

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

Extrait du rapport
d'activité 2024

ÉDITO

« Depuis sa création en 1929, Vendée Habitat écrit l'histoire du logement en Vendée et poursuit son action au profit des Vendéens. »

Notre histoire ne s'est pas écrite de manière linéaire mais à chaque instant, notre office a su s'adapter au contexte sociétal, réglementaire, politique, ... et innover pour apporter les solutions logement qui nous permettent de loger 4 à 5 générations de Vendéennes et de Vendéens.

Le 28 juin 2024, Vendée Habitat fêtait ses 95 ans, l'occasion de rappeler et de mettre en valeur notre raison d'être, notre rôle dans les territoires en matière d'aménagement dans un partenariat étroit avec les élus locaux et notre mission d'accompagnement au profit des locataires quel que soit leur profil.

95 ans, n'est qu'une étape.

J'ai souhaité que les décisions prises par notre conseil d'administration s'inscrivent dans le temps long. Trois d'entre elles illustrent notre vision prospective volontaire et déterminée. Vendée Habitat s'engage dans une démarche de transition qui place le développement durable et responsable comme un enjeu majeur. Plus que jamais, notre organisme s'investit pour offrir des produits d'accession abordable à la propriété, comme le BRS via Vendée Foncier Solidaire, pour faciliter le parcours résidentiel des ménages Vendéens. Enfin, le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) validé pour les années 2025-2034 est le reflet d'une stratégie patrimoniale long termiste ambitieuse, orientée vers l'avenir.

Premier bailleur social du département, Vendée Habitat réaffirme son rôle majeur dans le développement territorial, le soutien à l'économie locale et l'adaptation permanente aux évolutions sociétales, en dépit d'un contexte économique instable.



Le futur a de l'expérience

Isabelle Rivière
Présidente de Vendée Habitat

SOMMAIRE

- 3 / Les chiffres clés
- 4 / Les faits marquants 2024
- 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 2025

**LES
CHIFFRES
CLÉS**



FFRES
ES

15 718

logements répartis entre



48 %

logements
individuels

52 %

logements
collectifs



2 810

équivalents
logements
dans 76 foyers



212

équivalents
logements livrés



1 326

demandes
de logements
satisfaites

299

comme
l'effectif
de Vendée
Habitat



3

rapport d'activité 2024

Talmont-Saint-Hilaire -
1^{ère} pierre d'une résidence de 48 logements - Le Fief Martel

LES FAITS MARQUANTS 2024

1929-2024 : 95 ans d'engagement au service des Vendéens et des territoires

Vendée Habitat, 95 ans et tourné vers l'avenir



« Construire le bonheur pour vous », c'est le titre du film que nous avons réalisé et diffusé à l'occasion de nos 95 ans grâce à la contribution d'une centaine de locataires. Il révèle notre raison d'être, le leitmotiv de notre action au quotidien.

À Aizenay, nous avons offert un bouquet de fleurs à l'une de nos locataires qui fêtait elle aussi ses 95 ans.

À Montaigu-Vendée, nous avons lancé un programme de logements particulièrement exemplaire et durable, par l'utilisation notamment de matériaux biosourcés et de béton à faible impact carbone, par sa densification en secteur urbain...

Aux 4 coins de la Vendée, fort de 95 ans d'expérience, notre organisme bénéficie d'un savoir-faire et d'une qualité de service reconnus. Ce haut niveau de satisfaction est le fruit de notre stratégie axée sur la proximité, véritable ADN de Vendée Habitat. Les élus peuvent continuer à nous faire confiance pour

leurs nouveaux projets immobiliers. Les locataires que nous hébergerons sauront trouver un organisme soucieux de leur bien-être.

95 ans n'est qu'une étape!

L'avenir de Vendée Habitat s'écrit autour des attentes fortes tant sociales ou sociétales qu'environnementales.

Citons par exemple le maintien d'un niveau de production soutenu, la diversification de l'offre locative pour tenir compte des besoins actuels et des évolutions démographiques, la définition d'une stratégie de décarbonation pour réduire notre impact, le renforcement de notre qualité de service aux locataires grâce à la symétrie des attentions.

95 ans après sa création, Vendée Habitat est en perpétuelle adaptation aux enjeux de son époque !

Résidence la Robinière à Montaigu-Vendée





Résidence Bonséjour à La Châtaigneraie

Un PSP de 300 millions d'euros

Le Conseil d'administration de Vendée Habitat a validé un ambitieux Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la période 2025-2034.

Ce PSP, qui définit la trajectoire de l'office en termes de réhabilitation, d'amélioration et d'entretien de ses résidences, sera doté de 300 millions d'euros, soit l'équivalent de 30 millions d'euros par an.

Bien qu'ayant un patrimoine en bon état, l'office affiche sa volonté de maintenir ses logements attractifs, confortables et performants sur le plan thermique, au bénéfice des locataires.

Enfin, ce PSP s'inscrit pleinement dans notre démarche de transition durable et responsable et de réduction de notre empreinte carbone.

120 000 €

de travaux investis par jour ouvré
sur la période 2025-2034

Une stratégie de décarbonation

Dans le cadre de notre démarche de transition durable et responsable actée en juin 2024 (cf. page 25), le 1^{er} bilan carbone a été réalisé, grâce à l'accompagnement de Cellance et de We Count.

Selon la méthode BEGES, préconisée par l'Ademe, les émissions de gaz à effet de serre (GES) de Vendée Habitat sur l'activité 2023 sont estimées à 77 856 tCO₂eq (tonnes équivalent CO₂).

96 % d'entre elles concernent le volet patrimonial (construction, réhabilitation et entretien du parc et exploitation énergétique) ce qui représente 55 kg CO₂e /m² exploité par l'office. Ce chiffre plutôt élevé s'explique notamment par la part importante de logements chauffés au gaz (84 %) et le rythme de construction soutenu et donc consommateur de foncier et de matériaux.

