

RAPPORT D'ACTIVITÉ

VERSAILLES HABITAT 2023



« VERSAILLES HABITAT : BON ÉLÈVE EN TEMPS DE CRISE »

L'année 2023 a été marquée par une forte crise du secteur immobilier. Et cela en continuité de l'année 2022, qui avait vu s'envoler les prix, dont ceux de l'énergie. Le dossier, en début du présent rapport, vous expliquera les effets de cette crise sur le logement social en général et sur Versailles Habitat en particulier.

Mais vous verrez aussi, qu'alors que le gouvernement présente des chiffres alarmants sur le nombre d'agréments et de livraison de nouveaux logements sociaux, que votre office fait figure de champion en matière de production. Pas moins de 336 logements ont été agréés en 2023, ce qui constitue un très bon résultat, surtout en temps de crise. Alors oui, les difficultés d'accès au financement nous ont contraints à poser le crayon sur le calendrier des réhabilitations prévues au Plan Stratégique de Patrimoine, mais c'est pour mieux les réaliser, mieux les penser et mieux les financer. Cette pause s'est réalisée en concertation permanente avec les représentants de locataires pour comprendre la nouvelle donne environnementale, rechercher de nouveaux financements (FEDER, PHB...) et limiter la part contributive de nos locataires en ces temps difficiles.

Depuis plus de 10 ans, Versailles Habitat s'adapte à chaque crise, à chaque remue-ménage législatif et à chaque soubresaut climatique. Car l'important est de garder un cap en ces temps incertains, celui de produire et d'entretenir, pour permettre à tous les publics modestes de venir profiter confortablement de la richesse de la région de Versailles.

Notre modèle de bailleur social de taille modeste, pleinement impliqué et localement reconnue, est une garantie de savoir-faire. Nous détricotons les plans de financements, sollicitons nos partenaires, qu'ils soient élus ou réservataires, fléchons des pénalités SRU ou diversifions les produits... Nous savons ce dont le territoire a besoin comme type de logements. Oui il faudra du logement intermédiaire mais il faudra toujours plus de logement disposant de loyers accessibles pour les familles, les jeunes, les étudiants, les seniors ou les accompagnés.

Je suis fier de diriger ces équipes de collaborateurs, lesquelles, autour de moi et guidées par un Président et un Conseil d'Administration vigilants, œuvrent quotidiennement à ce dessein. Nous ne subissons pas la crise, nous ferons preuve d'audace et d'ingéniosité pour assurer pleinement nos objectifs de développement et de réhabilitation.

Aujourd'hui en OPH, demain en SEM, mais toujours de proximité...

Bonne lecture !

Éric LE COZ

Directeur Général de Versailles Habitat
et Horizon Habitat



Nice-Matin 23/04/2023 - Illustration ©Frédéric Deligne

SOMMAIRE

01

Édito

08

Organigramme



04

Notre territoire



06

Le Conseil d'Administration

16

2023 en chiffres

18

12 mois en images

27

Le Développement

41

L'entretien du patrimoine



58

La qualité de service

65

Les ressources internes mobilisées

69

Le Secteur Libre

70

Perspectives 2024

71

Les repères financiers

► Notre territoire

CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES :

5 386 logements au 31/12/23 sur un territoire hautement attractif de l'ouest parisien



