



Les temps forts de l'année 2025

Rapport d'activité durable



Le futur a de l'expérience



Sommaire

Loger, accompagner, contribuer au bien vivre ensemble 4

- Construire et loger, pour tous les Vendéens 5
- Le logement des actifs : une réalité. 7
- Le logement des personnes vieillissantes. 8
- Faciliter l'accèsion abordable. 10

Créer de la valeur tout en étant responsable et innovant 12

- Un investissement record en 2025 ! 13
- Un soutien de poids à l'économie locale 14
- Le renouvellement du SPASER. 15
- La conformité et la maîtrise des risques 15
- Une dynamique partenariale 16
- La préparation au monde de demain 17

Viser la durabilité dans l'habitat et nos activités 18

- Décarboner progressivement
le patrimoine existant 19
- Concevoir des programmes neufs durables 21
- Diversifier les enjeux de durabilité. 22

Contribuer ensemble aux transitions et à la qualité de service 24

- Inscrire nos engagements durables
dans ODDISSEE 25
- Maintenir une qualité de service élevée
grâce à notre proximité 26
- Impliquer les collaborateurs 28

Les chiffres clés 2025 30

2025 est une année record pour Vendée Habitat !



Isabelle Rivière,
Présidente de
Vendée Habitat



J amais dans l'histoire de notre office, c'est-à-dire depuis 1929, nous n'avions autant investi en faveur du logement en Vendée. Avec 108 millions d'euros injectés dans l'économie locale, Vendée Habitat fait plus que respecter ses engagements ! Dans un contexte de crise et de manque de visibilité sur le plan du logement national, notre office confirme son dynamisme, ses ambitions, son rôle contracyclique et son impact dans les territoires au profit des élus, des entreprises, et des Vendéennes et Vendéens.

La production de logements atteint également un niveau record. Il faut remonter à la fin des années 1970 pour atteindre un tel niveau de livraisons... 406 logements mis en service en 2025 !

Parallèlement, pour la 4^e année consécutive, la programmation de logements qui seront construits dans un avenir proche, dépasse également les 400 logements. Grâce au soutien décisif du Conseil départemental de la Vendée, ce sont ainsi 1 675 logements qui sont ou vont sortir de terre dans les prochains mois.

Année record enfin au regard de la satisfaction locataires. Voilà près de 20 ans que plus de 9 locataires sur 10 se disent satisfaits de Vendée Habitat. En 2025, cette satisfaction atteint 91,8 %. Nos locataires reconnaissent nos efforts pour maintenir un patrimoine attractif et l'implication de nos collaborateurs dans la qualité de service qui leur est offerte.

Loger, attribuer, accompagner, est notre cœur de métier, et ce depuis près de 100 ans. Cette notion de durabilité est essentielle pour un organisme comme le nôtre. Elle suppose d'inscrire notre action sur le temps long et de définir une trajectoire alliant vision à long terme et responsabilité. C'est l'engagement que nous prenons avec les membres de notre conseil d'administration.

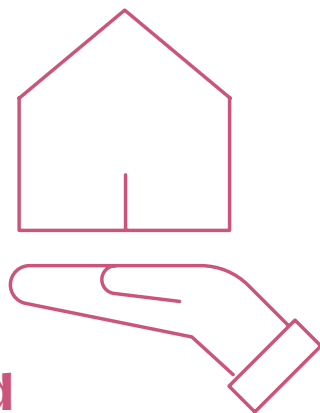
Ce rapport d'activité durable s'articule donc autour des enjeux définis dans notre démarche de transition durable et responsable, appelée ODDISSEE, qui vise l'atteinte d'Objectifs de Développement Durable, d'Innovation Sociale, Solidaire, Economique et Environnementale. »



2025

**Loger,
accompagner,
contribuer
au «bien vivre
ensemble»**

Construire et loger, pour tous les Vendéens



Un nombre de livraisons record

406 logements mis en service en 2025

Un chiffre jamais atteint depuis la fin des années 1970 ! Un résultat inédit qui témoigne à la fois du dynamisme de l'office et de son engagement à répondre aux besoins croissants en logement. **Cette performance s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par la contractualisation passée avec le Département de la Vendée**, prévoyant la construction de 2 000 logements sur la période 2022-2026.

LLI, cœur de bourg, renouvellement urbain... quelques programmes ont marqué 2025

À Mouilleron-Saint-Germain, ce sont 10 logements et 5 commerces qui ont été ouverts dans le cadre du réaménagement du centre bourg, en partenariat avec la commune, l'EPF, Metropolys, Petites villes de demain, le conseil départemental de la Vendée et le conseil régional des Pays de la Loire.

À Fontenay-le-Comte, la Résidence Rosa Parks de 20 logements, rue Marceau Breteau, a été livrée dans le cadre du programme de renouvellement urbain (PRUR) pour reconstitution de l'offre démolie aux Moulins Liot.

Autre « première » avec la livraison des 9 premiers LLI, logements « abordables » s'adressant aux personnes disposant de revenus ne leur permettant pas d'accéder aux logements sociaux, mais pour qui l'accès au logement locatif privé est difficile.

Enfin, 46 logements ont pu être mis en location à Mouilleron-le-Captif contribuant activement à l'atteinte des objectifs de la commune, qui est en situation de rattrapage vis-à-vis des objectifs de mixité sociale imposés par l'art. 55 de la loi SRU.



+406

logements en 2025.
Du jamais vu depuis 50 ans !

Page 4 : inauguration de la résidence Le Tigre
à Mouilleron-Saint-Germain • Page 5, de gauche à droite :
résidence Jean de Brosse aux Herbiers • Résidence
Rosa Parks à Fontenay-le-Comte

Un volume d'attributions en hausse au regard d'une demande en légère baisse

1 477 logements attribués

Le nombre de logements attribués s'établit à 1 477 en 2025, en progression de 11 % par rapport à 2024 (1 325), notamment liés à la croissance du nombre de logements livrés. Au total, ce sont 6 517 ménages qui ont été prospectés, soit plus de 4 prospections par logement en moyenne, et 4 499 candidatures ont été examinées en CALEOL*.