Les 4 % d'émissions restantes concernent principalement les déplacements professionnels et pendulaires (44 %), les achats (32 %).

Dans son objectif de neutralité carbone d'ici 2050,



des pistes d'amélioration sont à l'étude et/ou mises en œuvre : sortie progressive des énergies fossiles au sein des résidences, nécessité de réduire l'empreinte carbone des opérations neuves, grâce à la densification des opérations et par un choix pertinent des matériaux.

Le nouveau PSP 2025-2034 s'inscrit pleinement dans ces objectifs.

LA PROXIMITÉ NOTRE ADN



La Bruffière :
Remise de clés de
la résidence les
Maroquiniers

Vendée Habitat au plus près de ses locataires

Fort d'un réseau de 4 agences, de 3 antennes et de 26 points d'accueil, Vendée Habitat accompagne les locataires tout au long de leur parcours résidentiel.

Améliorer les conditions d'accueil de nos locataires

Vendée Habitat, toujours soucieux de garantir un accueil de qualité à ses locataires et de renforcer le lien avec les habitants, poursuit ses efforts pour améliorer ses infrastructures. Une nouvelle antenne de proximité est en cours de construction à Challans et

doit être livrée en 2025.

Par ailleurs, des études sont en cours pour la construction de la nouvelle agence Sud Est et Océan à Fontenay-le-Comte dont les travaux devraient débuter en 2025.



Future Agence Sud Est et Océan à Fontenay-le-Comte



Future antenne de Challans

L'objectif est de créer des espaces modernes et agréables, répondant aux besoins des locataires. L'office démontre ainsi son engagement à améliorer continuellement les conditions d'accueil et de vie de ses locataires, en investissant dans des infrastructures adaptées et de qualité.

L'adaptabilité des logements

La grande majorité de nos locataires souhaite rester chez eux le plus longtemps possible. Certains équipements du logement (baignoire, marches, ...) peuvent parfois être un frein à ce souhait de bien vieillir à son domicile.

C'est pour cette raison que Vendée Habitat organise des commissions d'adaptabilité, composée notamment de représentants de locataires, qui examinent selon des critères bien établis, les demandes de travaux des locataires sur l'aménagement de certains

équipements:

- remplacement de la baignoire par une douche,
- installation de volets roulants électriques,
- pose de barres d'appui dans la salle de bain ou les W-C,

En 2024, 69 demandes d'adaptabilité ont ainsi été validées par Vendée Habitat. Ces travaux viennent en complément des programmes d'amélioration et d'adaptation du patrimoine.



Cohabitation solidaire intergénérationnelle

Vendée Habitat s'engage dans la cohabitation intergénérationnelle solidaire en partenariat avec l'association Gabrielle et Léo.

Ce dispositif encadré permet à un senior de plus de 60 ans qui dispose d'une chambre libre d'accueillir un

jeune de moins de 30 ans et constitue une action supplémentaire à la lutte contre l'isolement.

Cette initiative aide à briser l'isolement des aînés tout en offrant aux jeunes une solution de logement abordable et conviviale. Ce premier partenariat s'établit sur le territoire de Challans Gois Communauté.

Ce premier partenariat s'établit sur le territoire de Challans Gois Communauté et devrait s'étendre en particulier sur l'île de Noirmoutier.

Verdissement de la politique d'achat et décarbonation du parc auto

Dans le cadre de notre démarche de transitions durables et responsables, nous remplaçons progressivement le matériel à moteur thermique par des équipements électriques.

Depuis 2017, Vendée Habitat favorise l'achat de matériel d'entretien des espaces verts sur batterie pour nos équipes de proximité (tondeuse, taille-haies, débroussailluses, souffleurs, ...). Aujourd'hui, 30 % de notre parc est électrique. Les avantages:

- une empreinte carbone diminuée,
- du matériel toujours aussi efficace, plus maniable et léger,
- moins de bruit pour davantage de confort pour nos collaborateurs qui assurent l'entretien, et pour nos locataires.

Pour une mobilité plus propre en phase avec notre stratégie de décarbonation, plusieurs véhicules électriques ont été achetés ainsi qu'une dizaine de vélos.

Il ne s'agit que d'une étape! Vendée Habitat maintient le cap d'un verdissement progressif de ses équipements et d'une réduction de son impact carbone.



Une demande de logement qui se stabilise à un niveau élevé

Au 31 décembre 2024, on comptait 17 692 demandes de logements en cours sur le département de la Vendée (contre 17 524 en 2023). Parmi ces demandes, 75 % sont des demandes externes et 25 % proviennent de locataires déjà logés dans le parc social. La tension locative est plus forte en Vendée qu'au niveau régional.

Le profil des demandeurs

Parmi les demandeurs inscrits sur le fichier commun de la demande locative, les personnes seules représentent une part essentielle (49,6 %). La part des familles monoparentales s'élève à 28,7 %. Quant aux familles

et aux couples, leur part s'établit respectivement à 11,5 % et 8 %.

La typologie des logements demandés concerne principalement les petits logements : 35 % pour le T2, 33 % pour le T3 et 13 % pour le T1.

70 %
des logements sont attribués à
des salariés



1 326 logements attribués en 2024

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) a examiné 4 334 dossiers (contre 4 777 en 2023) et a procédé à 1 326 attributions, chiffre similaire à l'année précédente (1 339 en 2023).

Cette année encore, Vendée Habitat a respecté son objectif d'attribution à des actifs conformément à la contractualisation avec le département. En effet, 70 % des logements ont été attribués à des salariés.

De plus, 75 % des logements neufs sont attribués à des actifs. Vendée Habitat répond ainsi aux attentes des entreprises pour loger les actifs.

Parmi les logements attribués en 2024, la répartition est la suivante :

- 46,7 % de T3,
- 27,7 % de T4,
- 19,5 % de T2,
- 3,3 % de T5,
- 2,8 % de studio.



Des refus importants

Malgré la forte demande de logement, l'office constate un taux de refus par les candidats-locataires de 16,10 % après passage en commission.

