

# RÉSIDENCES

Le magazine des locataires de Vendée Habitat / N°74 Octobre 2024



## 48 NOUVEAUX LOGEMENTS À TALMONT-SAINT-HILAIRE

Afin de répondre à la forte demande sur un secteur en tension, Vendée Habitat va construire 48 nouveaux logements à Talmont-Saint-Hilaire.

AU SOMMAIRE

QUOI DE NEUF

✓ Page 2

**UNE RÉSIDENCE  
SOCIALE À SAINT-  
FULGENT**



ZOOM SUR...

✓ Page 4

**LE BRS : UNE  
NOUVELLE  
SOLUTION  
POUR DEVENIR  
PROPRIÉTAIRE**

DE VOUS À NOUS

✓ Page 7

**ENQUÊTE  
SUPPLÉMENT  
DE LOYER DE  
SOLIDARITÉ (SLS)**



  
VendéeHabitat

Le futur a de l'expérience



ÉDITO

Isabelle RIVIÈRE  
Présidente de Vendée Habitat

## Malgré la crise du logement, Vendée Habitat maintient sa dynamique

Le Congrès HLM s'est tenu cette fin septembre au moment où une nouvelle Ministre du Logement, Mme Valérie Létard, était nommée. Autant dire que ses premières décisions seront scrutées par les acteurs du logement dans leur globalité, et les bailleurs sociaux en particulier, tant les attentes sont fortes pour redynamiser un secteur en grande difficulté.

Les voyants sont loin d'être au vert : taux du livret A élevé, ponction financière de l'État ininterrompue depuis 2018, ... amputent de précieuses capacités d'investissement pour les bailleurs sociaux, tant dans le neuf qu'en réhabilitation.

Sans le soutien du Conseil Départemental de la Vendée, via la contractualisation signée, Vendée Habitat ne pourrait tenir un rythme de construction aussi élevé.

En effet, depuis 2022, notre organisme est l'un des organismes en Pays de la Loire qui affiche des prévisions aussi ambitieuses, avec un peu plus de 400 logements par an.

En dépit de ce contexte difficile, Vendée Habitat affiche son volontarisme et sa capacité à diversifier ses activités pour produire.

Ainsi, en matière d'accession abordable, Vendée Habitat mise sur le BRS, le Bail Réel Solidaire, et booste ce dispositif pour permettre aux ménages de devenir propriétaire. Le BRS, qui fait l'objet du dossier central de ce journal Résidences, se déploie progressivement en Vendée.

Vous pouvez compter sur mon engagement pour défendre les intérêts du logement social au profit des territoires, des locataires et du secteur économique pour lequel notre organisme est un contributeur de 1<sup>er</sup> plan.

## QUOI DE NEUF?

### 1 Congrès HLM à Montpellier L'office signe des partenariats

Le Congrès Hlm est l'événement annuel du secteur Hlm! Il rassemble les acteurs du logement social autour de réflexions sur les grandes orientations et priorités d'action.

Il se déroulait cette année à Montpellier du 24 au 26 septembre.

À cette occasion, l'office a officialisé de nombreux partenariats avec:

- STONAL pour la gestion de la donnée patrimoniale,
- SPIE BATIGNOLLES pour les travaux de réhabilitation de la résidence Sadi Carnot,
- CELLANCE pour la réalisation de notre bilan carbone et la préparation de notre Plan Stratégique de patrimoine,
- WARYME pour renforcer la sécurité de son personnel,
- DEL&COOP' pour élaborer notre démarche durable et responsable.



### 2 Saint-Fulgent Une résidence sociale pour les jeunes actifs

Afin de répondre à la problématique du logement des jeunes actifs, Vendée Habitat, investit dans la construction d'une résidence sociale de 50 logements à Saint-Fulgent. La maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet d'architecture Pelleau et Associés.

Cette résidence sociale sera composée de 38 logements T1, 10 logements T1 Bis et 2 logements T2 ainsi que des locaux communs et techniques.

