

Édito



Après le Virus... l'énergie...

« Au moment de présenter ce rapport d'activité de l'année 2021, nous pensons tous que le COVID est derrière nous et que ces expressions qui avaient envahi notre quotidien seront désormais obsolètes : distanciation, masques, gestes barrières, ou encore concertation par enquête flash. Quel réel bonheur de retrouver les sourires, les visages expressifs et les (certes modérés) contacts humains.

Comme une nouvelle naissance, à la toute fin de l'année 2021, nos gardiens sont ressortis au contact de nos locataires, assurant leurs permanences quotidiennes presque comme avant, exécutant, démasqués et libérés, les États des Lieux et les expertises techniques. Cette renaissance s'est amplifiée jusqu'à ce jour, pour constater que même en sommeil relatif, votre office a œuvré pour le bien commun et les chiffres le prouvent.

Une « léthargie » qui aura permis paradoxalement d'agréer tout de même plus de 160 logements sur notre territoire ultra concurrentiel et hautement attractif. Nous sommes le 4e bailleur en nombre d'agréments des Yvelines alors que nous avons à peine 8% du nombre de logements et que notre zone d'intervention ne représente que 15% du territoire. De plus, 113 logements ont été mis en service sur des communes en manque de logements sociaux. Preuve que le sommeil sanitaire n'a duré qu'un temps, le temps de 2020, car même en 2021, nos efforts d'investissement dépassent toujours plus de 2 fois la moyenne nationale, du fait notamment de la poursuite de la réhabilitation des 1 000 logements de la Résidence Bernard de Jussieu.

Alors oui, l'investissement ne fait pas tout, même s'il permet de faire rayonner l'Office à l'extérieur, il faut aussi entretenir et améliorer notre patrimoine qui approche à la fin 2021 les 5 200 logements. Ce patrimoine est notre richesse et ses habitants en sont les clients.

Ces derniers doivent bénéficier de la meilleure qualité de service et notre personnel de proximité œuvre au quotidien pour satisfaire leurs attentes.

Preuve par ce constat que la crise sanitaire, et son corollaire le ralentissement de l'activité, a vécu et que, dès les prémices de la sortie de cette « pause », toutes les équipes sont reparties, pied au plancher, pour produire, entretenir, accompagner et offrir le meilleur cadre de vie. Vous le verrez en lisant le présent rapport.

Les zones d'ombres sont importantes en ce début 2022 du fait surtout de l'impact de la crise des matières premières et des énergies. Il ne faut pas avoir honte subitement de dire que notre modèle de chauffage de nos groupes anciens (et même récents d'ailleurs) repose sur le GAZ ; et que cette énergie, presque aussi rapidement que le virus en 2020, deviendrait le risque majeur de notre société.

On ne s'attaque pas à un changement de mode de chauffage comme on s'attaque à un virus, et je crains que cette crise énergétique soit plus rude encore à gérer que la pandémie pour nous, bailleurs sociaux. Le poids des charges locatives a toujours été une préoccupation essentielle de notre activité à Versailles Habitat, dans la qualité de performance énergétique de nos opérations neuves comme dans la qualité de nos réhabilitations thermiques. Mais on a beau tout isoler, tout ventiler, tout performer, si la molécule prend 350 % de hausse, l'équation est irrésoluble... Alors, espérons que l'État et nos futurs gouvernants de 2022, trouveront le vaccin contre l'envolée de l'énergie comme ils ont trouvé celui contre le COVID.... Il en va de notre mission de Service Public. »

Bonne lecture à tous.

Éric LE COZ

Directeur Général de Versailles Habitat et Horizon Habitat

Sommaire







Notre territoire



Le Conseil d'Administration





Organigramme du Siège social



12 mois en chiffres

12 mois en images



L'entretien

du patrimoine



social

L'accompagnement



de service



Les ressources internes mobilisées







Notre territoire

CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES:

5 188 logements au 31/12/21 sur un territoire attractif parmi les plus hautes valeurs foncières d'Île-de-France





> « Les Allées Foch », 10 logements sociaux en plein cœur de Versailles.

Le Conseil d'Administration

au 31 décembre 2021



Michel BANCAL - Président

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



Martine SCHMIT - Vice-Présidente

Conseillère Communautaire à VGP Conseillère municipale Versailles

Les représentants de la collectivité territoriale Versailles Grand Parc



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 de Versailles Grand Parc



Florence de LA LANDE

Personne qualifiée



Christophe CLUZEL

Conseiller municipal Ville de Versailles Personne qualifiée



Présidente du Conseil de Quartier Bernard de Jussieu Personne qualifiée



Stéphanie LESCAR

Conseiller municipal de la ville de Versailles Personnalité qualifiée



Pierre-Luc LANGLET

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



Xavier GUITTON

Conseiller municipal de la ville de Versailles Personne qualifiée



Nadia OTMANE-TELBA

Conseiller municipal Ville de Versailles Personne qualifiée



Wenceslas NOURRY

Conseiller municipal Ville de Versailles Personne qualifiée



Danielle MAJCHERCZYK

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

Administrateurs représentant les syndicats et associations



Sandra BENHEMMA CAF des Yvelines



Jean-Marc PAVANI Union départementale des associations familiales des Yvelines (UDAF)



Diana BATTILONI Action Logement



Jean-Charles MASSON Syndicat CFDT



Dominique RUFFIE Secrétaire Général de l'Union départementale du syndicat FO Yvelines



Muriel MATTEÏ Association La Nouvelle Étoile



François - Xavier PATS HABITAT et HUMANISME

Administrateurs représentant les locataires



Didier FROGER ADDL- UNLI



Lydie KOWALCZYK ADDL - UNLI



Nathalie CHOUAÏB CLCV



Dominique LIMOUSIN CGL



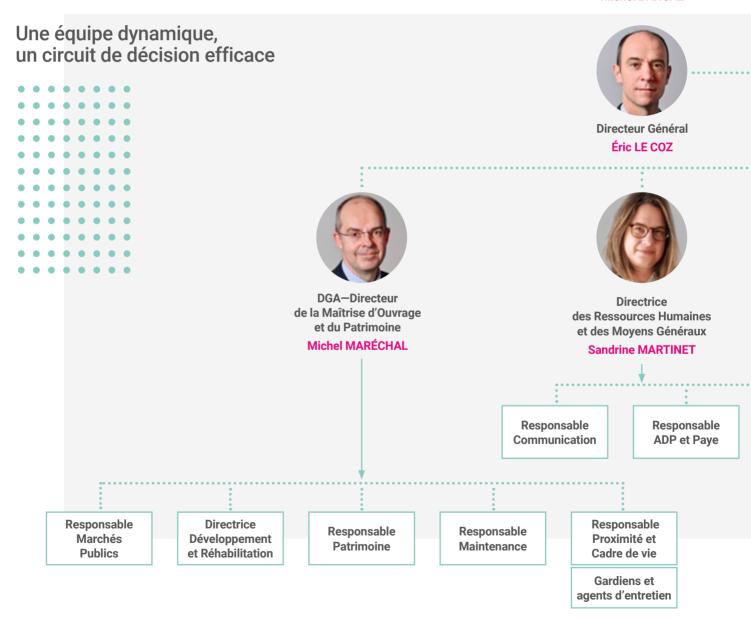
Patricia ZERDOUMI CGL

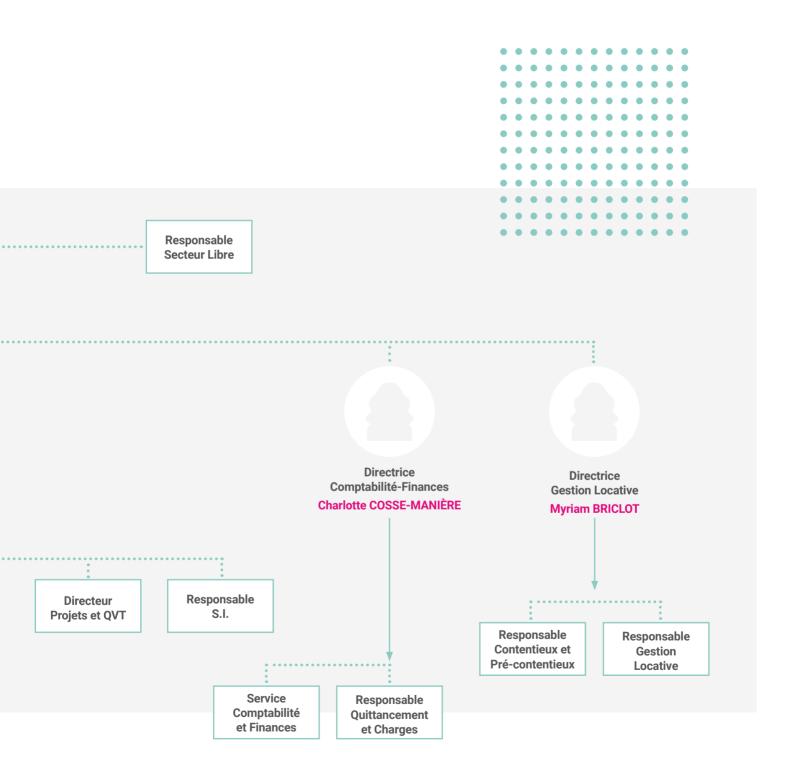
Organigramme du Siège social

au 31 décembre 2021



Président Michel BANCAL





L'architecture et l'environnement sont les éléments centraux de notre patrimoine : revue d'effectifs

Versailles Habitat attache un intérêt particulier aux gestes architecturaux qui se traduisent par des éléments remarquables qui qualifient nos résidences. L'architecture et l'environnement sont les éléments centraux de notre patrimoine.

La RE 2020 s'imposera à tous les bailleurs et nous oblige à la réflexion écologique. Or, architecture et contraintes environnementales sont parfois opposées. Pour cela, nous recherchons l'osmose entre ces deux domaines et nous travaillons sur le béton de chanvre, le bois, la paille ou des moyens écologiques de récupération de la chaleur.

Notre patrimoine souligne l'importance de l'architecture dans la région de Versailles. L'utilisation de matériaux nobles comme la brique, la pierre, l'acier ou le bois, est fréquente sur nos programmes.

Nous nous imposons cette exigence car nos locataires doivent vivre dans des logements de qualité. Beaux à l'extérieur et confortables à l'intérieur.

En maîtrise d'ouvrage ou en VEFA, notre cahier des charges est tourné vers le beau, vers le noble, vers l'excellence.

 Les ferronneries de la résidence Jean Bart à Voisins-Le-Bretonneux



de Jussieu à Versailles



 La brique de la résidence Bernard
 Les colombages en bois de la résidence « Le Cottage » à Jouy-en-



 La pierre de taille de la résidence Louis Haussmann à Versailles



 L'acier pour 3 maisons de la résidence « La ferme du Mé » rue Léon Blum à Jouy-en-Josas



Les volets en bois des résidences « Le Bois de la Garenne » aux Logesen-Josas





> Les jardins familiaux de la résidence « Le Clos Saint-Antoine » à Versailles.



> L'alliance des matériaux nobles : La pierre et l'aluminium. Résidence Versalys à Versailles.



> Les jardins familiaux de la résidence « Le Clos Saint-Antoine » à Versailles. Un partenariat historique entre l'office et l'association des jardins familiaux de Versailles.



> Transformation de bureaux en logements sociaux rue du colonel De Bange à Versailles. L'alliance des matériaux en vêture pour faire revivre une façade peu qualitative.

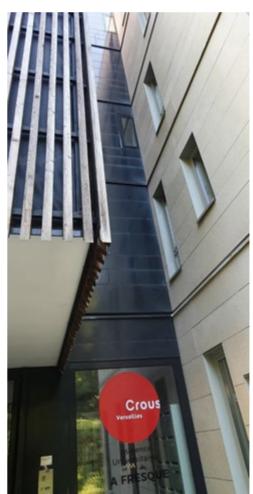


> Le patrimoine de VERSAILLES HABITAT détient également des arbres remarquables comme ce merveilleux Cèdre du Liban sur la résidence Richard Mique à Versailles.

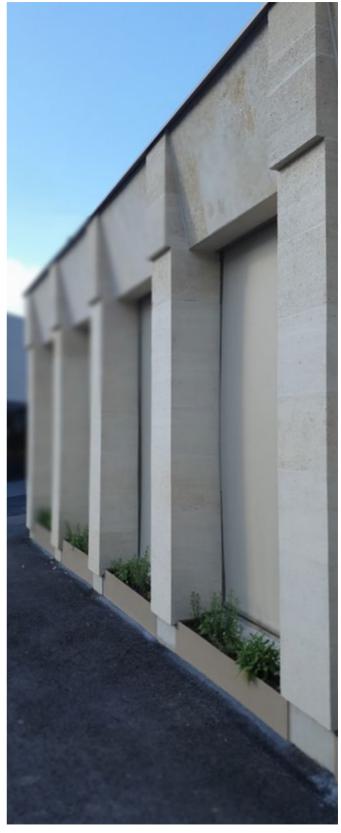




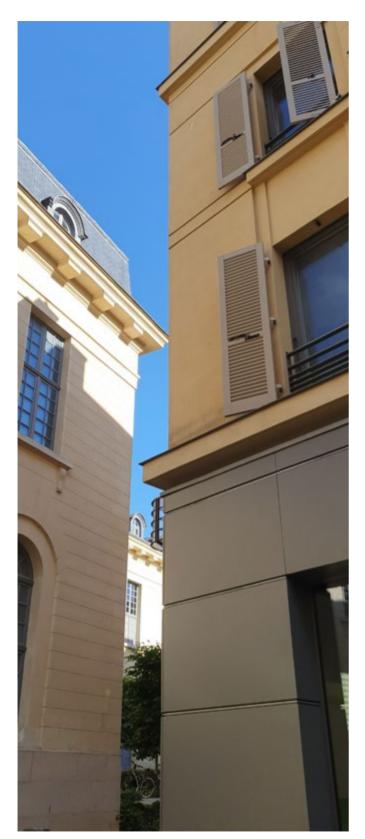
> La résidence Etudiante la Fresque à Versailles se compose de 60 logements et est gérée par le CROUS. Une merveille d'architecture qui allie plusieurs matériaux comme le bois de parement (qui rappelle le bois de sa construction), l'aluminium et le composite. Tout cela dans un écrin de verdure et mitoyen avec la pierre de taille du quartier Richard Mique.