Ce chiffre questionne sur l'urgence de certaines demandes de logements.

Taux de rotation en légère augmentation

Après plusieurs années de baisse régulière, le taux de rotation a légèrement augmenté en 2024 pour s'établir à 8,3 % (7,6 % en 2023). À noter que 1 415 locataires ont quitté un logement de Vendée Habitat en 2024.

Ce faible taux illustre le fait que le parcours et la mobilité résidentiels 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, ...), ...

Stabilité de la vacance commerciale

Le taux de vacance global qui comprend la vacance commerciale et non commerciale (incluant les ventes, déconstructions, réhabilitations) a très légèrement augmenté en 2024. Il est passé à 4,37 % en 2024 contre 3,75 % en 2023.

La vacance commerciale qui comprend à la fois les logements libres à relouer, et ceux nécessitant des travaux avant remise en location (vacance technique) est restée au même niveau que 2023, à savoir 2,45 %.

La vacance commerciale (hors vacances technique) est en légère augmentation entre 2023 et 2024. Elle s'établit à 1,48 % de logements vacants pour défaut de locataire (233 logements) contre 1,19 % en 2023.

Les impayés en augmentation

La dette totale s'élève à 6,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre 5,6 millions en 2023). La dette des locataires présents (personnes physiques) s'élève quant à elle à 2,6 millions d'euros.

Vendée Habitat fait face à une forte augmentation des impayés de loyer qui s'explique notamment par un fait nouveau : le non-paiement du loyer dès le premier mois de location.

Conscient de cette problématique, l'office met en place des solutions pour accompagner les locataires en difficulté.

Favoriser le parcours résidentiel

Au regard du marché immobilier actuellement bloqué et de la volonté des Vendéennes et Vendéens de devenir propriétaires, Vendée Habitat développe la vente HLM.

L'office a identifié un patrimoine de logements qui sera mis en vente progressivement, excluant les logements de moins de 10 ans, les logements classés F ou G, ceux situés dans les communes carencées, ...

L'objectif de ces ventes est notamment de faciliter le parcours résidentiel des locataires de l'office. En effet, elles leur sont proposées en priorité.

De plus, ce plan de vente constitue une nouvelle ressource financière indispensable pour investir dans de nouvelles constructions et réhabilitations.

En 2024, 17 logements de notre parc ont été proposés à la vente sur les différents secteurs de la Vendée.



L'OFFRE LOCATIVE



Travaux d'une résidence
intergénérationnelle de 21
logements à Bellevigny

Continuer de construire pour loger les Vendéennes et Vendéens

Pour répondre aux besoins de logements en Vendée et aux évolutions démographiques (vieillessement de la population, décohabitation, ...), Vendée Habitat poursuit un développement de logement pour tous.



10

213 équivalents logements livrés en 2024

En 2024, l'office a livré 213 équivalents logements.

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

- 199 logements locatifs (dont 19 logements en maintien à domicile),
- 6 maisons en Bail Réel solidaire (BRS),
- et 5 maisons en location accession avec le dispositif du PSLA.

Il est également à noter que 3 commerces ont été livrés à Mouilleron-Saint-Germain dans le cadre de l'opération de réaménagement du centre bourg.

Cette année, aucun logement en foyer n'a été livré.



Chavagnes-en-Paillers - Résidence Bellona (10 logements locatifs)

Programmation record pour la 3^{ème} année consécutive



En 2024, Vendée Habitat a confirmé son engagement dans la construction de nouveaux logements, respectant ainsi ses accords de 2022 avec le Conseil Départemental de la Vendée, malgré la crise du marché immobilier privé.

402 logements sont programmés en 2024, ce qui représente 1 241 logements programmés depuis 2022. La répartition de ces nouvelles opérations est la suivante :

- 342 logements locatifs,
- 10 PSLA et 6 BRS,
- 8 logements locatifs intermédiaires,
- et 36 logements en foyer.

La carte ci-jointe reflète la répartition équilibrée de la production de logements à l'échelle départementale et selon le niveau de tension de chaque territoire :

- 41 % en PDL1,
- 35 % en PDL2,
- 23 % en PDL3.

Concernant le montage des programmes, 76 % sont assurés en maîtrise d'ouvrage directe et 24 % en

VEFA (contre 22 % en 2023 et 11 % en 2022). La part de VEFA augmente légèrement, en raison des obligations de mixité sociale et des opportunités offertes par un recul des réservations privées. La VEFA permet de produire des logements neufs à des coûts inférieurs par rapport à la maîtrise d'ouvrage directe dans certains cas.

Honorer ses engagements

Vendée Habitat soutient l'économie locale avec le maintien du lancement

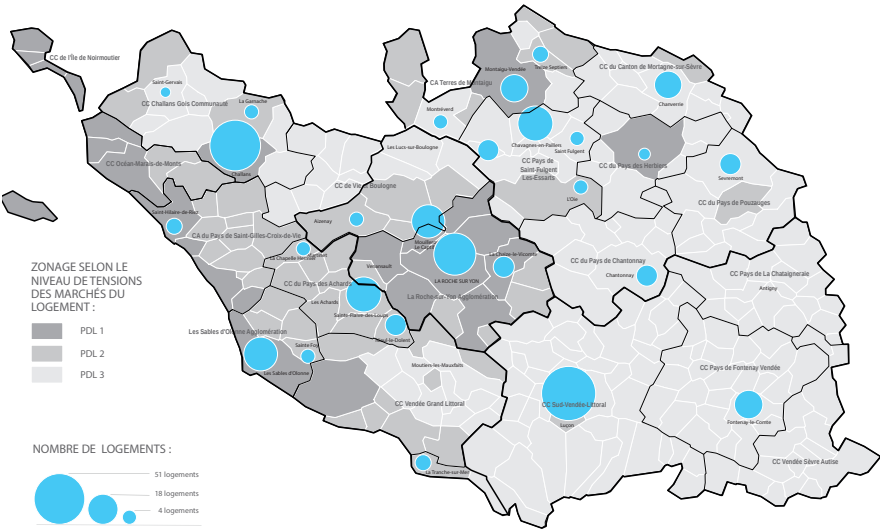
de consultations et la réalisation des projets issus des précédentes programmations, ce qui est loin d'être le cas à l'échelle régionale et nationale.

