

RAPPORT D'ACTIVITÉ

# VERSAILLES HABITAT

2022

ARCHITECTURE  
& SOLIDARITÉ



# Édito



## « ARCHITECTURE ET SOLIDARITÉ »

C'est avec une très grande fierté que je vous propose la lecture du rapport d'activité 2022 de Versailles Habitat. Une année, une nouvelle fois, synonyme de réussites et de progrès pour notre organisme francilien de logement social.

Nous retiendrons de 2022, outre toutes ces aventures humaines partagées avec nos collaborateurs, notre fabuleux investissement dans le beau et le confortable ainsi que le soutien permanent de nos locataires en ces temps difficiles. 2022 : une année d'Architecture et de Solidarité.

**Architecture** tout d'abord, parfaitement incarnée par la livraison de nos ouvrages. Brillamment, nous avons produit plus de 172 logements et en avons agréé 271, ce qui constitue, une nouvelle fois, un record pour un organisme de 5 363 logements intervenant sur un territoire limité. Ce développement s'inscrit parfaitement dans les objectifs du Plan Stratégique de Patrimoine et dans la feuille de route de notre Conseil d'Administration. Parmi ces programmes, nous pouvons en ressortir deux, les 29 logements de la Résidence Louis Haussmann à Versailles et les 30 logements de la Résidence du Canal à Bois d'Arcy. Les inaugurations de ces deux opérations, réalisées en Maîtrise d'Ouvrage Directe par Versailles Habitat, ont permis aux maires des deux communes de féliciter l'Office pour la qualité de ses réalisations. Ont notamment été soulignées les qualités architecturales des projets. En effet, tout dans ces édifices est guidé par le beau et le confort. Beauté extérieure révélée par les matériaux utilisés, que ce soit la pierre ou le bois, autant que par l'insertion dans le site et le dialogue avec les bâtiments environnants ! Mais aussi, confort intérieur traduit par la générosité du volume des pièces, la présence de balcons, l'aisance des parties communes et une performance énergétique remarquable. Nous sommes heureux d'avoir construit, nous-mêmes, petit organisme, ces deux pépites à destination du logement des ménages aux ressources modestes. Cet habitat leur permettra sûrement, et les statistiques l'attestent, de bénéficier d'un tremplin économique afin de poursuivre sereinement leur parcours résidentiel.

Mais, l'architecture prend sens également dans cette fabuleuse livraison de notre opération de réhabilitation des 1 096 logements de notre résidence Bernard de Jussieu à Versailles. Ce fut un immense plaisir, en ce début juillet 2022, d'accueillir plus de 100 personnes impliquées dans ces 4 années d'aventure urbaine. Outre le Maire et les élus, partenaires majeurs, nous retrouvons les acteurs et récipiendaires que sont nos locataires. Ces derniers sont sensibles à l'architecture et apprécient cette brique isolante et ces fresques majestueuses.

**Solidarité** enfin, par notre accompagnement des surcoûts liés à la crise énergétique. Les équipes de Versailles Habitat, que je félicite chaleureusement, ont, toute l'année, cherché à atténuer l'impact de la hausse du prix du Gaz. Dès janvier 2022, nous avons établi une cellule de crise pour travailler sur les justes provisions, la juste communication et les justes étalements de dette. Beaucoup de nos locataires ont difficilement vécu la régularisation de charges en milieu d'année 2022 et je souligne leur esprit de responsabilité, mais je pense aussi que l'Office a fait preuve de solidarité en minimisant les hausses de loyers pour les plus impactés, en avançant les revenus du bouclier tarifaire, et en étalant la dette sans frais jusqu'à 10 mois. La brochure très pédagogique liée à la « sobriété énergétique » parue en fin d'année, avec l'aide précieuse des représentants de locataires, atteste de ces efforts collectifs exemplaires.

Que cette exigence architecturale et ce devoir de solidarité guident encore notre action au service du logement LOCATIF social sur la région de Versailles en 2023 et pour encore de nombreuses années !!!

Bonne lecture à tous.

**Éric LE COZ**

Directeur Général de Versailles Habitat  
et Horizon Habitat

# SOMMAIRE



**01** Édito

**08** Organigramme  
au 1<sup>er</sup> juin 2023



**04** Notre  
territoire

**16** 2022  
en chiffres

**06** Le Conseil  
d'Administration

**18** 12 mois  
en images

**25** Le développement

Le développement



**33** L'entretien  
du patrimoine

L'entretien  
du patrimoine



**50** La qualité  
de service

La qualité  
de service

**55** Les ressources  
internes  
mobilisées

Les ressources  
internes  
mobilisées



Perspectives  
2023

**60** Perspectives  
2023

**42** Le parcours  
résidentiel

Le parcours  
résidentiel

**62** Les repères  
financiers

Les repères  
financiers

# ► Notre territoire

## CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES :

5 363 logements au 31/12/22 sur un territoire hautement attractif de l'ouest parisien



> Résidence Louis Haussmann inaugurée le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

# Le Conseil d'Administration

AU 31 DÉCEMBRE 2022



**Michel BANCAL - Président**

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



**Martine SCHMIT - Vice-Présidente**

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



**Florence de LA LANDE**

Personne qualifiée



**Christophe CLUZEL**

Conseiller municipal de la ville de Versailles  
Personne qualifiée



**Liliane HATTRY**

Présidente du Conseil de Quartier Bernard de Jussieu  
Personne qualifiée



**Stéphanie LESCAR**

Conseillère municipale de la ville de Versailles  
Personne 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**

Conseillère municipale de la ville de Versailles  
Personne qualifiée



**Wenceslas NOURRY**

Conseiller municipal de la 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



**Armelle PERICARD**

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



**Bertrand CHANZY**

Président de SNL



**François-Xavier PATS**

Habitat et Humanisme

## Administrateurs représentant les locataires



**Didier FROGER**

ADDL - UNLI



**Lydie KOWALCZYK**

ADDL - UNLI



**Maryvonne GESRET**

ADDL - UNLI



**Nathalie CHOUAÏB**

CLCV



**Zora DAÏRA**

CGL



# Organigramme

AU 1<sup>ER</sup> JUIN 2023

Une équipe professionnelle au service de l'habitat social



Président  
Michel BANCAL



Directeur Général  
Éric LE COZ

Assistante du Directeur Général  
Maud VOISIN

Responsable Secteur Libre  
Laure PASQUETTE



DGA—Directeur  
de la Maîtrise d'Ouvrage  
et du Patrimoine  
Michel MARECHAL



Directrice  
des Ressources Humaines  
et des Moyens Généraux  
Sandrine MARTINET



Directrice  
Comptabilité-Finances  
Charlotte COSSE-MANIÈRE



Directrice  
Gestion Locative  
Myriam BRICLOT

Responsable  
Marchés Publics  
*En cours de recrutement*

Directrice  
Développement  
et Réhabilitation  
Élodie PADIOU

Responsable  
Patrimoine  
Françoise ROY

Responsable  
Maintenance  
*En cours de recrutement*

Responsable  
Proximité et Cadre  
de vie  
Nathalie FOUCAULT

Responsable  
Communication  
Isabelle GUILLANEUF

Responsable  
S.I.  
Olivier FLOCH



Responsable  
Quittancement et Charges  
Nour FARAH LODONE

Responsable  
Juridique et Contentieux  
Mélodie DUPERROUX

Responsable  
Gestion Locative  
Pierre de PASTORS

# VERSAILLES HABITAT SOLIDAIRE FACE À L'AUGMENTATION DES PRIX DE L'ÉNERGIE EN 2022

Le chapitre de la crise énergétique a été sans précédent et a pris de court toute la profession ; pour tous, il a fallu s'adapter. Souhaitant réaliser un état des lieux exhaustif de toutes les actions menées, Versailles Habitat a édité une brochure récapitulant tous les aspects de la crise qu'il a fallu gérer, aspects technologiques et aspects sociaux, apportant toutes les réponses nécessaires aux locataires. Tous les gardiens ont été formés au contenu de cette brochure de façon à se trouver en capacité de répondre sur le terrain aux questions que posent les locataires. La brochure présente le plan des actions réalisées par l'Office, ses collaborateurs, et tous les services. À cela s'ajoute un plan de communication très complet pour faire connaître et expliquer ces actions concrètes, à destination des locataires, des institutionnels, des partenaires et financeurs, ainsi que des promoteurs.



> Brochure Sobriété énergétique.

## VERSAILLES HABITAT ET SES LOCATAIRES, TOUS SOLIDAIRES EN 2022 FACE À LA CRISE ÉNERGÉTIQUE !

« Dans un contexte marqué par l'accélération du changement climatique et le conflit ukrainien, la transition énergétique de la France est plus que jamais la priorité. La France doit sortir de sa dépendance aux énergies fossiles et réduire de 40 % sa consommation d'énergie d'ici 2050. Cela suppose de transformer durablement nos habitudes et nos comportements. Après plus d'un an de hausse exponentielle des coûts de l'énergie, Versailles Habitat a souhaité faire le point sur différents aspects de cette crise énergétique sans précédent traversée aux côtés des locataires, et démontrer en toute transparence que nous sommes tous soudés pour y faire face. VH se veut exemplaire sur la gestion de cette crise par de l'accompagnement social, des gestes financiers envers ses locataires et des rénovations d'envergure du patrimoine ancien.

C'est tout au long de l'année 2022 que Versailles Habitat a dû s'adapter pour soutenir les locataires en mettant tous les moyens à sa disposition pour finaliser les réhabilitations thermiques en cours, et entamer de nouvelles rénovations thermiques qui permettront d'améliorer le confort d'habitation et la qualité de vie des locataires.

## RÉACTIVITÉ RAPIDE DE VERSAILLES HABITAT FACE À LA CRISE ET AUX DÉCISIONS DE L'ÉTAT

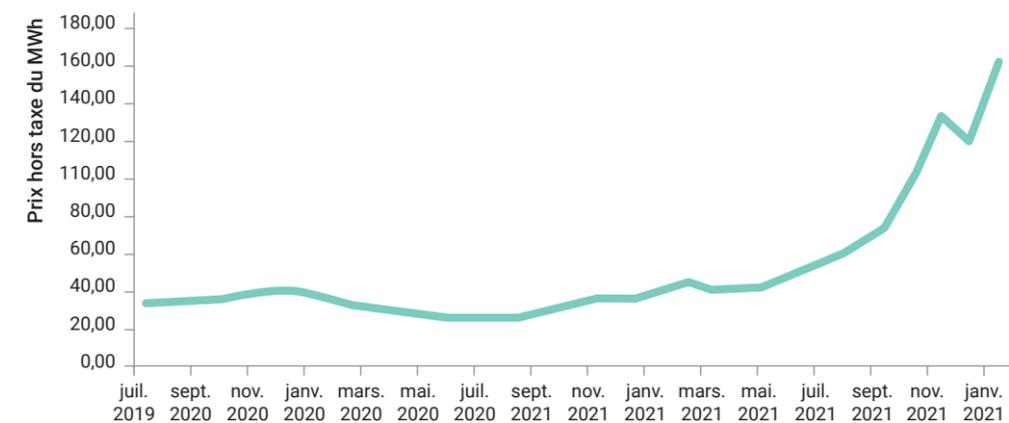
92 % des logements sont chauffés au gaz, dont 64 % par une chaufferie gaz collective. Versailles Habitat a souscrit un contrat de fourniture de gaz en juillet 2019 pour une durée de 8 ans permettant de bénéficier d'un tarif attractif en raison de l'important volume annuel négocié, et du nombre élevé de chaufferies concernées. Le contrat comprend la fourniture, la maintenance et les gros travaux d'entretien, ainsi que la modernisation des chaufferies.

Le prix du gaz est indexé annuellement principalement sur le tarif dérégulé, soumis aux prix du marché donc variable suivant une préconisation de l'État lorsque les prix du gaz étaient à un niveau très bas.

En 2019, Versailles Habitat a négocié un tarif entre 17 € et 20 €/MWh, mais à partir de la fin du premier semestre 2021, son indexation sur les prix du marché a fait augmenter le tarif en suivant la ligne du tarif dérégulé, ce qui a fortement impacté les factures. Les provisions de charges de chauffage ont alors été ajustées (janvier 2022).

En juin 2022, certaines résidences ont fait l'objet d'une nouvelle hausse des provisions de charges dans le but de lisser l'augmentation des charges. Des réunions ont été très rapidement organisées avec les représentants des locataires pour prendre des décisions efficaces.

Évolution du tarif du gaz (€ HT/MWh)



### Pourquoi d'autres bailleurs sociaux n'ont-ils pas augmenté les tarifs du gaz en 2021 et 2022 ?

En effet, des bailleurs sociaux ont négocié à une époque des contacts de fourniture de gaz à prix fixe (aux alentours de 25 €/MWh). Ces contacts ont des durées plus courtes que le nôtre (2 à 3 ans). De ce fait, en 2023, ou 2024, ces bailleurs devront signer de nouveaux contrats et appliquer les tarifs d'aujourd'hui ! Or, à ce jour, ils n'ont ni la certitude de trouver un fournisseur, ni la certitude d'avoir des prix en deçà des 140 €/MWh. Donc le bénéfice de ces contrats est de courte durée...

### LA PAROLE EST À...



**Nathalie CHOUAÏB,**  
représentante des locataires élue CLCV

« Le montant très élevé de cette régularisation de charges a vraiment été imprévu et ressenti comme un choc pour nombre de locataires. Versailles Habitat a réagi rapidement pour mettre en place des mesures d'aide en réunissant tous les représentants des locataires. La communication avec l'Office a été permanente et efficace : concertation, explications, décisions prises en commun... ; tout cela ajouté à la rédaction d'une plaquette explicative en toute transparence nous a démontré que Versailles Habitat est un organisme solidaire de ses locataires. »

## LE TRAITEMENT SOCIAL DE LA CRISE

En juillet, lors de la régularisation des charges de l'année 2021, le rappel des charges a été important et Versailles Habitat a alors mis en place des facilités de paiement pour ses locataires les plus touchés, créant une adresse courriel dédiée leur permettant de prendre contact avec le service Contentieux plus rapidement : [servicesocial@versailles-habitat.fr](mailto:servicesocial@versailles-habitat.fr).

En août, Versailles Habitat a également permis suite à une simple demande des locataires de plafonner les prélèvements des loyers à leur montant hors régularisation. Plus de 600 locataires ont échelonné le paiement du rappel de charges sur une période de 2 à 10 mois, sans aucun frais. Versailles habitat remercie d'ailleurs tous les collaborateurs qui se sont impliqués pour un traitement rapide des dossiers.

De plus, dès que l'IRL a été connu, les évolutions de loyer à venir en janvier 2023 ont été adaptées à l'ancienneté des modes de chauffage des résidences : celles dont les chaudières ont plus de 25 ans et n'ont pas été rénovées ne subissent qu'une évolution de 2 % au lieu des 3,5 % prévus dans les résidences les plus récentes ou rénovées.

## LA PAROLE EST À...

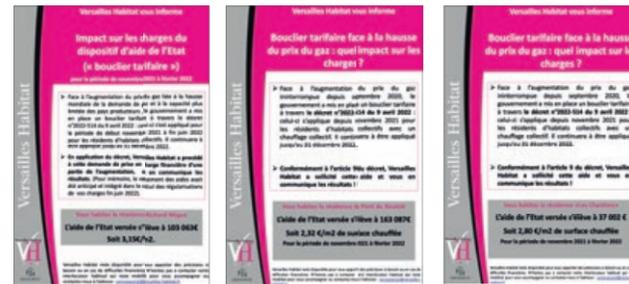


**Delphine,**  
chargée du pré-contentieux

« Nous avons eu beaucoup de travail aux mois de juillet et août car la régularisation des charges et la révision de l'acompte des fluides (eau chaude et chauffage) envoyées en même temps aux locataires ont généré un nombre important d'appels et de réclamations. Nous avons passé des journées entières au téléphone (plus de 1 500 appels) pour leur apporter des solutions, les rassurer ou leur expliquer les raisons de ces hausses. Afin que tous les locataires puissent nous joindre, nous avons mis en place une adresse de messagerie : [servicesocial@versailles-habitat.fr](mailto:servicesocial@versailles-habitat.fr) de façon à enregistrer leur demandes et les rappeler. Cela nous a permis de renforcer l'accompagnement des plus fragiles face aux difficultés financières, pour lutter contre la spirale de l'endettement. »

## LE BOUCLIER TARIFAIRE

Par ailleurs, le bouclier tarifaire mis en place par l'État a aussi bénéficié aux locataires. Évitant une augmentation trop forte pour les locataires des prix du gaz, le bouclier a été étendu aux locataires des bailleurs sociaux sous la pression du mouvement Hlm ; Versailles Habitat a joué le rôle de « tiers payant », avançant les frais de la facture de gaz payée au tarif plein en attendant le remboursement du bouclier tarifaire. Les locataires ont été bien sûr informés, par voie d'affichages spécifiques et personnalisés selon les résidences, dès que le montant en était connu, des sommes remboursées à Versailles Habitat par l'État.



## LES ACTES DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

En accord avec les représentants des locataires, les consignes de sobriété ont été appliquées, en allumant le chauffage tardivement avec un démarrage 15 jours plus tard, environ 4 % des consommations annuelles sont économisées (source ENGIE - base octobre 2021). Versailles Habitat a ensuite opté pour la régulation des températures de 19° en journée et celles de nuit ont été automatisées et réduites selon les typologies des résidences.