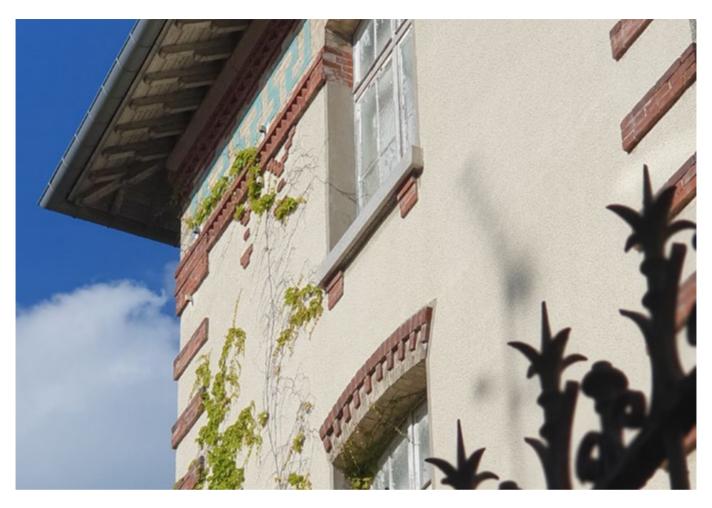


> Le programme Haussmann en cours de construction se compose de 29 logements sociaux et d'une maison de quartier de la ville. Construit en maitrise d'ouvrage directe par l'office. Le socle est constitué de colonnes en pierre de taille agrémentées d'ouvertures en ferronnerie de qualité sur un jardin intérieur.





> Les 10 logements Richaud ont été construits en même temps que la splendide réhabilitation du monument qu'est l'ancien hôpital Richaud. Des lieux de vie fabuleux où, en plein centre de la ville de Versailles, architecture, nature et confort se mêlent dans une formidable osmose.



> La maison Despagne à Versailles abrite notamment 12 logements sociaux pour infirmières propriété de Versailles Habitat. C'est un bâtiment à la façade très travaillée. Des modénatures ornent les corniches et les clés de voûte sont bien prononcées.



> Les corniches de la résidence de l'avenue de Saint-Cloud sont majestueuses et soutiennent d'élégants balcons si peu nombreux dans nos nouvelles constructions.







> La résidence du passage des deux portes, 8 logements à Versailles, est un lieu teinté d'histoire. Cette histoire du patrimoine que Versailles Habitat souhaite préserver et faire revivre. En l'espèce, il s'agit de la force de la pierre meulière, de la finesse des petits bois de menuiserie et de l'expression des affiches et autres enseignes d'époque.









> Les détails historiques de la résidence du vieux Versailles sont étonnants. Versailles Habitat doit reconstituer ces chefs d'œuvres et le fait avec les plus grands architectes du patrimoine.





> Deux façades de Versailles Habitat. L'une restaurée à l'ancienne rue du Général Leclerc, conservant les propriétés historiques et notamment la qualité des volets bois. L'autre, plus moderne pour les 23 logements de la résidence Saint-Médéric dans le quartier Saint-Louis.

12 mois en chiffres



5 188

logements

3 logements sociaux vendus en accession sociale

18,1% d'autofinancement d'exploitation courante



113

logements livrés (acquisition-restructuration-réhabilitation)

164 logements agréés

382

entrées dans le parc locatif

754 logements à l'étude



24 millions d'€ de loyers perçus

21 millions d'€ d'investissement





collaborateurs



Versailles Habitat appartient à la Société de Coordination Horizon Habitat avec la SFM Seine Quest Habitat et Patrimoine.

Horizon Habitat 16 000 logements



7,4 % de rotation

2,1 % de vacance cumulée

Des baux signés en augmentation de 12 % par rapport à 2020

2021, une année placée sous le signe de l'adaptation permanente

De par les diverses périodes d'alertes de pandémie et de confinements imposés, Versailles Habitat a favorisé la protection des salariés en leur permettant plus souvent d'être en télétravail, jusqu'à 3 jours par semaine dans un premier temps, puis un jour de télétravail par semaine, sans qu'aucun accord de télétravail n'ait été négocié, mais en répondant aux directives gouvernementales liées aux risques pandémiques du COVID-19. Il a fallu donc repenser les modes de travail et poursuivre les dépenses en matériels informatiques mobiles, ainsi que multiplier et sécuriser les connexions aux serveurs par l'extérieur. La transition numérique s'est donc accélérée en 2021, d'autant plus que les risques de cyberattaques (deux ont été déjouées en début 2021) sont de plus en plus menaçants.

Les événements qui jalonnent l'année habituellement, ont tous été prévus et organisés dans un premier temps, mais au dernier moment annulés : visite du patrimoine, convention du personnel reportée de juin à septembre puis annulée, pas d'activité de cohésion des équipes, pas de fête pour le personnel, pas de fête des Voisins... Les inaugurations de nouveaux logements se sont déroulées en mode restreint.

12 mois en images

Janvier 2021

- Lancement de la Société de Coordination (SAC) Horizon Habitat
- Nouveau projet d'entreprise DRASQ 2021-2026

Février

- Séminaire CODIR Horizon Habitat
- Signature de la Convention avec le Secours Catholique de l'entretien de l'espace vert au Patio du Pont du Routoir à Guyancourt
- Choix des briques de façades pour le futur Siège Versailles / témoin de façades







Mars

- Inauguration du CHRS « Les Mortemets »
- Chantier de remise en peinture du mur derrière le supermarché Super U par l'entreprise d'insertion Bativie à Guyancourt avec des employés du quartier
- Création du Site web d'Horizon Habitat (SAC)







Juin

- Conseil d'Administration et Assemblée Générale de la SAC
- Signature du protocole d'aide aux communes carencées avec Elisabeth Sandjivy, maire de Neauphle-le-Château
- Signature du contrat de prestation avec AAREON pour la mise en place de l'extranet locataires
- Signature de la convention de gestion avec l'Arche d'Aigrefoin pour la résidence Monseigneur Gibier à Versailles





Juillet

Achat de l'immeuble rue Moxouris au Chesnay-Rocquencourt



Septembre

 Visite du Député et Président du Conseil National de l'Habitat Mickaël NOGAL (député de Haute-Garonne), à Versailles Habitat /observation du déroulement d'une CAL FOL



Octobre

- Livraison et inauguration de la résidence Refuge
- Animation Guinguette Bois de la Garenne Résidence AINELYS
- Journée de concertation sur la Réhabilitation de la résidence Bernard de Jussieu
- Universités des Mairies : présence de Versailles Habitat







Novembre

 Signature avec l'Association La Nouvelle Étoile pour la gestion des « Résidences Nouvelle Étoile »



Décembre

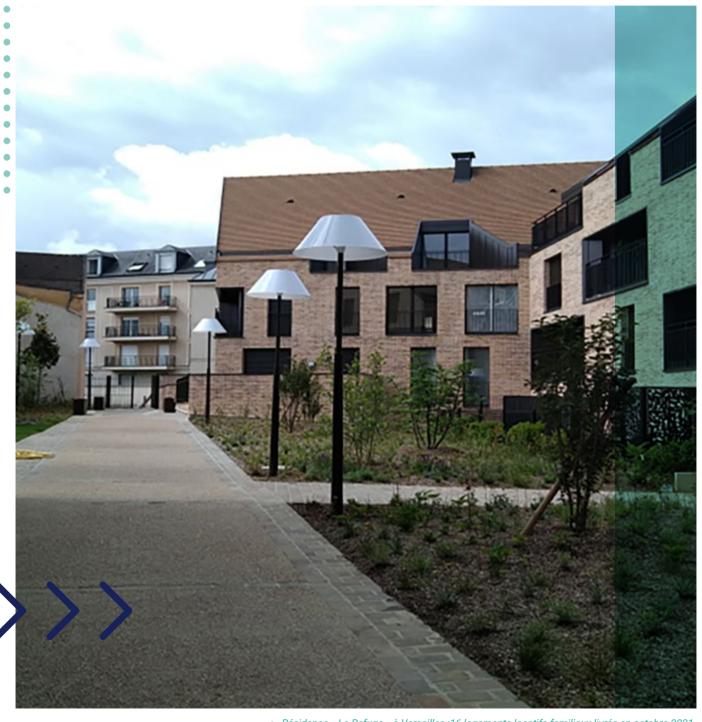
- Acquisition de l'immeuble 149 boulevard de la Reine à Versailles
- Acquisition de la RPA « Le Fleury » à Fontenay le Fleury
- Inauguration de la résidence Jean Bart à Voisins-le-**Bretonneux**







Le développement en 2021



> Résidence « Le Refuge » à Versailles :16 logements locatifs familiaux livrés en octobre 2021.

Des signaux de reprise...

Dans un contexte où la production immobilière est en baisse depuis 2017, avec une chute des agréments, les bailleurs se sont retrouvés fortement pénalisés par les effets de la RLS, le tout aggravé par la crise sanitaire engendrant retards de construction, retards de livraisons des matériaux, et désorganisation des personnels. Pour Versailles Habitat, en moyenne 70% de la production de nouveaux logements se réalise en VEFA, l'office continue donc d'entretenir ses bonnes relations avec les promoteurs immobiliers.

De plus, Versailles Habitat a souhaité être proactif en tant que maître d'ouvrage, et réduire les délais de livraison en recrutant notamment des compétences supplémentaires.

En relations étroites avec les maires et élus des territoires. Versailles Habitat prête une attention particulière à la qualité architecturale et à l'esthétique des projets. Ainsi par exemple, le maire peut être amené à donner son avis sur les matériaux utilisés. C'est ce qui a été réalisé pour l'opération Louis Haussmann ou le projet de travaux de rénovation du Siège à venir fin 2022.

Au 31.12.2021, Versailles Habitat gère 5 188 logements.

113 logements ont été livrés en 2021 :

- Résidence du Refuge à Versailles 16 logements
- Résidence Jean Bart à Voisins-le-Bretonneux
 - 31 logements familiaux
- Résidence RPA Le Fleury 66 logements PLS

... et un important investissement en études pour se projeter vers l'avenir :

754 logements sont en cours d'étude fin 2021. Une majorité de logements à créer étant des logements en financement PLAI et PLUS sur des communes qui ont besoin de logements sociaux.

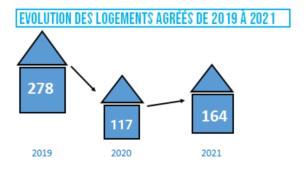


> La programmation 2021:

1 - 164 logements ont été agréés en 2021, une année record

| VILLE | RUE / RÉSIDENCE | NB LOGEMENTS | NB PLAI | NB PLUS | NB PLS |
|----------------------|--------------------------|-----------------|---------|---------|--------|
| JOUARS-PONTCHARTRAIN | 42 route du Pontel | 29 | 9 | 14 | 6 |
| JOUARS-PONTCHARTRAIN | Route du moulin neuf | 10 | 3 | 5 | 2 |
| NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU | Avenue de la république | 4 | 2 | 2 | |
| LE CHESNAY | Rue Moxouris | 18 | 5 | 9 | 4 |
| FONTENAY-LE-FLEURY | RPA Le Fleury | 66 | | | 66 |
| VERSAILLES | Sainte-Adélaïde | 4 | 2 | 2 | 0 |
| VERSAILLES | Rue du parc de Clagny | 8 | 2 | 4 | 2 |
| VERSAILLES | 26 rue de Vergène | 4 | 2 | 2 | |
| VERSAILLES | 149 bd de la Reine | 16 | 5 | | 11 |
| BOUGIVAL | 21-25 avenue Jean Moulin | 5 | 2 | 2 | 1 |
| | | 164 | 32 | 40 | 92 |

Une forte activité:



Versailles Habitat, un opérateur immobilier global et un bailleur qui établit une relation de confiance avec les élus

Le projet stratégique 2021-2026 établi par Versailles Habitat fixe un objectif de 100 logements en moyenne par an, largement dépassé avec 164 logements agréés cette année. Soulignons que Versailles Habitat se développe sur de nouveaux territoires, sur des communes comme Fontenay-Le-Fleury et Neauphle-le-Château où un protocole d'accompagnement de la commune carencée (moins de 25% de logements sociaux) pour créer du logement social a été signé entre la ville et Versailles Habitat, en juillet 2021.



> Signature entre Versailles Habitat et Madame le maire de Neauphle-le-Château Elisabeth SANDJIVY.

Versailles Habitat se positionne également sur des projets spécifiques comme celui réalisé avec l'association l'Arche d'Aigrefoin rue Monseigneur Gibier à Versailles ou encore les résidences intergénérationnelles AINELYS.

Tout au long de l'année, la visibilité et la renommée de la marque AINELYS (logements intergénérationnels) s'est développée auprès des collectivités locales et des partenaires : la mairie de Buc, la mairie de Bièvres, VerrièresLe-Buisson, Noisy-le-Roi... et même d'autres bailleurs sont venus admirer ce nouveau type de résidence, à la qualité architecturale exemplaire. Versailles Habitat a par ailleurs fait une demande d'agrément OFS, qui et en cours d'instruction auprès des services de l'État.

Un horizon favorable s'ouvre avec la perspective d'aménagement complet d'un guartier entier à Verrières-Le-Buisson.

Dix opérations agréées 2021 en images :

1 > PAR LA VOIE DE LA PRÉEMPTION

64 rue Moxouris au Chesnay-Rocquencourt

Acquisition par préemption d'anciens locaux bancaires puis Construction neuve de 18 logements environ (6 PLAI + 8 PLUS + 4 PLS).