Ainsi, en 2024, 380 logements ont été mis en chantiers répartis comme suit:

- 268 logements locatifs,
- 112 logements foyer (Les Sables d'Olonne, Luçon).

À noter que la durée moyenne des études entre la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre et le lancement des travaux a très fortement diminué passant en moyenne à 7 mois (contre 20 mois en 2023) du fait d'une moins grande infructuosité suite aux appels d'offre.

402 logements programmés en 2024



Un coup de boost donné au Bail Réel Solidaire (BRS)

Depuis avril 2023, Vendée Habitat est agréé en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Grâce à cet agrément, Vendée Habitat développe le BRS (Bail Réel Solidaire) en Vendée sous la marque Vendée Foncier Solidaire. Le BRS est un dispositif d'accès abordable à la propriété qui dissocie le foncier du bâti.



Avec cette nouvelle activité, Vendée Habitat donne un nouvel élan à sa mission en matière d'accès abordable à la propriété.

Alors qu'environ 40 maisons/appartements BRS ont été livrés depuis 2019, l'office intensifie le rythme de production. Ainsi, plus de 300 nouveaux logements BRS sont soit en cours de construction/appels d'offres, en cours de commercialisation, ou en projet à fin 2024. De nombreux autres programmes devraient voir le jour.

Dans un département de propriétaires, le BRS apparaît comme une solution idéale pour créer une nouvelle offre en logement abordable, en particulier sur les secteurs en forte tension.



Programme BRS
La Brosse à Saint-
Christophe-du-Ligneron

Une nouvelle identité graphique pour Vendée Foncier Solidaire

Pour accompagner le développement de cette activité, Vendée Foncier Solidaire revêt une nouvelle identité qui s'accompagne d'un nouveau site internet vendeefonciersolidaire.fr, plus adapté, plus fonctionnel, plus ergonomique et intuitif, sur lequel les programmes sont publiés.



Nouveau site Vendée Foncier Solidaire

En parallèle, de nouveaux supports de communication (réseaux sociaux, ...) ont été conçus assurant la promotion et la commercialisation du BRS en Vendée.

L'accès abordable à la propriété

En 2024, Vendée Habitat a vendu 22 logements via ses dispositifs d'accès à la propriété. 16 logements l'ont été grâce au PSLA (Prêt Social de Location Accession) et 6 via le BRS.

Ces programmes montrent l'implication de l'office à faciliter l'accès à la propriété des Vendéens, à recréer une dynamique de rotation dans le parc locatif et répondre aux attentes fortes des ménages pour devenir propriétaires.



Un catalogue accession en préparation

Fort du succès des 4 précédentes versions de notre catalogue PSLA, Vendée Habitat prépare une 5^{ème} version de cet outil innovant dans le logement social.

Un groupement d'entreprises a été retenu pour concevoir 15 modèles de maisons individuelles, d'architecture traditionnelle, du T3 plain-pied au T5 en duplex, personnalisables, et en assurer la mise en œuvre.

Les clients potentiels peuvent bénéficier d'un accompagnement personnalisé et de nombreux avantages :

- un prix de vente attractif,
- des avantages financiers,
- de nombreuses garanties.

Ce nouveau catalogue accession sera déployé dès le début d'année 2025.

Concevoir des logements durables

Concevoir des logements durables consiste à appréhender plusieurs niveaux d'exigence dans les nouvelles constructions : avoir une vision du patrimoine à long terme, limiter les charges locatives avec les équipements choisis, optimiser le foncier, réduire l'impact carbone et anticiper autant que possible les futures réglementations environnementales.

À cet effet, plusieurs actions concourent à atteindre cette ambition :

- utilisation de matériaux biosourcés, du ciment à faible impact carbone,
- recours à des modes de chauffage innovants et/ou performants (géothermie collective, ...),
- conception de programmes en avance de phase (RE 2025 seuil 2028, voire seuil 2030).

De nombreux projets intégrant ces critères sont notamment engagés à Montaigu-Vendée, à Luçon, aux Herbiers, ...

L'habitat inclusif se déploie

L'habitat inclusif est un mode d'habitation partagé par des personnes âgées et/ou en situation de handicap, qui comprend a minima un espace commun et bénéficie d'un accompagnement grâce à un projet de vie sociale.

L'habitat inclusif est complémentaire aux logements en maintien à domicile et constitue une alternative à l'entrée dans des établissements spécialisés. En ce sens, ce mode d'habitat contribue au bien vieillir à domicile, en cohérence avec le plan mis en œuvre par le Conseil Départemental de la Vendée.

Environ 70 logements sont en cours de construction ou en projet sur l'ensemble du département (Les Lucs-sur-Boulogne, La Chaize-le-Vicomte, Chavagnes-en-Paillers, Froidfond, l'Épine, ...).

Les premières livraisons sont programmées courant 2025.