## LES AMÉLIORATIONS TECHNIQUES

Le fonctionnement des installations est optimisé grâce à une série de travaux de rénovation des chaufferies entreprise depuis 2013.

- En 2013** : chaufferies des résidences Petit Bois (C et D) et Richard Mique
- En 2015** : chaufferies de la résidence Saint-Charles
- En 2015** : chaufferies de la résidence Bernard de Jussieu
- En 2018** : chaufferies de la résidence des chantiers
- En 2020** : chaufferies des résidences Les Horticulteurs et Richard Mique
- En 2021** : chaufferies des résidences Edme Frémy, Pont Colbert, et Saint-Bernard
- En 2025-2026** : à venir, rénovation des chaufferies des 42 bâtiments de la résidence du Pont du Routoir



> Nouvelles chaudières de la résidence Les Horticulteurs à Versailles.

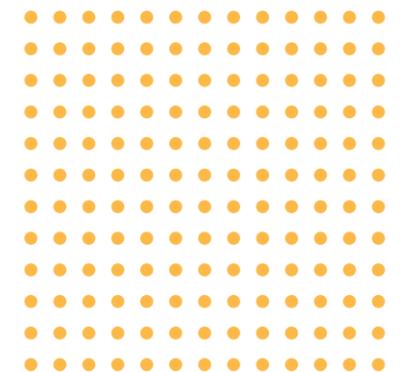
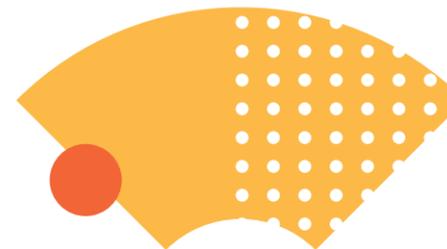


> Rénovation de la chaufferie de la résidence Bernard de Jussieu à Versailles.

- 33 chaudières et sous-stations bénéficient d'une télégestion avec optimisateur de relance.
- Le déploiement de 163 sondes permanentes de températures dans les logements-témoins permet d'obtenir des données en temps réel et d'affiner les équilibrages.
- Le calorifugeage des canalisations et points singuliers (vannes, thermostats, etc.) est développé sur diverses résidences, permettant de mieux les isoler pour éviter les déperditions de chaleur.



> Calorifugeage des points singuliers : chaufferie 11 allée des Commerces à Guyancourt.



## D'AMBITIEUX TRAVAUX DE RÉNOVATION THERMIQUE ONT ÉTÉ ENGAGÉS TRAVAILLANT SUR L'ISOLATION DES BÂTIMENTS, LA VENTILATION, ET LA PRODUCTION DE CHALEUR : DÉJÀ 1 400 LOGEMENTS CONCERNÉS

- La résidence des Chantiers en 2017-2018
- La résidence Sans-Souci en 2019-2020
- La résidence Bernard de Jussieu 2019-2023

- **Isolation** des murs par un isolant thermique extérieur, des toitures et des planchers bas, ainsi que des fenêtres.
  - **Ventilation** par la pose de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) nouvelle génération, permettant de renouveler efficacement l'air des logements et d'en évacuer l'humidité.
  - **Production** de chaleur améliorée par des chaufferies de nouvelle génération et des réseaux isolés et performants.
- > Les sites réhabilités énergétiquement bénéficient d'une consommation en énergie divisée par 3 (selon le mode de chauffage).
- > Sur les 3 614 logements en chauffage collectif, près de 68 % du patrimoine bénéficie d'un mode de chauffage neuf, rénové, ou datant de moins de 10 ans. Il en reste donc 32 % à rénover.



> Isolation par l'extérieur des bâtiments de la résidence Bernard de Jussieu et pose de parements de briques isolants.

## PAROLES LIBRES FACE À LA CRISE DE L'AUGMENTATION DES CHARGES D'ÉNERGIE

### LA PAROLE EST À...



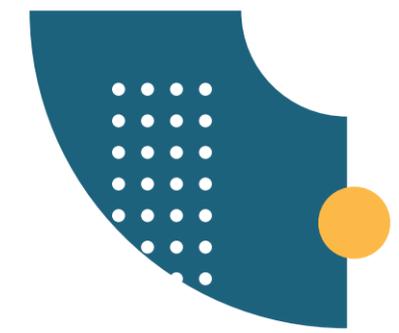
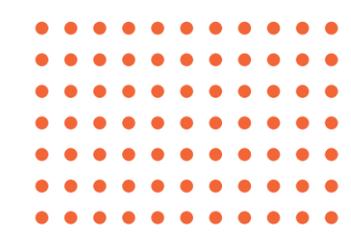
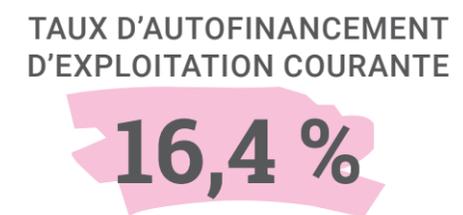
**Nur,**  
responsable du quittancement et des charges

« Tout nouvellement arrivé à Versailles Habitat au mois d'octobre 2022, j'ai été plongé directement dans une activité chargée, alors que l'année s'était déjà révélée chaotique pour les calculs de régularisations de charges en raison des augmentations des coûts de l'énergie ! J'ai retravaillé toutes les charges de fluides pour que l'impact sur les locataires soit le plus progressif possible, et surtout pour que les mensualités ne soient pas trop importantes. Les autres services Ressources ont été eux aussi très réactifs et ont mis en place une communication rapide, directe et efficace avec les locataires. Le système d'échanges par mails a notamment bien fonctionné avec la création d'une adresse : [chargesetfluides@versailles-habitat.fr](mailto:chargesetfluides@versailles-habitat.fr). Nous avons la volonté d'apporter les réponses les plus adaptées et précises aux locataires, ce qui nous a menés à travailler en 2022 sur la mise en place d'un portail extranet locataires, portail dont la conception et la mise en production sollicitent de ma part une grande implication dans le pilotage avec notre prestataire de logiciel métier, et dans la conception technique même. »



> Réunion du Conseil de Concertation Locative.

# 2022 en chiffres



# 12 mois en images



## JANVIER

Livraison et inauguration de la Maison de Quartier Clagny-Glatigny à la ville de Versailles, en présence de François de MAZIERES, Maire de Versailles.



## MARS

Souscription de 4 millions d'euros de titres participatifs auprès de la Banque des Territoires pour soutenir le plan d'investissement de Versailles Habitat.



De gauche à droite : Richard CURNIER, Directeur régional Île-de-France à la Banque des Territoires, Michel BANCAL, Président de Versailles Habitat et Éric LE COZ, Directeur Général de Versailles Habitat.

Visite de la rénovation du quartier Bernard de Jussieu financée par les titres participatifs de la Banque des Territoires.

## AVRIL

Visite de la résidence intergénérationnelle AÎNELYS par François-Guy TRÉBULLE, Maire de Verrières-le-Buisson et ses équipes.



> Bois de la Garenne Les Loges-en-Josas.



Visite du patrimoine par les nouveaux collaborateurs.



Biennale d'architecture et du patrimoine (BAP) de Versailles : mise en valeur du patrimoine de Versailles Habitat.

## MAI

- **Fête des Voisins**
- **Organisation de la Fête des Voisins** au sein de la résidence AÎNELYS aux Loges-en-Josas, en présence de Mesdames Caroline DOUCERAIN, Maire et Arlette PEYTOUR, Conseillère municipale et Vice-Présidente du CCAS.
- **Résidence des Horticulteurs** en compagnie du gardien de la résidence Jean-Pierre GIRON.



> Les locataires.

## JUIN



Conseil d'administration de la SAC Horizon Habitat.

JUILLET

Inauguration de la résidence Louis Haussmann



> De gauche à droite : Éric LECOZ, Directeur Général de Versailles Habitat, Michel BANCAL, Président de Versailles Habitat, Martin LEVRIER, Sénateur des Yvelines, Linda GILARDONE, architecte du Cabinet LA Architectures, François de MAZIERES, Maire de Versailles, Marie-Laure VAN QUI, Directrice de l'Habitat à la DDT des Yvelines, et Michel MARECHAL, DGA de Versailles Habitat en charge de la maîtrise d'ouvrage et du Patrimoine.

Convention du personnel

Convention annuelle du personnel à la Ferme du Manet à Montigny-le-Bretonneux.



> Éric LE COZ, Directeur Général de Versailles Habitat en compagnie de Julia de FUNES, philosophe-conférencière intervenant sur la valeur travail et la qualité de vie au travail.



> Au premier plan et de gauche à droite : Martine SCHMIT, Vice-Présidente de Versailles Habitat, Richard DELEPIERRE, Maire du Chesnay-Rocquencourt, Julia de FUNES, philosophe, essayiste et conférencière, Michel BANCAL, Président de Versailles Habitat.



> Remise des médailles du travail par le Directeur Général et le Président de Versailles Habitat, et mise à l'honneur des collaborateurs partant en retraite.



Inauguration de la Réhabilitation des 1 096 logements de la résidence Bernard de Jussieu

De gauche à droite : Michel BANCAL, Président de VH, Charles RODWELL, Député des Yvelines, Michel MARECHAL, DGA de VH, François de MAZIERES, Maire de Versailles, Martin LÉVRIER, Sénateur des Yvelines, M. DEVOUGE, Secrétaire général de la Préfecture des Yvelines, François de MAZIERES, Maire de Versailles, Éric LE COZ, Directeur Général de Versailles Habitat.



AOÛT

Déménagement dans nos locaux provisoires

Le siège social de Versailles Habitat est entré en rénovation énergétique et en restructuration des bureaux et mise aux normes d'accueil des PMR depuis le mois de septembre 2022. Les collaborateurs ont déménagé leurs bureaux pendant trois jours fin août.



Course Paris – Versailles

43<sup>e</sup> édition de la course Paris-Versailles. Versailles Habitat a invité une soixantaine de ses locataires et collaborateurs à courir ensemble au départ de la tour Eiffel, jusqu'à l'arrivée devant le Château de Versailles. Un grand succès auprès des participants !



Tous les collaborateurs se sont mobilisés sans faillir pour que le déménagement se déroule sur trois journées seulement. Le 1<sup>er</sup> septembre, tous les services étaient opérationnels sans rupture d'activité.

SEPTEMBRE

Inauguration Résidence du Canal

En présence de Monsieur le Maire, Jean-Philippe LUCE. Moment important pour Versailles Habitat qui voit naître ses premiers logements dans cette commune.



> De gauche à droite, Jean-Philippe LUCE, Maire de Bois d'Arcy, Michel BANCAL, Président de Versailles Habitat, et Victor DEVOUGE, Sous-Préfet, Secrétaire général de la préfecture des Yvelines.

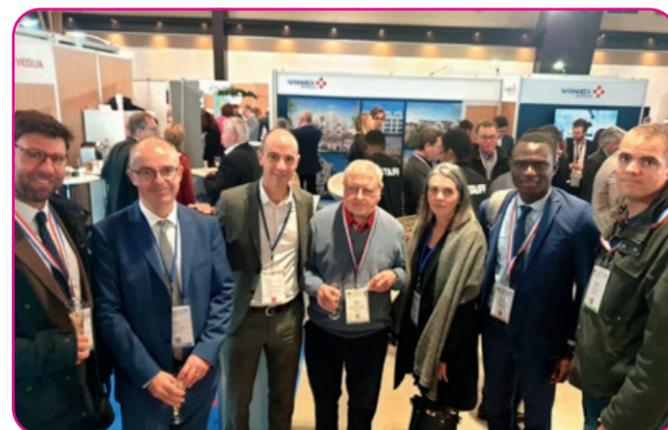


> De gauche à droite : Michel MARECHAL, DGA de Versailles Habitat, Sandra de GIORGIO, architecte du cabinet NZI Architectes, Grégoire CHARBAUT, Directeur territorial Yvelines/Hauts-de-Seine de la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts), Victor DEVOUGE, Sous-Préfet et Secrétaire général de la préfecture des Yvelines, Michel BANCAL, Président de VH, Jean-Philippe LUCE, Maire de Bois d'Arcy, Éric LE COZ, Directeur Général de Versailles Habitat.

## 12 mois en images

### OCTOBRE

Participation de Versailles Habitat aux rencontres de L'Union des Maires des Yvelines.



Versailles Habitat accueille la 54<sup>e</sup> Conférence du Réseau Habitat et Francophonie.



> Intervention de Michel BANCAL, Président de Versailles Habitat.



> Exposé d'Éric LE COZ, Directeur Général de Versailles Habitat sur le patrimoine de Versailles Habitat.

La délégation RHF a visité, guidée par le Président Michel BANCAL, les 1 096 logements réhabilités de Bernard de Jussieu.



Visite des jardins familiaux rue Saint-Nicolas à Versailles le 27 octobre organisée par Versailles Habitat.



Visite de la résidence du Bois de la Garenne



### NOVEMBRE

Plantation du « Premier Arbre » de l'opération « Belle Époque » (26 logements locatifs familiaux) à Voisins-Le-Bretonneux.



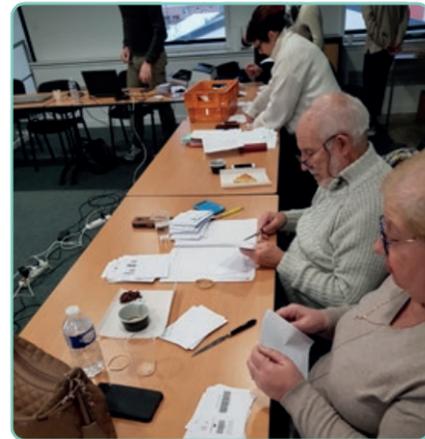
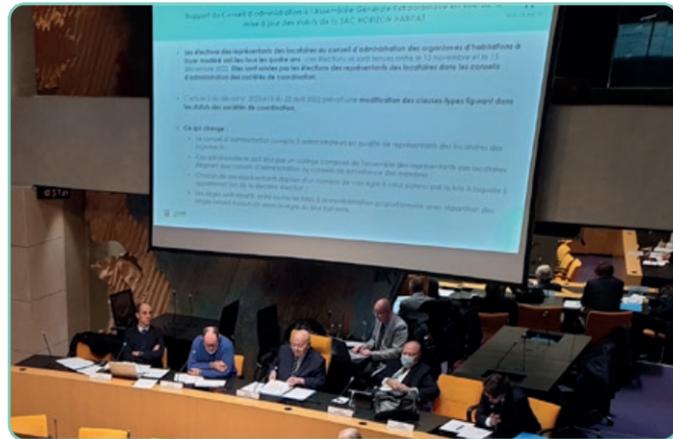


DÉCEMBRE

Signature de l'acquisition de 57 logements PLAI, en résidence sociale « Nouvelle Étoile », quartier de Gally à Versailles.

**Hameau Beauclair à Jouars-Pontchartrain.**

Signature de l'acquisition de 10 logements locatifs sociaux (3 PLUS, 5 PLAI et 2 PLS) à Jouars-Pontchartrain, avec le promoteur Foncière VK.



Élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration.

**Conseil d'administration de la SAC Horizon Habitat.**

Au 1<sup>er</sup> rang de gauche à droite : Éric LE COZ, Directeur Général de Horizon Habitat, Michel BANCAL, Vice-Président de Horizon Habitat, André SANTINI, Président de Horizon Habitat, Hervé MARSEILLE, Sénateur des Hauts-de-Seine, et Alexis CHOPPIN de JANVRY, Directeur Général de Seine Ouest Habitat et Patrimoine.

# Le développement

## I - UNE ANNÉE RECORD : 172 logements livrés

Tableau des livraisons 2022

RÉSIDENCES LIVRÉES 2022	COMMUNES	TOTAL	PLA	PLAI	PLUS	PLS
Alphonse Daudet	Guyancourt	34	34			
Le Clos du Moulin à vent	Guyancourt	15		5	7	3
Les Garennes	Guyancourt	39		12	19	8
Louis Haussmann	Versailles	29		9	14	6
Boulevard de la Reine	Versailles	16		5		11
Résidence Versalys	Versailles	7		2	5	
Résidence du Canal	Bois d'Arcy	32		7	22	3
<b>TOTAL</b>		<b>172</b>	<b>34</b>	<b>40</b>	<b>67</b>	<b>31</b>

### 1 - LES RÉSIDENCES ACHETÉES :

● à **Guyancourt** : dans la continuité de son implantation sur la commune, Versailles Habitat a acheté 3 résidences, soit 88 logements familiaux, à CDC Habitat afin d'en poursuivre l'exploitation.



> Alphonse Daudet



> Le Clos du Moulin à vent



> Les Garennes

● à **Versailles** : en collaboration avec Immobilière 3F, Versailles Habitat a acheté 16 logements locatifs familiaux dans une résidence des années 1960 proche du cœur de ville.



> 149 boulevard de la Reine

## Le développement

### 2 - UNE RÉSIDENCE LIVRÉE EN VEFA :

- **Versalys** : 5 logements achetés au promoteur JAFIM Immobilier situés au 17 boulevard Saint-Antoine à Versailles.



> Résidence Versalys JAFIM.

### 3 - LES RÉSIDENCES RÉALISÉES EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE :

- La résidence du Canal comporte 32 logements familiaux ; située à l'entrée de la ZAC de la Croix Bonnet, elle est entourée de verdure, mais proche des grands axes.



● Résidence du Canal rue Jacques Tati à Bois d'Arcy.

