

RAPPORT D'ACTIVITÉ

VERSAILLES HABITAT

2025

Agir aujourd'hui, mieux vivre demain

VH Versailles
Habitat
Société d'Économie Mixte

Membre de l'alliance





Le Siège de Versailles Habitat, au 8 rue Saint-Nicolas à Versailles

Édito



Éric LE COZ,
Directeur Général

Mission 2032 a été lancée en juin 2025.

Non, il ne s'agit pas d'une nouvelle mission de conquête spatiale destinée à explorer des territoires lointains. Mission 2032 porte une ambition bien plus concrète, profondément humaine et résolument utile : permettre, d'ici 2032, à plus de 12 000 habitants de Versailles et des communes voisines, ainsi qu'à près de 3 500 nouveaux habitants, de vivre dans le confort, la sécurité et la modération.

Car chacun le sait : se loger en Île-de-France est devenu particulièrement difficile, et Versailles n'échappe pas à cette réalité. Entre la rareté du foncier, le coût élevé de l'immobilier et la tension persistante sur l'offre locative, de nombreux ménages peinent aujourd'hui à se loger dans des conditions sereines et accessibles.

En validant son projet stratégique 2024-2032 en juin 2025, la SEM Versailles Habitat a donc fixé un cap clair : offrir à ces ménages un environnement favorable à leur réussite, sans que la question du logement ne devienne un frein à leurs projets de vie.

Grâce à la qualité de l'entretien de son patrimoine, à ses programmes de réhabilitation, à la maîtrise de ses loyers et surtout grâce à l'engagement quotidien de ses **80 collaborateurs**, Versailles Habitat poursuit une mission essentielle : retirer à ses clients-locataires le souci du logement, car ils ont déjà bien d'autres défis à relever.

Dans un contexte parfois exigeant, ils doivent pouvoir se consacrer pleinement à leur famille, à leur emploi, à leurs projets, à la vie associative et à leurs rêves.

Nos équipes s'occupent du logement ; à chacun ensuite de construire son avenir avec plus de sérénité.

Bonne lecture.



Sommaire

<u>Notre territoire</u>	07
<u>Le Conseil d'Administration</u>	08
<u>Organigramme du comité de Direction</u>	10
<u>Chiffres clés 2025</u>	11
<u>Décarboner aujourd'hui pour construire le patrimoine de demain</u>	12
<u>2025 en images</u>	16
<u>Le développement ambitieux grâce à un ancrage territorial fort</u>	20
<u>L'entretien du patrimoine</u>	26
<u>La gestion locative, activité essentielle</u>	30
<u>Une qualité de service interne au cœur de la satisfaction locataire</u>	35
<u>Le secteur libre</u>	39
<u>Les repères financiers</u>	40



Résidence « Bernard de Jussieu » à Versailles

Notre territoire

CARTOGRAPHIE du patrimoine au 31 décembre 2025 : 5 646 logements



Le Conseil d'Administration au 31 décembre 2025

Au 1^{er} mai 2026, les membres du Conseil d'Administration seront susceptibles d'être renouvelés à la suite des élections municipales de mars 2026.



Michel BANCAL - Président

Conseiller Communautaire à la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (VGP)
Maire adjoint délégué au Logement et aux Travaux de la ville de Versailles

Les représentants de Versailles Grand Parc (VGP)

Les maires



Caroline DOUCERAIN

Maire des Loges-en-Josas
Vice-Présidente de la
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc



Marc TOURELLE

Maire de Noisy-le-Roi
Vice-Président de la
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc



Luc WATTELLE

Maire de Bougival
Vice-Président de la
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc



Richard DELEPIERRE

Maire du Chesnay-Rocquencourt
Vice-Président de la
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc -
Conseiller départemental 78



Sonia BRAU

Maire de Saint-Cyr-l'École
Vice-Présidente de la
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc -
Conseillère départementale 78



Richard RIVAUD

Maire de Fontenay-le-Fleury
Vice-Président de la
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc



Stéphane GRASSET

Maire de Buc
Vice-Président de la
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc



Anne PELLETIER-LE BARBIER

Maire de Bièvres
Vice-Présidente de la
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc

Les Censeurs



Stéphanie LESCAR

Censeur

Conseillère municipale
de la ville de Versailles
Personne qualifiée



Xavier GUITTON

Censeur

Conseiller municipal
de la ville de Versailles
Personne qualifiée



Nadia OTMANE-TELBA

Censeur

Conseillère municipale
de la ville de Versailles
Personne qualifiée



Pierre-Luc LANGLET

Censeur

Architecte urbaniste
Personne Qualifiée
Vice-Président du Club de
l'amélioration de l'habitat



Danielle MAJCHERCZYK

Censeur

Maire Adjointe chargée des
Finances et de l'Habitat
à la ville de Guyancourt
Personne qualifiée

Les autres élus de Versailles Grand Parc



Martine SCHMIT

Conseillère Communautaire
à Versailles Grand Parc
Conseillère municipale de la ville
de Versailles



Magali LAMIR

1^{ère} adjointe au maire
de Vélizy-Villacoublay
Conseillère communautaire
de la Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc



Gwilherm POULLENNEC

Conseiller municipal de la ville
de Versailles



Violaine CHARPENTIER

1^{ère} adjointe au maire
du Chesnay-Rocquencourt
Communauté d'agglomération
Versailles Grand Parc

Les administrateurs représentant les locataires



Didier FROGER

ADDL- UNLI



Lydie KOWALCZYK

ADDL- UNLI



Nathalie CHOUAÏB

CLCV

Les administrateurs désignés par Adestia-CDC Habitat



Aude DEBREIL

Présidente du Directoire
de Grand Paris Habitat



Sandrine SURFARO

CDC Habitat
Directrice du Réseau
CDC Habitat Partenaires

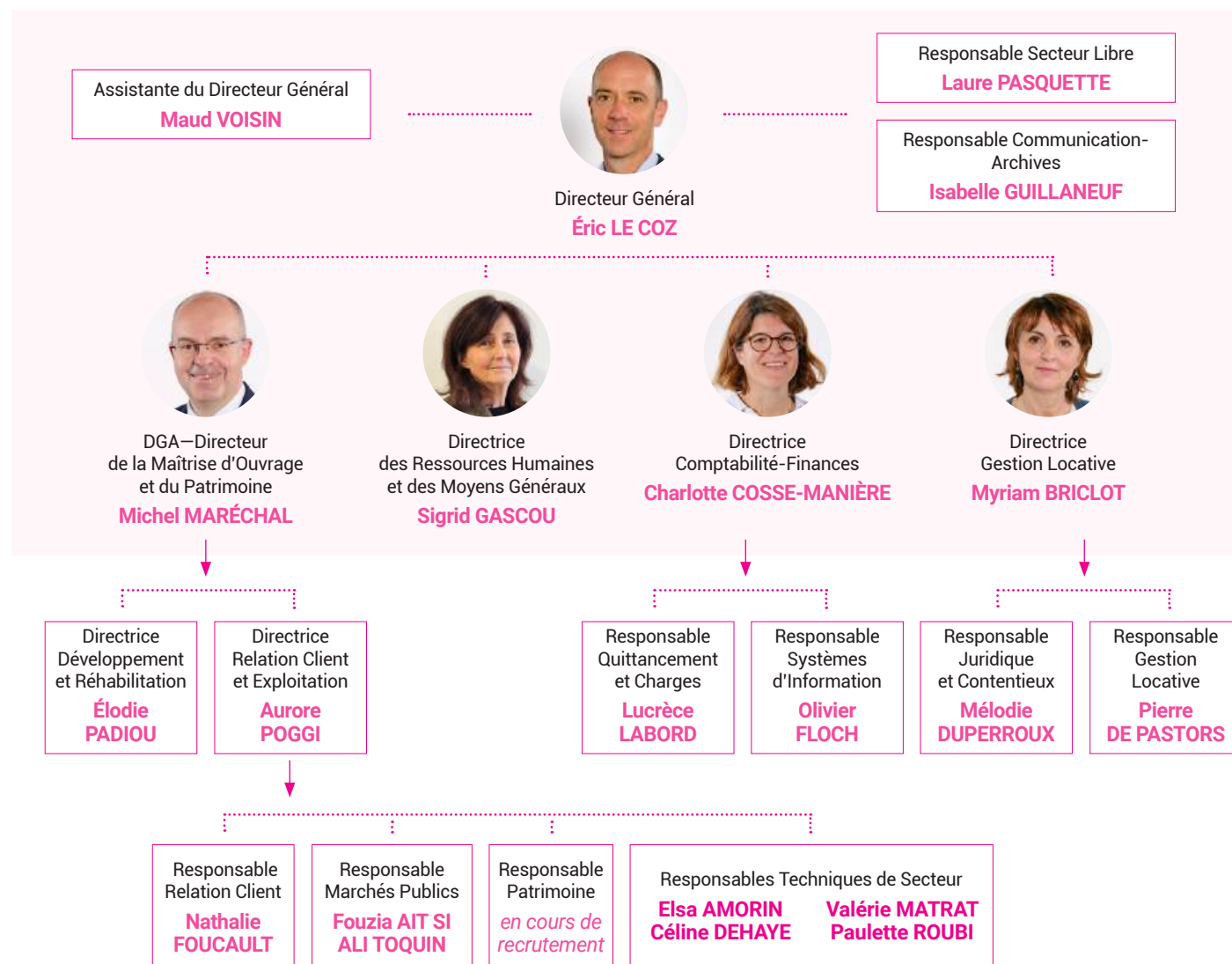
Organigramme du comité de Direction

Au 1^{er} avril 2026



Président
Michel BANCAL

Une équipe professionnelle au service de l'habitat social



Chiffres clés 2025



Patrimoine total

5 646

Logements livrés : **211**

Logements agréés : **417**

Logements réhabilités : **532**

Nombres de commerces : **75**

Participation à la course « Paris-Versailles »