La part d'attribution dans les petits logements s'accroît (74 % contre 69 % en 2024) en cohérence avec l'essor de ces typologies de logement dans les programmes neufs.

Les familles monoparentales et les personnes seules forment l'essentiel des ménages attributaires (respectivement 41 % et 31 %).

Une demande locative qui décroît légèrement

Le niveau de demandes de logements historiquement élevé fléchit légèrement par rapport à 2024 (- 3 %) et se situe à 17 208 demandes.

Les demandes de mutation représentent $\frac{1}{4}$ des demandes (identiques à 2024).

La part des personnes seules progresse dans le fichier commun de la demande et représente 51 % des demandeurs (+1 pt), alors que la part des familles monoparentales diminue légèrement et se situe à 28 % (-1 pt). La part des couples se maintient à 8 %.

80 % des demandes s'orientent vers un petit logement (T1, T2 ou T3).

22 % des demandeurs ont plus de 60 ans, à l'inverse, les moins de 30 ans ne représentent que 20 % des demandes.

Enfin, les salariés représentent la part la plus importante parmi les demandeurs.

Stabilité du taux de rotation...

Le taux de rotation se maintient à un niveau très faible (8,2 %), illustrant une mobilité résidentielle et un parcours résidentiel grippés, en dépit d'un effort accru de construction et d'une offre nouvelle en accession abordable à la propriété mis en œuvre par Vendée Habitat.

... et du taux de vacance

La vacance totale se situe à 4,5 % incluant notamment les logements vacants pour travaux lourds (réhabilitation), concernés par une démolition, ceux où des petits travaux sont nécessaires avant leur remise en location.

La vacance pour défaut de locataires se stabilise à 1,47 % du patrimoine.

* Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements



+11% de logements attribués par rapport à 2024

Le logement des actifs : une réalité

70%

des logements sont attribués aux salariés

Conformément aux engagements pris avec le Département de la Vendée, 70 % des logements sont attribués aux salariés. Cette proportion atteint 74 % pour les programmes livrés en 2025. À noter également que 22 % proviennent de réservations d'Action Logement.

Ainsi, ce sont environ 1 030 salariés qui ont emménagé dans notre patrimoine en 2025, principalement à proximité de leur lieu de travail.

Ce niveau élevé, maintenu depuis plusieurs années, témoigne d'une volonté constante de soutenir les parcours résidentiels des ménages en activité. Il traduit également un engagement fort en faveur du tissu économique local. En effet, en facilitant l'accès au logement pour les salariés, Vendée Habitat contribue directement à l'attractivité du territoire et au développement des entreprises, en sécurisant les conditions d'installation et de maintien de leur main-d'œuvre.



Parmi les opérations emblématiques livrées en 2025, on peut citer les 92 logements pour jeunes actifs de la résidence « Le Cap » aux Sables d'Olonne, tant attendus par un territoire tendu s'il en est. Cette résidence sociale, gérée par le Groupe Etablières a ouvert ses portes à l'automne.



Le logement des personnes vieillissantes

Les données de l'INSEE confirment le vieillissement progressif de la population française. Face à cet enjeu, Vendée Habitat s'engage depuis 1963 en faveur du logement des personnes âgées, en situation de handicap ou vieillissantes, en développant des solutions adaptées sur l'ensemble du territoire (maisons de vie, EHPAD...).

Les lancements de la construction de l'UPAD (Unité pour les Personnes Âgées Désorientées) à Saint-Hilaire-de-Loulay et de logements en maintien à domicile à Chanverrie illustrent notre capacité à adapter notre offre de logements à des publics spécifiques.

Habitat inclusif : les 1^{ers} logements livrés

Vendée Habitat poursuit son action en faveur du logement inclusif, comme aux Lucs-sur-Boulogne, avec 7 logements individuels et une salle commune, à proximité de l'EHPAD. Géré par le CCAS, cet ensemble favorise l'autonomie des habitants, tout en renforçant le lien social et la solidarité de proximité.

D'autres projets sont en cours : les travaux ont débuté en 2025 à Treize-Septiers et à Chavagnes-en-Paillers alors que les projets de L'Épine, Saint-Michel-en-l'Herm, Froidfond, La Chaize-

le-Vicomte... sont au stade de faisabilité et devraient débuter en 2026.

Des investissements pour moderniser les équipements

En 2025, plusieurs programmes d'investissement ont concerné des EHPAD afin de maintenir un haut niveau de qualité et de performance, en particulier :

- **EHPAD La Source - Beaulieu (85)** : lancement d'une étude et d'une consultation pour l'installation de panneaux photovoltaïques en remplacement de la couverture existante ;
- **EHPAD Le Havre du Payré - Talmont-Saint-Hilaire (85)** : étude de raccordement au microréseau de chaleur urbain (RCU) piloté par le SYDEV ;
- **EHPAD Aliénor d'Aquitaine - Nieul-sur-l'Autise (85)** : remplacement complet des façades bardées.

Ces interventions participent à la fois à la modernisation du patrimoine et à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.



Page 8, de gauche à droite : UPAD Saint-Hilaire-de-Loulay • EHPAD Aliénor d'Aquitaine à Nieul-sur-l'Autise • Page 9, de haut en bas : pension de famille à Luçon • Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) à Montaigu-Vendée

Favoriser le maintien à domicile

Vendée Habitat agit pour faciliter le maintien à domicile des locataires âgés, en adaptant les logements à leurs besoins, améliorant leur confort, leur sécurité et leur autonomie notamment.

En 2025, 46 dossiers représentant un investissement de 261 740 € ont été acceptés et réalisés ;

- 28 travaux d'adaptation de salles de bains ;
- 8 installations ou motorisations de volets roulants ;
- 10 interventions diverses (autres aménagements spécifiques).