- La résidence Louis Haussmann compte 29 logements familiaux, et se trouve en cœur de ville dans un quartier résidentiel, réussissant l'enjeu majeur de l'intégration qualitative face à des bâtiments en pierre de taille et en meulière.



> Résidence Louis Haussmann rue des Frères Marsy à Versailles.

## FOCUS SUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE : 61 LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS

### ■ Versailles :

Les opérations livrées démontrent l'importance et l'intérêt particulier que Versailles Habitat apporte aux éléments de qualité architecturale : architecture et environnement sont les éléments centraux de son patrimoine. Que ce soit en matière de construction neuve ou de réhabilitation, des matériaux nobles sont utilisés : la pierre (résidence Louis Haussmann avec la pierre de l'Oise) ou la brique (comme pour les bâtiments de la résidence Bernard de Jussieu qui sont habillés de briques). L'intégration du bâti dans son environnement est toujours privilégiée : située sur la ZAC de la Croix Bonnet, la résidence du Canal à Bois d'Arcy bénéficie de cheminements piétons aérés et végétalisés, et quoique dans un environnement nouvellement construit n'est pas une résidence opprimée par la densité des bâtiments alentours, bénéficiant de plus d'espaces verts constitués comme un jardin intérieur.

36-38 rue  
Louis Haussmann  
**29 LOGEMENTS  
LIVRÉS**  
le 22 novembre 2022



Versailles Habitat  
**VH**  
O. P. H.



### 29 logements familiaux créés à Clagny-Glatigny

Après l'installation de la maison de quartier au rez-de-chaussée en janvier dernier, l'opération de logements sociaux portée par Versailles Habitat a été inaugurée le 1<sup>er</sup> juillet par François de Mazières en présence notamment de Marie-Laure Van Qui, adjointe au chef de service Habitat et Rénovation urbaine de la Direction départementale des territoires (DDT) ; de Linda Gilardone, architecte de l'opération ; de Michel Banca, adjoint au maire délégué aux Logements et président de Versailles Habitat ; du sénateur Martin Lévrier, ancien vice-président de Versailles Habitat et d'Éric Le Caz, directeur général de Versailles Habitat. La nouvelle résidence Louis Haussmann, dont le soubassement a été réalisé en pierre de taille, comprend 29 logements familiaux repartis dans un bâtiment R+4, et un niveau de parking souterrain de 29 places.

> Article paru dans Le Magazine de Versailles de septembre 2022.

## ■ Résidence du Canal à Bois d'Arcy :

1 rue Jacques Tati,  
32 LOGEMENTS  
LIVRÉS  
le 5 octobre 2022



> De gauche à droite : Jean-Philippe LUCE, Maire de Bois d'Arcy, Michel BANCAL, Président de Versailles Habitat, Victor DEVOUGE, Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines, et Michel MARECHAL, DGA en charge du Patrimoine de Versailles Habitat.



## LA PAROLE EST À...



**Michel MARECHAL,**  
Directeur Général Adjoint en charge  
de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine



« Arrivé en juillet 2019 à Versailles Habitat avec l'objectif de poursuivre le développement de l'Office, j'ai depuis cette date agréé 864 nouveaux logements.

Rien que pour cette année 2022, nous avons livré 172 logements sur les villes de Versailles, Bois d'Arcy et Guyancourt, et agréé 271 logements. Cela confirme notre forte activité, malgré les difficultés que tous les acteurs du logement social rencontrent en cette période de crise immobilière.

La complexité des montages financiers à concevoir pour la réalisation des projets nécessite de nos équipes de développement une ingénierie financière des plus remarquables.

Pour les années à venir, le renforcement des équipes de Maîtrise d'Ouvrage doit permettre de toujours mieux répondre aux besoins identifiés au niveau local en apportant des réponses réellement sur-mesure.

Notre fonctionnement très agile et notre proximité auprès des élus du territoire nous permettent de nous ouvrir vers de nouveaux horizons. »

### Grand Paris • Ile-de-France

#### Le maître d'ouvrage de la semaine

→ Proposez vos informations à : [agnes.alabrune@lemoniteur.fr](mailto:agnes.alabrune@lemoniteur.fr)

#### Versailles Habitat (Versailles, 78)

L'office se développe sur de nouveaux territoires (Fontenay-le-Fleury, Neauphle-le-Château) en mettant en place un protocole d'accompagnement des communes carencées. Il vise la création de 100 à 150 logements par an jusqu'en 2026. Fin 2021, 754 logements étaient à l'étude. Au 15 octobre 2022, 414 demandes d'agréments de logements étaient en cours.

Secteur d'activité : OPH. Zone d'intervention : agglomérations de Versailles Grand Parc et de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Investissement 2021 : 21 M€. Projets : rénovation énergétique de la résidence Pont du Rouloir, 1180 logements à Guyancourt (2023-2025). Décideurs : Michel Bancal (président), Eric Le Coz (DG).

Contact : [l.guilaneuf@versailles-habitat.fr](mailto:l.guilaneuf@versailles-habitat.fr), tél. : 01.30.84.09.00.



La résidence du Canal, 32 logements locatifs sociaux, à Bois-d'Arcy a été inaugurée le 30 septembre dernier, NZI Architectes.

> Article paru dans Le Moniteur le 25 novembre 2022.

## II - UNE ANNÉE RECORD : 271 agréments obtenus

AGRÉMENTS 2022	TOTAL	PLAI	PLUS	PLS
Bailly impasse de la Halte	32		22	10
Bièvres rue Antoine	19	6	9	4
Bièvres rue Georges Noé	15	5	6	4
Bièvres rue de Vauboyen	6	2	3	1
Chevreuse rue de Versailles	11	4	5	2
Jouy-en-Josas rue du Bonnard	7			7
Les Loges-en-Josas rue Guy Mocquet « Erables 2 »	27	10	11	6
Le Chesnay rue Moxouris	18	6	8	4
Noisy-le-Roi Zac Montgolfier résidence sociale	70	70		
Noisy-le-Roi Zac Montgolfier logements familiaux	10	3	3	4
Versailles Clinique de la Maye	14	4	7	3
Viroflay 108 avenue du Général Leclerc	32	11	12	9
Viroflay 183 avenue du Général Leclerc	10	3	4	3
<b>TOTAL</b>	<b>271</b>	<b>124</b>	<b>90</b>	<b>57</b>

Versailles Habitat poursuit son développement sur les communes de l'agglomération de Versailles Grand Parc, en s'installant peu à peu sur des communes pour de premières opérations.

Ainsi, les projets, qu'ils soient agréés ou à l'étude, se multiplient sur Bièvres (4 ont été agréés par la DDT et 2 sont à l'étude, notamment une résidence intergénérationnelle AÎNELYS) et sur Noisy-le-Roi (2 sont agréés dont une résidence Nouvelle Étoile de 70 logements, et une construction neuve est à l'étude sur l'îlot central d'environ 60 logements).

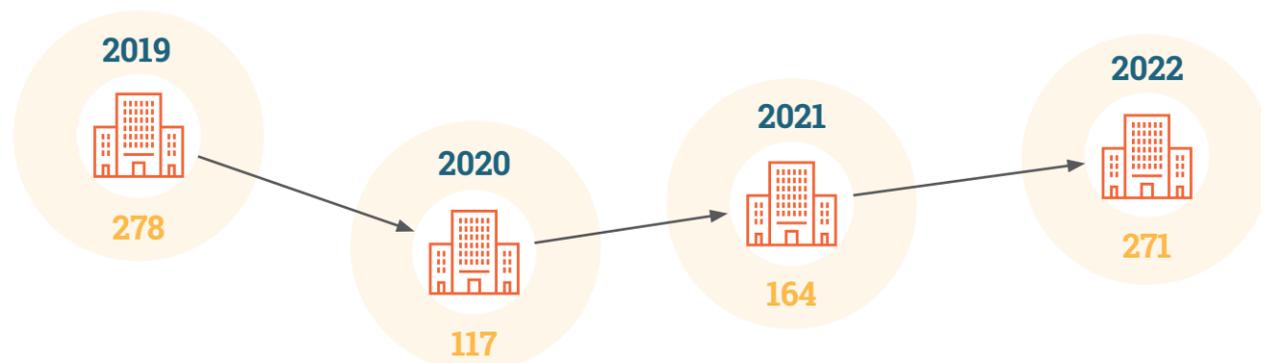
La seconde résidence sociale Nouvelle Étoile va se construire à Noisy-le-Roi, après celle qui se trouvera à Versailles sur le quartier de Gally (livraison 2024-2025).

Le concept propre à Versailles Habitat de résidence intergénérationnelle AÎNELYS et d'accompagnement social par l'animation et les activités créatives pousse également les communes à souhaiter en développer de plus en plus.

Versailles Habitat a répondu à 5 appels à manifestation d'intérêt pour de très ambitieux projets, dont celui du Fort du Haut-Buc.

### L'ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT A ÉTÉ TRÈS DYNAMIQUE EN 2022, ELLE REJOINT LE NIVEAU DE DÉVELOPPEMENT D'AVANT LA PÉRIODE D'ÉPIDÉMIE COVID-19.

Évolution des logements agréés de 2019 à 2022



### QUELQUES OPÉRATIONS AGRÉÉES EN IMAGES :

■ **Bièvres, 70 rue de Vauboyen** : acquisition par bail emphytéotique de 6 logements (2 PLAI + 3 PLUS + 1 PLS). Le bâti existant sera conservé et amélioré.



■ **Bièvres, rue Antoine** 19 logements.

■ **Bièvres, rue George Noé** 15 logements. Première esquisse du projet.



■ **Les Loges-en-Josas, rue Guy Môquet** : 27 logements sur un terrain porté par l'EPFIF. Les travaux devraient commencer fin 2023 pour une livraison attendue fin 2025. L'opération conçue dans une démarche de labellisation « bâtiment durable francilien » est très contraignante et demande également des études approfondies, notamment pour les cheminements et les logements destinés à des locataires à mobilité réduite.



> La maîtrise d'œuvre retenue est le cabinet d'architectes : Besson & Carrier.

Le label EKOPOLIS niveau argent a été décerné le 9 mars 2023 au projet par la Commission Bâtiment Francilien Durable.

## Le développement

■ **Viroflay, 183 avenue du Général Leclerc** : transformation de bureaux en 10 logements locatifs sociaux, en maîtrise d'ouvrage directe.



■ **Viroflay, 108 avenue du Général Leclerc** : acquisition-amélioration-transformation de bureaux en 32 logements, en maîtrise d'ouvrage directe.



■ **Versailles**, réalisation de 14 logements avec le promoteur VERRECCHIA (4 PLAI + 7 PLUS + 3 PLS), sur l'ancien site de la Clinique de la Maye.



■ **Chevreuse, rue de Versailles** en VEFA avec le promoteur HORIZON : une opération de 11 logements neufs (4 PLAI + 5 PLUS + 2 PLS).



■ **Bailly, impasse de la Halte**, acquisition auprès du promoteur « Les Nouveaux Constructeurs » de 32 logements locatifs sociaux.



# L'entretien du patrimoine

## UNE ANNÉE DE LIVRAISON

Pour réaliser la programmation du Plan Stratégique du Patrimoine en 2022 il a fallu mener de nouvelles études approfondissant certains points : évaluation du financement des travaux, aléas climatiques, sources d'énergie, modes de chauffage... L'été 2022 a vu se multiplier les catastrophes liées au réchauffement climatique en France, en Europe, aux États-Unis : nombreux grands incendies, rivières asséchées, cultures en berne, etc. Les records de chaleur ont explosé. Cet été a été le plus chaud enregistré en Europe (source Copernicus, service européen sur le changement climatique).

**RAPPEL** : le plan stratégique du patrimoine couvre la période allant de 2019 jusqu'en 2029. Il a prévu 90 millions d'investissements cumulés sur 10 ans pour réhabiliter 3 500 logements, soit 60 % du patrimoine. De surcroît, plus de 1,2 M€ a été consacré à la maintenance des bâtiments en 2022, dont l'entretien courant pour 739 000 €.

Le premier objectif est d'améliorer les performances énergétiques des résidences, tout en appliquant les récentes normes environnementales. C'est le programme des réhabilitations, dont le but ultime est d'améliorer le confort de vie des locataires dans les logements et de diminuer leurs charges liées au chauffage. Le confort d'été, le confort d'hiver, sont examinés à la loupe avant de lancer tous travaux.

### 1 - LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

#### 1.1 - La réhabilitation de la résidence Bernard de Jussieu (1 096 logements)

Commencée en 2019, elle touche à sa fin en 2022, toujours dans le souci d'une qualité architecturale affirmée et choisie, et d'une rénovation thermique permettant des économies d'énergie.

**RAPPEL** : d'un prix de revient s'élevant à plus de 26 millions d'euros, le programme de réhabilitation, ambitieux pour les bâtiments, constitue une première à Versailles, avec un enjeu majeur : améliorer les performances énergétiques sur du patrimoine ancien d'environ 60 ans. Superficie totale : 57 000 m<sup>2</sup>.



> Isolation thermique par l'extérieur puis parements de briquettes sur un bâtiment de la résidence Bernard de Jussieu.

### Plan de rénovation :

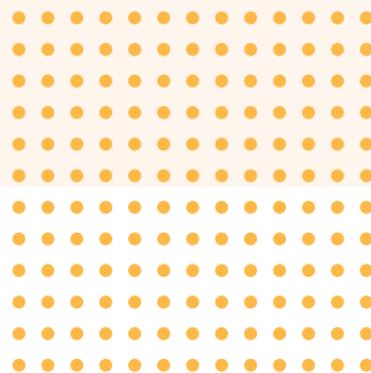
- Réhabilitation énergétique totale des bâtiments pour atteindre le label BBC Effinergie Rénovation (Bâtiment Basse Consommation): isolation thermique par l'extérieur, remplacement des fenêtres, pose de volets roulants, remplacement des fenêtres des cages d'escaliers pour améliorer la sécurité, étanchéité des toitures isolée et refaite, garde-corps, création de perrons, remplacement des portes des halls et boîtes aux lettres.
- Nouvelle esthétique en utilisant notamment des parements de briques sur les façades.
- Requalification des entrées des bâtiments en créant des extensions des halls d'entrées.
- Réalisation de 10 fresques murales monumentales sur les pignons d'immeubles situés sur des lieux stratégiques du quartier, valorisant son image, visibles de tous et transformant le site en musée à ciel ouvert.

### Travaux dans les bâtiments d'amélioration et de sécurisation :

- Rénovation des parties communes : éclairage de circulation, portes coupe-feu en sous-sol, remise en peinture et réparation des nez de marches d'escaliers pour assurer la sécurité des habitants.
- Mise en place de robinets thermostatiques de radiateurs pour mieux réguler le chauffage.
- Remplacement des chaudières individuelles au gaz par des chaudières à condensation.
- Remplacement des portes palières pour une meilleure acoustique et sécurité.
- Ventilation naturelle hybride pour renouveler l'air dans les logements.
- Mise en conformité électrique des logements qui ne l'étaient pas.

### Un véritable « musée à ciel ouvert » avec 10 fresques monumentales réalisées sur les pignons sur le thème « Versailles, ville-nature », grâce à une collaboration avec la maison de production d'artistes Quai 36.

- Les fresques valorisent les pignons d'immeubles, de même que les habitants, en introduisant l'art au cœur de leur vie quotidienne, dans ce quartier issu des zones maraîchères, horticoles et paysagères de Versailles, rendant hommage au célèbre botaniste du 17<sup>e</sup> siècle, Bernard de Jussieu, qui avait étudié les espèces animales et végétales et rédigé un traité de botanique qui reste une référence encore aujourd'hui.
- Les fresques participent au développement du patrimoine culturel de la ville, en transformant ce lieu de vie en un véritable rendez-vous de la création artistique contemporaine.



L'inauguration de la fin des travaux s'est déroulée le 8 juillet 2022, avec l'organisation d'une visite des 22 bâtiments pour François de MAZIÈRES, Maire de Versailles, Martin LÉVRIER, Sénateur des Yvelines et Charles RODWELL, Député de la 1<sup>ère</sup> circonscription.



> De gauche à droite : Michel BANCAL, Président de Versailles Habitat, Charles RODWELL, Député, Michel MARECHAL, Directeur Général Adjoint de Versailles Habitat, Victor DEVOUGE, Secrétaire Général de la Préfecture, François de MAZIERES, Maire de Versailles, Martin LEVRIER, Sénateur, Éric LE COZ, Directeur Général de Versailles Habitat et Danyel THIÉBAUD, Architecte de l'agence Ithaques.

# L'entretien du patrimoine



> À l'occasion de l'inauguration, un album à colorier à l'attention des enfants du quartier a été réalisé compilant les illustrations des dix fresques qui ont été réalisées sur les pignons des immeubles durant les travaux de réhabilitation.

**Versailles**

**Jussieu : la réhabilitation des 1 096 logements prend fin**

Un musée à ciel ouvert

22 bâtiments

14

Etat civil

Naissances

Décès

1.A. Agenda

> Article paru dans Toutes les Nouvelles de Versailles le 13 juillet 2022.