75 locataires

Nombre de rencontres de terrain
« Loc'acteurs » : **5**
Collaborateurs : **80**



Chiffres d'affaires

30 M€

Investissements : **42 M€**,

dont investissements en production de logements : **37 M€**

et investissements en réhabilitation du patrimoine **5 M€**

Taux d'autofinancement et d'exploitation courante : **27,5 %**

Dépenses en maintenance du patrimoine : **3,6 M€**

Gros Entretien du Patrimoine : **2,8 M€**

Décarboner aujourd'hui pour construire le patrimoine de demain

Versailles a réalisé en 2025 un document cadre « Trajectoire Décarbonation 2035 et 2050 » par le cabinet ERESE. Et ce pour s'inscrire dans une trajectoire d'éradication du gaz et du développement des énergies renouvelables. Notre dossier présente cette étude et ses implications qui ont mobilisé nombre de collaborateurs en 2025.



« Hameau Saint-Nicolas »
après réhabilitation

Réduire l'empreinte carbone : une trajectoire structurée vers 2035 et 2050

Réunis au sein de la SAC Horizon Habitat, avec son allié Seine Ouest Habitat et Patrimoine, Versailles Habitat inscrit ses activités dans les objectifs de la stratégie nationale bas-carbone.

Cette ambition claire se traduit par la définition d'une trajectoire de décarbonation à l'horizon 2035 et 2050, fondée sur une analyse approfondie et des objectifs mesurables.

- Versailles Habitat et ses plus de 5 600 logements, dont 92 % dépendent du gaz, se situe au cœur de la réponse locale à la crise climatique, sociale et énergétique.
- Les décisions prises d'ici 2030 détermineront le niveau d'émissions jusqu'en 2050 (Chauffage urbain / Réhabilitation).
- Versailles Habitat doit arbitrer entre une trajectoire « a minima » (respect strict de la loi) et une trajectoire offensive, alignée sur le Schéma National Bas Carbone et l'éradication du gaz.
- Des choix forts sont à faire pour l'avenir : priorisation des quartiers, stratégie de financement, articulation avec les politiques sociales (charges, confort d'été, santé).

Une connaissance fine du patrimoine au service de l'action

Cartographie du parc immobilier, intégrant :

- les caractéristiques générales des résidences (nombre de logements, surfaces, périodes de construction) ;
- ainsi que leurs performances énergétiques (qualité de l'isolation, systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, état de vétusté, niveaux de consommation).

- 5 009 logements analysés – 88 résidences
- Âge moyen du parc : 40 ans (dans la moyenne HLM)
- Consommation moyenne : 189 kWhEP/m².an (équivalent au DPE D)
- Émissions moyennes : 31,3 kgCO₂e/m².an (équivalent au DPE D)

Performance énergétique de Versailles Habitat

- DPE global :
 - > moins de 0,4% des logements en étiquette DPE A ou B,
 - > 27 % des logements en DPE E, F, ou G.
- Parc à la performance énergétique dans la moyenne du secteur HLM et très fortement dépendant du gaz naturel.

Un mix énergétique :

- Gaz naturel très dominant avec 92 % des logements.
- Électricité : 4 % et les réseaux de chaleur : 2 %.
- Forte marge de progression sur la substitution des énergies fossiles par des énergies moins carbonées, comme l'électricité (hybridation) ou les réseaux de chaleur majoritairement alimentés par des EnR&R.



« Hameau Saint-Nicolas » en cours de réhabilitation

Des orientations claires pour une décarbonation progressive

Préconisations selon une double approche :

- **réglementaire**, visant le remplacement des équipements obsolètes et la résorption des logements les plus énergivores ;
- **ambitieuse**, visant l'amélioration durable de la performance énergétique globale du parc.

Les principales obligations réglementaires

Interdiction progressive des passoires thermiques à la location (loi Climat et résilience) :

- DPE G : interdiction de mise en location dès 2025,
- DPE F : interdiction en 2028,
- DPE E : interdiction en 2034.

Obligation de raccordement aux réseaux de chaleur urbains

- Classement des réseaux alimentés à plus de 50 % par des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R).
- Raccordement obligatoire pour les constructions neuves, extensions importantes, rénovations lourdes.
- Sur le territoire Versailles Habitat, plusieurs réseaux classés sont présents.
- Opportunité majeure de décarbonation, notamment pour les chaufferies gaz collectives.

Une trajectoire ambitieuse et planifiée dans le temps

Des objectifs clairs :

- une réduction de la consommation d'énergie primaire comprise entre **33 % et 55 %**,
- une diminution des émissions de gaz à effet de serre allant de **45 % à 84 %**.

	Trajectoire réglementaire	Trajectoire ambitieuse
Objectifs	E/F/G	Changement vecteur moins carboné
Investissements horizon 2050	139 M€	195 M€
Conso moyenne 2050	128 kWhep/m/an	94 kWhep/m/an
Gain	33 %	50 %
Émissions moyennes 2050	17,1 KgCO ₂ /m ² /an	4,9 KgCO ₂ /m ² /an
Gain	45 %	84 %
DPE	C	B

Quatre scénarios de décarbonation structurent cette trajectoire progressive :

- **à court terme** : éliminer les logements les plus énergivores classés DPE G,
- **à l'horizon 2028** : éradiquer les DPE F,
- **à l'horizon 2034** : éradiquer les DPE E,
- **à l'horizon 2050** : améliorer les logements classés DPE D et C, avec un objectif de montée en performance vers les classes B, voire A.

À terme, en 2050, l'ambition est d'atteindre une majorité de logements classés **DPE B et C** au sein du parc.

Des moyens financiers à la hauteur des enjeux

Le budget prévisionnel global est estimé entre **139 et 195 millions d'euros**, selon les scénarios retenus, traduisant un engagement fort sur le long terme.



Résidence « Hameau Saint-Nicolas » réhabilitée,

Un plan d'actions opérationnel et transversal, qui mobilise tous les services

Pour accompagner cette transformation, plusieurs actions concrètes ont été engagées, au-delà des travaux sur le bâti. Versailles Habitat a réalisé son Bilan des Émissions de Gaz à Effet de Serres, le BEGES :

- recensement des équipements thermodynamiques du patrimoine,
- suivi des déplacements professionnels des collaborateurs,
- analyse des achats de biens et services,
- suivi de la production de déchets et de leur impact,
- allongement des durées d'amortissement pour les travaux d'investissement sur les bâtiments et sur les véhicules,
- optimisation des flux logistiques d'approvisionnement.

Leviers activés

- 1 - Réhabilitation énergétique des résidences et changement de vecteur énergétique (cf. : trajectoire décarbonation),
- 2 - Réduction de la distance d'approvisionnement en matériaux pour la construction neuve,
- 3 - Allonger de 10 ans l'amortissement du gros œuvre du bâti locatif,
- 4 - Doubler la durée de conservation des véhicules en pleine propriété.

Exemple : les déplacements domicile/travail des collaborateurs (voir tableau ci-dessous).

Répartition des kilométrages par mode de transport

Mode	Passager / km	%
Transports en commun (mixte bus, métro, tram)	32 774	21,4 %
Vélo	695	0,5 %
Marche à pied	3 362	2,2 %
Voiture électrique	29 478	19,2 %
Voiture gasoil	46 126	30,1 %
Voiture essence	40 981	26,7 %

Cap Neutralité Carbone

L'ensemble de ces initiatives s'inscrit sur le long terme et dans une stratégie globale et durable, pour atteindre la **neutralité carbone à Horizon 2050**.

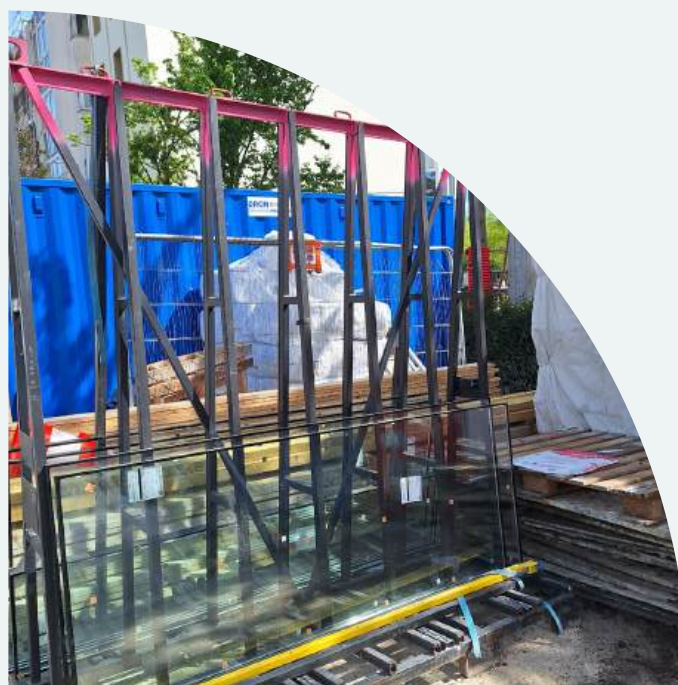
À travers cette feuille de route ambitieuse, Versailles Habitat réaffirme son rôle d'acteur engagé au service d'un habitat plus durable, conciliant performance énergétique, responsabilité environnementale, et qualité de vie des habitants.