Cette solution d'hébergement s'adresse aux publics ayant des difficultés d'accès à un logement ordinaire:

- Les jeunes en insertion professionnelle (apprentis, stagiaires de la formation continue...),
- Les travailleurs en mobilité professionnelle (intérimaires, saisonniers, CDD, période d'essai de CDI).

La gestion de cet établissement sera confiée au groupe les Etablères. Les travaux doivent débuter à la fin de l'année pour une durée prévisionnelle de 18 mois.



### 3 Talmont-Saint-Hilaire Un projet d'ampleur de 48 nouveaux logements

Vendée Habitat a posé le 9 septembre dernier, la première pierre de la résidence « Rosa Bonheur » dans le lotissement du Fief Martel.

La future résidence accueillera à terme près de 50 ménages.

Le projet comprend des terrasses/balcons pour les logements à l'étage et des jardins pour les logements en RDC.

Ouest Architecture Urbanisme est chargé de la maîtrise d'œuvre du projet pour lequel Vendée Habitat investit 7 500 000 €.

L'office remercie ses partenaires pour les subventions ou prêts accordés.



CLÉS

EN MAIN...

15690  
LOGEMENTS

Au 30 septembre 2024, l'office compte un patrimoine de 15 690 logements sur le département de la Vendée.

2904

ET ÉQUIVALENTS LOGEMENTS  
FOYERS (EHPAD, Résidences sociales, ...)



3



**CHÂTEAU-CUIBERT**  
Résidence des Rivières  
3 logements locatifs

4



**LA BOISSIÈRE-DE-MONTAIGU**  
Résidence Le Clos du Grenouiller  
6 logements locatifs

1



**SAINT-MARS-LA-RÉORTHE**  
Résidence Les Jardins du Pâtis  
2 logements locatifs

2



**LA BOISSIÈRE DES LANDES**  
Résidence les Racaudières  
4 logements en maintien à domicile

## UNE FUTURE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE À BELLEVIGNY

La première pierre d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements, combinant logements classiques et maintien à domicile, a été

posée le 4 juillet dernier. La future résidence des Arbousiers, située au centre-bourg de Bellevigny, comprendra un bâtiment collectif en R+2 avec 21

logements. Ce bâtiment se distinguera par ses 11 logements classiques et ses 10 logements adaptés au maintien à domicile (MAD) des personnes âgées.



# ZOOM SUR ...



## Le Bail Réel Solidaire se développe en Vendée

**Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accès à la propriété en plein essor sur le département de la Vendée.**

**Particulièrement en tension, le marché immobilier vendéen fait face à des prix très importants.**

**Le BRS apporte ainsi une réponse aux difficultés des ménages vendéens à devenir propriétaire.**

## UNE NOUVELLE SOLUTION POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE

### Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire ?

Le Bail Réel Solidaire est une nouvelle opportunité offerte aux ménages de devenir propriétaire.

Il dissocie le foncier du bâti pour réduire le prix des logements. Ainsi, le propriétaire fait l'acquisition du logement (maison ou appartement) tout en étant locataire du foncier.

En n'achetant pas le foncier et grâce à une TVA à taux réduit (5,5%), les accédants bénéficient d'un prix d'achat minoré de 20 à 50%.

Vous êtes propriétaire du bâti et pouvez donc personnaliser votre maison ou appartement.

Vendée Foncier Solidaire est propriétaire du foncier et vous lui versez une redevance mensuelle.

Le BRS est disponible sur une partie du territoire vendéen et plus particulièrement sur le littoral.

Il se déploie sur d'autres communes où l'accès à la propriété est rendue difficile, telles que Montaigu-Vendée, Les Herbiers,

...

### À qui s'adresse le Bail Réel Solidaire ?

Ce dispositif est idéal pour les primo accédants qui vont occuper leur logement au titre de leur résidence principale.