JUILLET RETOUR SUR

**22 bâtiments, 1096 logements sociaux réhabilités à Bernard de Jussieu**

Le 8 juillet, Versailles Habitat a inauguré la réhabilitation de la résidence Bernard de Jussieu, en présence notamment de François de Mazieres, de Victor Devouge, secrétaire général de la Préfecture de Versailles, de Michel Banaul, adjoint au maire délégué aux Logements et président de Versailles Habitat, du sénateur Martin Lévesque, ancien vice-président de Versailles Habitat, du député Charles Rodwell et d'Eric Le Coq, directeur général de Versailles Habitat. Les 22 bâtiments anciens d'environ 60 ans, d'une superficie totale de 57 000 m<sup>2</sup>, ont connu durant ces trois dernières années un vaste et ambitieux plan de rénovation : réhabilitation énergétique totale des bâtiments pour atteindre le label BBC Effinergie Rénovation, nouvelle entrée, qualification des entrées des bâtiments et réalisation de fresques murales monumentales sur les pignons d'immeubles. Concertation, temps d'échanges, réhabilitation... autant d'étapes qui ont ponctué le projet avec la participation très active des habitants, des équipes de Versailles Habitat et des entreprises Effiage et Beton, ainsi que Quai 36 pour les 10 fresques murales monumentales qui ont été réalisées.

> Article paru dans Versailles Magazine en septembre 2022.

## Versailles donne un coup de jeune à son grand quartier de logements sociaux

A Versailles, les 1.096 logements sociaux du quartier Bernard de Jussieu viennent de faire peau neuve. La modernisation et la rénovation thermique des 22 immeubles s'est accompagnée d'un renouveau culturel avec la création d'une dizaine de fresques monumentales.



L'opération du quartier Bernard de Jussieu à Versailles se distingue par son enveloppe : neuf immeubles vont servir de toiles à de gigantesques œuvres picturales. (Patrick Daub/Ville de Versailles)

Par Alain Piffarelli  
Publié le 2 sept. 2022 à 10:11 Mis à jour le 2 sept. 2022 à 17:32

Versailles, son château, ses larges avenues, ses nobles façades... et aussi, depuis trois ans, ses dix fresques murales réalisées par des artistes de street-art de renommée mondiale.

Ces œuvres gigantesques, commandées autour du thème de la nature, s'étaient sur les murs de dix des vingt-deux immeubles de la résidence sociale Bernard de Jussieu, le plus grand quartier de logements sociaux à Versailles.

Depuis 2019, des milliers de visiteurs ont fait le déplacement dans cette partie de la ville pour admirer les fresques... Réjouissant ainsi la municipalité de Versailles qui a fait de la réhabilitation de l'ensemble de la résidence une opération emblématique.

### Rénovation de 63.000 m<sup>2</sup>

Avec un budget de 26 millions d'euros, le chantier représente une opération de très grande envergure pour le bailleur social Versailles Habitat. Pour la réaliser sans trop s'endetter, Versailles Habitat a d'ailleurs vendu il y a trois ans une autre résidence qu'elle détenait dans la ville au bailleur social 13F pour la somme de 13 millions d'euros. La Caisse des dépôts et consignation a par ailleurs prêté à Versailles Habitat 9 millions d'euros pour l'opération.

> Article paru dans Les Echos en juillet 2022.

La livraison finale aura lieu en mars 2023. Le retour des premiers DPE (Diagnostic de performance énergétique) est attendu début 2023. Il permettra de donner des chiffres exacts sur les gains effectués en consommation d'énergie.

## 1.2 - La réhabilitation du Hameau Saint-Nicolas

La construction de 79 logements collectifs répartis sur 4 entrées et des 17 pavillons individuels mitoyens date des années 1980. Elle présente d'importantes déperditions énergétiques qui impactent le confort de vie des locataires. Après les études menées en 2022, la réhabilitation des 96 logements commencera en 2023, avec la démolition de portiques en béton inesthétiques et inutiles créant



> Une concertation avec les locataires aura lieu en juin 2023.

## 1.3 - La réhabilitation des 42 bâtiments de la résidence du Pont du Rouitoir à Guyancourt

Elle concernera 980 logements pour un prix de revient estimatif de plus de 28 millions d'euros. La configuration de la résidence est très contraignante : de nombreuses surfaces vitrées, pas d'emplacement pour des gaines techniques supplémentaires, certains bâtiments sont orientés Nord, aucun sous-sol...

Versailles Habitat s'est doté d'un AMO car la réflexion est complexe dans une conjoncture de « normes vertes » qui doivent être respectées et le sujet du chauffage est primordial : toutes les solutions de chauffage sont étudiées... : géothermie, récupération d'énergie des eaux vannes, réseau de chaleur, énergie verte...

Le coût estimatif est de 12,9 millions d'euros pour la première tranche. Les travaux démarreront probablement début 2024.

des ponts thermiques, et une isolation des façades par l'extérieur. Environ 3 millions d'euros sont investis pour améliorer les façades, les pieds d'immeubles et les halls d'entrées, et les évacuations d'eaux pluviales sur les toitures. Le Permis de construire a été déposé fin 2022 (23 décembre).



> Durant 2022, plusieurs études de réhabilitation ont été menées, et démarreront en 2023.



> Guyancourt Pont du Rouitoir.

## L'entretien du patrimoine

### 1.4 - La rénovation du siège social

Démarrage des travaux de rénovation en septembre 2022.



> Création d'une cage d'ascenseur centrale pour l'accueil qui sera aéré et vitré, plus accueillant et lumineux.



> Réfection de l'isolation du toit pour éviter les déperditions de chaleur.

Le ré-emménagement devrait avoir lieu fin octobre 2023.

## 2 - LES TRAVAUX D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

### QUELQUES CHIFFRES CLÉS :

Montant total des travaux d'entretien du patrimoine sous contrats : **plus de 3,3 millions d'euros**

Montant total des travaux de gros entretien : **près de 2,6 millions d'euros**

Nombre de réclamations locataires : **8 623 réclamations sur l'année**

**318 états des lieux** sortants réalisés

Coût moyen des travaux de remise en état : **4 125 €/logement**

Évolution des états des lieux sortants de 2019 à 2022 :

	2019*	2020*	2021*	2022*
Nombre d'états des lieux	292	341	334	318
Coût moyen de remise en état	4 453	3 989	3 942	4 125

\* Y compris les coûts de diagnostics et hors commerces

### 2.1 - La modernisation des ascenseurs se poursuit

Elle s'inscrit dans le cadre de la démarche qualité du service rendu aux locataires ainsi que de sécurisation et de la mise aux normes, notamment pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

■ **Bernard de Jussieu** : rénovation de deux ascenseurs, 14 allée Hector Berlioz > **80 k€**

■ **Le Pont du Rouitoir** : huit ascenseurs ont fait l'objet de travaux d'accessibilité : main courante dans la cabine, boîte à boutons abaissée, synthèse vocale, et boucle magnétique de la cabine. 12 et 14 allée de Versailles ; 2, 6 et 14 rue Neil Armstrong et 1, 3 et 5 allée du Commerce.



> Tableau électrique en local machinerie.



> Boîte à boutons en cabine + bouton sur palier+ cache avec indication d'étages sur les anciens boutons paliers.

■ **Résidence des Chantiers** : rénovation complète du 78 au 82 rue des Chantiers, habillage de la cabine, armoire de manœuvre, modernisation de la porte palière, pose d'une nouvelle boîte à boutons, etc.

### 2.2 - Richard Mique : rénovation du contrôle d'accès > 43 k€

Pour 30 entrées de bâtiments : 5 et 7 rue Étienne Le Hongre, 3 au 7 Jean-François Le Moyne, 9 au 13 rue Edme Bouchardon, 2 au 6 rue de Frères Keller, 1 au 9 rue Dauthiau, 1 au 13 rue Jean-François Chalgrin, et 2 au 10 rue Jean-François Chalgrin, 1 au 3 rue Antoine Coysevox.



> Contrôle d'accès sur rue.



> Armoire de commande avec boîtier GSM.



> Badges de proximité avec couleurs différenciées pour un meilleur repérage en cas de vol ou de perte.



> Nouvelle platine de contrôle d'accès.

## L'entretien du patrimoine

### 2.2 - Les chaufferies collectives : Versailles Habitat optimise le fonctionnement des installations

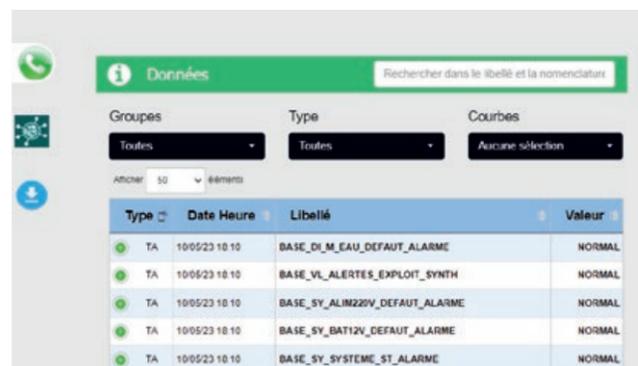
Un programme de rénovation des chaufferies collectives a été lancé depuis 2013.

33 chaudières et sous stations bénéficient de la mise en place de la télégestion, avec optimisateur de relance.

Versailles Habitat investit pour réduire les consommations à la source :

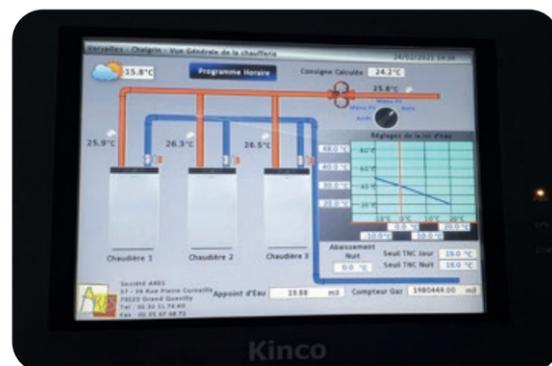
- **En finalisant en début d'année le déploiement de la télégestion avec optimisateur de relance pour 33 chaudières et sous stations (coût de 7 000 € TTC à 11 000 € TTC par chaufferie) :** l'optimisation du fonctionnement des installations est obtenue grâce à la mise en œuvre d'un pilotage à distance (qui donne certaines alertes en cas de panne telle qu'une panne d'alimentation EDF par exemple...). Résidences concernées : Clos de Breteuil au Mesnil-Saint-Denis - Les Allées Foch (Richaud) à Versailles - « La Butte au Beurre » à Jouy-en-Josas - « Villa au Fleurs » à Voisins-le-Bretonneux.
- **En poursuivant le déploiement de 163 sondes de températures** dans les logements (sur accord des locataires) pour obtenir des éléments factuels en temps réel et affiner les équilibres **> 300 K€.**
- **En mettant en œuvre le calorifugeage des réseaux de chauffage en caves** sur les résidences des Petit Bois et Bernard de Jussieu par exemple. **Le montant total s'élève à 230 000 € TTC.**

En dehors de ces travaux d'amélioration, le gros entretien des chaudières collectives est d'environ 80 000 € TTC (remplacement vannes, disconnecteurs, pompe...).



Type	Date Heure	Libellé	Valeur
TA	10/05/23 10 10	BASE_DI_M_EAU_DEFAULT_ALARM	NORMAL
TA	10/05/23 10 10	BASE_VL_ALERTES_EXPLOIT_SYNTH	NORMAL
TA	10/05/23 10 10	BASE_SY_ALIM220V_DEFAULT_ALARM	NORMAL
TA	10/05/23 10 10	BASE_SY_BAT12V_DEFAULT_ALARM	NORMAL
TA	10/05/23 10 10	BASE_SY_SYSTEME_ST_ALARM	NORMAL

> Interface de la supervision.



> Affichage en chaufferie de l'écran de télésurveillance.



> Boîtier de sonde d'ambiance.

### 2.3 - Les aménagements extérieurs :

Réfection des cheminements extérieurs pour la résidence de La Butte au Beurre à Jouy-en-Josas > 25 K€



> Réfection de l'allée en stabilisé/réfection du dallage en béton devant l'accès piéton aux garages/mise en place d'un caniveau et d'un enrobé rouge pour l'accès piétons secondaire/mise en place de bandes antidérapantes sur la passerelle en bois.

## LES ORIENTATIONS 2023 EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT CONCERNERONT :

1. **La modernisation de certains ascenseurs** pour les résidences des Horticulteurs, du Pont du Rouitoir, Bernard de Jussieu et Saint-Charles.
2. **La rénovation des toitures terrasses** pour la résidence Saint Charles et les reprises des lucarnes pour la résidence Les Garennes.
3. **La réhabilitation thermique** de l'ancienne Mairie de Rocquencourt.
4. Pour la résidence des Horticulteurs, **reprise des alimentations des bâtiments en eau froide**. Pour la résidence Bernard de Jussieu, réfection complète du parking aérien du 8A et 8B rue Bernard de Jussieu.
5. **La sécurité et le cadre de vie** (persiennes, abris containers, sécurisation de locaux, contrôles d'accès, mises aux normes d'accessibilité, abris vélos, etc.) pour les résidences du Pont du Rouitoir, Edme Frémy, Richard Mique, Horticulteurs, Saint-Charles et diverses autres.

Pour un montant total prévisionnel de 1 674 K€.

# Le parcours résidentiel

## LA GESTION LOCATIVE

Le patrimoine locatif s'élève à 5 363 logements au 31 décembre 2022, répartis sur une douzaine de communes des communautés d'agglomérations de Versailles Grand Parc, de Saint-Quentin-en-Yvelines, et de la Haute Vallée de Chevreuse.

Pratiquant une grande proximité, la direction de la Gestion locative et le service Précontentieux et contentieux sont engagés au quotidien auprès des locataires en place comme futurs.

C'est un modèle de proximité qui a fait ses preuves durant les mois de confinement qui ont émaillé 2020 et 2021, et qui perdure aujourd'hui faisant suite aux conséquences de la montée de l'inflation et des hausses de charges d'énergie qui ont marqué 2022.

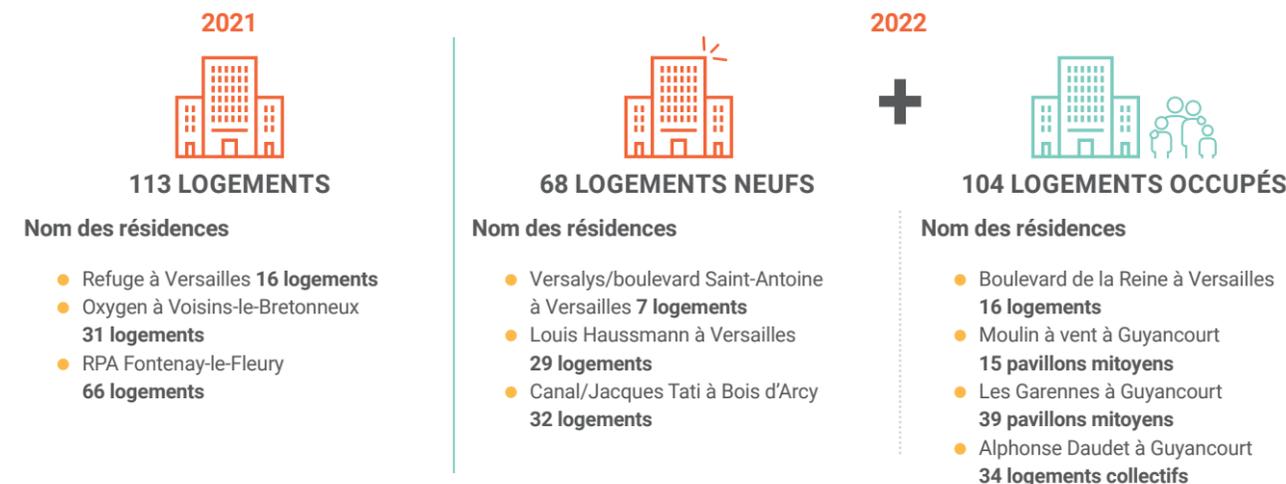
**Une priorité :** maintenir le lien avec les locataires les plus démunis qui subissent de plein fouet une conjoncture économique défavorable. Des collaborateurs dédiés mettent en place des entretiens, un suivi au plus près de la dette, la mise en place d'actions d'apurement ou de réduction de la dette, tout en activant les solutions de solvabilisation à disposition (de type FSL).

Versailles Habitat possède 1 416 parkings, avec un taux de vacance pour l'ensemble qui s'élève à 14 %. Pour en améliorer la location, pour certaines résidences, sa gestion est confiée au gestionnaire Yespark pour un revenu annuel de 35 076 € HT en 2022.

En 2021, 113 logements étaient livrés.

En 2022, 68 logements neufs livrés + 104 logements acquis en immeubles occupés.

### NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN SERVICE



## LA GESTION LOCATIVE

### Les attributions de logements en 2022

La Commission d'Attribution des Logements s'est réunie **11 fois** en 2022

**1 475 dossiers** 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 **4 dossiers/logement**



Pour **391 locataires entrants**, les dossiers examinés ont concerné pour **57 % Versailles, 21 % Guyancourt.**

**À noter :** en CALEOL, 194 situations de locataires en place depuis plus de 3 ans ont été examinées (sous-occupation, handicap ou perte d'autonomie, dépassement des plafonds, suroccupation). Cela a abouti à favoriser le parcours résidentiel de locataires, notamment ceux se trouvant en sous-occupation.

# Le parcours résidentiel

Évolution du taux de rotation de 2012 à 2022



■ 486 locataires entrants ont été intégrés, soit 27 % en plus par rapport à 2020.