*Travaux de réhabilitation à Versailles,
résidence du « Hameau de Saint-Nicolas »*



*Construction bois/Opération « Érabie 2 »
aux Loges-en-Josas*



2025 en images



JANVIER
Vœux 2025



FÉVRIER
Inauguration du « Hameau
Beauclair » à Jouars-Pontchartrain
(10 logements)



AVRIL
Première rencontre Loc'Acteurs sur
la résidence des « Chantiers »



MARS
Inauguration de la résidence
« Harmonia » à Jouars-
Pontchartrain (29 logements)



MARS
Visite du logement témoin
du chantier de transformation
de bureaux en logements à Viroflay,
108-110 av. du Général Leclerc



JUIN

Lancement du chantier « Érable 2 » aux Loges-en-Josas par la plantation du 1^{er} arbre



JUIN

Convention annuelle du personnel à l'espace « Les Pyramides » à Port-Marly



JUILLET

Lancement du Concours de dessins pour les enfants du « Pont du Rouoir » sur le thème : « La propreté, c'est pas sorcier ! »



JUILLET

Signature de l'acte de publicité foncière de la SEM Versailles Habitat devant les trois études de notaires qui ont recensé l'ensemble du patrimoine de Versailles habitat



SEPTEMBRE

Course Paris-Versailles, plus de 16 km aux côtés des locataires et des partenaires



SEPTEMBRE

Congrès Hlm à Paris et intervention d'Éric Le Coz en interview croisée avec les directeurs généraux de deux autres SEM, Pays de Meaux Habitat et Habitat 77, sur la transformation en SEM de leurs organismes



SEPTEMBRE

Échanges constructifs avec Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat, pour faire part de nos engagements respectifs pour réussir nos missions



SEPTEMBRE

Signature avec l'EPFY (Établissement Public Foncier des Yvelines) de la promesse de vente du terrain de Noisy-le-Roi destiné à accueillir la construction en maîtrise d'ouvrage directe de 70 logements pour femmes en difficulté « Nouvelle Étoile »



OCTOBRE

Visite par la gouvernance de Versailles Habitat en compagnie de Richard Delepierre, maire du Chesnay-Rocquencourt, de l'Ancienne mairie de Rocquencourt après sa rénovation-amélioration



OCTOBRE

Réunion du Jury du Concours de dessins du « Pont du Routoir »



NOVEMBRE

Signature de la Convention de partenariat avec le Handball Club du Chesnay-Rocquencourt « Les Frelons Verts »



NOVEMBRE

Signature du partenariat de subvention à l'ASVJ, association sportive de Versailles-Jussieu (football club)



DÉCEMBRE

Cérémonie de remise des prix du Concours de dessins d'enfants du « Pont du Routoir » en présence de François Morton, maire de Guyancourt



DÉCEMBRE

Signature du partenariat avec le club de football de « Fontenay-le-Fleury », soutien à la pratique sportive des enfants



DÉCEMBRE

Concrétisations d'achat pour près de 200 logements !

- Résidence « De Croy » à Versailles, 93 logements
- Réservation de 20 logements PLS auprès de Nexity à Viroflay
- Achat de 13 LLI à Saint-Cyr-l'École auprès de Rooj by GA sur la ZAC Renard
- Promesse d'achat pour les 70 logements de la résidence « Nouvelle Étoile » de Noisy-Le-Roi



DÉCEMBRE

Livraison de 57 logements de la résidence pour femmes Nouvelle Étoile « Suzanne Gonse » dans le nouveau quartier de Gally à Versailles. Inauguration en présence du maire de Versailles François de Mazières, et de Florence Baretti présidente de l'association « La Nouvelle Étoile »



DÉCEMBRE

Livraison de 20 logements familiaux de la résidence « Les Jardins de la Rigole » à Guyancourt (Le Pont du Routoir). Inauguration en présence du maire de Guyancourt François Morton

Le développement ambitieux grâce à un ancrage territorial fort

2025 EST À NOUVEAU UNE ANNÉE RECORD

Un record d'agréments : 417 logements ont été agréés par l'État à fin 2025, et 211 livrés.

Le projet stratégique d'entreprise « Missions 2032 » élaboré en 2025 définit un objectif de développement de 1 200 logements livrés à horizon 2032, car la SEM Versailles Habitat est reconnue comme un outil de développement essentiel pour la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc et au-delà (17 communes réparties sur quatre établissements publics de coopération intercommunale et deux départements).

Les projets sont développés dans un souci d'harmonie avec l'architecture locale et en fonction des besoins des habitants, et sur des territoires où la demande de logements est forte. Ces territoires qualitatifs sont encore marqués par des paysages naturels remarquables et une architecture esthétique.

Versailles Habitat tient à accompagner les élus de ces territoires dans l'application de la loi SRU tout en respectant les contraintes de ces territoires d'exception.

211 LOGEMENTS LIVRÉS EN 2025

Malgré la crise immobilière qui perdure, Versailles Habitat augmente et diversifie son offre nouvelle de logements, notamment par l'acquisition de 93 logements familiaux en cœur de ville de Versailles, à proximité des commerces, des écoles, et des transports publics. Diversification également

par l'acquisition de deux premiers logements neufs en LLI, maisons mitoyennes familiales situées à Jouars-Pontchartrain.

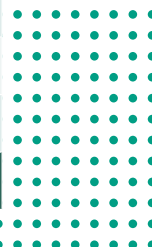
L'objectif défini dans le projet « Missions 2032 » est de 150 logements livrés par an en moyenne.

Les résidences livrées

Résidences	Ville	Total	PLAI	PLUS	PLS	LLI
« Hameau Beauclair » Route du moulin neuf	Jouars-Pontchartrain	12	3	5	2	2
« Harmonia » 42, route du Pontel	Jouars-Pontchartrain	29	9	14	6	-
« Les Jardins de la Rigole » 15, rue Neil Amstrong	Guyancourt	20	-	-	20	-
« De Croy » 1, rue Saint Médéric	Versailles	93	-	-	27	66
« Suzanne Gonse » Nouvelle Étoile	Versailles	57	57	-	-	-
Total		211	69	19	55	68

Les résidences dont la construction est en cours en 2025

Villes	Adresses	Nombre de logements
Viroflay	108, avenue du Général Leclerc	32
Viroflay	183, avenue du Général Leclerc	10
Bièvres	1, rue Antoine	19
Bièvres	16, rue Georges Noé	15
Les Loges-en-Josas	Érable 2 - rue Guy Môquet	27
Total		103



Résidences réalisées en VEFA



Jouars-Pontchartrain,
résidence « Hameau Beauclair »

VEFA de 10 logements avec le promoteur Fimmo Conseil, livraison en février 2025.



Jouars-Pontchartrain,
résidence « Harmonia »

VEFA de 29 logements familiaux avec le promoteur ADI Promotion, livraison en mars 2025.



Versailles, résidence sociale
« Suzanne Gonse - Nouvelle Étoile »

VEFA de 57 logements avec le promoteur ICADE Promotion, livraison en décembre 2025.

Maîtrise d'Ouvrage Directe



Guyancourt, résidence
« Les Jardins de la Rigole »
20 logements familiaux PLS,
livraison en décembre 2025.



3. Acquisitions 2025



Jouars-Pontchartrain, résidence « Hameau Beauclair »
Acquisition de 2 LLI avec le promoteur Fimmo Conseil, livraison juin 2025.



Versailles, résidence « De Croy »
Acquisition de 93 logements en décembre 2025.

RÉHABILITATION DES RÉSIDENCES : 532 LOGEMENTS CONCERNÉS

L'objectif déterminé dans le projet stratégique « Missions 2032 » est de réaliser la réhabilitation de 2 600 logements d'ici 2032. Les logements classés en DPE D, E, ou F, nécessitent des investissements exceptionnels. Les coûts ont en effet augmenté jusqu'à 45 000 €/logement alors que les financements publics sont en baisse ou même ont disparu.