Future pension de famille à Luçon

RETOUR EN IMAGES



JOURNÉE DU PERSONNEL

Climax par les Zygomatix - Sensibilisation aux enjeux environnementaux



CONGRÈS HLM

Signature d'un partenariat avec SPIE Batignolles dans le cadre de la réhabilitation de Sadi Carnot



CONGRÈS HLM

Signature d'un partenariat avec WARYME pour la mise en place du DATI (Dispositif d'Alerte des Travailleurs Isolés)



LA BOISSIÈRE-DES-LANDES

Remise de clés de la résidence les Ecotais



CONSEIL D'ADMINISTRATION



PRÉSENCE AU CONGRÈS FONCIER SOLIDAIRE



PRÉSENTATION DE LA CALEOL
à destination des élus de Vendée



DÉPLOIEMENT DE SMARTPHONES
AU PERSONNEL DE PROXIMITÉ



RECYCLAGE DES OUTILS
INFORMATIQUES
Avec l'association Face Vendée



Et depuis 2020 :
Baillier de proximité, porteur d'innovations



95 ANS DE VENDÉE HABITAT
Mise à jour de l'exposition



ENQUÊTE SUR LA SYMÉTRIE DES
ATTENTIONS
Présentation à l'ensemble du personnel



CONGRÈS HLM
Signature d'un partenariat avec DELPHIS

LE PATRIMOINE

Un patrimoine préservé et attractif

Vendée Habitat a investi environ 14 millions d'euros en 2024 dans le cadre de travaux d'entretien, d'amélioration et de réhabilitation de logements et des foyers d'hébergement (EHPAD, ...).

200 logements réhabilités en 2024

Vendée Habitat poursuit une politique d'investissement massif sur son patrimoine.

En 2024, plusieurs résidences ont été réhabilitées représentant l'équivalent de 200 logements.

Un programme emblématique s'est achevé en 2024, à savoir la réhabilitation des Moulins Liot à Fontenay-le-Comte (194 logements), pour lequel Vendée Habitat a injecté 42 000,00 € par logement.

Réhabilitation de la
résidence la Sèvre à
Tiffauges

Réhabilitation de Sadi Carnot

Vendée Habitat a choisi de renouveler son partenariat avec Spie Batignolles grand-ouest (entreprise générale du bâtiment) pour la réhabilitation de la résidence Sadi Carnot à la Roche-sur-Yon, dont le programme a été présenté aux locataires.

Les travaux incluront la rénovation de 62 logements et de leurs parties communes, avec un accent particulier sur l'amélioration du confort des résidents: réfection complète de la salle de bain (installation d'une douche en remplacement de la baignoire, d'un sèche-serviettes, ...), de la cuisine, de la ventilation, des halls d'accueil, ...



Amélioration des parties communes, salle de bain (douche en lieu et place d'une baignoire, installation d'un sèche-serviettes, cuisine, ...)

8 millions d'euros
pour l'amélioration des logements

8 millions d'euros pour les travaux d'amélioration et de réhabilitation

En 2024, Vendée Habitat a consacré 8 millions d'euros pour les travaux de réhabilitation (réfection complète des logements) et les travaux d'amélioration (renouvellement de convecteurs électriques, remplacement des couvertures, ...).

2,6 millions d'euros pour le gros entretien

De plus, Vendée Habitat a consacré 2,6 millions d'euros pour les travaux de gros entretien. Effectués, eux aussi, en site occupé, ils concernent le remplacement des sols, les aménagements extérieurs et clôtures, peinture des parties communes, ...

Une réhabilitation « à tiroirs » à Longeville-sur-Mer

La résidence L'océan va connaître une réhabilitation totale avec une démolition partielle intérieure pour réagencer les pièces et transformer les pièces humides en les rendant accessibles aux personnes à mobilité réduite. Des travaux d'amélioration thermique seront également effectués (remplacement de la VMC, isolation des combles, ...). À l'issue de la réhabilitation, la résidence sera classée C au niveau des performances thermiques.

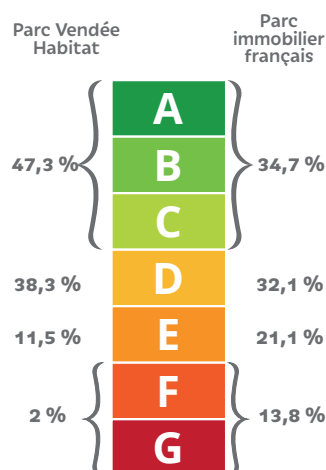
Afin de réduire les nuisances pour les locataires, l'opération se déroulera en plusieurs étapes. Les locataires seront logés dans un logement tampon environ 1 mois, au fur et à mesure, pour réaliser les travaux chez eux.

Performances thermiques: un PSP tourné vers l'avenir

Le Plan Stratégique de Patrimoine s'annonce particulièrement ambitieux sur le plan thermique. En cohérence avec notre démarche de transition durable et responsable et de décarbonation, un effort accru sera réalisé sur les logements les plus énergivores même s'ils ne représentent qu'une faible part du parc locatif.

Plusieurs mesures majeures visent à améliorer notre impact carbone:

- suppression des passoires thermiques F et G,
- suppression des quelques chaudières fioul,
- recherche de la classe C, voire A ou B pour toute nouvelle réhabilitation.



2 %
seulement
 la part des logements
 classés F et G (DPE)

Le PSP met l'accent sur le confort

Dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine, Vendée Habitat consacre d'importants moyens pour améliorer le confort de plusieurs milliers de logements. Cette ambition vise également à maintenir un niveau de charges locatives acceptables pour les locataires.

L'astreinte technique: une plus-value pour nos locataires

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

De plus, nos locataires peuvent bénéficier d'un service d'astreinte, Vendée Habitat Urgences, les soirs, les week-ends et les jours fériés.

En 2024, ce sont 1 408 appels qui ont été traités par la plateforme téléphonique nécessitant 727 interventions de nos techniciens d'astreinte (avec ou sans déplacement).

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



Inauguration de la réhabilitation
de l'EHPAD Beauséjour à Champ-
Saint-Père

3,2
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 (foyers adultes handicapés, résidences sociales, ...).

Ainsi, en 2024, plus de 3,2 millions d'euros ont été investis sur différents programmes dont certains ont été inaugurés, comme l'EHPAD de Chaillé-les-Marais, celui de Champ-Saint-Père, après plusieurs années de travaux.

L'objectif de ces investissements importants est d'améliorer le confort et

les conditions de vie aux résidents mais également les conditions de travail du personnel de ces structures.

Vendée Habitat, en tant que propriétaire de 76 foyers représentant 2 810 équivalents logements, accompagne les gestionnaires publics ou associatifs dans la gestion patrimoniale de ces structures.