	DÉC. 2020	DÉC. 2021	DÉC. 2022	var N/N-1
Congés	339	364	304	-16 %
Entrants	341	382	486	27 %
<b>TOTAL</b>	-	<b>746</b>	<b>790</b>	<b>6 %</b>

■ Mais 14 % des nouveaux locataires ont concerné des logements PLS, alors que cette catégorie de logements ne représente que 10 % du patrimoine. L'acquisition des 4 résidences avec occupants a apporté 97 nouveaux locataires.

TYPE	En nombre	En %
Studio	59	12 %
Type 2	109	22 %
Type 3	166	34 %
Type 4	101	21 %
Type 5	46	9 %
Type 6	5	1 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>486</b>	

Entrants	En nombre	En %
ILN/non conventionné	9	2 %
Plai	30	6 %
PLS/PLI	66	14 %
PLUS ou ancien financement	381	78 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>486</b>	

■ 304 locataires ont quitté notre patrimoine (364 en 2021), ce qui représente 16 % de congés en moins par rapport à 2021.

■ Les logements sont occupés en moyenne durant 12,3 ans. 61 logements libérés ont été occupés plus de 20 ans, dont 32 logements plus de 30 ans. 41 des 304 congés ont concerné des logements PLS.

Durée d'occupation	2021		2022	
	Moyenne	Nbre Lgt	Moyenne	Nbre Lgt
Inf. à 3 ans	1,4	64	1,4	64
De 3 à 5 ans	3,9	65	4,0	51
De 5 à 10 ans	7,2	84	7,0	71
De 10 à 20 ans	14,7	65	14,2	57
Sup. à 20 ans	32,9	67	35,1	61
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11,4</b>	<b>364</b>	<b>12,3</b>	<b>304</b>

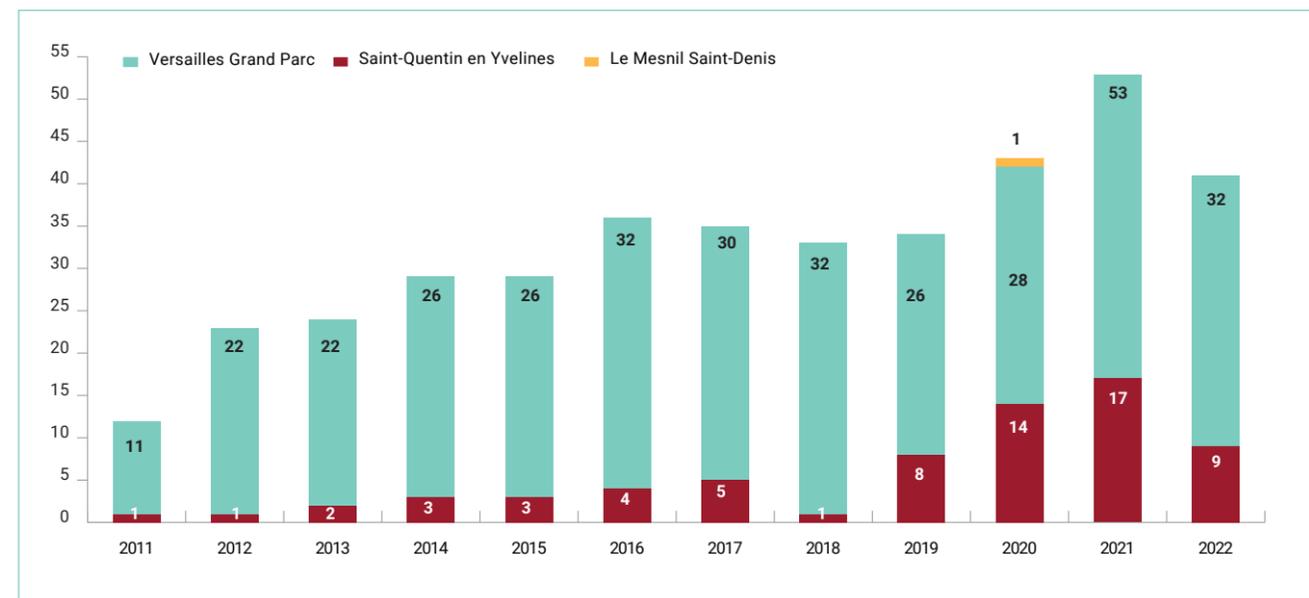
■ Le taux de rotation (nombre de logements libérés par rapport au nombre de logements gérés) enregistre une baisse de 29 % par rapport à 2021 : 5,7 % sur l'ensemble du parc.

- Sur les communes de Versailles Grand Parc : 5 %
- Sur les communes de Saint Quentin en Yvelines : 5,8 %

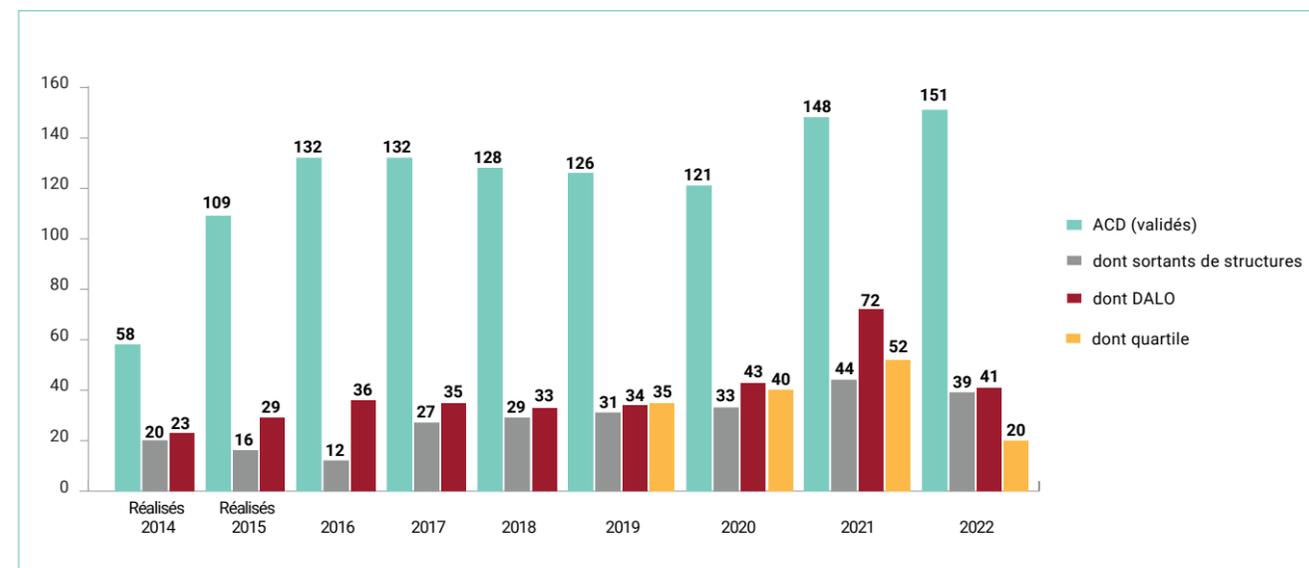
■ Le taux de vacance des logements est très faible : concernant la vacance supérieure à 3 mois, il ne représente que 0,47 % au 31 décembre 2022.

■ Le relogement dans le cadre du Droit au Logement (DALO) a baissé en 2022, en raison de nombreux refus de la part des demandeurs pour le logement attribué : 70 dossiers acceptés en 2021 (soit 10,6 % des entrants), 41 en 2022 dont 9 sur l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines (dont 5 au Pont du Rouitoir) et 32 sur Versailles Grand Parc (dont 27 à Versailles). Il s'agit d'un retour aux chiffres d'avant la période Covid-19, alors que 2021 avait connu de nombreuses labellisations DALO post-covid. Versailles Habitat se situe dans les objectifs qui lui sont assignés.

Relogement des ménages reconnus DALO



Relogement des publics prioritaires



## Le parcours résidentiel

■ **Les mutations internes et externes** au sein du parc représentent 24 % des entrants, soit 92 relogements. Pour rappel, l'objectif fixé dans la CUS (Convention d'Utilité Sociale) est de 25 %.

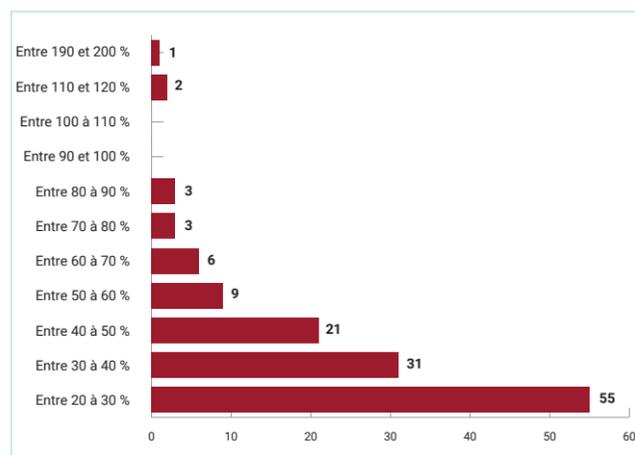
Mutations	Déc. 17	Déc. 18	Déc. 19	Déc. 20	Déc. 21	Déc. 22
<b>Internes</b>	59	43	42	29	31	42
<b>Externes</b>					55	50
<b>Dont SQY</b>	43	16	6	7	29	30
<b>Dont VGP</b>	14	27	36	22	54	60
<b>Autres territoires</b>	2	0	0	0	3	2
<b>Total</b>	59	43	42	29	86	92
<b>en % entrants*</b>	13,9 %	12,6 %	12,8 %	8,5 %	22,5 %	24,0 %

\* Bail signé et sur la base des entrants hors acquisitions immeubles occupés

30 mutations ont été réalisées sur le territoire de l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines et 60 mutations sur celui de Versailles Grand Parc.

■ **Le Surloyer de solidarité (SLS)** au 31 décembre 2022 concerne 131 locataires, ce qui correspond à un montant mensuel de 25 855 €. 7 locataires se retrouvent au SLS maximal.

### Nombre de locataires avec un SLS calculé



- 22 % des locataires en SLS habitent résidence Bernard de Jussieu
- 22 % habitent résidence Richard Mique
- 16 % habitent résidence des Chantiers
- 10 % habitent résidence des Horticulteurs

La majorité des locataires assujettis au SLS ont un dépassement situé entre 20 et 40 % des plafonds; ces deux tranches représentent environ 66 % des locataires concernés par le SLS.

En 2022 comme en 2021, l'enquête SLS a été externalisée auprès du prestataire PARAGON, et gérée tant par internet que par correspondance, ce qui a permis d'obtenir encore plus rapidement un taux de réponses important : 91 %, dont 41 % de retour par le web.

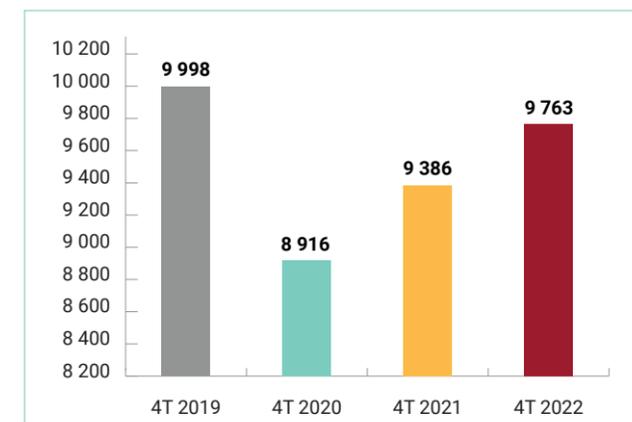
■ **L'aide au Logement** concerne 1 450 locataires (APL ou MSA ou AL) soit près de 29 % du parc locatif (hors résidences étudiantes déléguées au CROUS ou à AGEFO, et hors RPA Le Fleury), pour un montant d'aides versées mensuellement en légère augmentation : 267 454 € (242 995 € en 2021). L'aide perçue s'élève en moyenne à 180 €/locataire. La population logée par Versailles Habitat est un peu plus aisée que dans certains autres départements d'Île-de-France en raison d'une part importante de fonctionnaires et d'actifs en général.



## LA VIE LOCATIVE : L'ENTRETIEN ET LES RÉCLAMATIONS

9 763 réclamations à fin 2022, un nombre en hausse de 4 % par rapport à fin 2021.

### Nombre de réclamations



**La nature des réclamations :** elles concernent toujours principalement la robinetterie à 36 %.

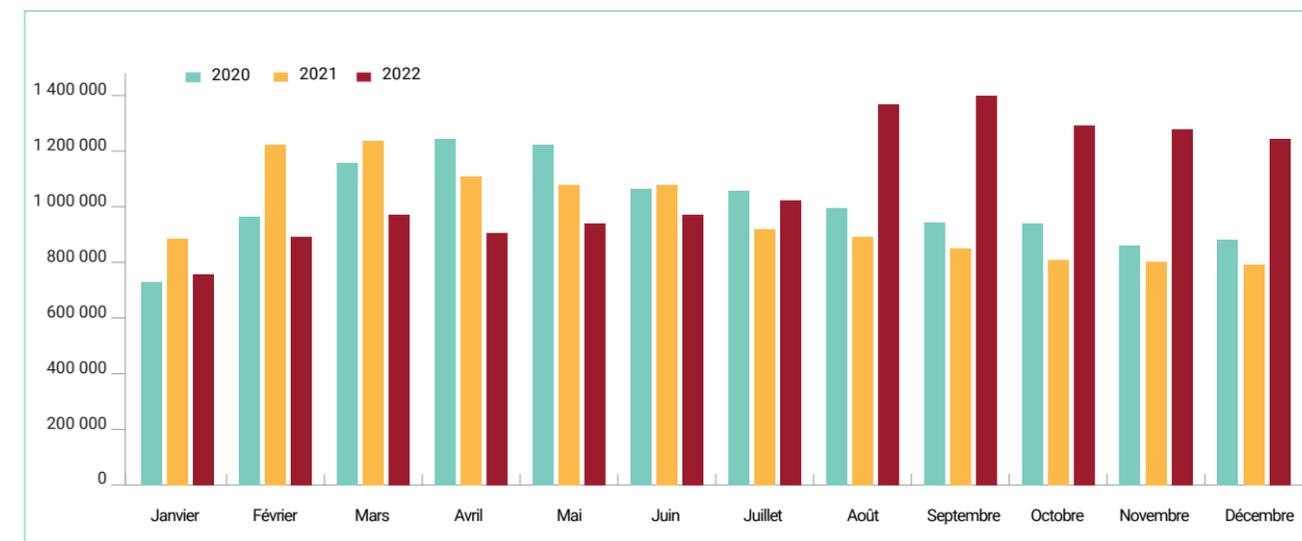
- Le chauffage à 16 %
- L'eau chaude à 13 %

## L'ACTION SOCIALE ET LA PRÉVENTION DES IMPAYÉS

L'ensemble de la direction de la gestion locative gère et accompagne au quotidien les locataires, et nombreux sont ceux qui ont vu leur situation se dégrader d'une façon générale en 2022. Quatre collaboratrices au service Pré-contentieux et contentieux, approfondissent les cas des locataires les plus en difficultés, avec l'appui de la Conseillère en Économie Sociale et Familiale ; leur objectif est de « solvabiliser » leurs situations et de mobiliser tous les dispositifs le permettant. Sachant que 2022 a été marquée par les hausses des charges liées à l'augmentation des coûts de l'énergie et donc du chauffage.

Les actions retenues ont été mises en place dès le constat des premières difficultés : dialogue, écoute, information, accompagnement, mise en place d'échelonnement des dettes. Parmi les quatre collaboratrices, une nouvelle chargée de contentieux est arrivée dans le service au cours du dernier trimestre 2022.

### Évolution de la dette des locataires présents



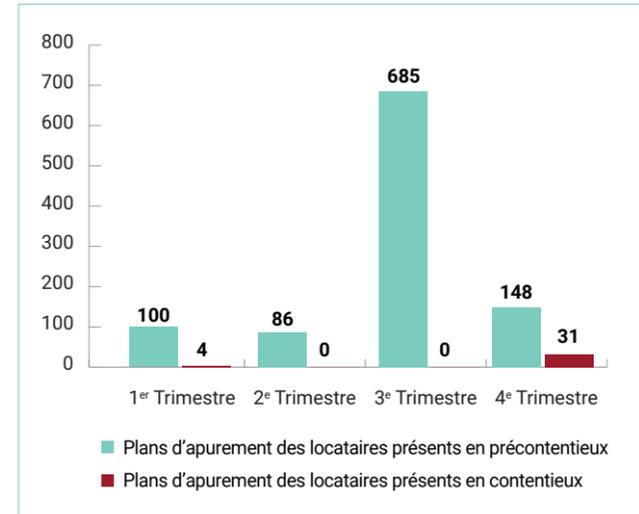
## Le parcours résidentiel

### Le traitement social de la crise énergétique

Le taux d'impayés a été fortement impacté par la régularisation des charges de l'été 2022, même si la dette a sensiblement diminué à la fin de l'année.