Versailles Habitat renforce ainsi sa politique de travaux en faveur du développement durable, articulée autour de quatre objectifs :

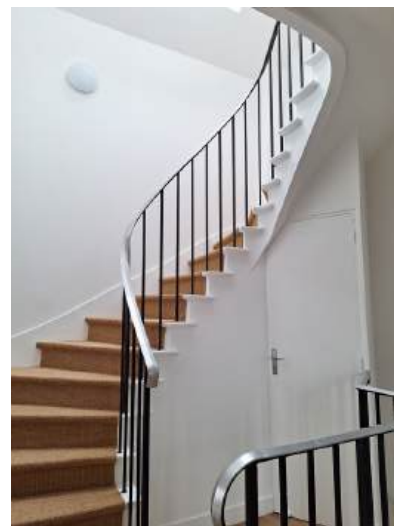
- décarboner son patrimoine en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre ;
- utiliser des énergies renouvelables avec la mise en place de la géothermie ou le raccordement au réseau de chaleur urbain existant ou en cours de déploiement ;
- améliorer l'isolation et la ventilation des logements ;
- assurer un confort de vie optimal dans les logements et les parties communes.

Les travaux de réhabilitation

Versailles Habitat poursuit la réhabilitation de la résidence « Gagarine » en copropriété et a lancé dans la foulée celle de la résidence du « Pont du Rouitoir », dont la première tranche porte sur 368 logements rue des Fédérés et allée de Versailles. La livraison de la réhabilitation du Hameau Saint-Nicolas est quant à elle attendue pour l'été 2026.

Par ailleurs, deux opérations ont récemment été livrées : « L'Ancienne mairie » de Rocquencourt, dont les travaux ont porté sur la remise en peinture, le remplacement des sanitaires et des sols, ainsi que l'isolation par l'intérieur des pièces rénovées et des combles ; et la Résidence pour personnes âgées (RPA) « Le Fleury » de Fontenay-le-Fleury, livrée en décembre 2025.

« Ancienne mairie »
de Rocquencourt



Avant réhabilitation



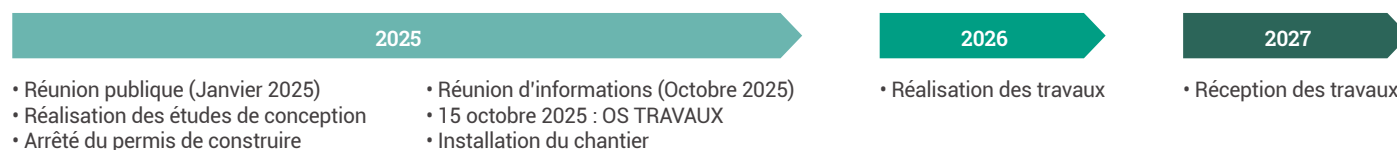
Perspective après réhabilitation



Guyancourt, résidence « Le Pont du Routoir »

Réhabilitation de 368 logements (1^{ère} phase) rue de Versailles & allée des Fédérés - Coût : 12 880 099 € TTC

Calendrier de la réhabilitation



Les attentes de la réhabilitation thermique



Après réhabilitation



Versailles, résidence « Hameau Saint-Nicolas »

Réhabilitation de 96 logements, livraison prévue été 2026.

Coût : 3 452 848 € TTC

Après réhabilitation



Fontenay-le-Fleury, résidence de personnes âgées « Le Fleury »

Réhabilitation de 66 logements, livraison décembre 2025.

Coût : 6 011 052 € TTC

LES CONSTRUCTIONS EN COURS

Construction de 19 logements à Bièvres (1, rue Antoine)



Travaux



Perspective

Construction de 15 logements à Bièvres (16, rue Georges Noé)



Avant démolition et reconstruction



Perspective

Construction de 27 logements familiaux (Les Loges-en-Josas, résidence « Érab 2 »)



Transformation de bureaux en logements

Transformation de bureaux en 32 logements « Viroflay 108 » (avenue du Général Leclerc)



Avant rénovation et restructuration



Perspective



En cours de travaux

Transformation de bureaux en 10 logements « Viroflay 183 » (avenue du Général Leclerc)



Amélioration et restructuration en cours



Perspective

L'entretien du patrimoine

En 2025, la politique d'investissement a priorisé la modernisation des équipements structurants et la pérennité du patrimoine, avec un effort marqué sur les ascenseurs, les toitures et la performance énergétique.

Ces interventions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer durablement le confort des résidents tout en valorisant le patrimoine. Des actions ciblées ont permis d'améliorer le cadre de vie, notamment par l'entretien des voiries et espaces extérieurs, ainsi que par le

développement d'équipements de proximité (aires de jeux, locaux vélos).

La programmation est équilibrée entre entretien durable, modernisation du patrimoine et amélioration des usages.

LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

L'entretien courant et le gros entretien non programmé géré par le service Maintenance

Évolution des dépenses de maintenance du patrimoine

CHARGES	2023	2024	2025	Variation
Entretien courant	676 340	741 994	722 568	
Nettoyage	1 137 218	1 220 457	1 286 149	
Chauffage	515 721	574 905	547 929	
Hygiène et sécurité	394 646	372 327	383 126	
Espaces verts	290 478	261 808	309 324	
Ascenseurs	125 566	139 287	138 230	
Total	3 139 969	3 310 778	3 387 326	2,3 %

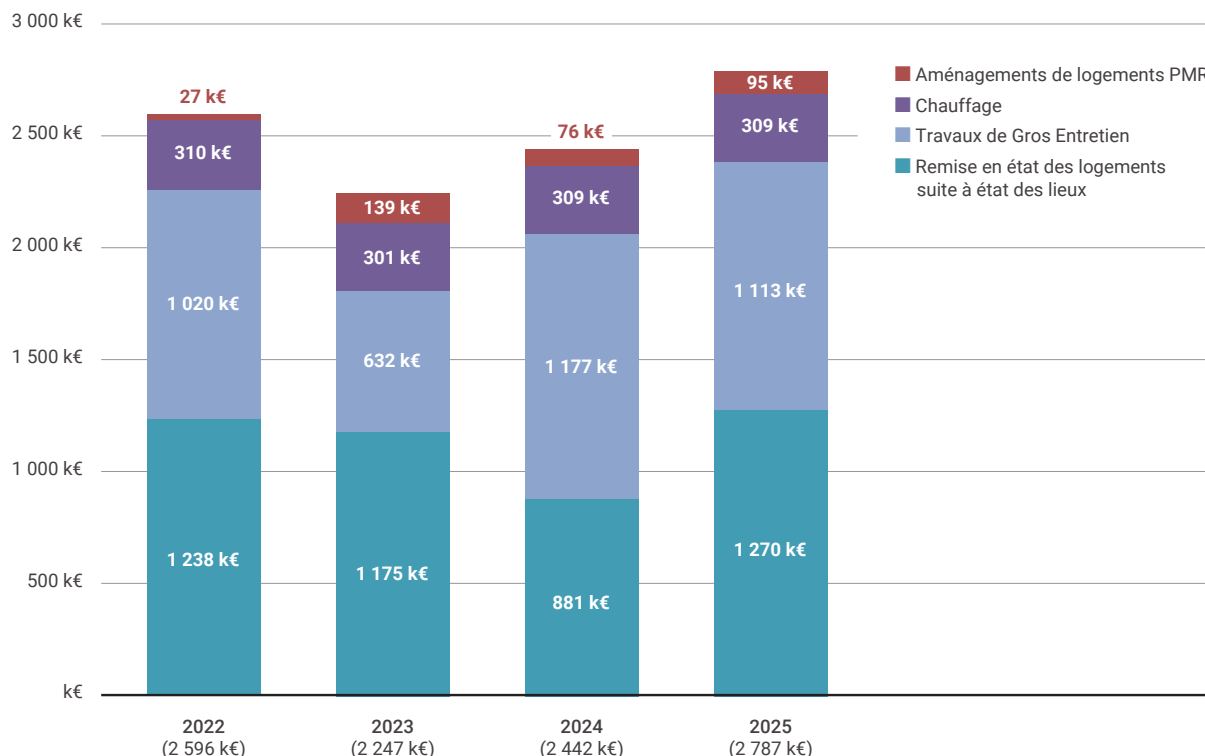
- **Le nombre de réclamations annuelles** est en baisse par rapport à 2024 (10 800) : 9 749, avec un délai de traitement amélioré ; sur les 9 749 réclamations, 8 763 dossiers sont clôturés au 31 décembre, soit 90 % des dossiers.
- **Interventions Régie** : 383 interventions en parties communes ou privatives pour petites réparations et nettoyage.

- **Le nombre d'états des lieux sortants réalisés** : 361 dont 95 logements occupés depuis plus de 20, 30 ou 40 ans soit plus de 30 % des logements rendus.
 - Durée moyenne d'occupation des logements libérés : 13,5 ans.
 - Coût moyen des travaux de remise en état des logements : 3 507 €/logement.

Évolution des coûts de remise en état des logements après état des lieux depuis 2019

	2022	2023	2024	2025
Nombre d'états des lieux sortants	318	330	283	362
Coût moyen de remise en état/logement	4 125 €	4 384 €	3 111 €	3 507 €

Dépenses de gros entretien sur le patrimoine



L'investissement reste soutenu, notamment en matière de modernisation des équipements techniques. La rénovation des ascenseurs constitue un poste important, traduisant une priorité donnée à la sécurité et à la qualité de service aux occupants.

Les interventions sur le bâti ont également été significatives : la réfection des toitures terrasses des commerces du Pont du Rouitoir, et de la résidence « Alphonse Daudet » à Guyancourt, et la poursuite des travaux d'isolation de façades à Jouy-en-Josas s'inscrivent dans une démarche d'entretien durable, et ce toujours dans le but d'améliorer la performance énergétique du patrimoine.