> Quartier Bernard de Jussieu, Versailles - 2023

Le Conseil d'Administration

AU 31 DÉCEMBRE 2023



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

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^{ER} AVRIL 2024

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

Responsable
Communication-Archives
Isabelle GUILLANEUF



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



Directrice
des Ressources Humaines
et des Moyens Généraux
Muriel LASSAUCE

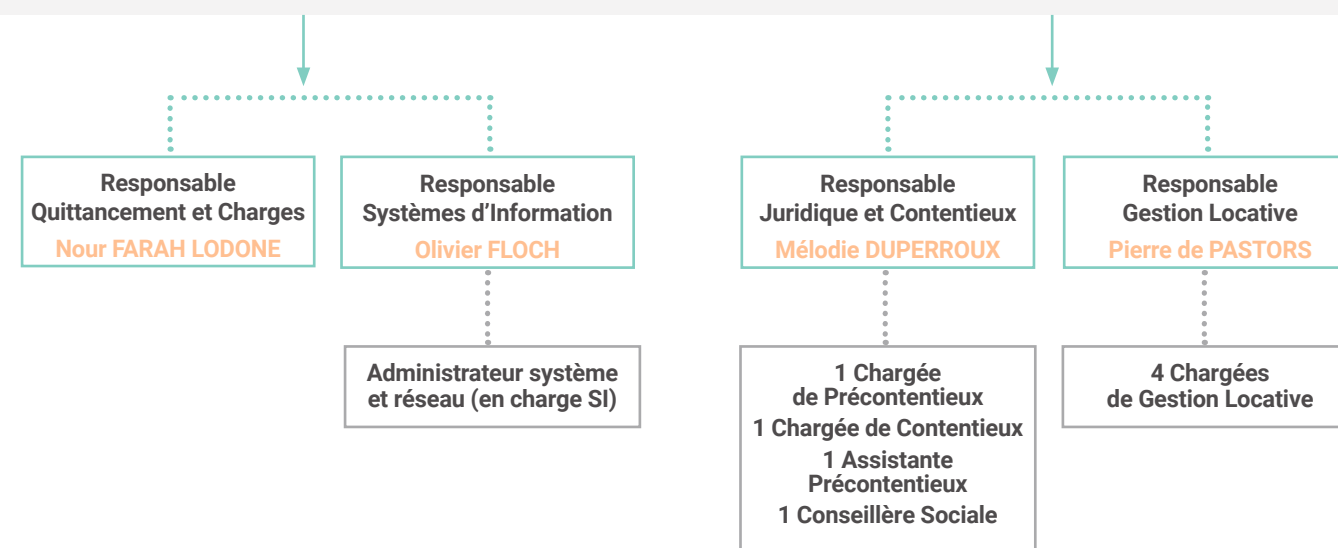
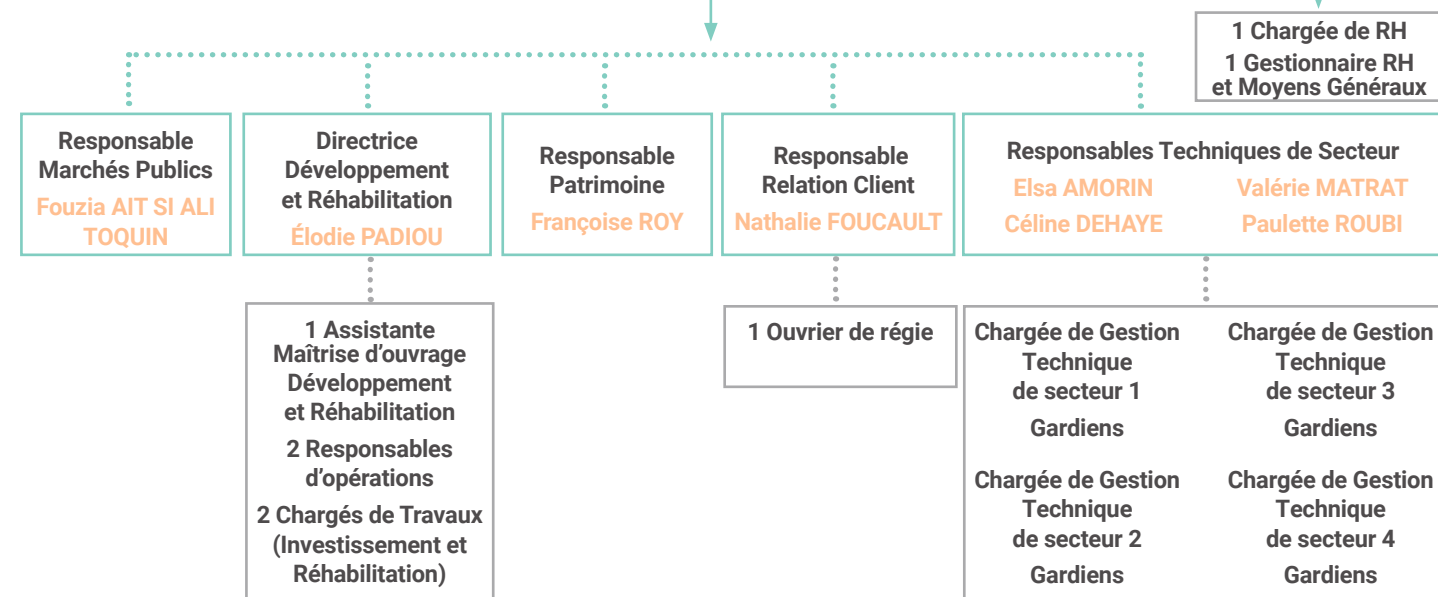


Directrice
Comptabilité-Finances
Charlotte COSSE-MANIÈRE



Directrice
Gestion Locative
Myriam BRICLOT

Assistante Service
Gestion Locative



VERSAILLES HABITAT TOUCHÉ PAR LA CRISE MAIS PAS COULÉ !!!