Réhabilitation de l'EHPAD les
Pictons à Chaillé-les-Marais



LES PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Inauguration de la fin des travaux de réhabilitation - résidence de La Vigne aux Roses à la Roche-sur-Yon

Suite aux PRIR(S), des quartiers transformés

Les travaux de réhabilitations des 2 principaux PRIR sont terminés. Le confort de vie des locataires a été grandement amélioré.

PRIR de Fontenay-le-Comte: fin des travaux de réhabilitation des logements

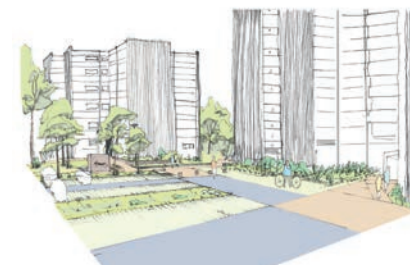
La réhabilitation des 194 logements est désormais terminée, marquant une étape cruciale pour les habitants. Ces travaux ont permis d'améliorer significativement les conditions de vie des résidents, insufflant un nouveau dynamisme au quartier.

Le programme a permis de moderniser cette résidence, tant dans les logements que les parties communes: rénovation des façades, amélioration de l'isolation thermique, mise aux normes des installations électriques, réfection des cuisines et des salles de bain, et création d'une nouvelle chaufferie collective plus économe en énergie.

Vendée Habitat a reçu la certification Label Promotelec Rénovation Responsable avec le niveau de performance visé « HPE rénovation 2009 » (équivalent classe C du DPE), soit une classe de mieux qu'avant les travaux.



L'aménagement des abords se dessine



La dernière étape du PRIR de Fontenay-le-Comte concerne l'aménagement des pieds d'immeuble appelé également résidentialisation, pour un cadre de vie renforcée. Le programme intègre, à ce titre, les mobilités douces, la gestion des eaux pluviales, les stationnements, l'aménagement paysager, ...

Le renouveau du quartier de La Vigne-aux-Roses

Le programme de renouvellement urbain de la Roche-sur-Yon s'est terminé en 2024, transformant le quartier de La Vigne aux Roses.

Avec le soutien de ses partenaires (ville de la Roche-sur-Yon, Préfecture de Vendée, ANRU, Conseil départemental de la Vendée, etc). Vendée Habitat aura investi plus de 20 millions d'euros et contribué à redorer l'image du quartier.

Pour rappel, 16 logements ont été déconstruits, 554 logements ont été réhabilités, une nouvelle chaufferie a été créée et les abords des immeubles ont été repensés et végétalisés pour améliorer le confort, les conditions et le cadre de vie des habitants.

À travers ce programme qui a débuté en 2019, Vendée Habitat illustre sa capacité à mener à bien des programmes d'ampleur.



Résidence la Vigne aux Roses à la Roche-sur-Yon



Une plantation symbolique de rosiers à La Vigne-aux-Roses

Vendée Habitat a organisé une plantation symbolique de rosiers avec les locataires.

L'office a sollicité leurs votes afin de renommer chaque bâtiment d'un nom de rose. Au total, 110 locataires se sont prêtés au jeu.

Les locataires ont participé à la plantation du rosier correspondant aux résultats des votes, au pied des entrées de chaque bâtiment. En complément, une plaque y a été posée avec le nom de la rose sélectionnée.



La déconstruction à venir des tours à Montaigu-Vendée

Vendée Habitat aux côtés de la ville poursuit la transformation du quartier des Hauts de Montaigu.

Un hôpital de jour et un Centre Médico Pédopsychiatrique, situés au cœur du nouveau quartier d'habitat, ont été inaugurés en début d'année 2024 avec les partenaires du projet.

La prochaine étape consiste en la déconstruction des 2 dernières tours de la résidence l'Aurore (A et B) prévue mi-2025.

Là aussi, Vendée Habitat aura été un acteur majeur dans la transformation de ce quartier.

LES FINANCES

91 millions d'euros injectés dans l'économie locale



Vendée Habitat peut compter sur le soutien du Département de la Vendée pour maintenir un niveau d'investissement élevé.

Contexte et compte de résultat

Malgré un contexte économique difficile, l'activité a été peu impactée, avec plus de 58 millions d'euros investis dans les travaux, soit seulement 1,7 million de moins qu'en 2023.

Lorsqu'en plus, on ajoute à cela les dépenses de gros entretien, d'entretien courant et de maintenance ainsi que celles se rapportant à nos activités d'accession, on peut dire que Vendée Habitat a contribué cette année pour plus de 91 millions d'euros à la vie économique locale.

Par ailleurs, comme l'an passé, le budget 2024 de Vendée Habitat a été fortement impacté par la hausse du taux du livret A, avec près de 3,7 millions d'euros de charges d'intérêts supplémentaires par rapport à 2023 mais aussi par l'augmentation des coûts de la TFPB (+ 324 K€).

Le résultat 2024 s'élève à près de 3,3 millions d'euros, mais la capacité d'autofinancement est en baisse et s'établit fin 2024 à 25,5 millions.

Les charges continuent de progresser pour atteindre les 107,6 millions d'euros dont 96,3 % sont consacrés à l'activité location et 3,7 % à l'activité accession.

Dans le même temps, les produits ont également augmenté puisqu'ils se chiffrent à presque 111 millions d'euros dont près de 69 % émanent des recettes de loyers.

Le tableau de financement

Les emplois et ressources en 2024 sont bien inférieurs à l'année précédente notamment parce qu'il n'y a pas eu de mouvements sur le plan des immobilisations financières et aussi parce que le recours à l'emprunt a été

nettement moins important.

On constate en rapprochant les ressources aux emplois, qu'un prélèvement sur le fonds de roulement a été effectué à hauteur de près de 9 millions d'euros.