Les travaux d'entretien des espaces extérieurs et des infrastructures constituent un axe d'intervention important. La reprise des revêtements extérieurs (VRD) sur plusieurs sites et le renouvellement d'équipements d'espaces verts participent à la valorisation du cadre de vie.

Enfin, des opérations plus ponctuelles mais structurantes ont été réalisées, faisant écho aux demandes des locataires exprimées lors des diagnostics en marchant, comme la rénovation des aires de jeux et la création de locaux vélos sur la résidence « Sans Souci », illustrant une attention portée aux usages et aux mobilités douces.

*Diagnostic en marchant
avec les représentants des
associations de locataires,
ici sur la résidence
« Bernard de Jussieu »
à Versailles*

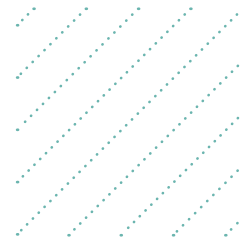


Opérations phares de gros entretien du service Maintenance en 2025

Opération	Localisation / Site	Nature des travaux	Montant (€)
Modernisation des ascenseurs	Résidence « Pont du Rouloir »	Travaux de rénovation et mise à niveau des équipements	197 000 €
Réfection des toitures terrasses	Commerces du « Pont du Rouloir »	Travaux d'étanchéité et rénovation des toitures	65 000 €
Poursuite des travaux d'isolation de façades	Jouy-en-Josas (programme engagé en 2024)	Travaux d'amélioration énergétique	55 000 €
Remplacement des chaudières	« Champ Royal »	Intervention avant sortie d'usufruit	49 500 €
Reprises de revêtements extérieurs (VRD enrobés)	« Pont du Rouloir », « Edme Frémy », « Petits Bois », « Bernard de Jussieu », « Richard Mique »	Réfection des voiries et réseaux divers	39 023 €
Travaux Cottage	Jouy-en-Josas	Remplacement radiateurs électriques et isolation de façades	25 000 €
Rénovation des aires de jeux	G. Bizet, G. Fauré, Claude Debussy (Bd Bernard de Jussieu)	Réhabilitation des équipements ludiques	24 000 €
Remplacement convecteurs électriques	« Carré Lamartine »	Modernisation du chauffage individuel	18 000 €
Remplacement des rondins aux espaces verts	Résidences « Chantiers », « Petit Bois »	Aménagement des espaces extérieurs	16 500 €
Création de locaux à vélos	Résidence « Sans Souci »	Aménagement d'espaces dédiés aux mobilités douces	6 000 €

Opérations de travaux de gros entretien en images

Nettoyage et réfection des terrains de pétanque et des cheminements.



*Boulodromes des résidences « Richard Mique »
et « Bernard de Jussieu »*

Nettoyage et remise en peinture des façades de la résidence « Champ Royal », en prévision de la sortie d'usufruit (livraison septembre 2025).



Nettoyage et remise en peinture des façades pour la résidence « Carré Lamartine », en sortie d'usufruit : nettoyage et ravalement des façades (livraison août 2025).



« Pont du Routoir » 6, rue Neil Armstrong et 3, allées du commerce : modernisation des ascenseurs.



Résidence des « Chantiers » : travaux de purge, réfection des balcons, reprises de maçonnerie et traitement anti-corrosion des armatures béton.



« Bernard de Jussieu » : remise en peinture des parties communes, montées d'escaliers et accès aux sous-sols



Portique au-dessus du porche d'accès à la résidence « Bazin » nettoyé et repeint et racks à vélos remis en état.



29, av de Saint-Cloud : ravalement de façades, peinture, appuis de fenêtres et volets en bois.

2025 prépare 2026

Des négociations courant 2025 avec les associations de locataires ont été menées pour la mise en place d'un contrat multiservices au profit du locataire, lui permettant d'obtenir des tarifs négociés lors de l'entretien locatif qui est à sa charge (hors chauffage), contre un coût modique mensuel (entre 8 € et 10 €). Versailles Habitat lancera la consultation des entreprises prestataires à l'été 2026.

La gestion locative, activité essentielle

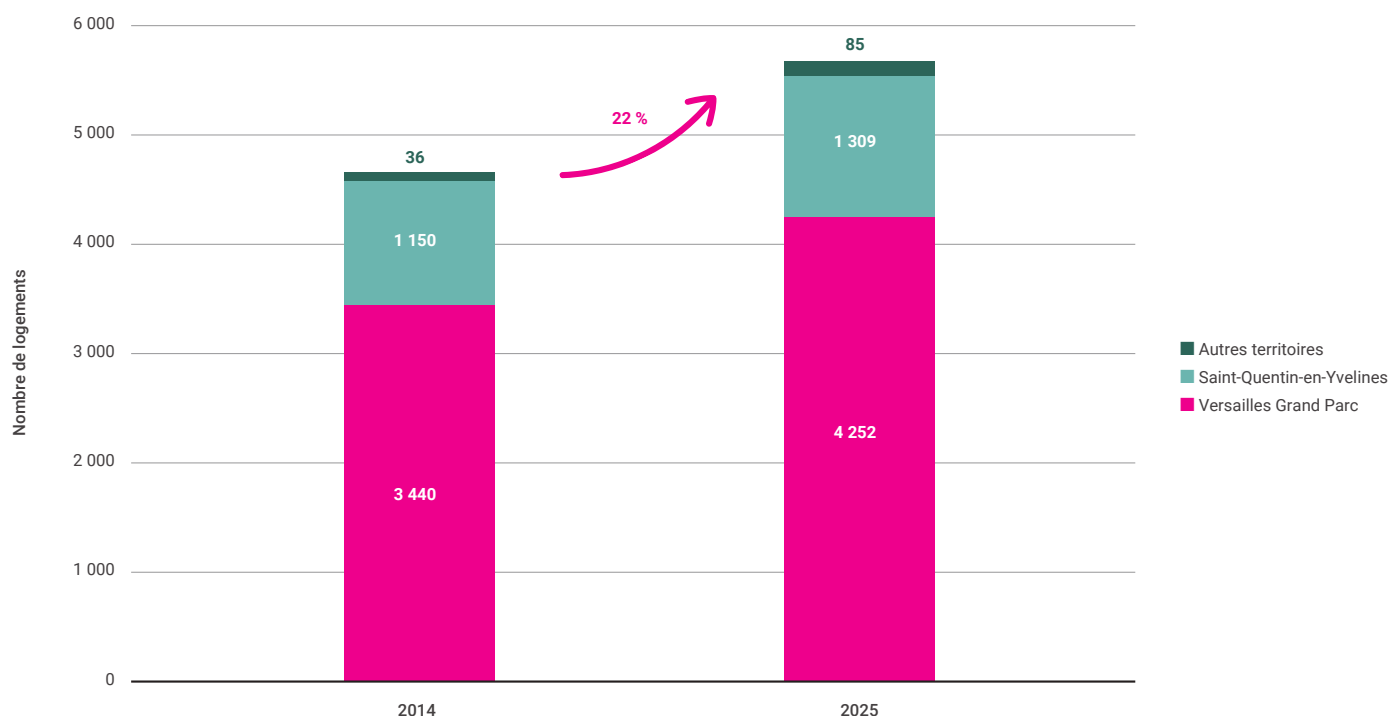
À la croisée des enjeux publics et économiques de nos territoires, dans le cadre de sa mission de gestion locative sociale et de proximité, la SEM Versailles Habitat contribue à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat tout en assurant une gestion rigoureuse et performante de son patrimoine, en cherchant à concilier intérêt général, qualité de service aux locataires, équilibre économique des opérations, et développement territorial durable.

UN PATRIMOINE DE QUALITÉ ET UNE IMPLANTATION RECHERCHÉE SUR L'OUEST FRANCILIEN

Le patrimoine se compose de **5 646 logements** répartis sur une quinzaine de communes des agglomérations de Versailles Grand Parc et de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il se caractérise par une mixité de produits (logement social,

logement intermédiaire, Centre d'hébergement d'urgence, logement étudiants, structures gérées pour personnes handicapées, étudiants, femmes victimes de violences, personnes âgées, intergénérationnel).

Évolution du patrimoine par territoires 2014-2025



Fait marquant :

211 logements ont été mis en service en 2025, dont une opération majeure à Versailles, en cœur de ville (93 logements acquis occupés), et une forte contribution sociale (Nouvelle Étoile). Le patrimoine de Versailles Habitat a progressé de 22 % en 10 ans !

