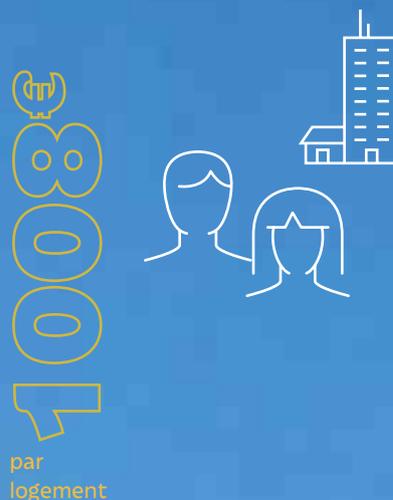
par logement 

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 (1 471 € par logement)

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement ont augmenté en 2023 et représentent 1 008 € par logement soit 25,1 % des loyers



Les impayés

 Les impayés ont peu augmenté et représentent 6,7 % de loyers et charges (moyenne DIS 2022 8 %)

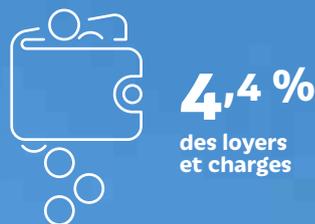


Les impayés locatifs représentent 6,7 % des loyers et charges.

Toutefois, ce taux reste nettement inférieur à la médiane DIS 2022 (8 %)

La vacance

 Les pertes dues à la vacance ont diminué entre 2022 et 2023



Les pertes de loyer dues à la vacance sont passées de 5,1 % à 4,4 % entre 2022 et 2023.

LE PILOTAGE DE VENDÉE HABITAT



Fédérer les énergies internes

24

extrait du rapport d'activité 2023

Une activité RH soutenue

Au 31 décembre 2023, **Vendée Habitat compte 288 personnes** réparties entre 76 agents de la Fonction Publique Territoriale (26 %), 199 salariés de droit privé en CDI, 3 CDD et 10 contrats d'apprentissage (74 %).

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.

185 personnes ont pu bénéficier d'une formation continue au cours de l'année 2023 (environ 623 jours).

Dans le cadre du dialogue social, 12 accords (télétravail, égalité professionnelle, ...) ont été signés entre la Direction et le délégué syndical.

Enfin, notons la mise en place d'un comité logistique qui vise à communiquer sur les conditions de

44,05 ans

L'âge moyen du personnel en 2023

travail du personnel de proximité, d'écouter leurs attentes et proposer la mise en œuvre de solutions adaptées.



DSIO: Vers une plus grande mobilité

Plusieurs projets de la DSIO débutés en 2023 visent à accroître le travail en mobilité de nos collègues. Certains concernent la mise à disposition de matériel comme des PC portables, des tablettes ainsi que des smartphones, de façon à ce que chaque salarié dispose d'une adresse mail professionnelle ainsi qu'un équipement lui permettant de la consulter.

Mais, il s'agit aussi d'applications permettant de travailler plus facilement en déplacement comme en télétravail, comme les nouvelles fonctionnalités du CRM salesforce, la téléphonie par internet Rainbow mais aussi la digitalisation des process RH qui arrivent en 2024 (demande de congés, mise à disposition d'un coffre-fort numérique personnalisé, les remboursements de frais, ...).

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

En matière de marketing territorial, l'office renforce sa présence grâce à la création et l'envoi d'une newsletter élus bimestrielle.

L'office a également investi le réseau social Instagram.

Enfin, notons parmi les autres contributions, la mise en ligne d'un site internet pour les collaborateurs dédié au projet d'entreprise Cap 2026 (présentation et état d'avancement des actions, ...).

Le 1^{er} SPASER de Vendée

Le Conseil d'Administration a adopté le Schéma de Promotion des Achats Socialement et Écologiquement Responsable (SPASER) en octobre 2023.

Ce SPASER, le premier en Vendée, conclu pour une durée de 2 ans (2024 et 2025), comprend 5 objectifs :

- intégration de clauses d'insertion et recours à des marchés réservés,
- intégration de critères et de clauses

environnementales et sociales,

- achats attentifs aux parties prenantes,
- évaluation des entreprises,
- développement d'un partenariat avec les entreprises.

D'autre part, le service juridique a préparé 353 marchés et 21 commissions de marchés et/ou d'appels d'offres se sont tenues en 2023.

Il est à noter qu'il n'y a eu aucun contentieux relatif aux marchés publics, que ce soit pour la passation ou pour l'exécution. De même, il n'y a eu aucune lettre d'observation de la Préfecture.

Le secrétariat général

L'activité de l'accueil du public et du standard téléphonique représente plus de 26 000 appels pris et 6 700 visites rien que pour le siège, caractérisés comme l'année passée, en priorité par la demande de logement (information sur le processus de demande, quand est-ce que ma demande aboutit? ...) et l'avancement des réclamations.

4 réunions du Conseil d'Administration et 11 réunions du Bureau se sont déroulées en 2023 (350 délibérations).