L'année 2023 a été marquée par une crise immobilière de fond. Tous les indicateurs de l'activité ont été au rouge durant l'année. Alors quelles sont les effets de cette crise ? Comment Versailles Habitat l'a traversée ? Quels sont les motifs d'espoir ?

Le contexte international (guerre en Ukraine, tensions au proche et au moyen orient), la crise de l'énergie et des matières premières et la perte de confiance des marchés sont les principales raisons de cette crise qui frappe le monde de l'immobilier en

France. L'immobilier français est passé d'une période de grand enthousiasme à une période de stagnation. Et le logement social n'a pas été épargné.

1 - LES EFFETS DE CETTE CRISE IMMOBILIÈRE SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- **L'envolée des taux d'intérêt, résultant de l'inflation**, ont été multipliés par quatre en deux ans, et sont passés de 1 % fin 2021 à 4,5 % fin 2023, ce qui a engendré moitié moins de crédits accordés. Le corollaire pour le secteur du logement social est l'envolée du taux du livret A auxquels sont adossés tous les prêts aidés pour développer le logement social. De ce fait, à la fois les accédants à la propriété ne peuvent avoir accès au crédit mais les bailleurs sociaux voient aussi leur stock de dette augmentée. Le livret A s'établissant, grâce à un plafond défini par le gouvernement, à 3,5 %.
- **La concrétisation des opérations de logements sociaux réalisées en VEFA est reportée...** Cela est dû au fait que ces opérations, vendues par des promoteurs aux bailleurs sociaux reposent sur la commercialisation des logements libres de l'opération. Versailles Habitat produit beaucoup en VEFA et, si la partie libre des programmes ne s'écoule pas, la partie sociale ne sortira pas. Pour Versailles Habitat en 2023, cela représente près de 200 logements programmés. Alors que la demande ne cesse de croître, l'offre tarde à se développer.



> Exemple d'un programme immobilier porté par un promoteur à Versailles, avec un permis de construire obtenu. Versailles Habitat devait réaliser 5 logements sociaux. Opération abandonnée en 2023 pour défaut de commercialisation de la partie accession.

Le nombre de ménages en attente d'un logement social a atteint 2,6 millions en 2023, un chiffre record en hausse de 7,5 %, tandis que le nombre d'agrément est « à son pire niveau depuis 2005 », a indiqué à l'AFP l'Union sociale pour l'habitat (USH). « On n'a jamais aussi peu produit de logement social et on n'a jamais eu autant de demandeurs », constate Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, la confédération des bailleurs sociaux.

- **La hausse des prix du foncier**, la règle de non-artificialisation des sols (loi Climat), et les nouvelles normes environnementales ont pénalisé le lancement, ou ont retardé, de nombreux projets. Aujourd'hui, Versailles Habitat se développe sur des communes qui se trouvent en deçà des 25 % de logements sociaux, ou carencées, et va continuer à livrer des logements sur des communes qui ont besoin de logements sociaux. Le développement s'effectue surtout sur les villes de Versailles, des Loges-en-Josas, Verrières-le-Buisson, Voisins-le-Bretonneux... Ces villes sont préservées et doivent l'être mais les fonciers, qui étaient déjà rares et chers, le deviennent encore plus du fait des impacts du « ZAN ». Si cela est une bonne chose pour l'environnement de chercher à préserver les espaces de pleine terre ou à les reconstituer, cela génère de facto une nécessaire élévation des hauteurs de constructions. Or, en l'espèce, sur notre territoire, hautement protégé, les constructions restent à taille humaine (R+2 ou 3...). Comment concilier recherche du « ZAN » et réponse aux besoins en logement ? Là est toute l'ambiguïté...

Pour François Rieussec, Président de l'Union Nationale des Aménageurs, si l'on applique le ZAN dans sa forme actuelle, alors que nous devons encore créer entre 12 et 15 millions de logements d'ici 2050 (ce qui correspond à la fin estimée de la croissance démographique), nous serons fatalement dans l'impossibilité de répondre à la demande.

■ Dans les Yvelines, ce sont 14 communes qui sont carencées en 2023. Versailles Habitat, depuis plus de 11 ans produit principalement sur ces communes. Néanmoins, avec la diversification des produits logements (BRS, LLI, Démembrement, foncière...), il devient plus difficile de produire des logements sociaux. Les ventes en bloc se multiplient. Enfin, avec récemment le projet de loi ouvrant le LLI au décompte SRU, les véritables besoins en logements sociaux seront-ils couverts par la nouvelle offre ?