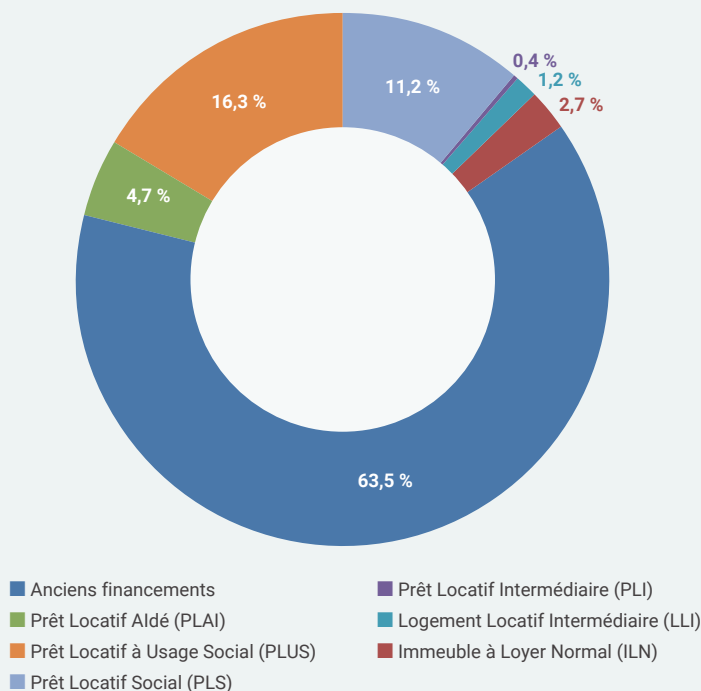
Les mises en service de logements en 2025

Commune	Opération / Résidence	Adresse / Secteur	Type de logements	Nombre de logements	Période de livraison
Jouars-Pontchartrain	Hameau Beauclair	Rue du Moulin Neuf	Logements familiaux semi-individuels	10	Février
Jouars-Pontchartrain	Harmonia	Rue du Pontel	Logements familiaux	29	Mars
Jouars-Pontchartrain	Moulin Neuf	Rue du Moulin Neuf	Maisons individuelles (LLI)	2	Juillet
Versailles	Suzanne Gonse - Nouvelle Étoile	Quartier de Gally	Résidence sociale	57	Décembre
Guyancourt	Les jardins de la Rigole	15 rue Neil Armstrong	Logements familiaux	20	Décembre
Versailles	De Croy	Avenue de Sceaux	Logements familiaux (acquisition en bloc occupé)	93	Décembre
Total				211	

Une implantation stratégique en lien avec les politiques locales, en réponse aux besoins des élus et des territoires, répartie essentiellement sur deux types d'agglomérations de communes, Versailles Grand Parc à 75 % et Saint-

Quentin-en-Yvelines à 23 %, le reste des territoires ne comptant que pour 2 %. Le patrimoine est composé de logements de catégorie PLUS et équivalents (anciens modes de financement) à 81 %.

Répartition du patrimoine par type de financement



Notons que 2025 est la dernière année d'exploitation des 47 logements de la résidence « Champ Royal » en usufruit locatif ; de plus, les 17 logements du « Carré Lamartine » à Versailles ont été rendus à leurs propriétaires (usufruit locatif) en mai.

Les résidences sociales et étudiantes

Résidences Étudiantes	Nombre de logements
La Fresque	60
Jacqueline de Romilly	49
Porte des Jardins	14
Madame Élisabeth	69
Total	192

Résidences sociales	Nombre de logements
RPA Fontenay-le-Fleury	66
Habitat inclusif Monseigneur Gibier	9
La Nouvelle Étoile	57
Total	132

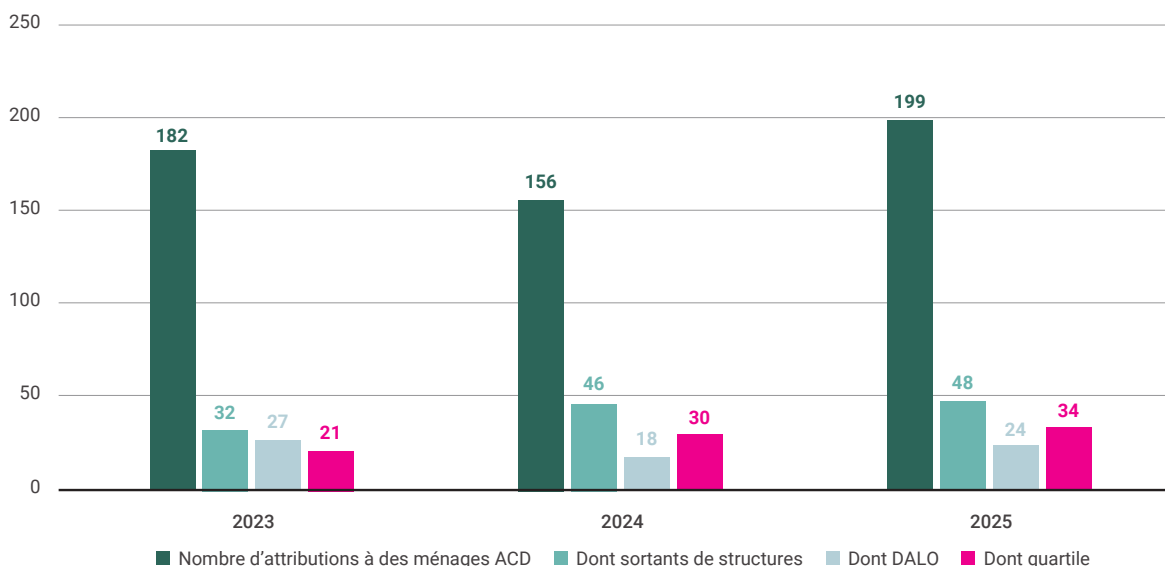
UNE GESTION LOCATIVE PERFORMANTE PROCHE DES TERRITOIRES

Les attributions et la CALEOL

En lien avec chaque collectivité territoriale représentée au sein de la CALEOL, Versailles Habitat vise à :

- répondre aux besoins du territoire,
- respecter les priorités réglementaires,
- favoriser la mixité sociale.

Selon l'Accord Collectif Départemental (ACD), l'État a fixé pour 2025 un objectif de relogement des ménages à 42,5 % : **le relogement des publics prioritaires à Versailles Habitat a représenté 54 % des entrants.**

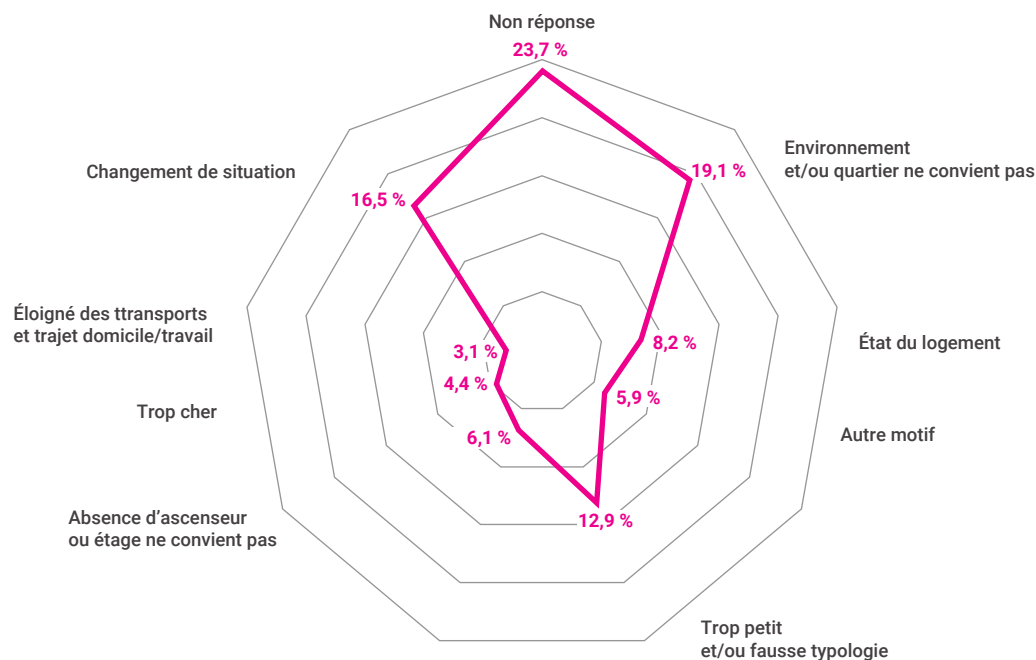


Les deux commissions d'attribution des logements (CALEOL) se sont réunies chaque mois et ont examiné 1381 dossiers et 83 dossiers dans le cadre de l'Examen de l'Occupation des Logements (EOL) :

- **363 logements** ont été attribués sur l'année, en augmentation de 11 % par rapport à 2024, au regard de la mise en service de 61 nouveaux logements familiaux. 5 % des entrées concernent des logements en PLAI, 17 % des PLS/ILN.

- **À noter**, la mise en service des 2 premiers logements intermédiaires (LLI) de Versailles Habitat (à Jouars-Pontchartrain).

Les refus et leurs motifs



Le profil des entrants

Ressources : Versailles Habitat fait entrer 50 % des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales à 40 % des plafonds PLUS.



Composition familiale : 70 % des ménages accueillis sont majoritairement composés de **personnes seules ou de familles monoparentales** dont 38 % de personnes seules et 30 % de familles monoparentales. Les couples avec enfants représentent 27,6 % des entrants.



Situation professionnelle :
34 % des ménages sont au chômage, inactifs, ou occupent un emploi précaire.
65 % ont un **emploi stable** mais à revenu modeste.