La gestion de l'enquête d'occupation du parc social (OPS, et SLS) obligatoire a été transmise à un peu plus de 14 000 foyers.

Enfin, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni à 4 reprises et a travaillé sur le plan de concertation locative, la gestion des charges locatives, les sollicitations émanant des locataires, la présentation de leur bilan annuel.

Un service contrôle de gestion

Le contrôle de gestion propose une traduction financière, chiffrée, de l'activité d'aujourd'hui et de l'orientation stratégique de demain, qui se matérialise notamment, par :

- des formations aux collaborateurs/trices sur le modèle économique du logement social,
- la conduite d'un projet de mise en place d'un logiciel permettant la simulation financière d'équilibre et le suivi de planning de cette opération, en vue d'un meilleur suivi de nos investissements et d'un pilotage optimisé des fonds propres,
- l'élaboration d'observatoires à l'ouverture et à l'attribution des lots travaux pour mesurer et suivre la tendance de l'évolution des coûts du secteur,
- des projections financières à moyen/long terme actualisées selon les évolutions du contexte économique.

LES PERSPECTIVES 2024



S'engager durablement dans les territoires au profit des Vendéen(ne)s

Future résidence L'Horbetoux à la Roche-sur-Yon



S'inscrire dans la transition durable et responsable

Conformément à notre engagement pris dans notre projet d'entreprise Cap 2026, Vendée Habitat entend réaffirmer son engagement pour une responsabilité sociale, sociétale et environnementale (RSE) ambitieuse et vertueuse.

L'objectif est de définir une stratégie durable et responsable intégrant la trajectoire nationale visant à tendre vers la neutralité carbone à l'horizon 2050.

La réalisation d'un bilan carbone sera une étape dans cette démarche qui se veut collective et collaborative.

Poursuivre le développement soutenu de l'offre locative

Anoncé en 2022 à l'occasion du Plan Logement par le Département de la Vendée, l'objectif de Vendée Habitat est de programmer 400 nouveaux logements par an sur 5 ans.

En 2024, l'office poursuivra ses engagements pour développer une offre de logements au plus près des besoins des territoires et des actifs vendéens.

Résidences jeunes actifs, maisons en accession à la propriété, logements locatifs classiques ou en maintien à domicile, l'offre sera diversifiée et adaptée localement.

Booster le BRS en Vendée

En reprenant l'activité de Vendée Foncier Solidaire, l'office donne un nouvel élan à sa mission en matière d'accession abordable à la propriété.

Ainsi, avec le Bail Réel Solidaire (BRS), Vendée Habitat offre une nouvelle façon de devenir propriétaire dans le département de la Vendée.

Ce dispositif d'accession, qui dissocie le foncier du bâti, revêt de nombreux avantages, pour les accédants (prix d'acquisition 20 % à 50 % en deçà des prix du marché), les collectivités (intégration dans le contingent de logements sociaux), les promoteurs (nouvelle clientèle) et un bailleur social comme le nôtre (réponse au souhait de redynamiser le parcours résidentiel).

Développer la vente HLM

Le conseil d'administration a acté la mise en œuvre d'une véritable politique de vente. Cette action répond à plusieurs objectifs.

Tout d'abord, elle vise à faciliter le parcours résidentiel de nos locataires vers l'accession à la propriété.

Ensuite, elle ambitionne de redonner quelques marges de manœuvre nécessaires au regard du contexte économique et financier actuel et du dynamisme de l'office.

Ce plan de vente intégrera bien évidemment la réglementation, les spécificités territoriales (pas de vente dans les communes carencées, par exemple), patrimoniales (éviter les copropriétés, ...), ...

S'orienter vers le LLI, Logement Locatif Intermédiaire?

Dans une logique de diversification de ses activités et des possibilités offertes par la réglementation, Vendée Habitat se questionne sur l'opportunité d'investir le champ du LLI, Logement Locatif Intermédiaire.

Cette catégorie de logement social se rapproche du parc libre. Même si les loyers et les plafonds de ressources sont encadrés, ils sont proches des loyers du marché libre et accessibles à très grande majorité de Vendéens.

Il présente également l'avantage de favoriser la mixité de peuplement.

ZAC Les Redoux à
la Chaize-le-Vicomte



L'élaboration d'un PSP ambitieux va permettre de garder notre patrimoine attractif

Définir un ambitieux Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Le PSP constitue le socle de la stratégie patrimoniale de Vendée Habitat. Il est défini pour la période 2025-2034 et se décline ensuite dans un plan pluriannuel de travaux.

Il vise à préserver l'attractivité du patrimoine existant, encourager son évolutivité, répondre aux enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux, réglementaires, ...

Vendée Habitat veut afficher un PSP ambitieux pour le confort et le cadre de vie de nos locataires.

Pour cela, une assistance à maîtrise d'ouvrage sera désignée et pourra s'appuyer in fine sur une gestion de la donnée patrimoniale centralisée et optimisée.





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

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