• 47 avenue de la République à Neauphle-le-Château

Acquisition en plein centre-ville d'un terrain pour construire 4 pavillons neufs 2 PLAI + 2 PLUS (acte d'achat signé le 19 juillet 2021). Démarrage des travaux fin 2022.



2 > EN VEFA

Avec FONCIÈRE VK 10 logements

(3 PLAI + 5 PLUS + 2 PLS) à Jouars-Pontchartrain, Route du Moulin neuf.



Avec ADI PROMOTION 29 logements

9 PLAI + 14 PLUS + 6 PLS + 29 places de parking en sous-sol) à Jouars-Pontchartrain au 42 route du Pontel



Avec ESPRIMM 15 rue du parc de Clagny à Versailles

8 logements (2 PLAI + 4 PLUS + 2 PLS + 3 parkings en sous-sol) dans un quartier très résidentiel et verdoyant.



Avec Léon GROSSE IMMOBILIER

26 rue Sainte-Adélaïde (3 PLAI + 1 PLS) à Versailles



21-25 rue Jean Moulin à Bougival avec le promoteur IMPRESSIONNISTES78 5 logements





3 > EN ACQUISITION - AMÉLIORATION:

RPA de 66 logements conventionnés en PLS « Le Fleury » à Fontenay-le-Fleury

Versailles Habitat a été retenu pour l'acquisition de la RPA lors d'une consultation lancée par la Ville en octobre 2020. Cette opération a été agréée et sera livrée dans l'année. Des travaux d'amélioration seront entrepris en 2022.



Focus: 16 logements supplémentaires dès janvier 2022 (+ 26 places de stationnement en sous-sol)

sont pris en propriété avec l'achat du bâtiment du 149 boulevard de la Reine à Versailles avec une amélioration thermique et une mise aux normes électriques prévues.







2 - L'offre nouvelle : 113 logements livrés en 2021



RPA de 66 logements conventionnés en PLS « Le Fleury » à Fontenay-le-Fleury (cf page 26)

■ Résidence du Refuge à Versailles – 16 logements livrés en VEFA avec le promoteur Kaufmann & Broad

Dans un programme immobilier de 57 logements, la résidence de Versailles Habitat est située en plein cœur de Versailles, dans le quartier dynamique et commerçant de Montreuil, les 16 logements livrés d'une très grande qualité

constituent un bâtiment indépendant de deux étages.

INAUGURATION LE 17 OCTOBRE 2021

> De gauche à droite, les équipes du promoteur Kaufmann & Broad, Alexis Choppin de Janvry directeur général de SOHP, le secrétaire Général de la Préfecture Étienne Desplanques, Éric Le Coz directeur général de Versailles Habitat, Michel Bancal Président de Versailles Habitat, François de Mazières Maire de Versailles et l'architecte du cabinet FRESH Architecture Ulisse Gnesda.



16 logements inaugurés rue du Refuge

C'est la grande classe, aux antipodes du logement social tradicionnel. Le bailleur Ver-sailles Habitat a inauguné 16 logements qu'il a acquis dans le programme Kauffman & Broad, 21, rue du Refuge. 11 logements PLUS, 5 PLAL

louis entre 7 et 8 € la mètre carré, dans le quadritatire chic du quartier Montreuil.

768 logement en 4 ans

en e ans
« Inaugurer des logé-ments sociaux est toujours un bonheur », liche Michel Bancal, adjoint au maire, pré-sident de Versailles Habitat. Dépassant à peine les 20 % alors que la loi SRU en impose 25, la ville poursuit sa quilta de logements sociaux à marche forcée.

La quasi-absence de foncier, les prix qui se parisionisent, rie facilitent pas la tâche pour la Ville et son bailleur.

« Nous espérons pouvoir bénéficier de terrains cédés par l'État, comme l'a annoncé le Premier ministre mi-octobre », veut croire Michel Bancel. Versailles Habitat est un

bailleur qui lui ne ménage pas ses efforts pour dével son parc. « La période 2019-2022, c'est 768 logements sociaux financès, pour 115 millions d'euros. C'est une augmentation de 15 % de



Refuge.

notre parc, 77 % sont situés sur des communes qui n'ont pas atteint les objectifs de la loi SRU et 65 % sont des logements très sociaux PLUS et PLAI », dittalle Eric Le Coz, directeur général de Versailles habitat. Entre 2017 et 2024, ce seront 2 498 logements qui aurort été réhabilités, pour 70 millions d'éuros. Lumineux, bien agencies, les Dans une ville qui se gen-

trifie, faisant grimper le prix du foncier, le logement adé devient indispensable pour garder un équilibre dans la population. « Les bas salaires ont du mai à se loger. Pour les familles monoparentales, c'est encore plus difficile », constate Michel Bancal.

c'est une situation printégale, en plein coeur du quartier com-

exemplaire, bien intégré. C'est une mixité qui ne se voit pas s. ostime fire le Coz « Un croemble de bâtiments qui a beaucoup été travail-lé. Qui correspond à ce que nous essayons de faire à Versailles », ajoute françois

prestations équivalentes aux pristations équivalentes aux appartements en accession, ben qu'étant situals dans un immeuble indépendant. Coût du projet : 2 millions d'euros pour 615 m². La Ville a financé 207 000 €; l'étu 150 000, ICF Habitat 150 000 et le ministère de la Culture 100 000 €. Le référe et à la chanse de la collège de la chanse de la préfére de la chanse de la chanse de la préfére de la chanse de la chanse de la préfére de la chanse de la chanse de la préfére de la chanse de la chanse de la préfére de la la chanse de la la chanse de la préfére de la la la chanse de la préfére de la la la chanse de la préfére de la la la la la préfére de la la la la la la la préfére de la la la la la la la préfére de la la la la la la préfére de la la la la la la préfére de la la la la la préfére de la la la la préfére de la la la la la préfére de la la la préfére de la la la la préfére de la la la la la préfére de la la la la préfére de la préfére de







■ Résidence Jean Bart à Voisins-le-Bretonneux – 31 logements familiaux acquis en VEFA auprès du promoteur ADI promotion

Les logements de la résidence bénéficient soit de jardins privatifs, soit de grands espaces ensoleillés avec balcons. Versailles Habitat, soucieux de la mobilité écologique, favorise la circulation douce en équipant la résidence d'un vaste local à vélos accessible facilement, situé directement à niveau.









INAUGURATION LE 3 DÉCEMBRE 2021





> De gauche à droite : Éric Le Coz directeur général, Michel Maréchal DGA de Versailles Habitat, Alexandra Rosetti , maire de Voisins-le-Bretonneux, Jehanne Bensedira Sous-Préfète, Madame Ducrohet, adjointe au maire de Voisins-le-Bretonneux représentant la Région.

■VOISINS-LE-BRETONNEUX

Le bailleur Versailles Habitat acquiert 31 logements à la Grande-Ile

Un programme immobilier a vu le jour rue Jean Bart à Voi-son le-Executeur sur une finche industrialle. Une opération per-mis grâce à une modification du Ran local d'urbanieme PRUI.

Le programme immobilier a offert au baillour social Versalles offert au ballitur social Versalles Habitat une opportunité pour accrette son parc dans l'aggio-mération de Saint-Quentin-on-Vedines.

Déjà trits poisent à Gayan-coart avec 1 (00) logements, le ballitur s'implante un peu plus à Vosino le Devlonneux.

« Des logements très qualitatifs »

Le programme immobilier, néalisé par le promoteur ADI Promotion, permet à Versailles Habitat d'investir dans 31 lots, discosant ainsi de 115 loce



La maire Alexandra Rosetti (au centre) a inaugure la nésio avec Michel Bancal (2º en partant de la gauche).

distingue des lots en accession loger à la propriété », note Michel Bancal, président de Versalles

sposant ainsi de 115 loge-ients locatifs sociaix dans la le. « C'est un immeruble inde-ndant, avec son entrée pri-titire », indique l'inc le Coc. ville

a C'est un immerable indépendant, avec son entrée privettre », indique l'in Le Cot,
directure de Vestalles labitait.
Ce sont au total quatre
bitiments de tots innours qui accueillent 114 logements, la
plipart en accusion.

a L'immerable acquis per
Versailles Isbitait est identique aux autres, Rien ne le

Cachet supplémentaire à ces

frances de ment de démanche. Les candidats évitent ainsi de poer
la résidence leen flant cenfrances les melles cours frances

accident supplémentaire à ces

fait en sous-soi. La résidence

Les appartements du nade Versailles Isbitait.

Les appartements du nade Versaill

« Nous innovers en neus a nous enrovers en nous appayant ser un prestataire qui fait visiter les lots. Des créneaux sont proposés le sa-medi et le dimanche. Les can-didats évitent airai de poser une demi-journée pour faire

est à quipée de locaux à vélos Le traitement architectural permot à tous les appartements

d'avoir une vue dégagée sur l'extérieur et les jerdes. Cotto acquisition représente un budget de 5,6 millions d'euros pour le beilleur, couvert quisi intégralement par un prêt,

quasti per l'agglomèntion. Action Logement a fi-nancé 462 000 euros, l'État, 175 000 euros, la Region, 110 000 euros et le Départe-ment, 68 000 euros. Emmanuel Fèvre



> Une future locataire visite un appartement avec une agence de visites dédiée.



Afin de toujours mieux accueillir nos locataires, nous avons fait appel à une société extérieure pour réaliser les visites de logements, et ce sur une amplitude horaire importante, même le week-end. Il aura fallu une seule visite par logement au regard de la qualité du programme pour que les locataires donnent leur accord immédiat.



3 - Les chantiers en 2021 : 754 logements

1 > EN VEFA

■ 104-106 avenue de Paris

Un magnifique immeuble en pierre de taille situé sur l'une des plus belles avenues de Versailles

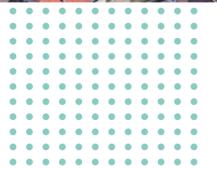
Démarrage des travaux en novembre 2021 Livraison prévisionnelle 1er trimestre 2024



Voisins-le-Bretonneux « La Belle Époque »

Rue Hélène Boucher, 26 logements avec VINCI IMMOBILIER Démarrage des travaux en 2021 pour une livraison prévisionnelle en avril 2023.





Versailles Quartier de Gally « La Nouvelle Étoile » (ex-caserne Pion)

Résidence foyer de 57 logements pour femmes isolées en difficultés / signature du contrat de gestion avec l'association La Nouvelle Étoile le 24 novembre 2021 et démarrage des travaux en avril 2022 pour une livraison fin 2024.





> Signature de la convention de gestion avec l'association La Nouvelle Étoile avec de gauche à droite : Michel Maréchal Directeur Général Adjoint de Versailles Habitat, Michel Bancal Président de Versailles Habitat, Florence Baretti Présidente de « La Nouvelle Étoile », Éric Le Coz Directeur Général de Versailles Habitat, Muriel Mattéi Directrice générale de « La Nouvelle Étoile ».

Chavenay rue de Grignon

8 maisons individuelles avec BOUYGUES IMMOBILIER (2PLAI + 2 PLUS + 4 PLS) démarrage de travaux en novembre 2021 pour une livraison prévisionnelle au 3° trimestre 2023.



Versailles rue Pasteur avec le Groupe ACCUEIL

5 logements (2PLAI + 3 PLUS), les travaux ont démarré au 2e trimestre 2021 pour une livraison prévisionnelle au 1er trimestre 2023.



Versailles rue Monseigneur Gibier avec ACAPACE

9 logements en résidence sociale inclusive (9 PLAI) pour un public handicapé. Livraison prévue en septembre 2022.



Versailles 15 bis boulevard Saint-Antoine,

7 logements avec JAFIM (2 PLAI + 5 PLUS) pour une livraison prévue en avril 2022



Résidence 24 rue Yvan Tourgueniev à Bougival

70 logements avec LINKCITY. Livraison prévisionnelle 2025.



Noisy-le-Roi chemin des Princes avec MORCET **IMMOBILIER**

21 logements (7 PLAI + 10 PLUS + 4 PLS). Livraison prévisionnelle février 2023.



• 42 route du Pontel à Jouars-Pontchartrain avec ADI Promotion

29 logements



2 > EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

● Bois d'Arcy « résidence du Canal » rue Jacques Tati chantier en cours en 2021 pour une livraison en mai 2022





Buc, 2 rue des Frères Robin

Acquisition -amélioration en maîtrise d'ouvrage directe pour 10 logements (8PLAI + 2 PLS). La démolition de l'ancien bâtiment a été réalisée en juillet 2020 et le chantier arrêté pour une entreprise qui a dénoncé son marché. Une relance de l'appel d'offres a permis de retenir l'entreprise Terideal pour terminer la démolition. Les travaux ont réellement commencé en février 2022 pour une livraison prévisionnelle le 3e trimestre 2023.





Versailles 36 rue Louis Haussmann

Les locaux pour la Maison de quartier Clagny-Glatigny ont été mis à disposition de la Ville de Versailles le 4 mars 2021 et définitivement livrés à la Ville de Versailles le 15 janvier 2022. Les logements familiaux le seront en mai-juin 2022.



> La Maison de quartier Clagny Glatigny.



> Les 29 logements « Louis Haussmann ».



• Rénovation du Siège social : permis obtenu le 18 novembre 2021

Le Siège social de Versailles Habitat est devenu obsolète, l'accueil des locataires n'est pas optimal, les personnes à mobilité réduite ne peuvent pas accéder à tous les bureaux et dans la salle du Conseil d'administration. De plus, l'office s'agrandit et les bureaux viennent à manguer. Enfin, le Siège actuel est un gouffre sur le plan des consommations d'énergie. Il doit être plus performant et permettre aux collaborateurs de travailler dans des températures convenables, l'amplitude thermique de certains bureaux allant de 15 degrés en hiver à plus de 30 degrés en été.