**1 037 plans d'apurement amiables ont ainsi été signés en 2022, dont 615 en août directement liés à la régularisation des charges.**

#### Les accords de règlement (plans amiables et plans judiciaires)



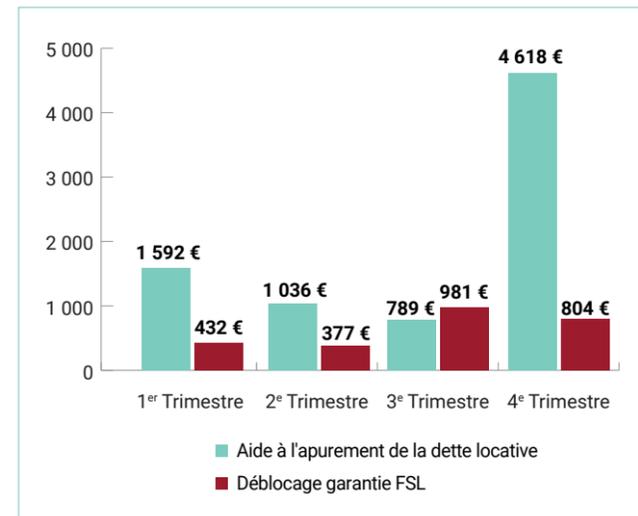
Le graphique ci-dessus comprend les plans d'apurement amiables et les plans d'apurement judiciaires.

### Un partenariat permanent avec les interlocuteurs sociaux

Versailles Habitat adhère au Fonds de Solidarité pour le logement (FSL) qui accorde des aides financières aux locataires en difficultés. Il a contribué à hauteur de 19 900 € en 2022.

Les demandes FSL ont fortement été impactées par la pénurie générale de travailleurs sociaux dans les secteurs d'action sociale du Département.

De nombreux départs de travailleurs sociaux sur le territoire ont eu lieu dès fin 2021 et des difficultés de recrutements ont laissé les postes vacants. Si bien que seules trois demandes de FSL maintien ont émané des Services d'Action Sociale en 2022.



En 2022, le montant des versements aux locataires a baissé :

- 8 035 € ont été recouvrés dans le cadre du FSL maintien.
- 2 594 € ont été recouvrés au titre de la Garantie des Loyers Impayés.

**Les recours contre l'État** : 52 dossiers de recours contre l'État ont été déposés mais seules 18 demandes ont été validées pour un total de 43 947 €.

## LA MARQUE AÎNELYS, RÉPONSE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La vie particulièrement active dans la résidence intergénérationnelle AÎNELYS des Loges-en-Josas poursuit son cours en 2022 : animations, projet du jardin partagé en 2023, visites du site pour montrer la résidence aux élus de différents territoires... Ainsi, des visiteurs de l'étranger francophone sont venus à l'occasion du 54<sup>e</sup> Congrès RHF pour l'habitat francophone qui s'est tenu à Versailles du 25 au 27 octobre 2022 (celui-ci était organisé par Versailles Habitat, en partenariat avec Seine Ouest Habitat et Patrimoine, et RHF). Les dirigeants de

Versailles Habitat et de Senior Compagnie ont pu expliquer le concept de la résidence intergénérationnelle, qui a fortement intéressé les participants venus de Belgique, du Canada, et de plusieurs pays africains. Le principe : faire en sorte que personne ne soit isolé dans son logement, jeune ou âgé, en créant des liens sociaux durables et en favorisant la transmission de l'expérience et des connaissances entre générations. Les seniors maintiennent ainsi leur activité et leur autonomie.



La titulaire du poste d'animatrice des lieux (déléguée par SENIOR COMPAGNIE et son service PAPOT'AGE) présente à mi-temps dans la résidence a changé. La nouvelle animatrice, Nathalie, a orienté les activités vers un plus grand choix d'ateliers bricolage et DIY (Do It Yourself), qui ont emporté de nombreux suffrages de la part des locataires participants.



La Fête des Voisins très conviviale s'est déroulée au Bois de la Garenne avec de nombreux locataires le 27 mai 2022, et en présence de Caroline DOUCERAIN, Maire des Loges-en-Josas.



Les comités de pilotage comptant les dirigeants et les équipes techniques Communication et Proximité de Versailles Habitat, les élus de la ville des Loges-en-Josas et les dirigeants de Senior Compagnie, se réunissent trois à quatre fois par an afin de suivre au plus près les problématiques liées à la vie en collectivité, les travaux, l'entretien, et les activités dans la salle commune.

> [Comité de pilotage du 7 septembre 2022.](#)

# La qualité de service

Depuis 2005, Versailles Habitat est engagé dans une démarche d'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires. Versailles Habitat a ajusté régulièrement son organisation, ses outils, sa professionnalisation des équipes internes, sur des services comme l'entretien des parties communes, le traitement des réclamations, l'adaptation de l'offre de logements aux évolutions de la société (vieillesse de la population, familles monoparentales plus nombreuses...), la médiation, la qualité architecturale des nouvelles constructions...

## LA QUALITÉ, C'EST DU CONCRET !

Un souci d'amélioration permanent qui s'inscrit de manière transverse dans des domaines variés : extranet dédié aux locataires, accompagnement social individualisé, permanences aux loges des gardiens deux fois par jour, appels directs sur leur téléphone mobile, centrale d'appels d'astreinte la nuit, les week-ends et jours fériés, et aux heures de pause méridienne des gardiens...

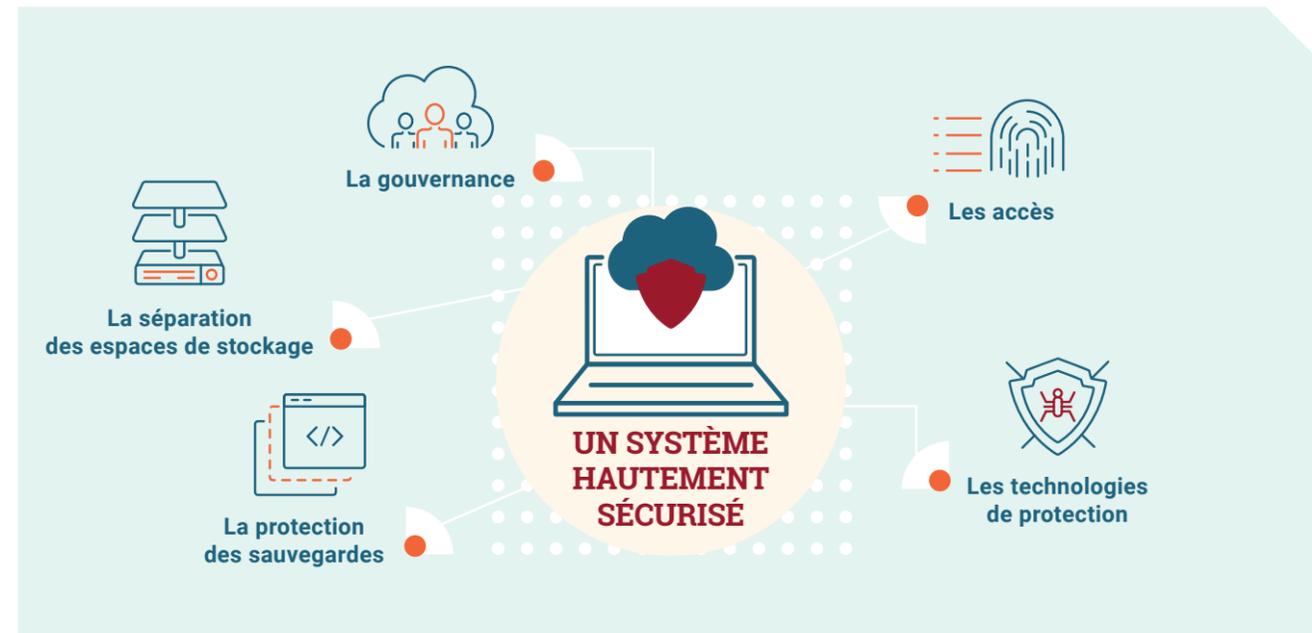
### 1. La qualité des échanges avec les élus et les institutions territoriales dès l'élaboration des projets d'opérations

Visite des sites montrés en exemples aux élus.

### 2. Modernisation de l'équipement informatique et des réseaux d'information

Versailles Habitat subit une cyberattaque : en direct les collaborateurs en charge des systèmes informatiques constatent une activité anormalement exponentielle sur un premier serveur. Immédiatement, ils effectuent les vérifications d'usage et se rendent compte très vite que Versailles Habitat est en cours de « hacking ». Ils arrêtent tous les serveurs pour qu'ils ne soient pas tous infectés.

Une belle réactivité qui sauve la plupart de nos données et rendent inaccessibles les autres serveurs, arrêtant là la cyberattaque.

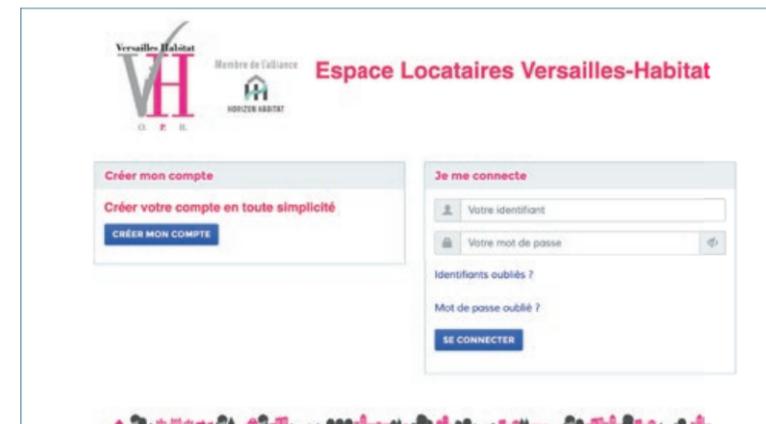


## LE SYSTÈME DE RÉSEAUX INFORMATIQUES... UN LUNDI DE JANVIER 2022

### Des actions immédiates :

- Stopper toute utilisation des ordinateurs pour éviter une intrusion supplémentaire.
- Fermeture du serveur ciblé.
- Lancer l'analyse et l'évaluation des dégâts (volume des données concernées, identification des typologies...).
- Créer une cellule de crise.
- Faire appel à des experts externes de la sécurité informatique, audit par un expert en cybersécurité.
- Débloquer des moyens financiers.
- Mettre en service de nouveaux serveurs.
- Restauration des sauvegardes.
- Modification des mots de passe (plus longs, plus complexes...).
- Mise en place d'éléments de sécurisation complémentaires.
- Veille préventive.

### 3. L'élaboration et la mise en place de l'extranet locataires : répondre à la montée en exigence des locataires sur l'immédiateté des réponses à leurs demandes, un outil commun pour améliorer les démarches des locataires, optimiser la résolution des demandes administratives et techniques, et informer le locataire ; accessible à toute heure, tous les jours, pratique, simple d'utilisation, évolutif avec des fonctionnalités nouvelles qui apparaîtront régulièrement, l'extranet facilite les démarches au quotidien, permet aux locataires une plus grande autonomie dans la gestion des documents et un accès direct aux informations utiles.



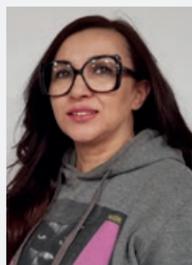
> L'espace numérique dédié aux locataires est disponible sur ordinateur : [www.elocataires.versailles-habitat.fr](http://www.elocataires.versailles-habitat.fr) et sur l'application smartphone à télécharger sur App Store ou Google Play : Versailles-Habitat Espace Locataires



> Affiche Espace Locataires

# Des équipes de proximité impliquées

**Le réseau de proximité** est présent au quotidien au plus près des locataires, et tous les gardiens sont joignables sur leur téléphone mobile, de 8h à 12h et de 14h à 18h sauf les week-ends et jours fériés. Une centrale d'appels d'astreinte assure alors la relève et prend les décisions nécessaires aux situations d'urgence technique ou de sécurité humaine.



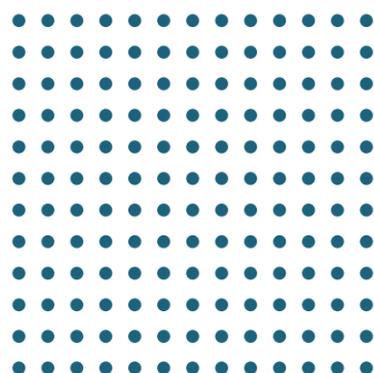
**Nadira,**

Gardienne de la résidence Bernard de Jussieu, rue Édouard Lalo

« M'assurer de la propreté des parties communes, de l'entretien des espaces verts, faire évacuer les encombrants et ordures ménagères... Ce sont autant de tâches que j'effectue chaque jour et qui bénéficient à la qualité du cadre de vie des locataires. »

**Sécurité :** sur la commune de Versailles, coordonnant police nationale, police municipale, bailleurs, gestionnaires de copropriété et syndicats, et afin de continuer à mieux prendre en compte les attentes et les besoins de la population en matière de sécurité et de tranquillité publique, Versailles Habitat participe aux réunions du **groupe de partenariat opérationnel (GPO)** réunissant ces partenaires essentiels : Versailles Est (Quartier Moser, Bernard de Jussieu, Richard Mique...) & Ouest (Chantiers, Edme Frémy, Clos des Tilleuls, La Fourmi, Saint-Antoine...).  
**Rôle :** identifier les problèmes à traiter en priorité et déterminer des actions concrètes mobilisant tous les acteurs susceptibles de les résoudre, en respectant le champ de compétences de chacun, dans une logique de complémentarité.

**Médiation :** Versailles Habitat ne disposant pas de service médiation proprement dit, le service Proximité assure le premier niveau de médiation par l'information et le dialogue avec les locataires qui se plaignent de troubles de voisinage. Il s'inscrit ainsi dans une démarche d'accompagnement et de qualité de service dans le but d'aboutir à des règlements amiables de certains conflits, par des affichages ou des courriers de rappels à la loi ou au respect des règles édictées dans les contrats de bail. Il travaille également étroitement avec les services de police locale, connaissant au mieux le terrain. Les gardiens ne sont cependant pas assermentés et ne peuvent aucunement exercer un rôle de police.



## Organisation de l'élection des représentants des locataires :

comme tous les 4 ans, au niveau national, les mandats des représentants des locataires sont remis en jeu à l'occasion d'une élection ; en 2022 pour la seconde fois, et suivant le protocole national des élections, Versailles Habitat et les élus représentant les locataires ont opté pour un vote mixte par correspondance et par voie électronique. L'élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Versailles Habitat a eu lieu le 14 décembre 2022, car la date de période de vote a été prolongée en raison de retards dans l'organisation du prestataire PARAGON. Un important plan de communication a été mis en place tout au long du dernier trimestre 2022.



> Commission électorale lors du dépouillement des bulletins le 14 décembre 2022.

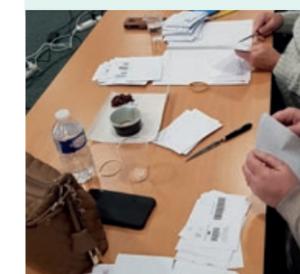


> Brochure sur le déroulement des élections en 3 volets distribuée aux locataires.

## > Lettre du Président adressée à tous les locataires.



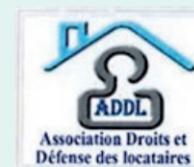
## > Élections locataires décembre 2022.



**Nombre d'électeurs inscrits : 4 833**

Nombre de votants : **856**  
Taux de participation : **17,71 %**  
Bulletins blancs : **8 soit 0,93 %**  
Bulletins nuls : **22 soit 2,57 %**  
Suffrages valablement exprimés : **826 soit 96,5 %**

## Les 3 associations représentatives sont :



L'UNLI - ADDL a recueilli **434** suffrages soit **52,54 %** des voix.

**> 3 élus au Conseil d'Administration :**  
Lydie KOWALCZYK - Didier FROGET - Maryvonne GESRET



La CLCV a recueilli **235** suffrages soit **28,45 %** des voix.

**> 1 élue au Conseil d'administration :**  
Nathalie CHOUAÏB



La CGL a recueilli **157** suffrages soit **19,01 %** des voix.

**> 1 élue au Conseil d'Administration :**  
Zora DAÏRA

**La Concertation :** organisation des 3 Conseils de concertation locale locaux par zones et quartiers, et 1 conseil central.

- Bernard de Jussieu + Montreuil + Moser + sites diffus : 29 mars 2022.
- Le Pont du Rouitoir à Guyancourt + Voisins-le-Bretonneux + Le Mesnil-Saint-Denis + Rocquencourt : 31 mai 2022.
- Chantiers + Richard Mique + sites diffus : 18 octobre 2022.
- Conseil de concertation central : 5 décembre 2022.