Des actions ciblées en faveur des seniors

Vendée Habitat développe des actions pour accompagner ses locataires seniors et prévenir l'isolement. En 2025, une enquête menée avec « Écoute Senior » a permis d'identifier 63 personnes isolées sur le secteur Sud Est et Océan, bénéficiant d'un suivi adapté. En parallèle, des ateliers et activités physiques adaptées ont été proposés pour favoriser le bien-être et le lien social.



Le logement des publics fragiles

La part des ménages prioritaires dans les attributions s'élève à 41 %, reflet de notre mission sociale et de notre engagement en faveur d'une mixité sociale, en écho à la proportion de logements attribués aux actifs. Les ménages dépourvus de logement, les familles monoparentales et les personnes victimes de violences conjugales sont les plus représentés.

Notre organisme développe des solutions logement répondant aux besoins de territoire et adaptés aux personnes fragiles. À Luçon, une pension de familles destinée à des personnes ayant des troubles psychiques a débuté, en partenariat avec l'AREAMS notamment.

POURSUIVRE UNE DYNAMIQUE CONSTRUCTIVE

En 2025, Vendée Habitat a déployé une programmation de logements neufs **ambitieuse, diversifiée et conforme aux engagements contractualisés**.

Au 31 décembre 2025, **450 logements ont été déposés à l'agrément**, portant la programmation cumulée à **1 675 logements**, en avance sur la trajectoire fixée. Cette dynamique se traduit par un niveau élevé de concrétisation des opérations, témoignant de la **fiabilité et du sérieux de l'office** dans la mise en œuvre de ses projets.

Parmi les opérations marquantes, le projet d'une **résidence habitat jeunes "mobilité" de 103 logements** dans le quartier des Quais Saint-Hilaire à Montaigu-Vendée, illustre la capacité de Vendée Habitat à répondre aux besoins des territoires à fort dynamisme économique.

La programmation 2025 s'inscrit également dans une logique d'équilibre territorial :

- **75 % des logements** déposés à l'agrément se situent dans les zones les plus tendues (zonage PDL1 et PDL1') ;

- tout en maintenant un effort en faveur des territoires plus ruraux (zonage PDL2 et PDL3).

En parallèle, l'accession abordable à la propriété a été encouragée avec **25 logements engagés en PSLA ou en BRS**, notamment à Nesmy et La Chaize-le-Vicomte, confirmant la volonté d'accompagner les Vendéens vers l'accession dans le neuf.



Faciliter l'accession abordable

PSLA,
BRS,
vente

L'accession abordable pour fluidifier le parcours résidentiel

Face aux enjeux d'accès au logement, Vendée Habitat agit pour permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire dans des conditions financières maîtrisées. L'accession abordable constitue ainsi un levier essentiel pour favoriser les parcours résidentiels et renforcer l'ancrage des ménages sur le territoire.



Vendée Habitat développe une offre diversifiée reposant sur plusieurs dispositifs complémentaires : la vente de logements existants, la commercialisation de programmes neufs intégrant le Bail Réel Solidaire (BRS) et le Prêt Social de Location Accession (PSLA).

Un nouveau catalogue Accession

Vendée Habitat a lancé la 5^e version du catalogue pour les années 2025-2026. Il regroupe 15 modèles de maisons d'architecture traditionnelle et dont les typologies varient du T3 au T5. Accessibles en PSLA ou en BRS, ces maisons sont commercialisées à prix très compétitif et les clients peuvent prétendre à de nombreux avantages : pavillons personnalisables, garanties multiples...



Accélération de la vente de logements

La création d'un Département Vente vise à faciliter le parcours résidentiel de nos locataires, accroître la mobilité dans notre patrimoine, reconstituer et consolider nos fonds propres dans l'optique de maintenir un niveau d'investissement soutenu, tant dans le neuf que dans l'ancien.

75% des accédants sont locataires de Vendée Habitat

En 2025, 75 % des accédants sont issus du parc locatif de l'office, illustrant pleinement son rôle d'acteur de proximité et d'accompagnateur des ménages dans leur mobilité résidentielle vers l'accession à la propriété.

La répartition est la suivante :

- 3 logements vacants vendus à destination principalement de locataires du parc social,

- 20 logements vendus à leurs locataires,
- 4 PSLA à Sainte-Foy
- 5 BRS aux Sables d'Olonne. Il s'agit des 1^{ers} BRS construits et livrés par Vendée Habitat en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire.

L'activité vente a permis la reconstitution de plus de 2 millions d'euros de fonds propres.

CONFORTER L'ACCESSION ABORDABLE

En 2026, Vendée Habitat veut conforter sa stratégie, en augmentant la part d'accession abordable dans la programmation, en diversifiant l'offre de logements, en location et en accession, dans les nouveaux programmes/projets menés avec les communes, en soutenant l'activité vente...

Vendée Habitat prévoit :

- 35 ventes à nos locataires
- 20 réhabilitations puis ventes en accession abordable
- 10 ventes de locaux à nos commerçants locataires
- Une quarantaine de constructions de maisons individuelles et plusieurs programmes collectifs, en PSLA ou en BRS, aux 4 coins du Département (Sérigné, Givrand, Challans, La Chaize-le-Vicomte, Les Herbiers, Montréverd...).

Page 10, de gauche à droite : domaine de la Forge aux Herbiers • Couverture du catalogue Accession •
Page 11, de gauche à droite : Le Petit Fief du Puits Rochais aux Sables d'Olonne • Maison Aventurine, catalogue Accession



SOCIÉTÉ



Un vieillissement démographique massif

La population vieillit rapidement, surtout en Europe. En France, le nombre de personnes de plus de 65 ans augmentera de 29 % d'ici 2040, exerçant une pression inédite sur les systèmes de santé et de retraite



La généralisation des petits foyers

La taille des ménages se réduit au profit des personnes vivant seules, qui constitueront 38 % des foyers en France. Ce phénomène est lié au vieillissement (veuvage) et à l'évolution des parcours de vie (mises en couple plus tardives, reconfiguration des structures familiales avec peu d'enfants)



De nouveaux défis de cohésion

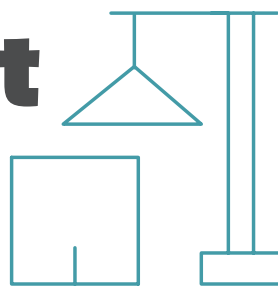
Ces tendances combinées augmentent le risque d'isolement social pour les plus fragiles tout en créant un marché économique majeur, la « silver économie », centré sur les besoins et services pour les seniors

2040 Grands changements



2025
**créer de
la valeur
tout en étant
responsable
et innovant**

Un investissement record en 2025 !