L'office a travaillé avec l'agence CVZ (Elodie Cotrelle) et l'architecte des Bâtiments de France : en concertation permanente avec les représentants des salariés, la Direction s'est entourée des meilleurs spécialistes.

Le permis de construire déposé prévoit la pose d'une isolation thermique par l'extérieur en briques et la création d'un hall d'accueil central vitré, ainsi que d'une coursive de desserte. Ainsi, plus de 400 m² de bureaux supplémentaires seront créés avec de nouveaux espaces dédiés à nos visiteurs. Le futur Siège sera performant, accueillant, et numérique. Livraison prévue fin 2023.



> Façade sur la rue Saint-Nicolas.





> Espace Maîtrise d'ouvrage.



> Entrée sur le pôle Maintenance.

L'entretien du patrimoine



> Résidence Bernard de Jussieu, la fresque réalisée par l'artiste Mona Caron (maison de production Quai 36), à l'occasion de la réhabilitation de la résidence.





1 - Les travaux de réhabilitation

90 millions d'euros investis d'ici 2029 pour rénover 3 500 logements (depuis 2020)

Le plan stratégique du Patrimoine approuvé par le CA de décembre 2019 a été appliqué en 2020 et 2021 (prévoyant des investissements de 90 millions d'euros et valable jusqu'en 2029). Comme pour le développement de l'offre nouvelle de logements, une très forte ingénierie financière est néanmoins nécessaire pour ces montages.

L'âge moyen du patrimoine est de 47 ans, en raison d'une production de bâtiments (majoritairement de grands ensembles) réalisée des années 50 aux années 80.

Versailles Habitat a mis en œuvre d'importants moyens, et investit quasiment un tiers de plus que ses « concurrents » en réhabilitation (également en production neuve) et participe ainsi largement à la richesse économique du territoire.

Le classement du patrimoine en matière de diagnostic thermique ne compte que très peu de résidences classées en G, ce qui est un atout.

Résidence Bernard de Jussieu, une réhabilitation exemplaire et d'envergure

La réhabilitation de la résidence Bernard de Jussieu (25 millions d'euros lui sont consacrés) s'est poursuivie tout au long de l'année 2021 pour la troisième année consécutive, avec toujours un souci de qualité architecturale et de développement durable.

Une journée de concertation avec les habitants a été organisée le samedi 9 octobre 2021 pour obtenir des remontées d'information des locataires, lever les dernières réserves et réclamations, et mesurer leur satisfaction.

La résidence rénovée devrait être livrée définitivement à la fin du premier semestre 2022.



> Réunion de concertation entre les locataires de la résidence Bernard de Jussieu et Versailles Habitat : La responsable Maintenance note les réserves des locataires.



Les locataires invités à s'exprimer après la rénovation de Jussieu

Après 3 ans de chantier, la rénovation de 1 096 logements locatifs sociaux s'achève, dans le quartier Jussieu.

Le bailleur Versailles Habitat a proposé aux habitants de s'exprimer lors d'une journée qui leur était dédiée, salle municipale du Bateau.

les réclamations

« L'enjeu est de connaître tous les points litigieux, pour les faire remonter auprès de l'entreprise qui a réalisé les travaux. Car nous entrons en décembre dans la phase de réception des immeubles rénovés. Les réceptions se feront quand toutes les réclamations des locataires auront été levées », explique Eric Le Coz, directeur général de Versailles Habitat.

Cette rénovation est un chantier d'ampleur, par sa situation en site occupé et par son coût pour le bailleur social, 23 millions d'euros.

« Une vraie aventure ». concède Eric Le Coz. Le directeur de Versailles Habitat se félicite de réceptionner un chantier qui n'a pas beaucoup pris de retard. « Les entreprises ont continué à travailler pendant les confinements et les locataires ont fait preuve



Eric Le Coz à l'écoute des locataires après la rénovation.

de beaucoup de patience, y Si la distribution la volumérie très logement social des

bătiments, n'ont pas varié, ceux-ci ont néanmoins fait peau neuve. Une isolation des facades a été réalisée, un ravalement complétant l'opération. Volets, persiennes, chaudières, circuits électriques, ont été remplacès.

Des fresques ornent les pinons de certains immeubles, le maire ayant souhaité faire entrer un art urbain, très sage, dans le quartier.

« Ce sera bien »

De l'avis unanime, la fin des travaux fait du bien aux locataires. « Trois ans, c'est long, avec les désagréments qui vont avec », témoignent Brigitte et Eric.

Inondations, trous dans les murs, les petits accidents de chantier ont pesé sur le

moral de certains. Radiateurs. robinets, qu'il secait bien de changer aussi, fenêtres moins isolantes aux UV, manque d'aération dans les cages d'escalier, ont été pointés par les habitants.

« Une fois terminé, avec les espaces verts replantés, ce sera bien. Les immeubles sont plus esthétiques, et les fresques sont belles », disent Monique et Guy.

Conséquence de la rénovation, au 1" janvier 2023, les loyers vont augmenter. « Une hausse moyenne de 25 € mensuels pour chaque logement », indique Eric Le Coz. « Qui sera compensée par la baisse de la facture de chauffage et des appels de provisions pour les charges », précise le directeur de Versailles Habitat.

Emmanuel Fèvre

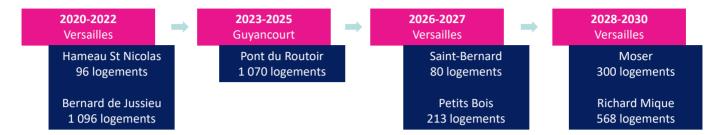






LES RÉHABILITATIONS PROGRAMMÉES POUR 2022 :

Le plan stratégique du patrimoine défini jusqu'en 2029 consacre 90 millions d'euros d'investissement cumulés sur 10 ans pour réhabiliter près de 3 500 logements



Le plan prévoit ainsi de réhabiliter 60 % de son patrimoine en 10 ans (en sus d'un développement de l'offre en logements neufs).

 Hameau Saint-Nicolas (79 logements collectifs répartis sur 4 entrées et 17 pavillons individuels) datant des années 1980, et présentant des pathologies dont des déperditions énergétiques importantes, ce qui impacte fortement le confort de vie des locataires.

Les façades présentent également de nombreuses reprises, dues à des poussées de fer, nuisant à leur esthétique.

L'absence d'évacuation pluviale pour certains pans de toiture accentue les problèmes d'infiltration d'eau dans les logements.

Les pieds d'immeuble et les halls d'entrée sont peu accueillants et les limites de l'espace public sont parfois peu reconnaissables.

L'objectif de la réhabilitation est de remédier aux différentes pathologies de la construction et revaloriser la résidence dans son environnement.



2 - Les travaux d'entretien du patrimoine et les investissements réalisés en 2021 : un maître mot, l'innovation.

• Une stratégie pour l'entretien du patrimoine qui recherche la qualité et l'innovation

Versailles Habitat se concentre sur la qualité architecturale, l'esthétique et l'innovation dans la rénovation. Objectif: 60 % du patrimoine sera réhabilité en 2029. La réhabilitation du Hameau Saint-Nicolas débutera en 2022, celle du Pont du Routoir à Guyancourt prévue en 2023, et celle des 213 logements de la résidence des Petits Bois en 2025.

Tous les travaux prévus d'un montant supérieur à 100 000 € ont été engagés

Les ascenseurs de la résidence des Chantiers ont été totalement rénovés (du 94 au 84 rue des Chantiers) : nouvel habillage de la cabine, changement de l'armoire de manœuvre et variation de fréquence, porte palière modernisée, boîtes à boutons changées... pour un montant de 335 000 €.

Réparation des ascenseurs : mode d'emploi

Nous avons décidé de moderniser les ascenseurs de façon innovante, pour :

- améliorer la sécurité des locataires.
- réduire les temps d'arrêts de l'appareil,
- oréduire les consommations d'énergie, et bien sûr une plus agréable expérience de transport pour le passager. Ainsi nos ascenseurs sont améliorés au niveau des standards les plus élevés. Les câbles de traction sont remplacés par des courroies plates d'acier gaîné, ce qui assure un déplacement plus doux et silencieux.

La machine utilisant moins de pièces mobiles, elle est plus compacte et robuste. Grâce aux poulies de traction d'un diamètre de 8 cm, les systèmes de courroies permettent de réduire l'inertie et la consommation d'énergie.

LA SÉCURITÉ EST OPTIMISÉE

Le système contrôle en permanence l'état des torons d'acier des courroies, ce qui optimise leur cycle de vie et élimine le besoin de les remplacer à titre préventif. Les coûts d'exploitation sont diminués, ainsi que les temps d'arrêt de l'ascenseur.

ÉCONOMIE DE COÛTS ET D'ÉNERGIE

Le système de contrôle sophistiqué réduit la consommation d'énergie au strict minimum en mode veille.

LA MACHINERIE EST PLUS ÉCONOME EN ÉNERGIE

Avec un tel système d'entraînement régénératif (ReGen TM Drive), les ascenseurs modernisés consomment moins d'énergie. Ce système permet également de récupérer le surplus d'énergie pour le restituer au réseau électrique de l'immeuble!







LE CHAUFFAGE COLLECTIF **DES RÉSIDENCES PONT COLBERT** (125 000 €), SAINT-BERNARD (113 000 €), ET EDME FRÉMY (85 000 €) A ÉTÉ RÉNOVÉ:

Changement des chaudières, mise en place de télésurveillance, remplacement des pompes... les points singuliers des autres chaufferies âgées de plus de 2 ans ont été traités ponctuellement par calorifugeage (151 400 €).





LE PARKING DE LA RÉSIDENCE PONT COLBERT A ÉTÉ RÉSIDENTIALISÉ **POUR UN MONTANT TOTAL DE 90 000 €:**

• Réfection complète de l'enrobé – reprise de la signalétique et marquage





> Avant > Après

· Création de 3 places de stationnement pour deux roues



- Installation de mobilier urbain en prévention de stationnement abusif
- Espaces verts : réfection des massifs situés à l'entrée de la résidence, rénovation des haies et mise en place de ganivelles pour leur protection, abattage d'un arbre, plantation d'un nouveau sujet...
- · Mise en place d'un tableau affichage électronique dans hall
- Mise en place d'interphones GSM

Quelques autres travaux d'investissements complémentaires ont été réalisés, toujours dans le souci d'améliorer notamment la sécurité des résidences et de leurs habitants :

LES ESCALIERS EXTÉRIEURS DE LA RÉSIDENCE DES **CHANTIERS** ONT ÉTÉ RÉNOVÉS POUR UN MONTANT DF 17 000 € ·



> Les Chantiers - Réfection escalier extérieur

RÉSIDENTIALISATION DE LA RÉSIDENCE LE CLOS **DES TILLEULS** POUR UN MONTANT DE 25 000 € (HORS PORTAIL PRÉVU EN 2022):

- Parking : Réfection de l'enrobé dans la descente du parking souterrain avec reprise de la signalétique et marquage du parking aérien
- Interphonie : Remplacement de l'interphonie avec modification du système de contrôle d'accès, ce qui permet d'améliorer la sécurité et le confort pour les usagers.
- Gestion des clés en temps réel (en cas de vol ou de perte) permettant de désactiver les badges.
- · Mise en place de tableaux d'affichage électroniques







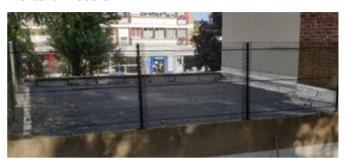
> Après : Réfection de l'enrobé et caniveau de la descente de garage.

MISE EN CONFORMITÉ DES TABLEAUX ÉLECTRIQUES **DES PARTIES COMMUNES ET ÉCLAIRAGES EXTÉRIEURS DE LA RÉSIDENCE BAZIN**

Montant: 13 000 €

RÉFECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ SUR LA CHAUFFERIE DE LA RÉSIDENCE PONT COLBERT

Montant: 7 000 €



INTERPHONIE AU PONT DU ROUTOIR

- DU N°1 AU N°15 RUE DU COMMERCE (SAUF N°11 DÉJÀ RÉALISÉ) ET DU N°1 AU N°17 BD DU CHÂTEAU -MONTANT: 131 000 €

- · Modification du système de contrôle d'accès permettant d'améliorer la sécurité et le confort pour les usagers.
- Gestion des clés en temps réel (en cas de vol ou de perte) permettant de désactiver les badges.
- Mise en place de tableaux d'affichage électronique.







Les orientations 2022 en matière d'investissements concerneront :

- Les ascenseurs
- · Les toitures terrasses
- Le chauffage et la ventilation
- · Les aménagements extérieurs
- · La sécurité des bâtiments
- · D'autres thèmes comme : la plomberie, le cadre de vie, etc.

3 - Le gros entretien

Les travaux pour améliorer le cadre de vie :

Résidence des Chantiers (n°78, 80, et du 86 au 92 rue des Chantiers)

155 000 € pour la mise en peinture, la signalétique et la réfection des sols des parties communes + rénovation des accès aux caves.





Résidence Le Pont du Routoir : 14, 16 et 18 Allée de Versailles

55 000 € pour la mise en peinture des parties communes, de la Signalétique, et remplacement des corbeilles à papier.









Les travaux d'entretien des toitures pour un montant total de 40 000 € :

Résidence « Le Cottage » à Jouy-en-Josas





> Avant : rive dégradée.

> Après : reprise de la rive.