■ La baisse des financements publics et notamment des collectivités : l'État, en décembre 2023 est venu aider les bailleurs à boucler leurs opérations et ainsi sauver une année d'agréments, qui, sans cela, aurait été bien morose. Mais que dire des collectivités ? Toutes les aides publiques qui dépendent notamment des recettes fiscales liées aux droits de mutation diminuent ou disparaissent. Alors que ces aides, localement avaient un vrai effet levier sur la sortie des opérations, elles ne sont plus assurées par les Collectivités locales du fait de cette baisse de recettes fiscales.

2 - PARADOXALEMENT: VERSAILLES HABITAT A AGRÉÉE 336 LOGEMENTS DANS CE CONTEXTE DE CRISE !

La solidité financière de Versailles Habitat

Versailles Habitat dispose d'une bonne santé financière pour poursuivre une production de logements importante. En effet, grâce à une bonne gestion et donc à un autofinancement annuel confortable mais aussi grâce à des choix patrimoniaux judicieux. Dans les années 2010, Versailles Habitat a cédé un groupe d'immeubles à un autre bailleur social, mais également un terrain. Ces apports permettent à Versailles Habitat d'avoir les fonds propres suffisants pour affronter cette crise.

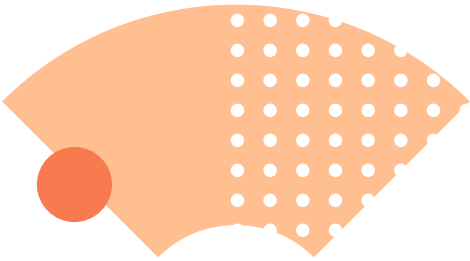
La qualité de son ingénierie financière

Grâce à la qualité des collaborateurs, Versailles Habitat dispose d'une solide ingénierie financière qui permet d'équilibrer les opérations même en temps de crise. Des efforts pour relancer les réservataires, les réseaux de financeurs institutionnels, la pertinence des choix de dette sont autant de facteurs permettant de maintenir une bonne cadence de production.



La logique de circuit court et la confiance des élus

Depuis plusieurs années, Versailles Habitat dispose d'un réseau d'élus de collectivités fidèles et de confiance. La qualité de notre organisme est de proposer des circuits courts de décisions, une souplesse de gouvernance et un échange permanent. Nous sommes locaux, nous le resterons, et travaillons chaque opération comme une aventure humaine.



Les projets d'envergure de développement de logements sociaux :

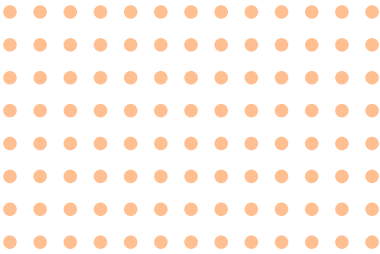
VH sera :

- Le bailleur des résidences étudiantes et jeunes actifs de Satory Ouest
- Le bailleur des premiers logements de Satory Ouest
- Le bailleur des résidences étudiantes et jeunes actifs de Verrières-le-Buisson
- Le bailleur des futurs logements sociaux du secteur Noisette de Verrières-le-Buisson
- Le bailleur partenaire de la ZAC Montgolfier à Noisy-le-Roi
- Le bailleur du projet « Erables 2 » aux Loges-en-Josas
- Le bailleur de référence de Versailles Grand Parc et sa région



> Michel MARÉCHAL, DGA Patrimoine, Michel BANCAL, Président, et Eric LE COZ, Directeur Général

Engagés pour la réussite



3 - DES SIGNES ENCOURAGEANTS POUR RELANCER LA PRODUCTION, DÉBUT 2024

Une conjoncture économique plus stable avec un apaisement des taux d'intérêt, (Livret A, le taux d'intérêt est gelé à 3 % jusqu'au 31 janvier 2025) et avec des produits libres mieux commercialisés :

- la confiance des accédants ;
- les coûts de construction en baisse ;
- l'inflation et le coût de l'énergie ont légèrement baissé ;
- l'effet post Jeux Olympiques.