108 millions d'euros injectés dans l'économie

Dans un contexte budgétaire contraint, l'activité a été plus que jamais intense, puisque ce sont près de 74 millions d'euros qui ont été consacrés aux travaux d'investissement, soit 16 millions d'euros de plus qu'en 2024 (+ 28 %).

S'ajoutent à cela les dépenses de gros entretien, d'entretien courant et de maintenance du patrimoine (23 millions d'euros) ainsi que celles se rapportant à nos activités d'accession (11 millions d'euros).

Au final, la contribution de Vendée Habitat dans la vie économique locale en 2025 s'élève à 108 millions d'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.

+28%

d'investissement en 2025
par rapport à 2024



Une maîtrise financière capitale pour préserver l'avenir

En 2025, Vendée Habitat a fait montre d'une grande rigueur budgétaire. Les charges ont été maintenues à 107 millions d'euros dont 97,60 % consacrés à l'activité locative et 2,40 % à l'activité accession. Dans le même temps, les produits ont augmenté de 5 % atteignant plus de 116 millions

d'euros grâce notamment aux nouvelles livraisons de logements (près de 70 % des recettes émanent des loyers perçus) et de vente de logements.

Cette marge de manœuvre est essentielle pour construire et entretenir notre patrimoine.

Un soutien de poids à l'économie locale

Cet investissement 2025 exceptionnel bénéficie à l'ensemble des acteurs de la filière du bâtiment : architectes, bureaux d'études, entreprises et artisans de la filière du bâtiment, notaires, géomètres...

Témoin de la dynamique constructive, **plus de 1 600 logements étaient en cours**, à différents stades au 31 décembre 2025, toutes opérations confondues : **900 logements en phase d'étude et 700 logements en phase travaux**.

Dans un contexte national marqué par une crise immobilière, cet effort soutenu illustre la capacité de Vendée Habitat à maintenir un haut niveau d'activité et à soutenir durablement l'économie locale.

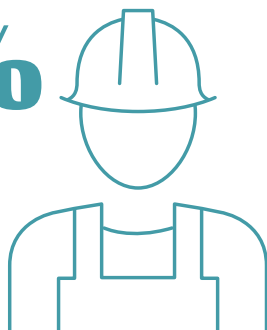
Il confirme également **le partenariat fort avec le tissu économique vendéen et les collectivités locales**, positionnant l'office comme un acteur clé du développement territorial.

En 2025, 459 marchés ont été passés, toutes procédures confondues, reflétant l'activité de l'office. Il s'est tenu 20 commissions de marché et/ou commission d'appels d'offres. Il en ressort, et dans le respect de la commande publique, que **90 % des marchés sont attribués à des entreprises vendéennes**.



90%

des marchés sont
attribués à des
entreprises
vendéennes



Page 14, de gauche à droite : conférence de presse •
Logements en cours de construction • Page 15 : couverture
du document SPASER

Le renouvellement du SPASER

Vendée Habitat renouvelle son Schéma de Promotion des Achats Socialement et Écologiquement Responsables (SPASER) pour la période 2026-2027 et affirme sa volonté de réduire l'empreinte environnementale de ses achats et de soutenir l'économie circulaire à l'échelle locale.

Cette démarche se traduit par des résultats concrets :

- 100 % des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre intègrent une clause environnementale ;
- 60 % des marchés comportent une dimension environnementale et/ou sociale ;
- 70 % des produits utilisés sont écologiques ou issus du développement durable ;



• 20 % des constructions neuves intègrent des matériaux biosourcés.

Au-delà de ces indicateurs, Vendée Habitat poursuit l'intégration de clauses responsables, y compris dans ses marchés de fournitures.

100%

des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre intègrent une clause environnementale



La conformité et la maîtrise des risques

Dans un contexte d'exigence croissante en matière de qualité de service, Vendée Habitat veille à accompagner durablement les gestionnaires de foyers (EHPAD, résidences sociales, foyers spécialisés) dans leurs missions quotidiennes.

Cette démarche s'appuie sur un dialogue constant avec les gestionnaires d'établissements, permettant de mieux prendre en compte les spécificités d'exploitation, d'anticiper les contraintes et d'adapter les interventions, notamment lors des opérations de travaux ou de réhabilitation.

En parallèle, l'office accorde une attention particulière aux enjeux de

conformité réglementaire et de maîtrise des risques. Des investissements réguliers sont ainsi réalisés pour assurer la mise aux normes des équipements (sécurité incendie, accessibilité, installations techniques), garantir la pérennité du patrimoine et sécuriser les conditions d'accueil des résidents et des professionnels.

Cette approche globale, combinant qualité de service, accompagnement des partenaires et gestion des risques, contribue à offrir des conditions d'accueil adaptées et sécurisées, tout en inscrivant l'action de Vendée Habitat dans une logique de responsabilité et d'amélioration continue.





Une dynamique partenariale

Nos partenaires sont multiples : collectivités, interprofessions du bâtiment et le réseau d'entreprises et d'artisans, associations... Ils traduisent la volonté de l'office d'être **un acteur engagé, au-delà du logement**, contribuant activement à la cohésion sociale et au développement des territoires.