Du fait de ses nombreux avantages, le BRS est particulièrement prisé des jeunes actifs, qu'ils soient seuls, en couple, avec ou sans enfant.

L'accès au Bail Réel Solidaire est conditionné à un certain niveau de ressources. Ces plafonds de revenus varient selon la zone géographique ciblée.

Pour financer leur projet, les ménages peuvent prétendre au Prêt à Taux Zéro (PTZ) selon les conditions en vigueur.



Challans - Le Mondrian

# ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ AVEC VENDÉE FONCIER SOLIDAIRE

## Qui commercialise le BRS ?

Les maisons ou appartements vendus en Bail Réel Solidaire peuvent être construits par des promoteurs ou par Vendée Habitat.

Dans tous les cas, ces logements sont conçus en respectant les normes en vigueur (de construction, environnementales, parasismiques...).



L'acte d'achat est signé avec le promoteur ou Vendée Habitat, en charge de la construction du bien.

L'accédant verse une redevance mensuelle à Vendée Foncier Solidaire pour l'occupation du terrain, qui représente quelques dizaines d'euros par mois.

## Vendée Foncier Solidaire

Vendée Foncier Solidaire propose une nouvelle approche de l'accès à la propriété sur le territoire de la Vendée, avec ce dispositif.

Depuis 2023, Vendée Habitat, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS) porte la promotion du BRS en Vendée grâce à Vendée Foncier Solidaire.

Sa mission est d'acquérir du foncier et d'en conserver la propriété pour mener des projets immobiliers et créer des logements (collectifs ou individuels) à usage d'habitation principale, à prix abordable.

Retrouvez tous nos programmes sur le site [vendeefoncier.com](https://vendeefoncier.com)

ou en flashant ce QR code :



Les Herbiers - Domaine des Chênes

## ENVIRON 250 LOGEMENTS BRS PROGRAMMÉS

Alors qu'environ 40 maisons/appartements BRS ont été livrés depuis 2019, Vendée Habitat intensifie le rythme de production.

Ainsi, 250 nouveaux logements BRS sont soit en cours de construction/appels d'offre, en cours de commercialisation, ou en projet. Et de nombreux autres programmes devraient prochainement voir le jour ...



## Les avantages du BRS

### Un prix d'achat minoré de 20 à 50 %

Le premier des avantages, et non des moindres, est le prix d'achat minoré de 20 à 50 % par rapport au prix du marché.

L'accédant est propriétaire de son bâti uniquement et paye une simple redevance pour la mise à disposition du foncier

### Prêt à taux zéro (PTZ)

Dans le cas d'un logement neuf, les futurs propriétaires bénéficient du PTZ, sous certaines conditions\*.

### Abattement de La taxe foncière

Selon les collectivités, les accédants peuvent obtenir un abattement de la taxe foncière!

### Accompagnement personnalisé

Tout au long de leurs démarches, les accédants bénéficient d'un accompagnement personnalisé avec l'ADILE 85. Accompagnement qui se poursuit durant toute la période de détention du logement.

### Une localisation idéale

Les biens commercialisés en BRS se situent principalement dans des secteurs attractifs et dynamiques, et bénéficient de nombreux commerces et services à proximité!



\* sous réserve d'évolutions réglementaires.

# INFOS TRAVAUX

## PROGRAMME DE DÉMOUSSAGE DE RÉSIDENCES

Afin de maintenir son patrimoine en bon état, Vendée Habitat réalise d'importants programmes de démoissage des toitures et des peintures des façades sur certaines résidences de Vendée Habitat.

En 2023, 74 résidences ont été concernées par ces travaux (soit 878 logements).

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

Le programme 2024 est en fin de réalisation. Il a concerné plus de 57 résidences réparties sur 32 communes représentant 620 logements pour un montant de 227 000 €.



## TRAVAUX DE RÉFECTION DES ACCÈS AUX LOGEMENTS

Vendée Habitat, soucieux du bien-être de ses locataires, a lancé plusieurs projets de réfection et de rénovation des accès aux logements pour améliorer le confort et la sécurité des résidents.