Le poids de la dette

L'impact de la charge d'intérêts a été important en 2024, ainsi, le ratio de la dette par rapport aux montants des loyers émis représente 43 % (alors que la médiane des offices pour le DIS 2023 était de 38,2 %).

Le montant des annuités à rembourser est égal à 1 785 euros par logement et le capital restant dû des emprunts au 31 décembre est de près de 531 millions d'euros dont plus de 76 % contractés auprès de la CDC.

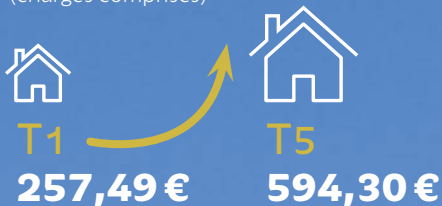
Le potentiel financier à terminaison

Le potentiel financier à terminaison des opérations (fonds propres disponibles) s'établit à 39,3 millions d'euros cette année (45,5 millions en 2023) soit une diminution de plus de 13 %. Il représente par logement la somme de 2 123 euros.

La convention de partenariat signée en 2022 avec le Département de la Vendée pour une durée de 5 ans contribue à l'accompagnement financier de Vendée Habitat dans la réalisation de son plan d'investissement, sans quoi l'office ne pourrait maintenir un niveau de production aussi important.

QUELQUES INDICATEURS

Niveau de loyer moyen (charges comprises)



Les loyers oscillent en moyenne entre 257,49 € pour un T1 et 594,30 € pour un T5, charges comprises.

26,8 jours

Comme le délai global moyen de paiement

Les équipes se sont attachées à traiter les 32275 factures en deçà des 30 jours



L'entretien du patrimoine

1304€^{HT}

par logement

Vendée Habitat continue à investir pour maintenir son patrimoine en bon état

Le montant de travaux (entretien courant, maintenance, amélioration, réhabilitation) est de 1304 € par logement)

Les frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement ont diminué en 2024 et représentent 990 € par logement soit 23,8 % des loyers



Les impayés

Les impayés ont augmenté et représentent 8,06 % de loyers et charges (moyenne DIS 2023 7,7 %)

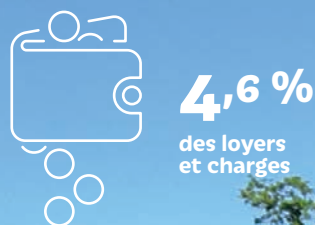
8,1 %

des loyers et charges

Ce taux est légèrement supérieur à la médiane DIS 2023 (7,7 %)

La vacance

Les pertes dues à la vacance ont légèrement augmenté entre 2023 et 2024



Les pertes de loyer dues à la vacance sont passées de 4,4 % à 4,6 % entre 2023 et 2024.

Le DIS est une méthode de calcul réalisée par la Fédération des OPH qui permet de comparer sa situation à celle d'autres OPH.

LE PILOTAGE DE VENDÉE HABITAT

Vendée Habitat

Le futur a l'expérience



Fédérer les énergies internes

Une activité RH soutenue

24

extrait du rapport d'activité 2024

Au 31 décembre 2024, **Vendée Habitat compte 299 personnes** réparties entre 74 agents de la Fonction Publique Territoriale (25 %), 209 salariés de droit privé en CDI, 5 CDD et 11 alternants.

Notre effectif se complète de saisonniers, d'intérimaires, de stagiaires dans le cadre de leur cursus, de personnes en insertion pour assurer la continuité et la qualité de service.

187 personnes ont pu bénéficier d'une formation continue au cours de l'année 2024 (environ 378 jours).

Dans le cadre du dialogue social, 3 accords (télétravail, ...) ont été signés entre la Direction et le délégué syndical.

Parallèlement, pour favoriser les échanges avec les équipes sur le terrain, des permanences RH ont été déployées mensuellement dans nos 4 agences.

Enfin, les pratiques ont évolué, en initiant la digitalisation des process RH

99/100
comme la note à l'index
égalité professionnelle
Femmes-Hommes

qui va se développer au fil des années et la dématérialisation des bulletins de paie et titres-restaurant notamment.



L'agilité numérique s'accroît

Différents projets initiés les années précédentes ont vu le jour en 2024. Ils s'inscrivent dans une démarche d'amélioration continue, d'agilité numérique et de partage de l'information.

Tout d'abord, chaque collaborateur dispose d'un équipement informatique (PC, tablette ou smartphone) et d'une adresse mail professionnelle. Le déploiement de la mobilité permet désormais au personnel de proximité d'être joignable et connecté aux outils numériques internes.

Ensuite, de nombreuses applications ou outils indispensables dans notre quotidien ont été déployés: le DATI (Dispositif d'Alerte des Travailleurs Isolés), les process RH, un outil de gestion partagé des programmes neufs, ...

Enfin, le pilotage et la gestion de la

donnée patrimoniale est un autre projet d'ampleur engagé dans l'optique de centraliser une donnée fiable, structurée et accessible à tous.

La Symétrie des Attentions

La Symétrie des Attentions est un concept développé par l'Académie du Service qui repose sur le principe suivant: la qualité de l'expérience vécue par les employés au sein d'une entreprise influence directement la qualité de l'expérience vécue par les clients. Cette démarche interne où la coopération et la transversalité prennent une place prépondérante dans les relations entre collègues vise, in fine, à améliorer notre qualité de service et la relation client.

La communication commerciale se renforce

Comme évoqué précédemment, Vendée Habitat booste le BRS avec la marque Vendée Foncier Solidaire et lance la 5^{ème} version du catalogue Accession. Pour accompagner ce déploiement, différents supports et outils de communication ont été créés: site internet, réseaux sociaux, plaquettes, ... accompagnés d'une diffusion large (élus, clients, ...). De plus, dans le cadre des 95 ans, plusieurs animations ont été créées

tant en interne (quiz, temps de cohésion) qu'en externe (événementiel autour d'un programme durable et expérimental, réalisation d'un film, ...).