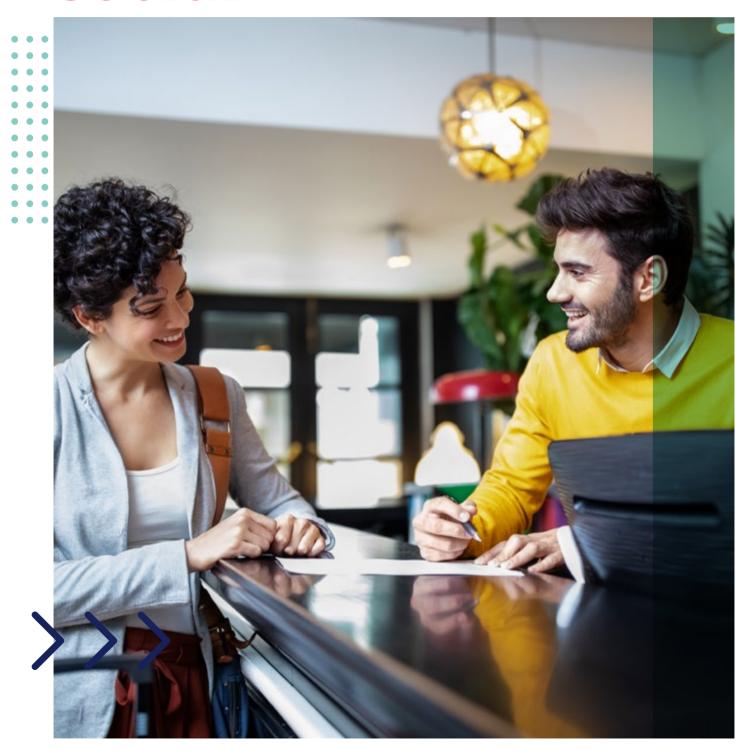
Ainsi que pour la résidence La Fourmi, et celle du 12 rue du Vieux Versailles.

Les orientations 2022 pour le gros entretien

Les thématiques concerneront :

- · La réfection des parties communes : pour les résidences Le Pont du Routoir, Le Bonnard, Richard Migue, 14 rue du Vieux Versailles, Moser, Saint-Cloud, Général Leclerc...
- · Les ravalements de façades sans amélioration : Petits Bois, Les Horticulteurs, Saint-Cloud, Pont Colbert et Richard Migue.
- · Les entretiens de toitures : pour Saint-Symphorien, Edme Frémy, Général Leclerc, Joffre, 14 rue du Vieux Versailles, Le Bonnard, Dangeau.
- · Pour un montant prévisionnel de 800 000 €.

L'accompagnement social





> La vie locative:

Versailles Habitat est engagé au quotidien auprès de ses locataires comme des futurs locataires demandeurs de logement. Le patrimoine de Versailles Habitat compte 5 188 logements sociaux au 31 décembre 2021.

113 logements ont été mis en service en 202 s'y ajoute sur 3 résidences (Refuge + Jean Bart + la RPA Le Fleury). Versailles Habitat compte 4 résidences étudiantes (La Fresque, Jacqueline de Romilly, Madame Elisabeth et la Porte des jardins) et un CHRS Les Mortemets.

1 - La gestion locative

A - LES ATTRIBUTIONS

a. La CALEOL:

La Commission d'Attribution des Logements s'est réunie 11 fois en 2021

ont été examinés sur les logements vacants à la suite d'une mise en service ou au départ d'un locataire.



En moyenne la Commission d'Attribution Logement a étudié

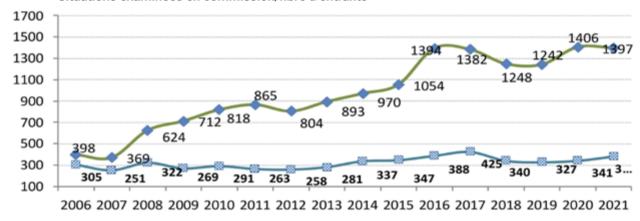
dossiers/logement



Pour **382** locataires entrants, les dossiers examinés ont concerné pour

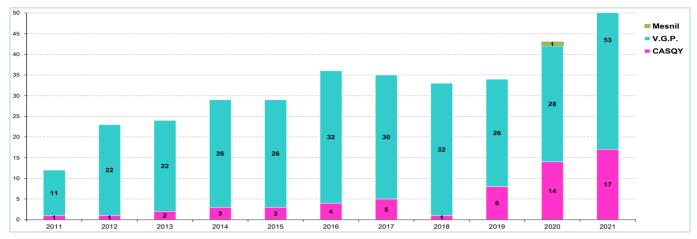
60 % Versailles 19 % Guyancourt.

Situations examinées en commission/nbre d'entrants



> Nombre de dossiers examinés, nombre de logements attribués (382)

b. Le relogement dans le cadre du droit au logement (DALO) :



70 dossiers DALO ont été acceptés en CALEOL, et relogés :

- 17 sur Saint-Ouentin-en-Yvelines:
 - 14 sur la commune de Guyancourt et 3 à Voisins-le-Bretonneux
- 53 sur Versailles Grand Parc:

dont 47 à Versailles + 1 aux Loges-en-Josas + 1 à Rocquencourt

c. Le relogement dans le cadre de l'accord collectif départemental (ACD) :

Le nouvel Accord Collectif 2021-2023 est toujours en cours de rédaction. Il prévoit une augmentation des relogements des publics prioritaires avec pour objectif : un taux de 42,5 % des entrants. Soit pour Versailles Habitat un objectif de 138 contre 82. Ce qui signifie une augmentation de l'objectif de 68 %.



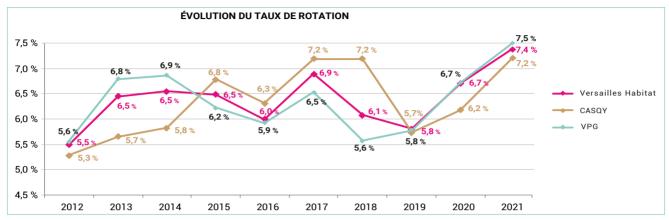
d. Les mutations :

Versailles Habitat a réalisé 78 mutations dont 29 mutations internes. Cela représente environ 20,4 % des entrants (14 reportées sur 2022) y compris les mises en service.

e. La rotation:

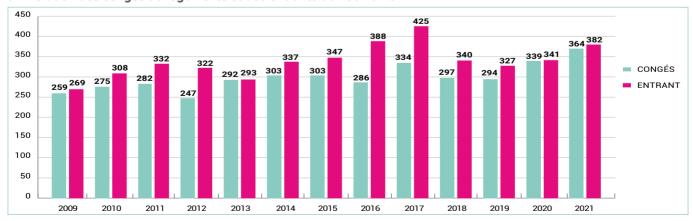
Elle est en augmentation de 12% par rapport à 2020 avec un taux de :

- 7,5 % pour VGP (en raison de la mise en service des logements de la résidence du Refuge à Versailles)
- 7,2 % pour SQY (en raison de la mise en service des logements de la résidence Jean Bart à Voisins-le-Bretonneux)



B-FOCUS SUR LES LOCATAIRES ENTRANTS:

- En 2021, Versailles Habitat a enregistré 382 entrants et 364 sortants :
 - Plus de 16 % des entrants concerne des logements de catégorie PLS alors que cette catégorie représente seulement 11 % du patrimoine
 - Les entrants concernent pour 37 % des T3, 25 % des T2, 18 % des T4 et pour 15 % des T1
 - Enfin les entrants concernent pour 22 % le territoire de SQY et 76 % celui de VGP et 2 % Le Mesnil Saint-Denis
 - Les libérations sur le contingent de l'État (dont 5 % Fonctionnaire) ont concerné 21,2 % des congés ; pour rappel la gestion en flux prévoit la mise à disposition systématique de 30 % des logements qui se libéreront.
- Versailles Habitat a satisfait 382 demandes de logement en 2021. Cette évolution montre une augmentation de 12 % par rapport à 2020.
- 290 nouveaux entrants sur les communes de VGP + 85 sur les communes de la CASQY. +7 sur la communauté d'agglomération de la Haute Vallée de Chevreuse
- a. Évolution des congés de logements et des entrants de 2009 à 2021



L'évolution des sortants est en hausse de 11 % sur le territoire de Versailles Grand Parc par rapport à 2020. Sur la CASQY, les chiffres sont stables.

b. Durée d'occupation moyenne :

Elle est de 11,4 ans en 2021.

Elle était de 13,5 ans en 2020.

Sur les 364 logements libérés en 2021, 67 logements étaient occupés depuis plus de 20 ans, dont 32 depuis plus de 30 ans ! À l'inverse, environ 30 logements de catégorie PLS étaient occupés depuis moins de 3 ans, ce qui démontre que ces logements au loyer plus élevé reviennent plus vite à la location.

En moyenne, Versailles Habitat réinvestit en 2021 **près de 4 000 €** dans chaque logement avant sa relocation (4 065 € / logement en 2021 contre 3 989 € en 2020).

| | Engagé/Réalisé 4T2021 | Nb ELS | Coût par nature |
|-------------------|--------------------------|--------|--------------------|
| ELS | 1 117 198 € | 310 | 3 604 € |
| Expulsion & Décès | 263 991 € | 34 | 7 764 € |
| TOTAL | 1 398 209 € | 344 | 4 065 € |

c. Profil des ménages en 2021

LE PROFIL DES MÉNAGES EN 2021

RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS

Environ **63** % des entrants ont des ressources inférieures ou égales au plafond PLAI.

AIDE AU LOGEMENT

- 1 427 locataires (contre 1 567 en 2020) perçoivent une aide au logement
- 78 % des locataires perçoivent APL et RLS

La plupart des allocataires sont logés sur les résidences Bernard de Jussieu et le Pont du Routoir, qui comptent le plus grand nombre de logements (respectivement 1 096 et 1 070 logements), mais ils se concentrent sur la résidence Moser pour 41 % (Versailles).

29,2 % des locataires du parc (hors résidences étudiantes déléguées au CROUS et à AGEFO) sont bénéficiaires d'une aide au logement (contre 31.7 % en 2020).

135 locataires seulement (sur 5 188) sont assujettis au SLS.



Personne seule (37 %)
Famille monoparentale (36 %)
Couple avec enfants (23 %)
Couple sans enfant (4 %)

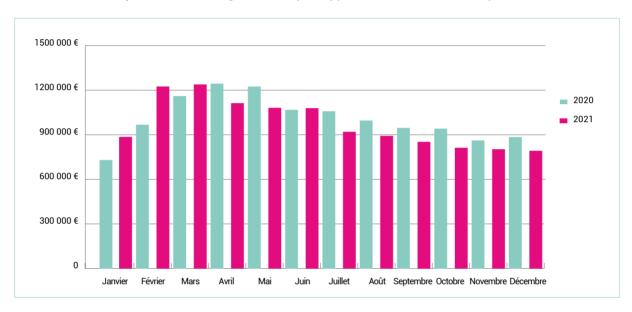
SITUATION PROFESSIONNELLE DES ENTRANTS : se dégrade peu à peu

- 24,6 % des entrants sont inactifs ou au chômage (21 % sur VGP et 34 % SQY), contre 18 % en 2020.
- 17,8 % des entrants ont un emploi précaire – (19 % sur VGP / 13 % sur SQY). Ils étaient 14 % en 2020 à être en contrat précaire.
- des entrants ont un emploi stable (60 % VGP; 52 % SQY) (en 2020, 65 % avaient un emploi stable).

2 - Le contentieux locatif

Répondre aux situations des locataires qui se dégradent est un impératif auguel les 5 chargées de gestion locative pour le suivi administratif, et en complément une chargée de précontentieux et une chargée de contentieux font face, avec un accompagnement par une conseillère en économie sociale et familiale. La directrice de la gestion locative coordonne le service Contentieux, et le service de gestion locative.

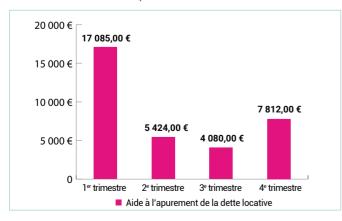
a. La dette des locataires présents est en légère baisse par rapport à 2020. Elle baisse depuis avril 2021



b. La dette des locataires partis a légèrement augmenté sur les mois d'octobre-novembre et décembre mais elle reste globalement stable, malgré le passage en non-valeur : sur les 1092 k € de dettes des locataires partis au 31/12/2021, 781 K € concernent des locataires partis avant 2020.

Au titre de l'année 2021, plus de 60 k € ont été effacés dans le cadre des non-valeurs pour irrécouvrabilité, représentant 89 dossiers.

c. Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) : le montant des FSL Maintien accordés a doublé par rapport à 2020 : on a versé 34 401 € pour 14 locataires.



d. Les recours contre l'État :

En 2021, 57 recours contre l'État ont eu lieu en raison du refus du concours de la force publique pour un montant de 112 000 €.

Nombre d'expulsions:

Évolution des Procédures de Rétablissement Personnel : plus de 56 640 € ont été effacés dans le cadre de procédures de rétablissement personnel.

3 - L'adaptation au vieillissement de la population et au maintien à domicile via la résidence intergénérationnelle AINELYS: année 2

La conception différente de ce mode d'habitat est marquée par la présence dans la résidence d'une salle commune polyvalente, gérée grâce au partenariat de 3 ans conclu entre Versailles Habitat et l'association Senior Compagnie, par une animatrice présente à mi-temps. Celle-ci a développé un contact privilégié avec les 95 habitants. Cela concerne 57 logements. 2021 a été la véritable première année d'activité sans interruption due aux épisodes de confinement relatif à la crise sanitaire du Covid19.

On y trouve 31 séniors de plus de 55 ans, dont 87% participent aux activités proposées. 6 de ces séniors sont encore professionnellement actifs. Également 19 familles avec 25 enfants.

Le taux de participation global s'élève à 66%.

Des séniors logeois hors résidence peuvent également participer aux activités. Le lien est assuré par le CCAS représenté par sa vice-présidente Arlette Peytour, qui est également conviée aux 4 comités de pilotage qui sont organisés sur place pendant l'année.

La fréquentation régulière durant l'année 2021 a augmenté significativement, tandis que la fréquentation lors des événements festifs organisés est restée constante. Bien évidemment des vagues de fréquentation sont observées en raison d'événements de vie personnelle (décès, mariages, anniversaires, emploi, maladie, vacances...) ou selon les saisons (fréquentation maximale aux beaux jours).