Ces travaux visent à améliorer le cadre de vie des locataires, notamment par :

- la mise en place de clôtures pour délimiter les espaces privés des espaces publics
- des aménagements extérieurs (création de cheminements piétonniers, réfection des enrobés, ...).

Ainsi, en 2023 et 2024, ce sont 15 résidences représentant 107 logements sur tous les secteurs du département qui ont vu leurs abords améliorés, (avec par exemple le Pré de la Miltière à Bournezeau, le Bois Renard aux Achards, les Pruneliers à Doix les Fontaines, ...).

**Vendée Habitat investit sur ces opérations plus de 700 000 euros.**

### EN BREF

#### 1 Salles de bain, volets roulants Travaux d'accessibilité

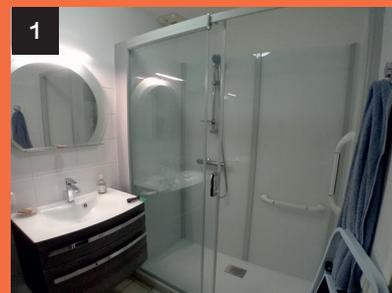
L'Office réalise ponctuellement des travaux d'accessibilité après examen et accord de la commission d'adaptabilité. Ainsi en 2024, 23 baignoires ont été remplacées par des douches, 16 logements ont connu des réaménagements de la douche (changement paroi, barre d'appui, changement douche en cabine de douche, ...), des volets roulants électriques ont également été installés dans 5 logements.

#### 2 Réhabilitation complète d'un logement aux Sables d'Olonne

Un logement a été entièrement réhabilité par l'office au Château d'Olonne.

Une évaluation complète de l'état de la maison a été réalisée pour identifier les travaux nécessaires. Cela inclut l'inspection des fondations, de la toiture, des installations électriques et de plomberie.

Un soin particulier a été apporté sur la rénovation énergétique de cette maison afin de limiter les consommations d'énergie.



# DE VOUS À NOUS

## L'automne: le bon moment pour la taille des haies



Nous vous rappelons que les espaces extérieurs attenants au logement doivent être constamment en bon état d'entretien.

Les haies ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur sauf dispositions particulières prévues dans les règlements locaux d'urbanisme.

La distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.

De plus, l'ajout ou la suppression de plantations seront soumis à l'autorisation préalable de Vendée Habitat.

## De la bonne utilisation des parkings

Afin que chacun puisse garer sans difficulté sa voiture devant sa résidence, nous vous remercions de bien vouloir vous stationner dans les places prévues à cet effet.

Merci de ne pas chevaucher les lignes et bloquer 2 places pour un seul véhicule.

De même, nous vous rappelons qu'il est interdit de se stationner devant les accès réservés aux pompiers et véhicules de secours. Le non-respect de cette consigne peut vous exposer à une amende.

Tout stationnement prolongé sera considéré comme abusif et Vendée Habitat pourra faire toute démarche auprès des autorités administratives pour qu'il soit procédé à l'enlèvement du véhicule aux frais du propriétaire du véhicule.

Il est interdit de laisser tout véhicule non assuré et/ou hors d'usage sur les parkings.

## Enquête SLS

Vous recevrez prochainement les modalités pour répondre à l'enquête obligatoire SLS.

Un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) appelé surloyer peut être réclamé au locataire dès lors que ses revenus excèdent de 20 % les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

La réponse à cette enquête est obligatoire. En cas de non-réponse ou de réponse incomplète, des pénalités peuvent être appliquées. Cette année encore, l'enquête sera gérée par un prestataire extérieur.

Pour toutes questions, veuillez vous référer aux coordonnées que vous trouverez sur votre courrier.

## Respect des parties communes

Le personnel de proximité œuvre au quotidien à améliorer votre bien-être dans les résidences, mais de plus en plus de dégradations (déchets, encombrants, tags, ...) sont constatées dans les parties communes.