Le parcours résidentiel

Le parcours résidentiel répond à l'évolution des besoins des ménages tout en optimisant l'occupation du parc :

- **332 congés** enregistrés, en augmentation de 24 % par rapport à 2024 (augmentation liée à la fin des biens en usufruit locatif).
- **La durée moyenne d'occupation des logements est de 13,5 ans** pour les logements ayant été remis à la location, mais un quart avaient été occupés pendant plus de 20 ans par un même locataire.
- **Les rotations** concernent des T3 à 40 % et des T2 à 22,5 %. La baisse significative des rotations débutée en 2024 se poursuit, compte tenu des congés liés aux fins d'usufruits : **le taux de rotation s'élève à 5,9 %** seulement.
- **Les mutations** au sein du parc se sont élevées à près de 23% des entrants, soit 83 ménages concernés : 54 mutations internes pour des locataires qui occupaient un logement en usufruit locatif rendu à son nu-propriétaire.



Résidence « Champ Royal » à Versailles

Action sociale et équilibres sociaux et économiques

Le service Précontentieux et Contentieux assure une gestion rigoureuse de l'activité locative en assurant de près le suivi du règlement des loyers et charges et les relances, ainsi que la maîtrise des impayés. Le travail en précontentieux permet la détection précoce des difficultés.

Le taux de recouvrement des paiements s'élève à 99 %, traduisant une vigilance constante.

Pour les locataires présents, la dette a baissé : notamment grâce aux régulations de charges qui ont été créditrices. Mais en conséquence, la dette des locataires partis a augmenté.

Le suivi social et l'accompagnement des locataires pour prévenir les fragilités.

200 locataires accompagnés de près par le service social

Une nouvelle Conseillère en économie sociale et familiale est arrivée en mars 2025. Elle a accompagné **200 locataires** ou ménages, dans le cadre de l'accès ou du maintien au logement, et lors de rendez-vous ou visites à domicile.

Un partenariat permanent avec les interlocuteurs sociaux : CCAS, Départements, associations, CMP, CSAPA, mandataires judiciaires... par des rendez-vous ou visites à domicile tripartites, ou par des réunions de synthèse, afin de sécuriser les parcours résidentiels (prévenir les expulsions, trouver des solutions adaptées, assurer un suivi renforcé des publics vulnérables).

En cas de nécessité de suivi approfondi, Versailles Habitat travaille en complément avec la Fondation Falret.



Une qualité de service interne Au cœur de la satisfaction locataire

Tout au long de l'année, Versailles Habitat modernise ses outils et ses pratiques afin d'améliorer la qualité de service rendue aux locataires.

DES SYSTÈMES D'INFORMATION SÉCURISÉS ET PERFORMANTS

Le service Informatique a renforcé la protection des données et la fiabilité des outils de travail face aux risques croissants de cybermenaces.

Ses actions clés :

- réorganiser et nettoyer les serveurs, fichiers, et droits d'accès ;
- déployer un **nouveau serveur dédié** ;
- renouveler les marchés stratégiques (fournisseur des liens VPN, MPLS, antivirus, téléphonie mobile, hébergement) ;
- mettre en place des **solutions avancées de cybersécurité**.

UNE FONCTION MARCHÉS PUBLICS RENFORCÉE PAR LE PASSAGE EN SEM

Le service Marchés de Versailles Habitat a maintenu son rôle stratégique d'accompagnement des services internes pour une gestion responsable des ressources. Au-delà des volumes traités, il a appuyé les services de Maintenance, ainsi que les grands projets de réhabilitation et de construction patrimoniale, dans un contexte marqué par la récente transformation en société d'économie mixte (SEM). Conséquences de ce nouveau statut de SEM :

- renforcement de l'autonomie
- suppression du contrôle préfectoral systématique des marchés publics – obligatoire pour les OPH,

- exécution immédiate des contrats, sans délai d'instruction,
- maintien du cadre du Code de la commande publique,
- garantie de transparence via la CAO et le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse.

TRANSFORMATION DIGITALE : UN EXTRANET LOCATAIRES NOUVELLE GÉNÉRATION

Le déploiement de l'extranet locataires se poursuit avec une version « **New Gen** », pensée pour améliorer l'accès aux services et simplifier encore plus les démarches.

Les nouveautés :

- **Sécurisé** : mot de passe à 10 caractères pour une sécurité renforcée.
- **Réactif** : informations pratiques, actualités sur les résidences, alertes (en cas de fuite d'eau, d'impayés, ou encore de documents non mis à jour).
- **Souple** : un nouveau moyen de paiement rapide et individualisé avec la possibilité de payer par virement, en toute sécurité grâce à notre outil PILOC* !
- **Transparent** : consultation du détail du compte locataire.
- **Pratique** : édition des attestations de loyer, des quittances de loyer...
- **Adaptable** : 3 choix de dates pour la mise en place du prélèvement automatique.

Et en 2026, le suivi en direct de la consommation d'eau et de chauffage.

Un franc succès pour notre Extranet « New Gen » : 60 % des locataires inscrits, dont 75 % en dématérialisation totale.

Inscrits	Jan	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Sans dématérialisation	637	660	683	707	722	737	745	766	782	804	821	823
Avec dématérialisation	1 965	1 978	2 001	2 013	2 031	2 045	2 057	2 060	2 080	2 103	2 121	2 312
Total inscrits	2 602	2 638	2 684	2 720	2 753	2 782	2 802	2 826	2 862	2 907	2 942	3 135
% inscrits	50 %	51 %	52 %	52 %	53 %	54 %	54 %	54 %	55 %	56 %	57 %	60 %
% demat / Total inscrits	76 %	75 %	75 %	74 %	74 %	74 %	73 %	73 %	73 %	72 %	72 %	74 %

PILOC un pas de plus vers la digitalisation, lancée fin 2025.

Cette nouvelle solution de paiement accessible via le prestataire PILOC attribuée à chaque locataire un IBAN nominatif associé à son compte, lui permettant de régler ses factures par virement sécurisé ; l'outil assurant une traçabilité totale des encaissements, le risque de fraude à l'IBAN est désormais moins élevé pour le locataire et pour Versailles Habitat. Une expérience de paiement simple : Versailles Habitat a informé individuellement chaque locataire de cette possibilité en inscrivant sur son avis d'échéance les informations de cet IBAN personnalisé et sécurisé qu'il peut utiliser s'il souhaite payer par virement bancaire. L'IBAN est attaché à un seul locataire.

Un bénéfice fort pour Versailles Habitat comme pour le locataire ! Un gain de temps et une efficacité réelle pour tous !



COMMUNICATION ET RELATION CLIENT : VERS PLUS DE PROXIMITÉ POUR UNE MEILLEURE COMPRÉHENSION MUTUELLE

Des outils pédagogiques renouvelés :

- mise à jour du Livret d'Accueil des locataires,
- création de la brochure « Qui fait quoi ? » pour clarifier à qui revient l'entretien du logement et des espaces attenants.



Une concertation renforcée :

- 5 conseils locaux de concertation, répartis par quartier,
- 2 réunions extraordinaires sur des sujets structurants (définition du contrat multiservices, relecture de l'offre de consultation).

Une médiation active

388 dossiers traités en 2025, principalement liés aux nuisances sonores, encombrements et brise-vues ainsi qu'à des dépôts sauvages.



Concours de dessins d'enfants sur le thème « La propreté, c'est l'affaire de tous ».

Une présence terrain accrue pour renforcer le lien avec les locataires

Par des actions concrètes de proximité, les équipes de Versailles Habitat alliant services Proximité et Maintenance, Communication, Relation clients et médiation, répondent en direct aux sollicitations des locataires telles que :

- les **diagnostics en marchant** avec les équipes, élus et associations,



Diagnostic en marchant, résidence « Bernard de Jussieu », juin 2025

- Le lancement des rencontres « **Loc'acteurs** », une nouveauté en 2025 : cinq événements organisés sur différents sites (Jouy-en-Josas, Voisins-le-Bretonneux, Versailles Chantiers, les sites diffus de centre-ville et Rocquencourt) ont favorisé des échanges directs, et conviviaux avec les locataires, ainsi qu'un accès immédiat à l'information.



Café-Rencontre « Loc'Acteurs » à Jouy-en-Josas, juin 2025

Ce véritable succès a permis :

- une meilleure identification des services par les locataires,
- une écoute directe des besoins par les équipes,
- la résolution accélérée de situations individuelles,
- la clôture de dossiers de réclamations ou de troubles du voisinage.



Diagnostic en marchant à Guyancourt, octobre 2025 en présence du maire François Morton

LES RESSOURCES HUMAINES MOBILISÉES

Faits marquants

Une nouvelle procédure de remplacement de gardiens absents est mise en place en 2025, utilisant les services du prestataire Atalian, afin d'améliorer la qualité de service aux locataires et assurer la continuité de service. Les locataires ont ainsi toujours un interlocuteur présent sur le terrain.

Les accords d'entreprise suivants ont été renégociés :

- accord sur le règlement intérieur,
- la nouvelle classification,
- accord NAO,
- accord de méthode,
- des réunions de travail ont eu lieu sur la mise à jour du DUERP (Document unique d'évaluation des risques professionnels).