La fréquentation est également variable selon le type d'activité, en semaine elle oscille entre 4 et 15 personnes, le samedi elle s'élève de 12 à 34 personnes.

Le animations festives le vendredi soir et le samedi ont rencontré un vif succès : animation guinguette, fête des crêpes, apéritif sur la terrasse en été, fête des voisins, tournoi de pétangue, « afterwork », repas organisé par les résidents...

Le mercredi après-midi, la fréquentation fonctionne bien avec les enfants, et une mixité des publics.

Les ateliers cuisine, décoration de la salle à thèmes, couture. et autres travaux manuels sont plébiscités.

Des temps informels d'échanges, qu'ils soient individuels ou collectifs, sont appréciés.

Un forum bien-être sera organisé en 2022.

L'opportunité de faire venir des prestataires extérieurs dans le bureau - local aménagé pour cela est encore à l'étude en 2021. Un sondage a été mené auprès de l'ensemble des résidents, où est évoqué le souhait de faire venir un prestataire extérieur comme un masseur-ostéopathe, ou un sophrologue (Bien-être).

La création pour 2022 de ces espaces extérieurs est très attendue des locataires qui ont commencé à planter fleurs et petits arbustes sur le talus notamment, en attendant de pouvoir profiter des agrès et autres tables de pique-nique proposés dans le projet.

Le comité de pilotage a validé tous les éléments, dans un dialogue permanent avec les habitants, l'animatrice, les représentants de la ville de Loges en Josas, et de Versailles Habitat, tout en prenant conseil de professionnels comme l'association des Loges de Jardin (jardiniers) et de l'architecte paysagiste en charge du dossier.



La résidence AINELYS et l'Association PAPOT'ÂGE

Le service Papot'âge se donne pour missions d'accompagner nos aînés dans la reconnaissance de leur valeur, de leur apport à la société. Il les aide à définir leurs propres objectifs et les moyens de mise en œuvre. Il les soutient dans la réalisation et permet les échanges et les rencontres entre chacun. Il les accompagne également dans la mise en place de solutions adaptées à la perte d'autonomie.

Il valorise l'intégration des personnes âgées dans l'environnement local et communique largement sur les atouts de ce modèle.

Toutes les propositions d'animation intergénérationnelle ont pour but de :

- · Rompre l'isolement des séniors
- Créer des liens sociaux durables à l'échelle locale
- · Favoriser la transmission entre les générations
- · Maintenir les séniors en activité et ainsi maintenir leur autonomie

Nous mettons l'humain et la convivialité au cœur de notre action et nous adaptons aux spécificités de chacun.

Les bénéficiaires du service sont acteurs et décideurs et le service est l'accompagnateur dans la réalisation des projets.

Des témoignages du lien recréé

Florence, animatrice:



« Papot'âge est un projet source de motivation. C'est un bonheur de pouvoir contribuer à l'épanouissement des séniors et de lutter contre l'isolement de ces personnes. Au fil du temps, j'ai constaté qu'un esprit de solidarité s'était créé entre les résidents grâce à Papot'âge. »

Karine, résidente jeune maman :

« On fait beaucoup d'activités manuelles surtout en ce moment avec le confinement, on ne peut pas trop sortir. On apprend beaucoup aussi, par exemple j'apprends la couture, à tricoter, on échange beaucoup nos connaissances. Sinon on jardine, on fait des cocktails, on fait des repas, on se réunit pour tout et pour rien, on trouve toutes les excuses possibles pour partager des moments ensemble.

C'est bien parce que jamais personne n'est tout seul. »



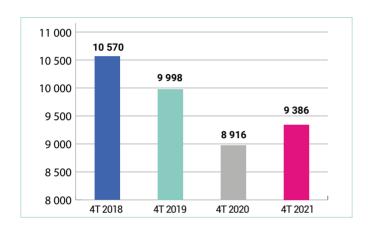


4 - La vie locative

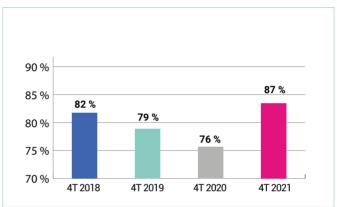
L'entretien et la réclamation, véritable SAV au service des locataires

- 1- Le nombre de réclamations au 4ème trimestre 2021 est de **9 386,** soit une hausse de 5 % par rapport à 2020.
- 2 Le taux de clôture des réclamations sur le 4ème trimestre 2021 est de 87 %.

Nombre de réclamations



Taux de clôture



3 - La nature des réclamations

Les réclamations robinetterie, chauffage, menuiserie/ serrurerie et eau chaude représentent 69 % des réclamations, dont:

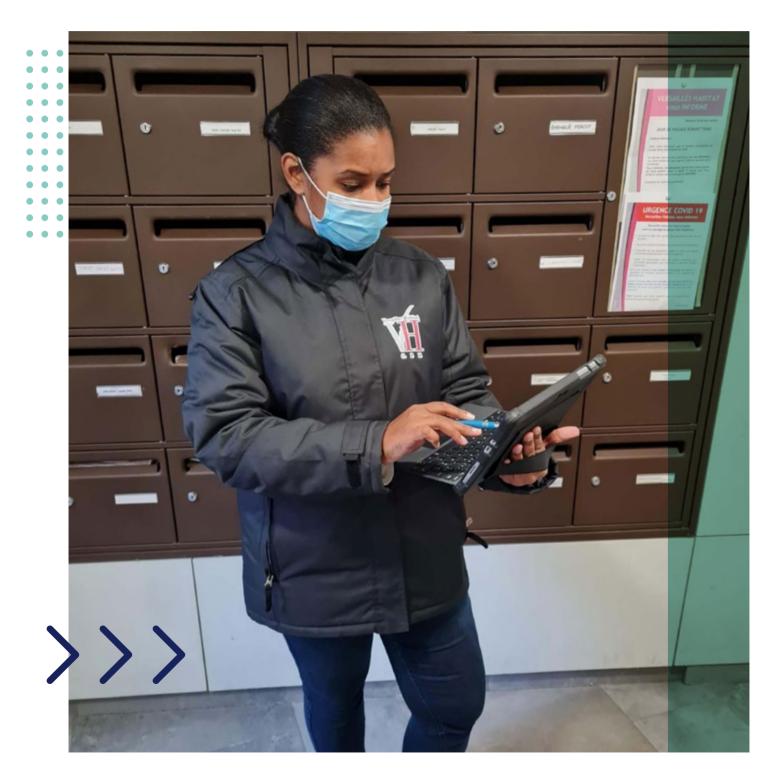
• Robinetterie: 34 % · Chauffage: 16 % • Eau chaude: 10 %

• Menuiserie/Serrurerie: 9 %





La qualité de service



Encore plébiscitées dans les résultats de l'enquête de satisfaction, les équipes de proximité présentes sur le patrimoine de Versailles Habitat appliquent au quotidien les principes de proximité et de relationnel bailleur-locataires. Versailles Habitat a marqué sa présence régulière et fiable tout au long des épisodes de confinement ou de télétravail recommandé par le gouvernement, de sorte que le locataire n'a jamais perdu le contact avec son bailleur.

Par ailleurs, en 2021 pendant les périodes épidémiques dues à la propagation de l'épidémie de COVID 19, l'Accueil physique de l'Office n'a jamais été fermé, avec la présence assurée de l'hôtesse d'accueil, et des personnels en télétravail de 1 à 3 jours durant les périodes où le télétravail était recommandé par l'État. Les équipes administratives ont toutes été équipées d'ordinateurs portables, d'un accès au réseau à distance, et ont eu la possibilité de reporter leur ligne fixe sur leur mobile professionnel pour les collaborateurs en disposant.

Le télétravail a été mis en place rapidement pour être organisé au mieux en 2021, grâce à d'importants investissements en matériels informatiques.

Les études menées en 2021 et les éléments préparatoires pour la mise en place de l'extranet locataires via la mise à niveau du logiciel métier PREM vers la version 4.0 permettent de fixer l'ouverture de l'extranet locataires pour fin 2022.

1 - La qualité du service rendu aux locataires passe aussi par un travail en amont réalisé par les équipes, avant la mise en place de solutions pérennes.

A - LES INVESTISSEMENTS TECHNOLOGIOUES ET LA MODERNISATION DE NOTRE ÉQUIPEMENT **INFORMATIOUE**

- Passage des loges des gardiens en 4G vers la fibre pour plus de fluidité et de rapidité.
- Fourniture d'ordinateurs portables à tout le personnel du Siège pour le télétravail.
- Accès VPN à distance sur nos serveurs pour optimiser le télétravail.
- Augmentation du niveau de protection contre les attaques informatiques, et le piratage, sachant que notre serveur de messagerie a été attaqué en début 2021 par « cryptorançon ».

Solutions apportées :

- · Passage sur Office 365 pour les outils bureautiques, et notamment mieux protéger la messagerie attaquée,
- · Changement d'antivirus pour Trend micro + sécurité augmentée du fournisseur d'accès internet (Alinto Protect).

- Perspectives 2022 :
 - Dématérialisation des serveurs en les hébergeant à l'extérieur, notamment en prévision du déménagement du Siège,
 - · Réfection totale du domaine versailles-habitat.fr : reconstruction 2022.
 - VOIP*: téléphonie sur internet via l'ordinateur



*Voix sur Protocole Internet

B - LA MISE EN PLACE FUTURE DE L'EXTRANET LOCATAIRES SERA CONCRÉTISÉE EN 2022

Pour faire suite aux résultats de l'enquête triennale de satisfaction réalisée fin 2020, et pour répondre à la demande soutenue des locataires pour des services numériques, Versailles Habitat a décidé une réponse forte en mettant en place un extranet locataires. Cet outil numérique apportera plusieurs bénéfices tant pour les locataires que pour les collaborateurs.

Dans un premier temps, la mise à niveau du logiciel professionnel PREM version 4.0 développé par AAREON est nécessaire pour installer l'extranet locataires. (Signature du contrat avec AAREON: 30 juin 2021).



> Michel Bancal Président de Versailles Habitat signe le contrat avec les dirigeants de la société AAREON pour l'extranet locataires.

- Le financement : Versailles Habitat a déposé un dossier de demande de subvention au Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI) via la CGLLS (AORIF) en juillet pour un montant final (Validé en septembre) attribué de 42 980 €, ce qui s'avère une participation importante de plus de 40 % au financement du développement de notre extranet, dont le coût total s'élève à plus de 110 000 €
- Cette mise en place va de pair avec la migration des serveurs vers un hébergement dématérialisé, et la création d'un portail sur le site internet de Versailles Habitat à venir fin 2022.
- De plus, un audit des pratiques du logiciel réalisé par PREM a été réalisé, aboutissant à des préconisations d'utilisation qui ont été mises en œuvre début 2022 pour optimiser son utilisation pour les services utilisateurs comme la gestion locative, le contentieux et les réclamations locataires. Quelques modules supplémentaires ont été présentés permettant des gains du temps et une fiabilisation optimisée des données.
- Fonctionnalités nouvelles développées : consultation et mise à jour du contrat de location, mise à jour de l'assurance habitation, consultation du compte client, paiement en ligne, passage en mode prélèvement et mise à jour des coordonnées bancaires, dématérialisation des documents, saisie et consultation des réclamations, consultation des consommations d'eau, communication générale ou ciblée, articles de fonds, génération de documents, (attestations de loyer par exemple), alertes et notifications diverses...

Les avantages de l'extranet

Cet extranet offrira aux locataires un accès direct en temps réel et quel que soit le lieu où ils se trouvent, ainsi qu'un gain de temps : accès rapide à leur dossier, mettre à jour leurs informations personnelles, payer leur loyer en ligne, ou modifier leur moyen de règlement en choisissant par exemple le prélèvement automatique. Ils pourront communiquer en direct avec Versailles Habitat, notamment pour leurs réclamations techniques ou administratives qui seront directement traitées par le service concerné.

Les collaborateurs pourront traiter plus efficacement les données des locataires, et auront ainsi accès à une base de données très régulièrement mise à jour par le locataire lui-même.

De plus, cette solution permettra à Versailles Habitat de s'inscrire dans une démarche de diminution de la consommation de papier, plus respectueuse de l'environnement, en limitant l'impression de documents tels que les quittances, avis d'échéance, et avis de régularisation de charges.

C - LE PAIEMENT EN ESPÈCES DES LOYERS A PRIS FIN PEU À PEU EN 2021

Fin progressive du paiement par mandat postal EFICASH qui coûtait 8 € par transaction, soit un coût total supporté par Versailles Habitat d'environ 26 000 € pour l'année 2021, alors que ce moyen de paiement du loyer n'était plus adapté à la situation sanitaire créée par l'épidémie. Ce système impliquait trop de maniement des espèces et créait des allées et venues physiques non recommandables en période de confinement.

Pour mémoire, un accord avec les représentants des locataires avait été conclu en ce sens lors d'un CCL du 14 décembre 2020. Cette fin progressive a été réalisée en 3 étapes, afin de permettre aux locataires de prendre leurs dispositions, et après avoir été informés par courrier individualisé, communication sur le site internet et voie d'affichage dans les halls des bâtiments:

- De janvier à avril: Versailles Habitat continuait à prendre en charge 100 % des frais
- De mai à décembre : Versailles Habitat prenait 50 % des frais et les locataires 50 % à leur charge
- Fin du paiement en EFICASH à partir du 1er janvier 2022.

Il restait encore à la date d'avril 2022 environ 63 locataires sur les 5 188 à payer en espèces (avec à fin juin un point définitif). Ces derniers locataires concernés reçoivent des rappels individualisés et d'autres solutions de paiement du loyer fiables leur sont proposées, même pour les locataires qui ne disposent pas de compte bancaire. Une tolérance est acceptée pour les locataires jusqu'au 30 juin 2022.