De nombreux partenariats ont été initiés ou confortés :

- signature d'une convention sur la tranquillité résidentielle à La Roche-sur-Yon,

- rencontre avec M. Ménard, Président de la Fédération des OPH (Offices Publics de l'Habitat),
- visite d'un chantier de construction à destination de jeunes de la Mission Locale à Fontenay-le-Comte,
- réalisation de chantiers éducatifs en lien avec une maison de quartier à La Roche-sur-Yon,
- signature d'une convention de partenariat avec Promotelec,
- ...



Page 16, de haut en bas : visite du Président de la Fédération des OPH • Signature d'une convention sur la tranquillité résidentielle à La Roche-sur-Yon • Visite d'un chantier pédagogique à Fontenay-le-Comte • Page 17 : réunion de sensibilisation à l'Intelligence artificielle

La préparation au monde de demain

Une sensibilisation autour de l'IA

Dans un environnement en constante évolution, Vendée Habitat accompagne ses équipes dans l'adaptation aux nouveaux outils numériques. En 2025, une formation dédiée à l'**Intelligence Artificielle (IA)** a ainsi été proposée aux responsables et managers de l'office.

Animée par Cross Data, cette session a permis de **favoriser l'acculturation à l'IA** et d'en explorer les usages concrets dans le secteur du logement social. L'intelligence artificielle ouvre en effet de nouvelles perspectives, notamment en matière d'optimisation des processus internes, d'amélioration de la qualité de service, d'analyse des données ou encore de création de contenus innovants au bénéfice des locataires.

Cette initiative s'inscrit dans la volonté de Vendée Habitat de **préparer l'office aux enjeux de demain**, en intégrant progressivement les évolutions technologiques dans les pratiques professionnelles.



L'enjeu de la DATA

La maîtrise de la DATA est un enjeu incontournable pour un organisme comme le nôtre qui gère près de 20 000 logements et des millions de données sur le patrimoine (plans, dates, composants techniques...). Recenser, centraliser, structurer, partager et piloter la donnée est l'objectif de la solution Stonal dont la mise en œuvre opérationnelle s'est opérée en 2025.

Nos équipes pourront s'appuyer sur une connaissance plus fine du patrimoine pour élaborer les stratégies patrimoniales les plus efficaces.



Et si nous nous projetions en 2040 ?

« Le futur ne se prévoit pas, il se prépare » ! C'est en ces quelques mots qu'a débuté la journée du personnel. Après une présentation des grandes transformations à l'œuvre dans la société actuelle (géopolitique, sociale, démographiques, technologiques, climatiques...) par le cabinet Eranos, les collaborateurs se sont ensuite regroupés en ateliers prospectifs, faisant appel à l'intelligence collective.

Cet exercice particulièrement apprécié a permis de prendre conscience des grandes évolutions, de prendre du recul, d'envisager quelques-uns de leurs impacts dans notre organisation, notre fonctionnement, nos métiers...



2025

**viser la
durabilité
dans l'habitat
et dans nos
activités**

Décarboner progressivement le patrimoine existant



Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) validé en décembre 2024 affirme une ambition forte en matière de performance thermique. En cohérence avec notre engagement en faveur d'une transition durable, notre organisme a défini une trajectoire pour réduire l'empreinte carbone de notre patrimoine.

La recherche systématique d'un niveau de performance minimal en classe C voire B ou A

La mise en place de comités d'engagement patrimoine réguliers s'est renforcée en 2025. Pour chaque projet de réhabilitation, différents scénarios sont présentés pour atteindre la classe C voire B ou A. Ces études préalables permettent d'éclairer chaque décision.

De nombreux programmes ont fait l'objet d'études technico-économiques en 2025, dont les travaux devraient être lancés en 2026.

C'est le cas notamment pour la résidence L'Océan, à Longeville-sur-Mer. Composée de 8 logements, elle va faire l'objet d'une réhabilitation d'ampleur,

de l'ordre de 90 000 € par logement, pour passer d'une étiquette F à B et une mise en accessibilité à 100 %. Pour ce programme, Vendée Habitat a obtenu **l'un des rares agréments Seconde Vie du Logement**, dispositif de financement pour les réhabilitations lourdes.



Page 18 : Îlot Notre Dame, projet de renouvellement de centre-bourg à Barbâtre • Page 19, de gauche à droite : réhabilitation de la résidence L'Océan à Longeville-sur-Mer • Réhabilitation de la résidence Les Grillons à Chaillé-les-Marais



98,4% de logements performants

L'éradication progressive des logements énergivores est l'une des mesures de notre stratégie. Elle devrait être atteinte d'ici 2028, en avance sur les objectifs nationaux. En 2025, de nombreux logements ont bénéficié d'une amélioration de leur classement énergétique :

- 5 logements classés G traités sur 27,
- 60 logements classés F traités sur 292

Il reste seulement 254 logements F ou G à traiter sur les 15 905 logements de notre patrimoine !

Les efforts de Vendée Habitat ne s'arrêtent pas là :

- 825 logements classés E sur 1 910 ont changé de classe.

Ces résultats traduisent l'engagement de Vendée Habitat à accélérer la montée en performance énergétique de son patrimoine, en combinant actions de réhabilitation et anticipation des évolutions réglementaires.

Seulement

1,6%

de logements énergivores

La suppression des dernières chaudières fioul

Conformément aux orientations du PSP, un effort est consenti sur le changement de vecteur énergétique visant à réduire progressivement l'usage d'énergie fossile.

Plusieurs études sont engagées visant au remplacement de 2 chaudières collectives fioul en une chaufferie bois granulé (résidence du Point du Jour à Moutiers-les-Mauxfaits) et une PAC collective (résidence Le Bois aux Landes Génusson).

Parallèlement, des chaudières individuelles fioul vont être supprimées dans 12 résidences (40 logements).

Les travaux devraient débuter en 2026.



Concevoir des programmes neufs durables



Vendée Habitat inscrit la conception de ses programmes neufs dans une démarche de durabilité, en intégrant dès l'amont les enjeux environnementaux et réglementaires.

Atteindre 30% en avance de phase...