Effectifs et emplois

80 collaborateurs au 31 décembre 2025 :

- 75 en CDI
- 1 en CDD
- 4 contrats d'alternance



Index égalité Femme / Homme : 89/100

La note est calculée en fonction de l'écart de rémunération entre les sexes, l'écart dans les augmentations annuelles, l'écart de promotion, les augmentations salariales à la suite d'un congé de maternité, la présence de femmes parmi les 10 plus hauts salaires de l'entreprise.



La formation

Genres	Nombre d'actions de formation	Nombre d'heures de formation
Femme	38	427
Homme	31	273
Total général	69	700

Une formation très importante pour le quotidien des gardiens « La gestion des conflits ».

Le secteur libre

Versailles Habitat est présent dans 38 copropriétés, ASL, AFUL.

Copropriétés, ASL, AFUL	
Ville	Nombre
Versailles	15
Buc	3
Voisins-le-Bretonneux	4
Rocquencourt	6
Viroflay	2
Le Mesnil-Saint-Denis	1
Les Loges-en-Josas	1
Guyancourt	2
Noisy-le-Roi	1
Chavenay	1
Jouars-Pontchartrain	2
Total	38



Chavenay, rue de Grignon 8 maisons individuelles mitoyennes

Le service Secteur Libre administre 6 copropriétés en tant que syndic.

Sur la résidence « Youri Gagarine » à Guyancourt, Versailles Habitat poursuit sa politique de vente de quelques logements chaque année.

En 2025, deux logements avec parking ont été vendus et la vente d'un T5 a été annulée.

Ventes immobilières T2-2025		
Logement	Prix de vente	Période
1 T4	220 000 €	Juin
1 T4	215 508 €	Juillet
1 T5	230 000 €	Vente annulée



Embellissement de l'entrée des commerces au « Pont du Routoir » à Guyancourt, février 2025

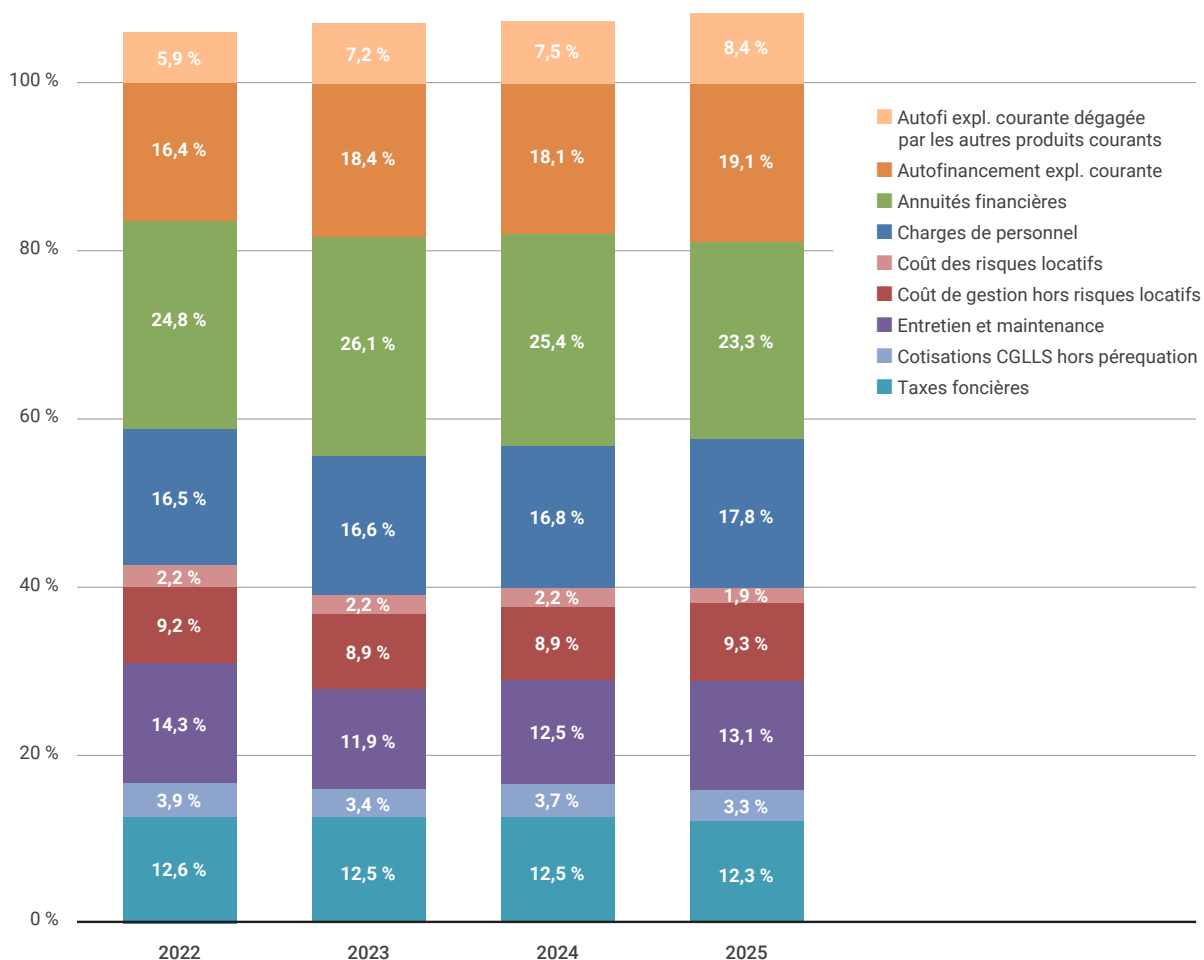
Le service gère également 75 commerces



Devanture d'un commerce dans le patio au « Pont du Routoir » à Guyancourt

Les repères financiers

L'autofinancement de l'exploitation courante (en pourcentage des loyers nets de la RLS lissée)



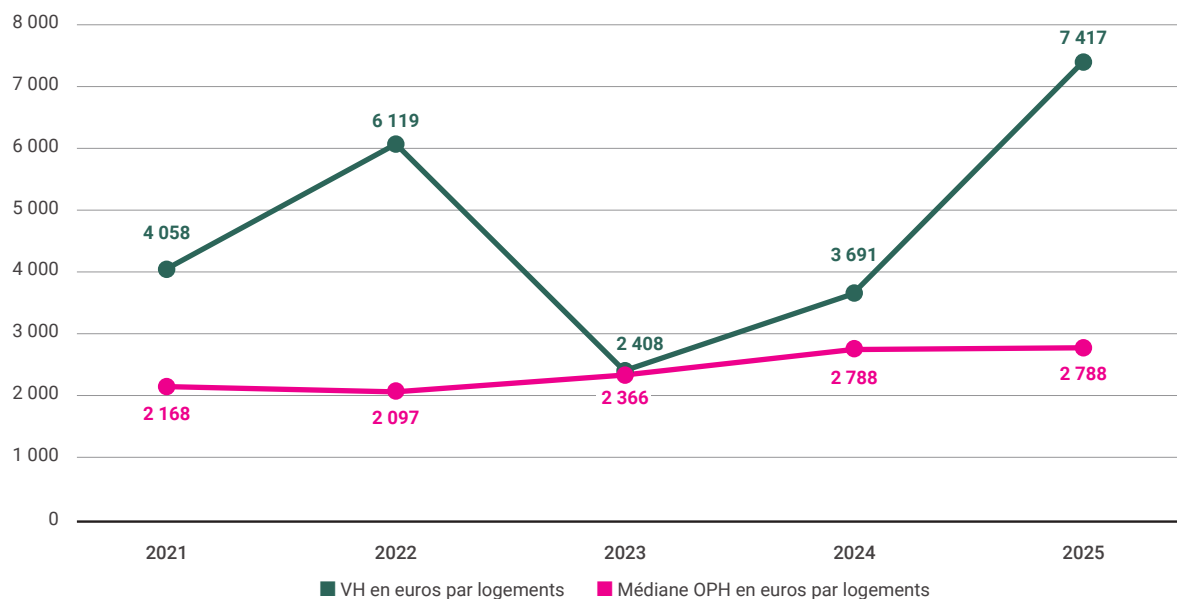


Résidence « Harmonia » à Jouars-Pontchartrain

L'investissement

Versailles Habitat a investi **près de 42 millions d'euros** soit **7 417 euros** par logement dans des investissements locatifs.

Dépenses d'investissements locatifs comptabilisées sur l'exercice



À noter : la médiane 2025 étant inconnue à ce jour ; elle a été estimée au même niveau que celle de 2024.

En 2025, les dépenses d'investissements locatifs représentent **143 % des loyers**.

En milliers d'euros	2021	2022	2023	2024	2025
Dépenses d'investissements locatifs	21 055	32 815	12 969	20 131	41 875
Loyers	23 645	24 927	26 369	27 759	29 190
Dépenses d'investissements locatifs en proportion des loyers	89 %	132 %	49 %	73 %	143 %



Membre de l'alliance



MISSIONS 2032

Le projet stratégique de Versailles Habitat 2024-2032

Agir aujourd'hui pour demain



DÉVELOPPEMENT

ENTRETIEN

PARCOURS RÉSIDENTIEL

QUALITÉ DE SERVICE

DIVERSIFICATION



Résidence « De Croy » à Versailles