Le respect des parties communes est l'affaire de tous. En adoptant des comportements responsables et en faisant preuve de civisme, chaque résident peut contribuer à améliorer la qualité de vie dans les résidences.

Vous êtes également responsable, du comportement et des éventuelles nuisances, des personnes invitées par vos soins dans votre résidence.

## Ne rien jeter par les fenêtres

Nous vous rappelons qu'il est formellement interdit de jeter des objets ou des déchets par la fenêtre de votre appartement.



## EN BREF

### Pensez à nettoyer vos gouttières

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



### Attestation d'assurances

Nous vous rappelons que tout locataire a obligation de souscrire une assurance pour son logement. Une attestation doit être transmise chaque année par courrier ou mail à votre

agence. Elle vous sera

demandée en cas de non-présentation.

La loi ALUR autorise le bailleur à souscrire une assurance pour le compte du locataire si ce dernier ne lui remet pas son

attestation dans un délai

d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet.

Le coût est récupérable sur le locataire. Attention cette assurance ne couvre en aucun cas vos biens personnels. En cas de sinistre vous ne serez pas couverts

### Pensez à bien aérer votre logement

Aérer 10 minutes par jour, été comme hiver, son logement permet de renouveler l'air intérieur et de diminuer la « pollution » présente dans l'air et de se débarrasser des odeurs désagréables.

Certains logements sont équipés d'une VMC. Ne coupez jamais le moteur de cet équipement et veillez à maintenir les bouches d'aération correctement dégagées et nettoyées.



BAIL  
RÉEL  
SOLIDAIRE

MAISON  
T4 à T5

À partir de

215 000 €  
aux Herbiers  
Domaine du Chêne



Plus  
d'informations sur  
ce programme



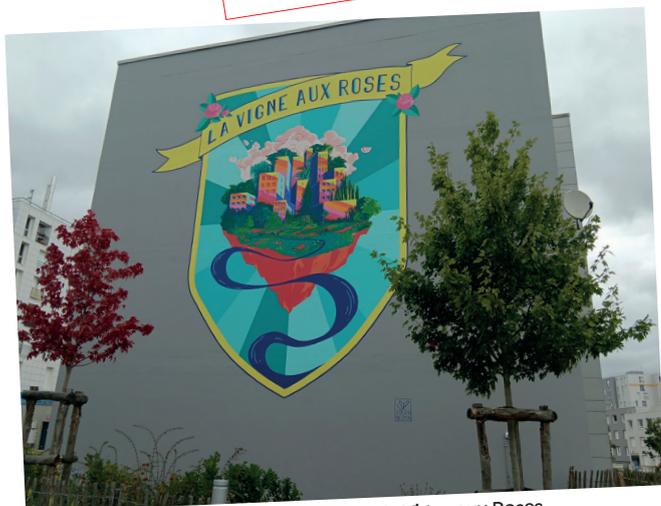
02 51 09 85 23

accession@vendeehabitat.fr

www.vendeehabitat.fr

Une redevance foncière vous sera demandée pour l'occupation du terrain

TRANCHE  
DE VIE



Une fresque réalisée par les habitants de la Vigne aux Roses

## UNE FRESQUE IMPOSANTE RÉALISÉE À LA VIGNE AUX ROSES

À La Roche-sur-Yon, un projet artistique unique a récemment vu le jour dans le quartier de la Vigne aux Roses.

Les habitants, en collaboration avec la compagnie Nejma, ont réalisé une fresque murale qui transforme et embellit leur environnement quotidien.

Avec la collaboration de la plasticienne Stéphanie Poupeau de la Compagnie Nejma, adultes et enfants ont révélé leurs talents artistiques au fil des mois.

Invités à manier le pinceau, ils ont créé et signé des fresques sur le compteur devant l'annexe de la Maison de quartier de la Vallée Verte.

Retrouvez les différentes étapes de réalisation en vidéo sur :