D - DES DÉCOMPTES DE CHARGES PLUS EFFICACES **POUR LES LOCATAIRES SORTANTS**

Un travail de fond sur la régularisation des charges lors du décompte définitif du locataire a été réalisé, en comparant les évolutions de tous les postes (eau, chauffage, entretien des parties communes, électricité, gaz, compteurs, espaces verts etc, selon les marchés de fournisseurs et d'entretien conclus). Cette régularisation imputée est calculée sur la base de la dernière connue avec un pourcentage d'augmentation de 2 % en 2021. Ainsi, lorsque un locataire quitte son logement, il reçoit un décompte comprenant la régularisation des charges N et N-1.

• Les 9 agents d'entretien assurent essentiellement l'entretien ménager des résidences et les sorties des ordures ménagères, répartis notamment sur les grands ensembles.

 Le gardien d'immeuble, fonction historique et premier interlocuteur des locataires auprès de l'Office, contribue par ses actions quotidiennes à la qualité de service sur le terrain. Il est présent sur les groupes d'au moins 100 logements; il est à la disposition des locataires 2 heures par jour à la loge pour traiter les réclamations techniques, en lien avec les entreprises qui interviennent. La plupart sont logés à proximité des résidences où ils travaillent pour permettre l'exercice de l'astreinte au service des locataires 24h/24h.

2 - La qualité du service rendu aux locataires est représentée sur le terrain par des équipes de proximité investies et renforcées en 2021

Le réseau de 33 salariés, de l'agent d'entretien au gardien de secteur multi-sites, chapeauté par une responsable Proximité et cadre de vie, est garant de la qualité du service rendu aux locataires.

Des métiers qui se modernisent

Les équipes de proximité occupent une place centrale dans notre organisation ; elles œuvrent quotidiennement pour la satisfaction des locataires et la qualité de vie dans nos résidences.

Le gardien de secteur par exemple, est un professionnel qualifié, équipé d'outils numériques modernes, dont la priorité est la bonne gestion de la relation avec les locataires puisqu'il est déchargé de l'entretien et des tâches ménagères. Il assure en outre un lien permanent avec le siège et les entreprises qui interviennent sur site en tant que prestataires.

Les compétences du gardien sont à la fois techniques, sociales, relationnelles et administratives. Dans des situations complexes, il s'adapte et doit prendre des initiatives en fonction des besoins des immeubles et des sites ; il saura traiter également les problématiques de premier niveau de troubles de voisinage et assure des astreintes de présences les week-ends et jours fériés en se relayant avec ses collègues. Presque tous les gardiens assurent des astreintes de présence les week-ends et jours fériés, et les nuits, tour à tour.

Le réseau de proximité se compose de 33 salariés, allant de l'agent d'entretien au gardien multi-sites, encadrés par la responsable Proximité et cadre de vie de Versailles Habitat.



• Le gardien de secteur, poste développé à Versailles Habitat depuis environ 5 ans, pour assurer une efficacité maximale : il exerce les mêmes missions que le gardien, mais il est déchargé des tâches ménagères puisqu'il se déplace beaucoup et gère plusieurs résidences dispersées sur des sites diffus. Équipé d'outils numériques modernes tels que smartphone, tablette ou ordinateur portable, il est joignable en permanence. Déchargé de l'entretien des bâtiments, il est mobile, équipé d'un véhicule aux couleurs de Versailles Habitat et il est disponible via son téléphone mobile pour se rendre sur place pour constater le motif d'une réclamation. Il effectue aussi les états de lieux entrants et accompagne les locataires éventuels pour les visites de logements.

 Un gardien multi-sites polyvalent vient en renfort depuis peu pour remplacer les gardiens de secteur durant leur temps de repos et assurer la continuité de service. Cette personne assure le suivi de certains contrats d'entretien avec les entreprises prestataires (la ventilation. la robinetterie, la télévision, les réseaux et colonnes vide-ordures, les ballons d'eau chaude sanitaire et les chaudières, les pigeonniers), et a la capacité d'apporter des réponses aux problématiques des locataires.

Pour retrouver les coordonnées de votre gardien, un seul réflexe : www.versailles-habitat.fr rubrique « Espace Locataires »



Entretien avec Nathalie Foucault.

responsable de la proximité et du cadre de vie

Nathalie Foucault encadre et pilote la Proximité à Versailles Habitat. Avec sa parfaite connaissance du patrimoine, elle est en mesure de soutenir et gérer ses équipes dans le respect des maîtresmots que sont la sécurité, l'hygiène, la propreté des bâtiments, et la qualité du service rendu aux locataires.

Mon rôle est de faciliter grâce à mon soutien technique le travail des gardiens au quotidien pour la plus grande satisfaction des locataires, et ce malgré les incivilités qui perdurent souvent quoi que l'on fasse. À Versailles Habitat, cet esprit de grande proximité avec les locataires est inscrit dans notre ADN: nous dialoquons fréquemment avec les associations de locataires et leurs représentants, et nous expliquons nos actions dès que possible. C'est aussi pour cela que nos gardiens sont très présents, au quotidien, sur les sites. D'ailleurs il est facile de les repérer grâce à leurs tenues aux véhicules marqués aux couleurs de Versailles Habitat.



Paroles de gardien: Jean-Pierre Giron.

gardien de la résidence des Horticulteurs depuis 23 ans

✓ Je suis à la disposition des locataires, et ce encore plus durant les 2 heures par jour où je me trouve dans ma loge pour les recevoir ou régler les réclamations. Je les connais tous. comme je connais sur le bout des doigts les bâtiments où je travaille... ce qui me sert d'ailleurs bien lorsque je suis d'astreinte pour la nuit ou le week-end... Dès qu'un problème inhabituel survient, je suis le premier à intervenir, et le premier à être prévenu par les locataires. Le reste du temps, je m'occupe du ménage des parties communes et des containers à poubelles, je les sors, les rentre, les nettoie, plusieurs fois dans la semaine. Les entreprises qui interviennent dans les bâtiments viennent chercher les clés ou les pass, et là aussi on finit par bien se connaître. >>

Les équipements des gardiens



> Véhicule électrique logotypé.



Tablettes ou PC.

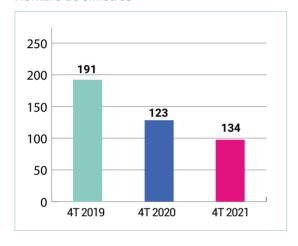


> Smartphones: mails synchronisés avec les messageries du Siège en temps réel, envoi de photos en direct avec le siège ou le site de réclamations de la ville, pour une information en direct.

3 - La vie locative : les sinistres

- Versailles Habitat a connu une année de sinistres relativement « habituelle », cependant avec une augmentation du nombre de ces sinistres : on en dénombrait 134 fin décembre 2021 (alors que fin 2020 on en dénombrait 123).
- Pour rappel : Le nombre des sinistres correspond au nombre de dossiers faisant l'objet d'un traitement par le service Maintenance.

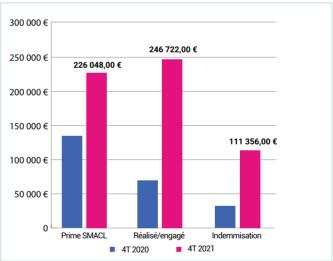
Nombre de sinistres



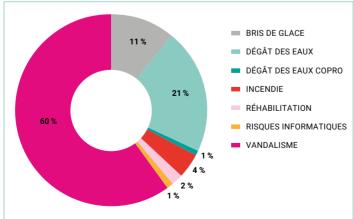
On constate donc:

- Une forte augmentation des engagements, due aux commandes de travaux pour les 2 appartements incendiés sur la résidence Bernard de Jussieu + les incendies des abris des conteneurs à poubelles à Guyancourt (Le Pont du Routoir).
- Le principales natures de sinistres restent le vandalisme, les dégâts des eaux, et les bris de glaces.
- Une demande de budget complémentaire a été faite pour tenir jusqu'à la fin 2021, le nombre de sinistres étant variable et non anticipable lorsqu'il s'agit d'événements ponctuels.
- Bon nombre de sinistres ont lieu et sont réglés directement entre assurances locataires.

Coût des sinistres



Nature des sinistres sur le patrimoine



Les ressources internes mobilisées



1 - Les Ressources Humaines

La Direction des Ressources Humaines et des Moyens Généraux a été réorganisée en octobre 2021, une nouvelle DRH a pris ses fonctions et a pris en charge les services des Ressources Humaines, de la communication, de l'informatique, des moyens généraux et de la QVT (qualité de vie au travail). Les collaborateurs rattachés à cette Direction se sont adaptés aux règles en constante évolution. Ils ont également contribué activement à la mise en place des nouveaux outils permettant l'évolution des modes de travail favorisés par l'épidémie de la COVID -19 tels que le télétravail et les réunions à distance. La modernisation du parc informatique et des outils de communication, ouvre la voix à bien d'autres projets permettant aux collaborateurs d'exercer leurs missions dans des conditions optimales.

A - EFFECTIFS ET EMPLOIS

Versailles Habitat connait à présent une stabilité dans ses effectifs s'expliquant par le remplacement des départs en cours d'année et à la nouvelle organisation mise en place dans chaque service.

Plus de vingt arrivées courant 2021, pour faire face au remplacement des départs et à des créations de poste pour répondre à l'évolution de notre activité en forte croissance encore cette année.

| Types de contrats | Femmes | Hommes | Total |
|-------------------|--------|--------|-------|
| CDI | 40 | 25 | 65 |
| CDD | 0 | 1 | 1 |
| Contrats aidés | 2 | 1 | 3 |
| FPT | 2 | 13 | 15 |
| TOTAL | 44 | 40 | 84 |

B-LE HANDICAP CHEZ VERSAILLES HABITAT

RQTH en nombre de personnes physiques au 31/12/2021.

| Catégorie socioprofessionnelle | Femmes | Hommes | Total |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|
| Ouvriers/employés | 0 | 1 | 1 |
| Techniciens et AM | 2 | 0 | 2 |
| Cadres | 2 | 0 | 2 |
| FPT | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 4 | 1 | 5 |

Chez Versailles Habitat, acteur de l'économie sociale et solidaire dédié au logement, le handicap n'est pas un frein, au contraire, c'est bien d'une force qu'il s'agit.

La société française évolue, nos possibilités d'accueil également. C'est aussi la raison pour laquelle il est plus que nécessaire que notre siège social s'adapte, face peau neuve et soit soumis aux nouvelles normes en la matière afin de se différencier et devenir ainsi, un office acteur du handicap sur son secteur.

Cette année encore, Versailles Habitat entretient un soutien aux entreprises dites adaptées employant une large part de personnel présentant un handicap.

C - L'ÉGALITÉ FEMMES - HOMMES

Chaque année, les entreprises françaises sont soumises au calcul de l'index égalité Femmes - Hommes. Versailles Habitat est engagée dans cette démarche. L'index calculé en 2021 est de 89/100, la limite en deçà de laquelle des mesures correctives doivent être appliquées est à 75/100. Versailles Habitat n'y est donc pas soumis et améliore malgré tout de 2 points, son index qui a été publié sur notre site internet.



D-LE DIALOGUE SOCIAL

Chaque année, Versailles Habitat engage la tenue des négociations annuelles obligatoires et met un point d'honneur à trouver un accord favorable au personnel disposant d'une démarche individuelle d'engagement envers leur office.

Cette année encore et malgré l'environnement économique, Versailles Habitat à soutenu son personnel.

> À noter : en 2022, Versailles Habitat a engagé des discussions pour marquer les évolutions actuelles du monde du travail en le traduisant par un accord sur le temps de travail et sur la mise en place officielle du télétravail.

E-LA FORMATION

Le plan de formation initialement prévu a lui aussi été fortement perturbé par la crise sanitaire mais a su tenir à 84% ses engagements. Les évolutions dans la façon de travailler se traduisent également dans les organismes de formation puisqu'à ce jour les formations dispensées en e-learning sont majoritaires au sein de l'office.

Les webinaires et les visios se sont fortement développés et les habitudes de chacun, bouleversées. Ce schéma s'inscrit dans l'évolution naturelle du travail dans la société française.

Le budget de la formation qui avait été augmenté de 15% pour pouvoir rattraper l'année 2020 fortement marquée par l'épidémie, a permis de conserver le cap sur nos engagements.

Formation par sexe

| Homme/Femme | Nombre d'actions de formation |
|---------------|-------------------------------|
| Femme | 74 |
| Homme | 84 |
| Total général | 158 |

Formation par catégorie socioprofessionnelle

| Catégorie socioprofessionnelle | Nombre d'actions de formation |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Catégorie 2 - TAM | 62 |
| Catégorie 3 - CADRE | 56 |
| Catégorie 4 – CADRE DE DIRECTION | 6 |
| Catégorie 5 - DIRECTION | 1 |
| C – Agent FPT | 33 |
| Total général | 158 |

À noter, nous axons nos objectifs en matière de formation sur 4 axes, à savoir :

- · Sécurité Santé et bien-être au travail
- Prévention des Risques Psycho-Sociaux
- Formation aux outils
- · Formations métiers

Il sera également encouragé le recours aux alternants permettant ainsi la formation de nos jeunes aux bonnes pratiques du logement social. C'est un investissement des équipes dans la formation interne mais un investissement pour un avenir serein avec des jeunes au profil adapté à nos enjeux.