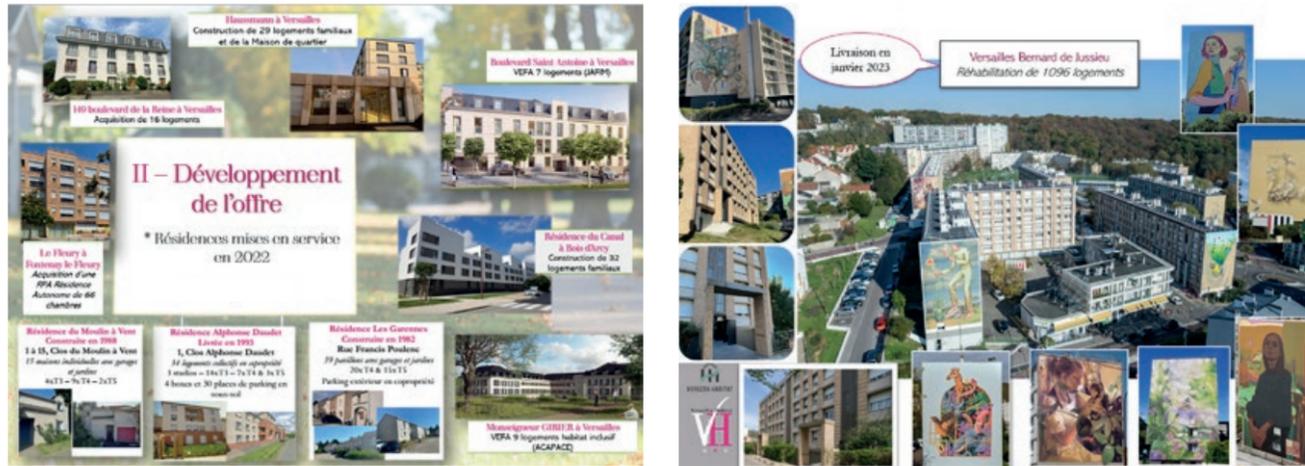


## Des équipes de proximité impliquées

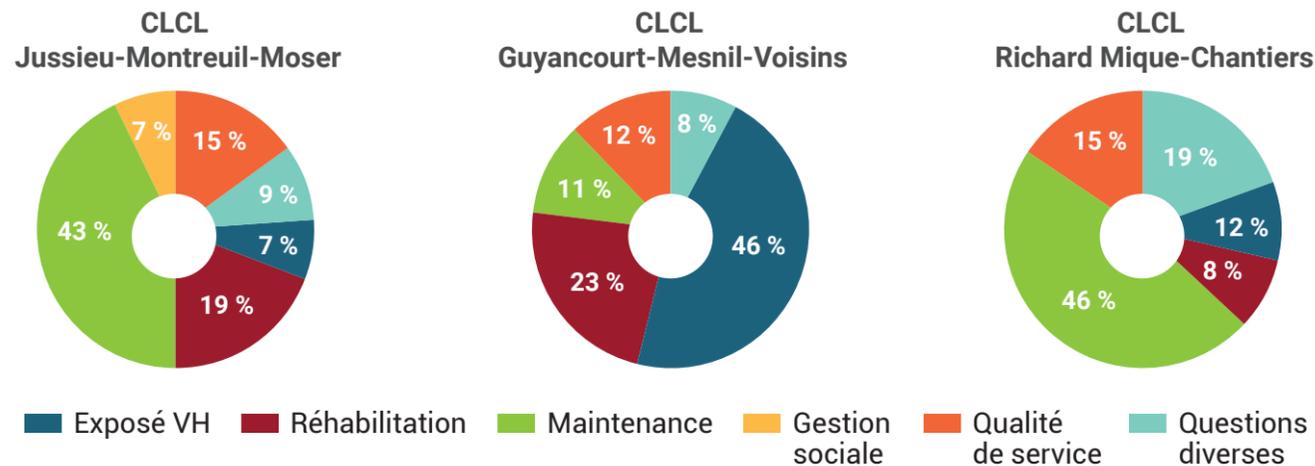
### Les sujets traités en Conseil de concertation :

Versailles Habitat fait un point à chaque conseil sur les enjeux de politique sociale, les projets en cours d'élaboration et les travaux :

- L'évolution des charges de chauffage en 2022 a été un sujet très développé tout au long de l'année, et Versailles Habitat a informé les représentants des locataires très régulièrement : un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) a calculé un prévisionnel des charges de chauffage en établissant des simulations selon la rigueur de l'hiver et l'évolution des prix du gaz.
- La mise en place d'un portail locataires (extranet) pour le début d'année 2023 qui améliorera très probablement la relation locataire-bailleur : espace d'échanges sur le web permettant de consulter son compte, de mettre à jour ses informations personnelles, de payer loyer et charges en ligne : une véritable avancée pour le locataire 3.0 !
- Information sur le patrimoine et le développement de l'offre de logements.
- Un bilan des travaux d'entretien et d'investissement.
- Les réhabilitations en cours.



- Et une synthèse de questions abordées lors des 3 conseils de concertation locaux :



Un nouveau Plan de Concertation sera élaboré début 2023 pour faire suite à l'élection des représentants des locataires survenue en décembre 2022, installant de nouveaux membres élus.

# Les ressources internes mobilisées

## LES RESSOURCES HUMAINES

La Direction des Ressources Humaines composée des services RH, Informatique, Communication et Moyens généraux, s'est concentrée en 2022 sur le lancement de nombreux projets liés à la modernisation des process et à la sécurisation des données de l'Office ainsi que des données personnelles. Pour ce faire, ses services ont été mobilisés et ont travaillé de concert pour finaliser des projets d'envergure, nécessaires dans un parcours de sécurisation, sans pour autant occulter leurs premières missions de gestion du parc et de maintenance du matériel.

### A - LES GRANDS PROJETS : VERS UN « VH3.0 »

Les services ressources ont mis en place de nombreux projets numériques, pour une transition ambitieuse vers un « VH3.0 » :

- **Le passage en Data Center** : la transformation numérique induisant une activité en ligne croissante et dynamique, la transition vers la gestion des données de l'Office en data center (centre de données) est mise en place en 2022, ce qui permet d'optimiser le fonctionnement des données en continu. Ceci vise à augmenter la réactivité à l'évolution de nos besoins, à réduire les coûts de fonctionnement, et à faciliter la mise en œuvre rapide de nouvelles applications dans l'entreprise. Il permet également de sécuriser les données et d'en assurer la conformité.
- **L'application de la RGPD** : afin d'assurer l'actualisation des mentions légales et d'être dans la conformité avec la réglementation, le référent interne a resserré son suivi, en lien étroit avec le prestataire DPO.
- **Un logiciel de « softphonie »** KEYYO Communications (téléphonie par internet à partir des ordinateurs professionnels), moins onéreux et plus flexible qu'un standard téléphonique, est déployé sur chacun des postes des collaborateurs en remplacement de la téléphonie traditionnelle, ce qui supprime le matériel téléphonique fixe. Les collaborateurs utilisent un système de communication plus souple, utilisable depuis n'importe quel terminal (PC, tablette, smartphone) grâce à un système de VOIP (Voice over IP). Cet outil participe ainsi au déploiement du télétravail, le numéro de téléphone professionnel pouvant être joint même hors de la présence physique au bureau.
- **La modernisation des outils** via la migration des serveurs vers le cloud pour acquérir une plus grande agilité et améliorer les performances permet par la suite de réduire les frais informatiques et les risques.
- **La dématérialisation des bulletins de paie** mise en place à partir de décembre 2022, participe à la modernisation digitale. Les données personnelles des collaborateurs sont sécurisées, leur accès simplifié car ceux-ci détiennent désormais chacun et à leur demande un coffre-fort numérique. Avantages : automatisation, rapidité de transmission et accessibilité à tout moment, sécurisation des données hébergées dans des datacenters certifiés ISO27001, fiabilisation des processus RH, gain de temps sur des tâches récurrentes pour se concentrer sur l'Humain, répond à la réduction d'utilisation du papier et donc réduction des coûts...
- **Élections professionnelles du Comité Social d'Entreprise** en décembre 2022 via un mode de vote uniquement électronique, comme en 2018. Les résultats sont calculés rapidement et automatiquement via une prestation extérieure.
- **L'externalisation de la paie** est déléguée à un prestataire spécialisé et permet de gagner en temps de gestion, de réduire les coûts récurrents de mise à jour et de formation à l'utilisation.
- **Le déménagement** : le projet de restructuration et d'agrandissement du Siège social situé au 8 rue Saint-Nicolas à Versailles se concrétise en 2022 : les collaborateurs ont déménagé les trois derniers jours du mois d'août 2022 en prévision du démarrage des travaux dont la durée sera d'environ un an.

## Les ressources internes mobilisées

Ce déménagement a fortement mobilisé les équipes de la direction des RH en matière de communication (information des salariés, motivation, archivage mais aussi information du changement d'adresse auprès des fournisseurs et prestataires), moyens généraux (cartons, mobilier...), recrutement, organisation, pilotage et informatique (transfert internet...). Les préparatifs, le tri et l'archivage se sont notamment échelonnés sur plusieurs semaines, afin que les services soient rapidement opérationnels dès leur installation dans les locaux provisoires du 145 rue Yves le Coz. Chacune des trois journées de déménagement était dédiée à un étage de bureaux du siège. Une organisation anticipée très en amont qui a permis une totale réussite en trois jours et un très bref moment d'interruption des contacts et des services avec les locataires.

**Enfin dans cette continuité d'amélioration continue, des projets amorcés en 2022 seront déployés sur 2023, à savoir :**

- **L'amélioration des sauvegardes informatiques.**
- **La mise en place d'un plan de reprise d'activité informatique,** anticipant les risques afin de limiter les impacts de nouvelles crises sur l'activité professionnelle (pannes informatiques, cyberattaques, pertes de données informatiques) pour sécuriser les données par des sauvegardes et augmenter l'agilité de l'entreprise.
- **La poursuite des plans d'action pour la protection des données** auprès des services, conformément à la réglementation en vigueur.
- **La mise en place d'outils d'entretiens professionnels digitalisés** pour en simplifier l'organisation, en réduire la durée, en fluidifier le processus de gestion, bref pour une RH 3.0.

## B - EFFECTIFS ET EMPLOIS

Cette année encore, VH connaît une stabilité dans ses effectifs. Les postes vacants sont remplacés, et une place importante est donnée à l'emploi de jeunes en alternance. En 2022, trois jeunes ont choisi un parcours d'étude en alternance au sein de Versailles Habitat. Cette dynamique continuera en 2023 afin de former les futurs talents et ainsi assurer une continuité de service dans le cadre de départs à la retraite.

Effectifs par tranches d'âge et genres	Femmes	Hommes	Total général
De 18 à 30 ans	4	1	5
De 31 à 40 ans	14	6	20
De 41 à 50 ans	8	11	19
De 51 à 60 ans	18	13	31
Après 60 ans	2	6	8
<b>Total général</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>83</b>

Effectifs par ancienneté et genre	Femmes	Hommes	Total général
De 0 à 5 ans	24	13	37
De 6 à 10 ans	8	0	8
De 11 à 15 ans	3	9	12
De 16 à 20 ans	6	2	8
Plus de 20 ans	5	13	18
<b>Total général</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>83</b>

Au sein du service de l'administration du personnel et du recrutement on dénombre vingt et une entrées qui permettent de faire face au remplacement des départs et des créations de poste.

Effectifs par type de contrat et genre	Femmes	Hommes	Total général
ALTERNANT	2	1	3
CDD	1	1	2
CDI	41	23	64
FPT	2	12	14
<b>Total général</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>83</b>

Effectifs par CSP et genre	Femmes	Hommes	Total général
Catégorie 1 - OUVRIER/EMPLOYÉ	2	7	9
Catégorie 2 - TAM	21	23	44
Catégorie 3 - CADRE	20	5	25
Catégorie 4 - CADRE DE DIRECTION	3	1	4
Catégorie 5 - DIRECTION		1	1
<b>Total général</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>83</b>

## C - LE HANDICAP CHEZ VERSAILLES HABITAT

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

Catégorie socioprofessionnelle	Femmes	Hommes	Total général
Ouvriers/employés	0	1	1
Techniciens et AM	2	0	2
Cadres	2	0	2
FPT	0	0	0
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

Cette année encore, Versailles Habitat satisfait aux règles légales en matière d'emploi des personnes en situation de handicap (à savoir, au moins 6 % de ses effectifs), mais aussi en confirmant ses partenariats avec des ateliers protégés au niveau local. Par ailleurs, les travaux de rénovation du siège social qui sont en cours permettront de répondre aux normes actuelles d'accueil du personnel présentant un handicap.

## D - L'ÉGALITÉ FEMMES – HOMMES

Depuis le 5 septembre 2018, toutes les entreprises de plus de 50 salariés doivent mesurer au moyen d'un index l'égalité entre les hommes et les femmes au sein de leur organisation. Versailles Habitat est engagé dans cette démarche. Cet index de l'égalité professionnelle est un outil qui permet de lutter contre les inégalités professionnelles avec l'obligation pour toutes les entreprises de plus de 50 personnes de publier ce résultat, une fois par an.



**95/100, qu'est-ce que ça veut dire ?** L'obtention d'une note de 95/100 par Versailles Habitat souligne la prise en compte concrète de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes dans notre organisation. Cette notation est calculée selon ces quatre indicateurs de mesure :

- Écarts de rémunération entre les femmes et les hommes (40/40).
- Écarts de taux de promotions entre hommes et femmes (35/35).
- Pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant le retour de congé maternité (15/15).
- Nombre d'hommes ou de femmes parmi les dix salariés ayant perçu les plus hautes rémunérations (5/10).

L'index calculé en 2022 est de 95/100, sachant que la limite en deçà de laquelle des mesures correctives doivent être appliquées est à 75/100. Résultat de ses efforts constants, Versailles Habitat est en forte progression (+6 points) par rapport à 2021, où son index était de 89/100.

## E - LE DIALOGUE SOCIAL

Comme les années précédentes, les négociations annuelles obligatoires ont trouvé une issue favorable et ont permis aux collaborateurs concernés de récupérer du pouvoir d'achat de manière concrète. Aussi, et pour donner suite aux engagements pris, d'autres accords ont également été signés : la mise en place officielle du télétravail très attendue par les collaborateurs éligibles, ainsi qu'un accord sur le temps de travail (forfait jour).

Enfin, cette année était une année d'élections professionnelles, tenues le 8 décembre 2022, pour renouveler les membres du Comité Social et Economique. À ce titre, dix salariés ont été élus représentants du personnel.

## F - LA FORMATION

Bien que profondément impactée par la crise sanitaire et la mise en place de formations en distanciel, l'année 2022 a permis tout de même d'engager des actions en présentiel, en intra entreprise et en inter-entreprises, répondant pleinement aux obligations de l'employeur et aux souhaits des collaborateurs.

Notons toutefois que les organismes de formation proposent à présent systématiquement des formations en distanciel. Privilégiant l'interaction entre les collaborateurs, VH a souhaité organiser cette année des formations le permettant comme les actions relatives à la santé-sécurité au travail.

Le budget alloué à la formation qui avait été augmenté de 15 %, est cette année encore à l'équilibre avec 80 % de réalisation par rapport au prévisionnel annoncé.

### Formation par catégorie socioprofessionnelle

Actions de formation par CSP	Nombre d'actions
Catégorie 1 - Ouvrier	4
Catégorie 2 - Technicien Agent de Maîtrise	24
Catégorie 3 - Cadre	48
Catégorie 4 - Cadre de Direction	6
<b>Total général</b>	<b>82</b>

### Formation par sexe

Actions de formation par genre	Nombre d'actions
Femme	57
Homme	25
<b>Total général</b>	<b>82</b>

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

- **Sécurité - Santé et bien-être au travail**
- **Prévention des Risques Psychosociaux**
- **Formation aux outils**
- **Formations métiers**

VH continue son engagement en matière de politique de formation des jeunes. Cette dynamique répond en tous points à des besoins concrets et permet de développer les contrats d'alternance au sein de la structure. À ce jour, de nombreux services sont demandeurs.

# LE SECTEUR LIBRE

## Vente de logements sociaux, gestion des copropriétés et des commerces

■ Le service gère 27 copropriétés (3 de plus qu'en 2021) ASL ou AFUL

### VERSAILLES

- ASL LES ALLÉES FOCH / V6, 1 rue Richaud
- 6-8 RUE BAILLY
- CHAMP ROYAL, 53 rue Champ Lagarde
- CŒUR SAINT LOUIS, 15 rue de l'Orient
- LE JARDIN D'ORPHÉE, 44 rue Champ Lagarde
- VILLA MERMOZ, 8 rue Jean Mermoz
- ASL Versailles Chantiers
- CARRÉ LAMARTINE, rue Coste
- EFFIGIE, rue du Refuge
- VERSALYS, 17 boulevard Saint-Antoine

### BUC

- Le CLOS BOSQUET, 1112-1182 rue Louis Blériot
- GREENWOOD, 1458 rue Louis Blériot
- L'ORÉE DU BOIS

### VOISINS-LE-BRETONNEUX

- LES JARDINS D'HÉLÈNE, 4 allée Édouard Gignac
- VILLA AUX FLEURS, rue d'Arnaud d'Andilly
- OXYGEN, rue Jean Bart

### ROCQUENCOURT

- 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 ALLÉE DE BAILLY / Parking

### VIROFLAY

- GRAND ANGLE, 1-3 rue de la Cote - 4-6 rue Robert Hardouin

### MESNIL-SAINT-DENIS

- LE CLOS DE BRETEUIL

### LES LOGES-EN-JOSAS

- ASL LES COTEAUX DE LA BIÈVRE

### GUYANCOURT

- AFUL LE CLOS ALPHONSE DAUDET
- ASSOCIATION SYNDICALE DU GROUPEMENT D'HABITATIONS DU VALLON DE GUYANCOURT

■ Le service gère 6 copropriétés en tant que syndic :

### SDC LES FAVORITES

1-3-5 rue Jules Massenet et 8-10-12-14 Chemin De Fausses Reposes - 78000 VERSAILLES

Durée du contrat de syndic : 24 juin 2022 – 30 juin 2023

Honoraires : 6 936 € TTC (6 834 € TTC en 2021)

### SDC RUE YOURI GAGARINE

2-12 rue Youri Gagarine - 78280 GUYANCOURT

Durée du contrat de syndic : 27 juin 2022 – 30 juin 2023

Honoraires : 12 796 € TTC (12 607 € TTC en 2021)

Nombre de logements : 114 - Nombre de logements appartenant à Versailles Habitat : 77

### ASL SAINT-CHARLES

27 rue Champ Lagarde - 78000 VERSAILLES

Désignation du Président : 3 mai 2022 – 30 juin 2023

Honoraires : 8 700 € TTC

### AFUL LE CLOS DE BRETEUIL

LE CLOS DE BRETEUIL - 78320 LE MESNIL-SAINT-DENIS

Désignation du Président : 22 juin 2022 - 31 décembre 2023

Honoraires : 100 € TTC

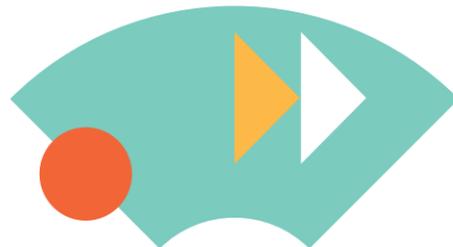
### SDC PARKING, 27 RUE CHAMP LAGARDE

27 rue Champ Lagarde - 78000 VERSAILLES

Durée du contrat de syndic : 1<sup>er</sup> juillet 2021 - 30 juin 2023

Honoraires : 3 000 € TTC

### ASL 149 BOULEVARD DE LA REINE : avec I3F



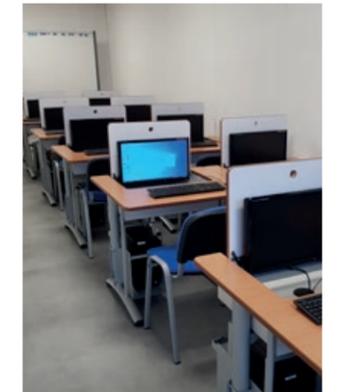
■ Le service gère 47 commerces à Versailles, Bièvres, Viroflay, et Jouy-en-Josas + 26 commerces à Guyancourt : aucun commerce n'est vacant au 31 décembre 2022.