Dans cette perspective, l'Office anticipe les évolutions de la Réglementation Environnementale (RE) en développant des opérations exemplaires. Plusieurs programmes lancés seront ainsi certifiés « RE 2025 », notamment à Montaigu-Vendée et à Challans, en avance de phase. Cette approche volontaire consiste à concevoir dès aujourd'hui des logements répondant aux exigences de demain, en dépassant les standards actuels.

Plusieurs opérations « phares » témoignent par ailleurs d'un haut niveau d'exigence environnementale et partenariale :

- à **Venansault** (ZAC du Plessis), 60 logements engagés en avance sur la réglementation environnementale RE seuil 2028, avec certification Promotelec Habitat Neuf et labels biosourcés ;

- à **Barbâtre** (îlot Notre-Dame), un projet de renouvellement de centre-bourg mêlant locatif social, accession et terrains à bâtir, conduit en partenariat étroit avec la commune et l'EPF de la Vendée.

... grâce à des choix constructifs adaptés

Cette anticipation s'inscrit dans une stratégie globale visant à réduire l'empreinte carbone des constructions, améliorer la performance énergétique des logements et maîtriser les charges pour les locataires. Elle s'appuie également sur des choix techniques et constructifs adaptés, favorisant des matériaux et des équipements plus performants, tout en garantissant la qualité et la pérennité du patrimoine.



Concevoir des programmes durables, c'est ainsi concilier innovation, responsabilité environnementale et qualité d'usage, au service des habitants et des territoires.

Page 20, de haut en bas : signature de partenariat Promotelec au Congrès HLM • Installation d'une pompe à chaleur •
Page 21 : 60 logements à Venansault, ZAC du Plessis

Diversifier les enjeux de durabilité



Limiter l'imperméabilisation

À Fontenay-le-Comte, l'opération de résidentialisation des Moulins Liot illustre l'engagement de Vendée Habitat en faveur d'un aménagement plus durable et plus végétalisé. Le projet met particulièrement l'accent sur une gestion intégrée des eaux pluviales, grâce à des noues et fossés paysagers à ciel ouvert permettant de guider, stocker et infiltrer naturellement les eaux de ruissellement. Couplé à une végétalisation accrue des espaces extérieurs – plantation de plus de 250 arbres, arbustes et vivaces – création de surfaces engazonnées, ce projet vise à limiter les risques d'inondation, à préserver les sols et à créer des îlots de fraîcheur.

Vendée Habitat illustre ici sa volonté de concilier qualité urbaine et paysagère, adaptation au changement climatique et amélioration du cadre de vie des locataires.



L'accélération bas carbone pour l'entretien et les mobilités

Vendée Habitat poursuit la réduction de son empreinte carbone en développant des équipements pour le personnel de proximité et des mobilités plus durables. Depuis 2017, l'Office mise sur des matériels d'entretien électriques, qui représentent **plus du 1/3 du parc**, afin de limiter les émissions, réduire

les nuisances sonores et améliorer les conditions de travail. Cette dynamique s'étend aussi aux déplacements, avec le renforcement progressif de véhicules électriques, **dont la part a doublé entre 2024 et 2025** pour atteindre 15 % de la flotte, et l'usage de vélos de proximité.

Lancement d'une étude sur le risque de submersion marine

Pour anticiper les effets du changement climatique, Vendée Habitat a lancé une étude, avec le CEREMA, sur la vulnérabilité de 11 résidences face au risque de submersion marine sur les territoires de Noirmoutier et d'Océan Marais de Monts. Cette démarche vise à mieux identifier les résidences exposées, évaluer leur niveau de risque et définir

des réponses techniques ou stratégiques adaptées. Les enseignements viendront nourrir le PSP, la cartographie des risques, la gestion de crise et la réflexion sur l'assurabilité du patrimoine. Cette étude bénéficie d'un financement partiel du Fonds Social à l'Innovation de l'USH.

Pour un patrimoine plus attractif, confortable et sécurisé

Vendée Habitat investit pour rendre son patrimoine plus sûr, plus confortable et plus durable. De nombreux programmes d'amélioration ont été engagés en 2025 comme la sécurisation des accès avec Vigik (8 résidences modernisées en 2025), l'amélioration de la ventilation, le renforcement de l'accessibilité par des programmes de remplacement de sols (environ 1 hectare de sols remplacés en 2025 !) : autant d'actions concrètes qui renforcent l'attractivité des logements et améliorent le quotidien des habitants.

Parallèlement, 40 logements ont été réhabilités.

Au final, 37 millions d'euros investis dans l'entretien du patrimoine.

Page 22, de gauche à droite : véhicule de proximité électrique • Résidentialisation des Moulins Liot à Fontenay-le-Comte • Page 23 : réhabilitation des résidences Les Gilleries aux Sables d'Olonne



37M€

investis dans l'entretien
du patrimoine

PROJETS 2026

En 2026, Vendée Habitat étudiera plusieurs projets structurants de requalification urbaine et patrimoniale. À La Roche-sur-Yon (résidence La Liberté) comme aux Herbiers (résidence Les Alouettes), des études sont engagées pour définir de nouvelles orientations d'aménagement et inscrire ces opérations dans des dynamiques partenariales de territoire.

L'année marquera aussi une étape importante avec le lancement, aux Sables-d'Olonne, d'un premier projet de conception-réhabilitation à la résidence Charcot, intégrant de nouvelles modalités de pilotage et d'importants investissements pour garantir la qualité, l'équilibre financier, avec l'instauration de

la 3^e ligne de quittance, et la performance de l'opération.

Parallèlement, Vendée Habitat s'inscrit dans des démarches innovantes pour concevoir et réhabiliter des logements plus durables. L'Office a confirmé son intention de rejoindre la nouvelle dynamique nationale Maestro, portée par l'USH, afin de poursuivre la mutualisation et l'industrialisation des réhabilitations à haute performance énergétique. Parallèlement, l'USH développe des solutions constructives hors site (MASH), qui permettent de réduire les délais de chantier, de limiter les nuisances et de mieux maîtriser l'impact environnemental des opérations.