Une activité juridique accrue

En 2024, 589 marchés ont été passés (contre 353 en 2023) reflétant l'activité de l'office. Il s'est tenu 21 commissions de marché et/ou commissions d'appel d'offres.

En 2024, un litige a eu lieu concernant un marché public. Il s'agissait d'un référé précontractuel lié à un marché de maîtrise d'œuvre. L'office a remporté ce recours, validant la passation du marché.

Un an après son adoption par le conseil d'administration, le SPASER (Schéma de Promotion des Achats Socialement et Écologiquement Responsables), conclu pour les années 2024 et 2025, remplit ses objectifs. Par exemple, plus de 12 000 heures d'insertion sociale ont été réalisées par des publics éloignés de l'emploi.

Une gouvernance dans l'action

La gestion et le suivi des réunions de la gouvernance ont ponctué l'année pour le Secrétariat Général. 4 réunions du Conseil d'Administration et 10 réunions du Bureau se sont déroulées en 2024 au cours desquelles 337 délibérations ont été prises.

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) s'est réuni à 3 reprises en 2024 et a travaillé sur la régularisation des charges locatives, les sollicitations émanant des locataires, la présentation de leur bilan annuel ainsi que la présentation de la programmation annuelle de réhabilitation.

Lancement d'une démarche de transition durable et responsable

Vendée Habitat réaffirme son engagement pour une Responsabilité Sociale, sociétale et Environnementale (RSE) ambitieuse et vertueuse, au profit de ses 18 500 équivalents logements, 30 000 personnes logées, 300 collaborateurs, et 1 500 partenaires et fournisseurs.

Le conseil d'administration a acté une démarche de transition durable et responsable en vue notamment de réduire notre empreinte carbone. Elle se traduira par des objectifs opérationnels, qui feront l'objet d'évaluations et d'un bilan annuel.

Ce plan d'action sera défini courant 2025 au regard des résultats du bilan carbone, de l'analyse de la double matérialité (prise en compte des impacts réciproques de l'entreprise sur la société et l'environnement) et des enjeux de nos parties prenantes (Etat département, collectivités, ...).

LES PERSPECTIVES 2025



Future UPAD à Saint-Hilaire-de-Loulay

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



26

extrait du rapport d'activité 2024

Impulser une nouvelle dynamique RSE

Après avoir réaffirmé sa Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) en 2022, dans le cadre de son projet d'entreprise Cap 2026, et conforté cet engagement pour une transition durable et responsable en 2024, Vendée Habitat va renforcer ses actions en matière de développement durable.

Notre stratégie va s'appuyer sur les résultats de notre bilan carbone et les enjeux ayant un fort impact social, environnemental et économique (analyse de la double matérialité).

Une nouvelle dynamique s'enclenche pour Vendée Habitat en écho à sa raison d'être !

Renouveler l'effort d'une offre locative nouvelle

Depuis l'annonce du Plan Logement en 2022 par le Département de la Vendée, Vendée Habitat s'est engagé dans la construction de 2 000 logements, dont certains sont livrés ou en cours de travaux.

À cela, notre organisme devrait planifier la réalisation de 400 nouveaux logements en 2025 et atteindre, une fois de plus, l'objectif fixé contractuellement.

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

Développer l'accession abordable

Pour accompagner les ménages Vendéens dans leur souhait de devenir propriétaires, Vendée Habitat accroît la part de l'accession dans sa production de logements, grâce notamment au Bail Réel Solidaire (BRS) et à la location accession (PSLA).

En 2025, l'office sortira la 5^{ème} version de son catalogue Accession, outil innovant dans le logement social, qui comprend 15 modèles de pavillon aux prix de sortie compétitifs.

Cette orientation s'inscrit dans le but de diversifier l'offre de logements et de créer de la fluidité dans le parc immobilier particulièrement grippé.

Consolider l'attractivité du patrimoine

Fin 2024, le conseil d'administration de Vendée Habitat adoptait un ambitieux Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

Environ 300 millions d'euros seront injectés sur la période 2025-2034 pour maintenir le patrimoine en bon état, améliorer la performance thermique de nos logements et réduire leur impact carbone et renforcer la qualité de vie pour nos locataires.

Pour 2025, l'accent sera notamment mis sur les quelques logements classés F et G et les rares logements chauffés au fioul.

Parallèlement, cet investissement massif illustre le poids économique de l'office et sa contribution à soutenir toute la filière du BTP.

Anticiper le monde de demain

Le monde de demain a commencé à s'écrire ... hier !

Au fil de son histoire débutée en 1929, Vendée Habitat n'a eu de cesse de créer, de s'adapter, d'expérimenter et d'innover.

Pilotage de la donnée patrimoniale, expérimentation de l'intelligence artificielle, digitalisation des RH, avance de phase pour les programmes de construction (RE 2020 seuil 2028), définition d'une démarche de transition durable et responsable ... sont autant d'exemples qui démontrent la volonté de l'office de se projeter et d'inscrire notre action sur le long terme, au bénéfice des élus, des locataires, et des collaborateurs.

Résidence en cœur de bourg à Chavagnes-en-Paillers



Maison Lazuli (T5) - Catalogue Accession

Sécuriser le modèle économique sur le long terme

Intensification de la production de logements sur la période 2022-2026, lancement d'un PSP ambitieux 2025-2034, ..., la politique de l'office s'inscrit dans une période où les ressources financières s'amenuisent (livret A et coûts de construction élevés, RLS, ...).

Sans le soutien exceptionnel du Conseil Départemental et le recours aux titres participatifs de la Banque des Territoires, Vendée Habitat ne pourrait pas afficher de telles ambitions et répondre aux besoins en logement.

En 2025 et au-delà, l'office devra sécuriser son modèle économique sur le long terme, notamment en déployant la vente HLM, pour poursuivre son niveau d'investissement élevé (le 2^{ème} dans le Département) et maintenir une qualité de service pour ses locataires.





Le futur a de l'expérience

VENDEE 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