Cependant, 3 plans de précontentieux sont en cours auprès de 3 commerces pour un montant de dette de 202 450 €.



> Inauguration le 11 janvier 2023 en présence du Maire de Guyancourt François MORTON, du Préfet délégué pour l'égalité des chances Pascal COURTADE, du Président de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines Jean-Michel FOURGOUS, et de la gouvernance de Versailles Habitat.

À noter : restructuration d'un ancien local commercial de 100 m<sup>2</sup> en Maison France Services avec un Espace Public Numérique (de la Ville) dédié à l'acquisition de compétences pour l'utilisation de l'outil informatique.



> L'Espace Public Numérique mis à disposition des habitants.

■ 2 logements à vendre sur le secteur de Youri Gagarine à Guyancourt, dont la vente définitive de l'un a été conclue en tout début janvier 2023.

**A VENDRE**

Appartement 2/3 pièces refait à neuf – 68,88 m<sup>2</sup>  
2 rue Youri Gagarine – 78280 Guyancourt  
Rez-de-Chaussée  
3121 - 2001

172 000 €

Séjour  
Salon  
Cuisine  
Chambre  
Salles de bains  
WC séparé  
Cribler  
Placard  
Parking  
Classe énergie : D  
Charges annuelles estimatives : 2 400 €

VERSAILLES HABITAT  
8 rue Saint Nicolas  
Tel : 01 30 84 09 20

**A VENDRE**

Appartement 4 pièces refait à neuf – 78,72 m<sup>2</sup>  
12 rue Youri Gagarine – 78280 Guyancourt  
3<sup>ème</sup> étage  
3121 - 2001

188 000 €

Séjour  
Cuisine  
3 Chambres  
Salles de bains  
WC séparé  
Cellier  
Placards  
Parking  
Sans vis-à-vis  
Classe énergie : E  
Charges annuelles estimatives : 2 600 €

VERSAILLES HABITAT  
8 rue Saint Nicolas  
Tel : 01 30 84 09 20

# Perspectives 2023

Versailles Habitat, comme tous les organismes Hlm alors que le taux de livret A est passé en 3 ans de 0,5 % à 3 % au 1<sup>er</sup> février 2023, va subir des conséquences financières de cette hausse du taux. Il va falloir faire des choix car cette augmentation va engendrer des hausses des taux d'intérêt et une possible réduction des investissements à court terme d'ici à 2024. Le plan stratégique de patrimoine a été suivi jusque-là : la loi Climat et Résilience impose des rénovations thermiques, mais le développement de constructions neuves est mis à mal, tant par l'explosion des coûts du foncier dans nos territoires à l'ouest de l'Île-de-France que par sa raréfaction. La hausse du taux de Livret A s'ajoute à la RLS, qui représente chaque année pour VH une perte de 1 M€ environ.

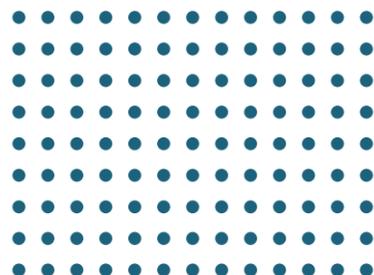
Versailles Habitat souhaite pouvoir mener encore son rôle d'acteur économique important sur son territoire, faisant vivre l'économie et les entreprises locales.

Le budget d'investissement des opérations est estimé à 36,8 M€ pour 2023 pour environ 770 logements supplémentaires en programmation.

- Conduite interne : renforcement du service de la Maîtrise d'Ouvrage.
- La mise en service de 42 logements familiaux est prévue en 2023.



- Subventions culturelles à diverses villes.
- Lancement et réalisation de l'enquête de satisfaction triennale sur la qualité du service rendu aux locataires : démarrage au printemps 2023. Versailles Habitat se fixe un objectif d'augmentation de scores, notamment sur le délai de traitement des réclamations techniques.
- Mise en production de l'extranet locataires : ceux-ci auront accès à leur compte locataire dématérialisé à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 : avis d'échéance, quittances, actualisation de leurs coordonnées bancaires, de leur situation familiale, de leurs attestations d'assurance...
- Retour au siège rénové de VH : déménagement du 145 rue Yves le Coz pour le 8 rue Saint-Nicolas fin octobre. Un ré-emménagement dans des locaux modernisés, et épurés.

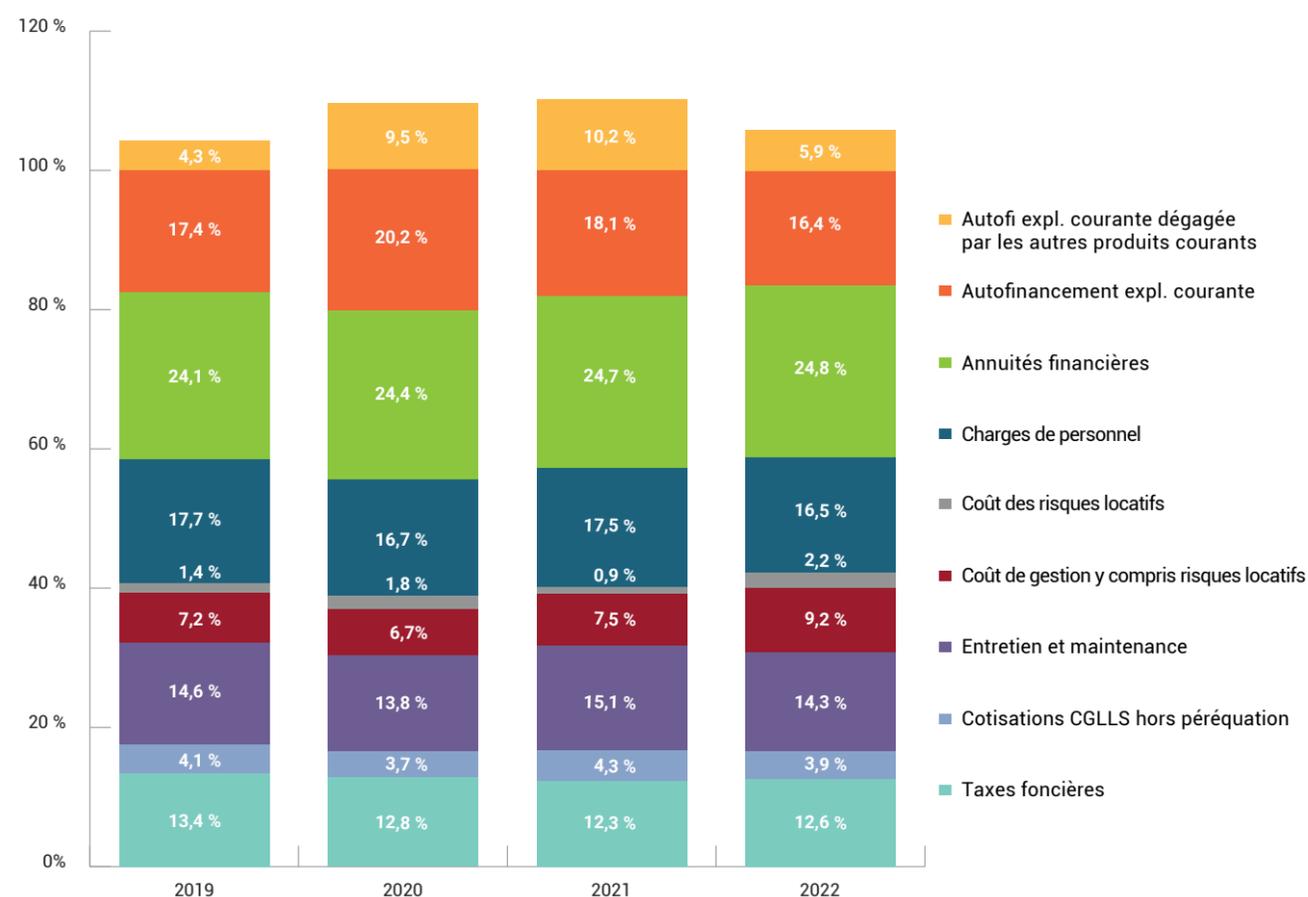


> Résidence d'habitat inclusif pour personnes en handicap rue Monseigneur Gibier à Versailles, livraison 2023.

# Les repères financiers

## 1 - L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

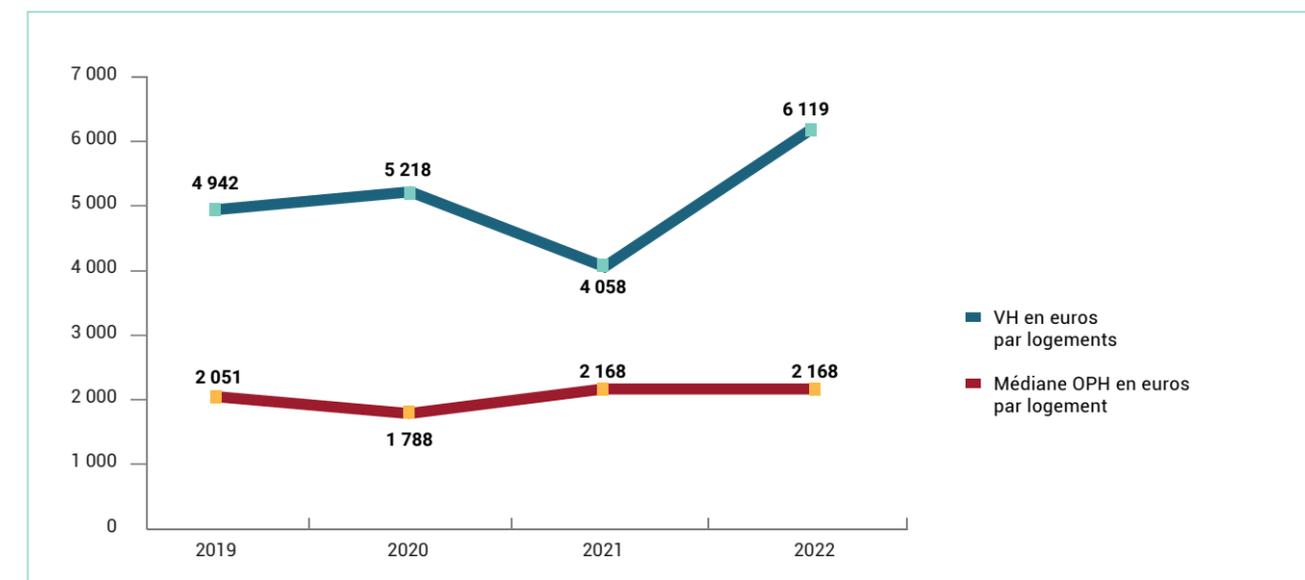
(en % des loyers nets de la RLS lissée)



## 2 - L'INVESTISSEMENT

En 2022 (comme ces dernières années), grâce à un autofinancement important conjugué à un niveau d'endettement faible, Versailles Habitat poursuit sa politique d'investissement ambitieuse qui représente **près de 33 millions d'euros, soit 6 119 euros par logement**, bien au-delà de la médiane des OPH.

### DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS COMPTABILISÉES SUR L'EXERCICE



À noter : la médiane 2022 étant inconnue à ce jour ; elle a été estimée au même niveau que celle de 2021.  
Source DIS 2021.

### EN 2022, LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS REPRÉSENTENT 132 % DES LOYERS

En milliers d'euros	2019	2020	2021	2022
Dépenses d'investissements locatifs	25 128	26 495	21 055	32 815
Loyers	22 423	23 103	23 645	24 927
Dépenses d'investissements locatifs en proportion de loyer	112 %	115 %	89 %	132 %

En 2022, les investissements s'élèvent à : **32 523 205 €**.

### OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT LIVRÉES EN 2022

Opérations livrées en 2022	Dépenses 2022	Cumul des dépenses
Bois d'Arcy : Le Canal (ZAC de la Croix Bonnet)	1 208 380	7 441 101
Versailles : Louis Haussmann	-17 215	8 604 547
<b>Total</b>	<b>1 191 164</b>	<b>16 045 649</b>

### OPÉRATIONS ACQUISES OU MISES EN SERVICE EN 2022

Opérations en acquisition	Dépenses 2022	Cumul des dépenses
Guyancourt : Les Garennes	6 948 083	7 335 908,75
Versailles : boulevard de la Reine	5 069 755	5 103 790
Guyancourt : Alphonse Daudet	3 924 559	4 141 067
Jouy-en-Josas : rue Bonnard	1 871 200	1 871 200
Guyancourt : Moulin à vent	1 657 172	1 753 076
Viroflay : 108-110 avenue du Général Leclerc	398 582	406 151
Viroflay : 183 avenue du Général Leclerc	129 351	135 898
Fontenay-le-Fleury : RPA	88 864	3 667 005
<b>Total</b>	<b>20 087 566</b>	<b>24 414 096</b>

### PRINCIPALES OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS

Opérations en acquisition	Dépenses 2022	Cumul des dépenses
Noisy-le-Roi : Chemin des Princes	1 880 896	2 460 374
Versailles : Réhabilitation siège social	1 270 565	1 440 926
Voisins-le-Bretonneux : rue Hélène Boucher	1 269 249	2 360 552
Versailles : ancienne caserne Pion	1 104 078	1 507 588
Buc : Rue des frères Robin	680 556	1 002 764
Chavenay : rue de Grignon	678 330	981 762
Versailles : avenue de Paris	560 182	1 036 561
Jouars-Pontchartrain : route du Moulin Neuf	329 877	341 143
Versailles : avenue Pasteur	281 378	456 271
Versailles : Monseigneur Gibier	244 771	771 984
Jouars-Pontchartrain : route du Pontel	198 868	203 437
Versailles : boulevard Saint-Antoine	166 612	837 715
Les Loges-en-Josas : Guy Môquet	141 950	141 950
Verrières-le-Buisson : rue Marius Hue	58 351	71 215
Guyancourt : MO 20 logements	51 569	311 498
Neauphle-le-Château : avenue de la République	30 841	363 627
<b>Total</b>	<b>8 948 073</b>	<b>14 289 367</b>

### CLÔTURES D'OPÉRATIONS ISSUES DU PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

Opérations de droit commun	Dépenses 2022	Cumul des dépenses
Résidence Chantiers - modernisation ascenseurs	199 247	593 434
Résidence Guyancourt - amélioration chaufferie	71 197	71 197
Résidence Jussieu - amélioration chaufferie	64 959	64 959
Résidence Guyancourt - ascenseurs	37 227	37 227
Résidence Champ Lagarde - VMC et interphonie	26 239	26 239
Résidence Guyancourt - QPV aménagements extérieurs	28 215	28 215
Résidence La Butte au Beurre - reprise cheminement	24 103	24 103
Résidence Guyancourt - QPV remplacement persiennes	23 438	168 583
<b>Total</b>	<b>475 334</b>	<b>1 014 667</b>

### PRINCIPALES OPÉRATIONS EN COURS ISSUES DU PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

Opérations	Dépenses 2022	Cumul des dépenses
Résidence Jussieu - Grenelle	1 437 445	26 780 475
Résidence Guyancourt - amélioration éclairage	86 610	86 610
Résidence Hameau Saint-Nicolas - réhabilitation	70 215	99 981
Résidence Jussieu - ascenseurs	67 717	67 717
Résidence Guyancourt - réhabilitation PDR	62 523	62 523
Résidence Guyancourt - plomberie	54 025	110 096
Résidence Richard Mique - interphonie	42 534	42 534
<b>Total</b>	<b>1 821 068</b>	<b>27 249 935</b>