2025

**contribuer
ensemble
aux transitions
et à la qualité
de service**

Inscrire nos engagements durables dans ODDISSEE

Organe de décision par excellence, le Conseil d'Administration oriente et décide la stratégie de Vendée Habitat, en particulier en matière de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE).

Une RSE réaffirmée dans notre projet d'entreprise...

Lors de l'élaboration de notre projet d'entreprise en 2022, l'office a souhaité réaffirmer son engagement pour une RSE ambitieuse et vertueuse, autour d'une dimension sociale/ sociétale, en résonance avec notre identité de bailleur social, et une dimension environnementale avec notamment la maîtrise de notre empreinte carbone.



18 objectifs dans notre stratégie de développement durable

oddissee

Objectifs de développement durable, d'innovation sociale, solidaire, économique et environnementale

... et renforcée via ODDISSEE

Avec l'accompagnement de Del&Coop, Vendée Habitat a structuré en 2025, avec ODDISSEE, sa stratégie de développement durable autour de 4 grandes ambitions et 18 objectifs. Élaborée avec une vingtaine de parties prenantes, cette démarche a permis d'identifier les enjeux prioritaires grâce à une première analyse de double matérialité et à un diagnostic de maturité. Le Conseil d'administration a acté cette démarche ODDISSEE, qui constitue désormais un cadre de pilotage pour inscrire durablement les engagements de l'Office dans ses orientations stratégiques.

Page 24 : intégrer le CA dans les prises de décision

Maintenir une qualité de service élevée grâce à notre proximité

Une qualité de service plébiscitée

En 2025, l'enquête de satisfaction menée auprès d'un panel représentatif de locataires confirme un haut niveau de qualité de service, avec **91,8 % de locataires satisfaits ou très satisfaits**.

Ce résultat valorise la qualité des logements proposés, la propreté des résidences, ainsi que l'efficacité et le professionnalisme des équipes de Vendée Habitat. Il positionne l'office comme le bailleur le mieux évalué à l'échelle régionale et **l'un des tout meilleurs au niveau national**.

Au-delà des résultats globaux, les locataires expriment une appréciation positive de leur cadre de vie, avec une

note moyenne de **7,6/10**, en progression, et un niveau de bien-être dans le logement atteignant **7,9/10**. Cette satisfaction reflète le travail quotidien des équipes de proximité pour entretenir, améliorer et valoriser les résidences.

L'entrée dans le logement est particulièrement appréciée, avec une note de **8,4/10 lors de l'emménagement**, traduisant l'attention portée à l'accueil des nouveaux locataires.

Vendée Habitat souligne que derrière chaque niveau de satisfaction se trouve avant tout l'engagement des collaborateurs, pleinement mobilisés au service des locataires.

91,8%

de locataires satisfaits
ou très satisfaits



Des équipes mobilisées

La résidence La Liberté à La Roche-sur-Yon a connu un incendie d'ampleur à l'été 2025. Nos équipes se sont pleinement mobilisées pour trouver, en quelques jours seulement, une solution de relogement aux familles sinistrées. Parallèlement, la dimension partenariale, avec le SDIS, la Préfecture, la ville de La Roche-sur-Yon, le conseil départemental de la Vendée notamment, a pris tout son sens dans cette gestion de crise.

*De gauche à droite : entretien des espaces verts •
Antenne de proximité Vendée Habitat à Challans*



La proximité est une force

La présence de Vendée Habitat s'est améliorée avec la livraison de la nouvelle antenne de Challans, offrant de meilleures conditions d'accueil des locataires, et de travail pour nos collaborateurs.

Notre réseau de 4 agences, de 3 antennes et de 26 points d'accueil est un atout pour entretenir le lien social et répondre au mieux aux attentes des ménages que nous logeons.



Un rapport qualité-prix favorable

Enfin, le **rapport qualité-prix des logements est jugé satisfaisant pour nos locataires**, avec une note de 7,9/10, supérieure à la moyenne régionale, qui saluent à la fois l'accessibilité des loyers et la qualité des prestations proposées.

Vendée Habitat veille à proposer des logements financièrement accessibles, avec **un niveau de loyers moyens maîtrisé sur l'ensemble de son patrimoine**. Il se situe entre 230 € par mois pour un T1 à 594 € par mois pour un T5.

Cette politique tarifaire contribue à garantir une offre adaptée aux capacités financières des ménages, tout en maintenant un haut niveau de qualité de service.

Parallèlement, Vendée Habitat est particulièrement vigilant quant aux **charges locatives**. En matière de chauffage collectif, par exemple ; le coût moyen est établi à **8,55 €/m²/an**, témoignant d'une gestion rigoureuse et d'une attention portée à la performance énergétique des équipements.

Loyers maîtrisés

de T2... **350 €/mois**
à T4... **496 €/mois**



Impliquer les collaborateurs

50% des collaborateurs en proximité

En 2025, l'effectif de Vendée Habitat s'est établi à 303 collaborateurs répartis ainsi :

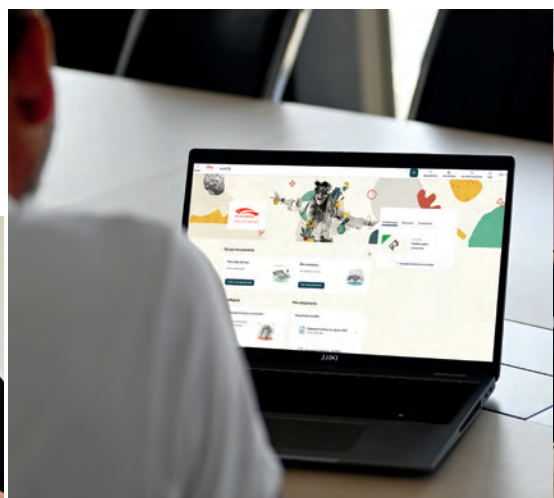
- 70 agents de la Fonction Publique Territoriale
- 216 salariés de droit privé en CDI
- 8 salariés en CDD
- 8 contrats d'apprentissage
- Et 1 contrat de professionnalisation

50 % d'entre eux travaillent dans l'une de nos agences ou points d'accueil, au plus près de nos locataires.