2 - Le secteur libre : ventes de logements, gestion des copropriétés et des commerces

A - CRÉÉ DEPUIS DEUX ANNÉES PLEINES. LE SERVICE GÈRE 24 COPROPRIÉTÉS

VERSAILLES

- ASL LES ALLÉES FOCH / V6 1 RUE RICHAUD.
- 6/8 RUF BAILLY
- LE CHAMP ROYAL 53 RUE CHAMP LAGARDE
- CŒUR SAINT-LOUIS 15 RUE DE L'ORIENT.
- JARDIN D'ORPHÉE 44 RUE CHAMP LAGARDE
- VILLA MERMOZ 8 RUE JEAN MERMOZ
- ASL VERSAILLES CHANTIERS
- CARRÉ LAMARTINE
- EFFIGIE RUE DU REFUGE

BUC

- CLOS BOSOUET 1112-1182 RUE LOUIS BLÉRIOT
- GREENWOOD 1458 RUE LOUIS BLÉRIOT
- ORÉE DU BOIS

VOISINS LE BRETONNEUX

- LES JARDINS D'HÉLÈNE 4 ALLÉE ÉDOUARD GIGNAC
- VILLA AUX FLEURS
- OXYGEN RUE JEAN BART LIVRAISON LE 19 NOVEMBRE 2021

ROCOUENCOURT

- LES TERRASSES DE L'ARBORETUM
- AFUL LES JARDINS DE CHÈVRELOUP LOT 1.4
- AFUL LES JARDINS DE CHÈVRELOUP LOT 1.1
- LES JARDINS DE CHÈVRELOUP LOT 1.4
- LES JARDINS DE CHÈVRELOUP LOT 1.1
- LES ALLÉES DE BAILLY PARKING

VIROFLAY

• GRAND ANGLE 1/3 RUE DE LA CÔTE - 4/6 RUE ROBERT **HARDOUIN**

LE MESNIL SAINT DENIS

LOUIS BLERLE CLOS DE BRETEUIL

LES LOGES EN JOSAS

ASL LES COTFAUX DE LA BIÈVRE

B-LE SERVICE ASSURE LA GESTION DE SYNDIC DE 6 COPROPRIÉTÉS

SDC Les Favorites

SDC rue Youri Gagarine

ASL Saint-Charles

AFUL Le Clos de Breteuil

ASL 149 boulevard de la Reine

SDC PARKING Résidence Saint-Charles

au 27 rue Champ Lagarde/ contrat de syndic seulement du 22 septembre 2020 - au 30 Juin 2021

C - LE SECTEUR LIBRE GÈRE 23 COMMERCES À **GUYANCOURT ET 45 À VERSAILLES, BIÈVRES, JOUY-EN-JOSAS**

Certains ont accumulé une dette de loyer en raison partiellement de la crise due à l'épidémie de COVID 19, elle s'élève au 24 janvier 2022 à 124 438 €. Elle a néanmoins diminué sur l'année (elle était de 198 4676 € en janvier 2021).

D - LES 3 LOGEMENTS EN VENTE SUR LA RÉSIDENCE YOURI GAGARINE ONT ÉTÉ VENDUS

| n°2544 | 708 | 4, rue Y. Gagarine | T5 | CULOT/ESSAGHIR | 201 500 € | le 1 ^{er} septembre 2021 |
|--------|-----|---------------------|----|---------------------|-----------|-----------------------------------|
| n°2811 | 760 | 8, rue Y. Gagarine | Т3 | DEL CASTILLO-CLENET | 150 000 € | le 23 septembre 2021 |
| n°2911 | 786 | 10, rue Y. Gagarine | T4 | BARADJI | 177 000 € | le 8 décembre 2021 |

Perspectives 2022



1 - La SAC Horizon Habitat, année 1 : l'alliance des territoires et le début de la mise en place de mutualisation des moyens



La loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 instaure une obligation de regroupement à partir du 1er janvier 2021 pour les organismes détenant moins de 12 000 logements. Versailles Habitat et SOHP, en s'alliant au 1er janvier 2021, ont fait partie des 43 organismes en Île-de-France à réaliser ce rapprochement, dont 25 ont choisi de le faire sous forme de SAC, société de coordination (regroupement horizontal), avec un ancrage territorial intercommunal solide.

PARTAGER LES MÊMES VALEURS ET LES MÊMES

ATTRACTIFS ET OUALITATIFS

Le projet d'entreprise d'Horizon Habitat organise des échanges de savoir-faire et de plus-values ; rédigé en commun, il réunit l'ensemble des compétences imposées par la loi ELAN, obligatoires et facultatives. Sept chantiers communs ont été identifiés et commencés : gouvernance - cadre stratégique-patrimoine-politique d'achats - pôles de compétences - contrôle de gestion et organisation financière - communication et création d'une identité commune

• En communication, la SAC a commencé par créer son logo, et à le diffuser sur les supports (ajout sur tous les documents papiers, cartes de visite, têtes de lettres, brochures diverses...); une plaquette de présentation de la SAC Horizon Habitat a été élaborée en commun avec SOHP et avec l'aide de l'agence Issy Media. Puis en juillet le site internet d'Horizon Habitat a été également créé. Sur tous les événements externes de Versailles Habitat. le partenaire SOHP est convié à participer.

AMBITIONS SUR DES TERRITOIRES HAUTEMENT

- Pour ce qui concerne le patrimoine, les collaborateurs des deux organismes ont élaboré un document mettant en commun les standards de relocation, adopté en CA le 15 décembre 2021, ainsi qu'une notice technique pour donner un cadre aux promoteurs sur les critères souhaités pour des logements de qualité dans le cadre des achats de logements en VEFA.
- La grille de vétusté des éguipements des logements a été remise à jour.

5 ENJEUX MAJEURS À VENIR POUR 2022

- Création d'une centrale d'achats, tout en conservant chacun ses marchés d'investissements.
- Un audit numérique comparé des outils informatiques (ERP logiciels matériels informatiques modes de gestion et diverses applications)
- Vers une première opération en BRS
- Vers une harmonisation des baux locatifs et commerciaux
- Harmonisation de certains documents RH (DUERP) Accords, protocoles électoraux pour les IRP etc)
- Recrutement d'un délégué général qui mettra en œuvre le plan d'actions et permettra de décharger en partie les collaborateurs des deux entités.

2 - Les perspectives 2022

- 1. Versailles Habitat poursuit son action dans le cadre de la société de coordination Horizon Habitat : Lancement des groupes de travail sur l'harmonisation des baux locatifs et commerciaux, création d'une centrale d'achat, audit informatique, recrutement d'un délégué général, recherche de nouveaux partenaires, comptes combinés.
- 2. L'envolée du prix du Gaz depuis le début 2022 entraîne de multiples actions supplémentaires à traiter : mettre en place un accompagnement spécifique des locataires sur le sujet, appliquer le bouclier tarifaire, rechercher d'autres modes de chauffage dans les constructions neuves et les réhabilitations...
- 3. 3 opérations phares sont livrées en 2022 :
 - a) La réhabilitation de la résidence Bernard de Jussieu (inauguration le 8 juillet)
 - b) Louis Haussmann: 29 logements (inauguration le 1er juillet)
 - c) Bois d'Arcy, résidence du Canal : 33 logements

Toujours dans le respect des maîtres mots : qualité architecturale, performance thermique et concertation.

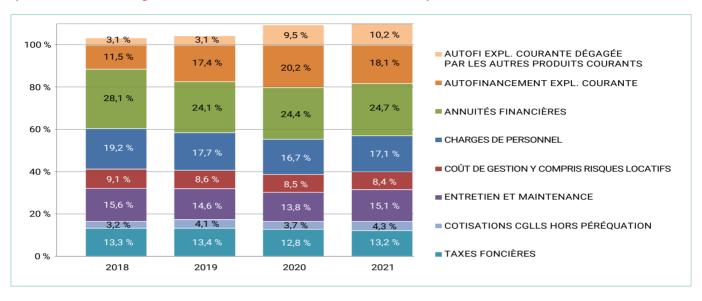
- 4. Les études sur la réhabilitation thermique de la résidence du Pont du Routoir à Guvancourt sont lancées: 1070 logements seront rénovés, avec Grand Paris Habitat comme Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage, ce sera une réhabilitation thermique de grande ampleur avec des études menées en 2022 pour un ordre de service en 2023
- 5. La rénovation du siège social : le lancement des travaux en septembre entraîne le déménagement temporaire des personnels du Siège pendant 14 mois pour offrir une meilleure qualité de service.



Repères financiers



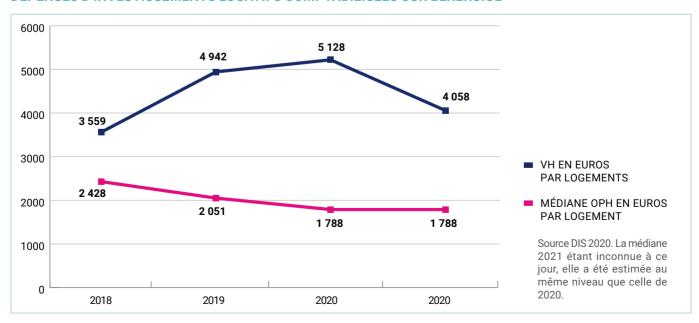
1 - L'autofinancement de l'exploitation courante (en % des loyers nets de la RLS lissée)



2 - L'investissement

En 2021 (comme ces 2 dernières années), grâce à un autofinancement important conjugué avec un niveau d'endettement faible, Versailles Habitat poursuit sa politique d'investissement ambitieuse qui représente plus de 21 millions d'euros soit 4 058 euros par logement ; bien au-delà de la médiane des OPH.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS COMPTABILISÉES SUR L'EXERCICE



EN 2021, LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS REPRÉSENTENT 89 % DES LOYERS

| EN MILLIERS D'EUROS | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| DÉPENSES D'INVESTISSEMENT LOCATIFS | 17 480 | 25 128 | 26 495 | 21 055 |
| LOYERS | 21 824 | 22 423 | 23 103 | 23 645 |
| DÉPENSES D'INVEST. LOCATIFS EN PROPORTION DE LOYER | 80 % | 112 % | 115 % | 89 % |

OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT LIVRÉES EN 2021

| OPÉRATIONS LIVRÉES EN 2021 | DÉPENSES 2021 | CUMUL DES DÉPENSES |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|
| VERSAILLES: RUE DU REFUGE | 372 381 | 1 980 634 |
| VOISINS-LE-BRETONNEUX : RUE JEAN BART | 1 116 513 | 5 573 453 |
| TOTAL | 1 488 893 | 7 554 087 |

OPÉRATIONS ACQUISES OU EN COURS D'ACQUISITION EN 2021

| OPÉRATIONS EN ACQUISITION OU EN COURS D'ACQUISITION | DÉPENSES 2021 | CUMUL DES DÉPENSES |
|--|------------------|--------------------|
| FONTENAY-LE-FLEURY: RPA | 3 578 141 | 3 578 141 |
| GUYANCOURT: LES GARENNES | 379 081 | 387 826 |
| LE CHESNAY-ROCQUENCOURT : RUE MOXOURIS | 482 146 | 482 146 |
| NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU : AV. DE LA RÉPUBLIQUE | 332 786 | 332 786 |
| GUYANCOURT: ALPHONSE DAUDET | 212 606 | 216 507 |
| GUYANCOURT : MOULIN À VENT | 92 003 | 95 904 |
| VERSAILLES: BOULEVARD DE LA REINE | 34 035 | 34 035 |
| TOTAL | 5 110 799 | 5 127 346 |

PRINCIPALES OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS

| OPÉRATIONS EN COURS | DÉPENSES 2021 | CUMUL DES DÉPENSES |
|---|---------------|--------------------|
| BOIS D'ARCY : LA CROIX BONNET | 1 751 170 | 6 232 722 |
| VERSAILLES: RUE HAUSSMANN | 1 619 462 | 8 621 763 |
| VOISIN LE BRETONNEUX : RUE HÉLÈNE BOUCHER | 986 577 | 1 091 303 |
| NOISY LE ROI : CHEMIN DES PRINCES | 568 755 | 579 478 |
| VERSAILLES: MONSEIGNEUR GIBIER | 504 523 | 527 214 |
| VERSAILLES : AVENUE DE PARIS | 471 035 | 476 379 |
| VERSAILLES: BLD SAINT-ANTOINE | 370 208 | 671 103 |
| VERSAILLES: ANCIENNE CASERNE PION | 384 144 | 403 510 |
| CHAVENAY: RUE DE GRIGNON | 300 892 | 303 432 |
| BUC : RUE DES FRÈRES ROBIN | 175 893 | 322 208 |
| VERSAILLES: AVENUE PASTEUR | 173 199 | 174 892 |
| GUYANCOURT: PROJET FONCIER | 88 978 | 259 929 |

TOTAL 7 394 835 19 663 932

CLÔTURES D'OPÉRATIONS ISSUES DU PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

| OPÉRATIONS DE DROIT COMMUN | DÉPENSES 2021 | CUMUL DES DÉPENSES |
|--|---------------|--------------------|
| RÉSIDENCE RICHARD MIQUE - REMPLACEMENTS CHAUFFE BAIN ET COLONNES EU/EV | 274 613 | 494 586 |
| RÉSIDENCE GUYANCOURT - INTERPHONIE | 130 683 | 130 683 |
| PONT COLBERT - REMPLACEMENT CHAUFFERIE | 126 430 | 126 430 |
| SAINT-BERNARD - REMPLACEMENT CHAUFFERIE | 110 732 | 110 732 |
| PONT COLBERT - RÉSIDENTIALISATION ESPACES VERTS | 92 223 | 92 223 |
| EDME FREMY - REMPLACEMENT CHAUFFERIE | 84 798 | 84 798 |
| RÉSIDENCE SAINT-CHARLES - RÉFECTION ÉLECTRICITÉ | 38 700 | 173 909 |
| TOTAL | 858 179 | 1 213 360 |

PRINCIPALES OPÉRATIONS EN COURS ISSUES DU PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

| OPÉRATIONS | DÉPENSES 2021 | CUMUL DES DÉPENSES |
|---|---------------|--------------------|
| RÉSIDENCE JUSSIEU - GRENELLE | 5 445 440 | 25 343 030 |
| RÉSIDENCE CHANTIERS - MODERNISATION ASCENSEURS | 394 188 | 394 188 |
| RÉSIDENCE GUYANCOURT - REMPLACEMENT PERSIENNES | 34 778 | 145 145 |
| RÉSIDENCE HAMEAU SAINT-NICOLAS - RÉHABILITATION | 28 902 | 29 766 |
| TOTAL | 5 903 308 | 25 912 129 |