L'âge moyen est de 45 ans.

99/100

L'excellente note égalité professionnelle entre les hommes et les femmes



Une nouvelle classification des emplois

La signature de l'accord sur la classification des emplois, en octobre 2025, concrétise un travail de concertation préalable. Fondé sur la nouvelle méthodologie de la convention collective des Organismes Publics et Coopératifs de l'Habitat Social (OPCHS), cet accord structurant, porté par les RH avec l'appui du cabinet Côté RH, constitue un levier majeur pour accompagner l'évolution des métiers, favoriser les parcours professionnels et renforcer la lisibilité du développement de chaque collaborateur au sein de l'entreprise.

Parallèlement, 2 autres accords et 5 avenants ont été signés, fruit d'un bon dialogue social.

Plusieurs éléments sont venus ponctuer l'année 2025 :

- L'excellente note égalité professionnelle entre les hommes et les femmes de 99/100.
- La mise en place d'un dialogue de gestion RH.
- La poursuite de la digitalisation des pratiques RH, avec la mise en œuvre d'Eurécia, un SIRH.
- La finalisation de l'équipement du personnel de proximité en smartphone.

Une coopération accrue grâce à la « Symétrie des Attentions »

La « Symétrie des Attentions » repose sur une idée simple : la qualité des relations entre collègues influence directement la qualité de service rendue aux clients. À ce titre, 3 attitudes relationnelles ont été fixées en interne. **Être respectueux, impliqué et constructif**, c'est créer les conditions d'une meilleure coopération, d'échanges plus fluides et, au final, d'une satisfaction renforcée pour nos clients. Ce principe vise à maintenir un haut niveau de qualité de service.

La formation de la ligne managériale

En 2025, Vendée Habitat a renforcé l'accompagnement managérial avec le lancement d'un cycle de formation destiné aux responsables, à leurs adjoints et aux responsables de départements, qui sera élargi en 2026 aux gardiens et responsables de pôle. Cette démarche s'inscrit dans une politique plus large de développement des compétences, attentive aux collaborateurs, aux évolutions technologiques et environnementales, afin d'adapter les métiers et de préparer l'émergence de nouveaux besoins.



Une stratégie pilotée et partagée

Vendée Habitat a renforcé le pilotage de sa stratégie et de ses projets avec le déploiement de 2 outils dédiés, Strat Monitor et Project Monitor. Cette nouvelle organisation permet de mieux suivre l'avancement des actions, de prioriser les projets selon des critères partagés et de garantir leur cohérence avec les orientations de l'office. Elle contribue aussi à une gouvernance plus lisible et plus transversale, en articulant stratégie, budget, ressources humaines et suivi des projets.

En janvier 2025, la stratégie de l'Office a été présentée à l'ensemble des collaborateurs de Vendée Habitat, facilitant la compréhension des enjeux par toutes et tous, redonnant du sens à nos missions et améliorant le travail transversal.

Cette action sera confortée, ajustée et reconduite en 2026.

*Page 28, de gauche à droite : signature de la classification des emplois • Logiciel Eureka SIRH •
Page 29 : formation des managers*

Les chiffres clés 2025

Nombre total de logements (au 31/12/2025)	18 877
Nombre de logements locatifs	15 905
dont gérés par l'Agence Bocage et Vie	4 354
dont gérés par l'Agence Littoral	3 422
dont gérés par l'Agence du Pays Yonnais	4 495
dont gérés par l'Agence Sud Est et Océan	3 634
Nombre de logements en établissement (EHPAD, résidence jeunes actifs...)	2 972
Nombre de livraisons	406
Nombre de logements programmés	450
Nombre de logements programmés depuis 2022	1 675
Nombre de logements attribués	1 477
Part des actifs dans les attributions	70 %
Taux de rotation	8,20 %
Taux de vacance commerciale (défaut de locataires)	1,47 %
Nombre d'accédants avec Vendée Habitat (vente, PSLA, BRS)	32
Part des locataires Vendée Habitat dans les produits d'accession	75 %
Contribution économique de Vendée Habitat (en millions d'euros)	108
Évolution de l'investissement par rapport à 2024	28 %
Part des entreprises Vendéennes attributaires de marché	90 %
Part des marchés intégrant une clause environnementale	100 %
Part des logements performants	98,40 %
Part des logements énergivores à traiter	1,60 %
Part des logements en avance de phase	30 %
Part des véhicules électriques dans la flotte automobile	15 %
Part du matériel d'entretien non thermique	33 %
Montant des dépenses pour un patrimoine confortable et performant (en millions d'euros)	37
Nombre de collaborateurs (au 31/12/2025)	303
Part des collaborateurs travaillant en proximité	50 %
Note égalité professionnelle Hommes femmes	99/100
Part de locataires satisfaits/très satisfaits de Vendée habitat	91,80 %

SIÈGE

Vendée Habitat

28 rue Benjamin Franklin
CS 60045
85002 La Roche-sur-Yon
02 51 09 85 85

AGENCES

Agence Bocage et Vie

Résidence les Bruyères
22 rue Surmaine
CS 40503
85505 Les Herbiers Cedex
02 51 67 97 97

Agence Littoral

Résidence Flandrine de Nassau
130 rue Printanière
85100 Les Sables d'Olonne
02 51 96 85 60

Agence du Pays Yonnais

5 rue Wagram
CS 20026
85035 La Roche-sur-Yon Cedex
02 51 24 23 00

Agence Sud Est et Océan

16 rue du Moulin Liot
85200 Fontenay-le-Comte
02 51 50 10 29



vendeehabitat.fr / Suivez-nous :



VendéeHabitat

Le futur a de l'expérience