De l'OPH à la SEM, une nouvelle ambition de Versailles Habitat : en se transformant en Société d'économie mixte (SEM), cette évolution juridique de Versailles Habitat l'aidera à rester compétitif à partir de 2025 :

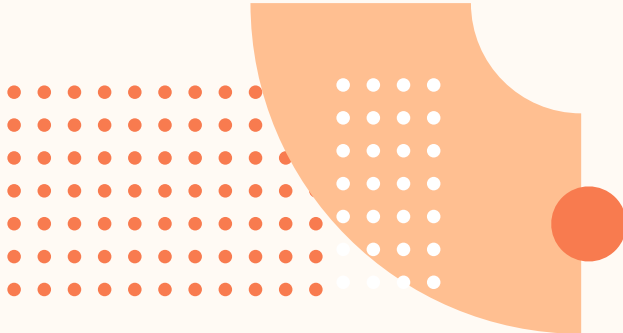
- l'abondement au capital de la future SEM Versailles Habitat permettra de répondre aux enjeux de demain en matière de production et de réhabilitation.
- un appui technique, économique, et juridique, essentiel d'un grand opérateur HLM, tout en maintenant VH dans son autonomie de gestion au service des collectivités locales.

Un nouveau siège social pour une nouvelle dimension

La qualité de vie au travail et l'exemplarité ont guidé les équipes de VH lors de la construction de ce nouveau siège social inauguré fin 2023.

Parce que la réussite passe avant tout par les collaborateurs, ces derniers ont besoin d'un vrai outil de travail confortable, fiable et performant.

2025
Bienvenue à la SEM
Versailles Habitat



Une programmation ambitieuse jusqu'en 2032

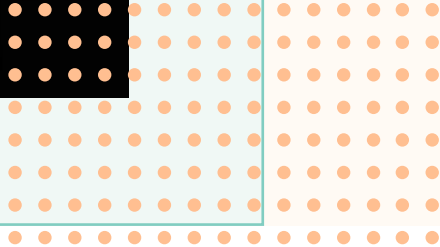
Ce que promet Versailles Habitat en matière de développement de logements et de réhabilitation après cette pause liée à la crise :

D'ici à 2032, ce seront :

- 1 200 logements nouveaux
- 2 600 logements réhabilités

Des investissements majeurs sur le territoire !

Versailles Habitat, un acteur majeur de l'économie locale.



► 2023 en chiffres

5 386

LOGEMENTS GÉRÉS

35

LOGEMENTS
LIVRÉS EN 2023

3

RÉSIDENCES
MISES EN SERVICE

13

COMMUNES
D'IMPLANTATION

30

COPROPRIÉTÉS

73

COMMERCES

353

LOCATAIRES
ENTRANTS

TAUX
DE ROTATION :

6,5 %

TAUX DE VACANCE
DES LOGEMENTS SUPÉRIEURE
À 3 MOIS :

0,62 %

4

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

192

LOGEMENTS ÉTUDIANTS SUR
LA COMMUNE DE VERSAILLES

1 493

DOSSIERS DE CANDIDATURE EXAMINÉS EN CAL

1^{ère} année d'extranet :

36%

DES LOCATAIRES
INSCRITS EN 7 MOIS

26,9%

TAUX DE MUTATION

70

LOCATAIRES
ET COLLABORATEURS
de VH et de SOHP participent
à la course Paris-Versailles

CHIFFRE D'AFFAIRES

26 M€

ENVIRON

INVESTISSEMENTS

9 M€

EN MOYENNE INVESTIS
CHAQUE ANNÉE POUR LA RÉHABILITATION
DU PATRIMOINE SUR 10 ANS

COÛT DE REMISE EN ÉTAT :

4 384 €

/LOGEMENT

20

MARCHÉS SIGNÉS

10 532

RÉCLAMATIONS

526

PLANS D'APUREMENT EN COURS

12 mois en images

JANVIER

Mise en service des 9 logements de la résidence **Monseigneur Gibier**, habitat inclusif, pour jeunes travailleurs à déficience psychique : 9 studios avec un lieu de vie commun (salon TV, cuisine, salle à manger) gérés par l'Association l'Arche d'Aigrefoin.



►► **Inauguration** au Pont du Routoir de la Maison France Services et de l'Espace Public Numérique le 11 janvier 2023 en présence de François Morton, Maire de Guyancourt.



MARS

Élection des 3 représentants des locataires au conseil d'administration de la SAC Horizon Habitat (22 mars).



► **Les 3 élus** : de gauche à droite Didier Froger élu (UNLI) de Versailles Habitat, Monique Gaudemer (UNLI) et Marcelle-Lydia Allory de SOHP élus pour 4 ans.



Pose d'un portail automatique sécurisant l'entrée de la résidence Le Clos des Tilleuls à Versailles, et d'une nouvelle signalétique (résidentialisation).



Installation d'une nouvelle barrière levante résidence des Horticulteurs.



AVRIL

►► **Remise des prix du ravalement** par le Maire de Versailles pour les résidences Louis Haussmann et Monseigneur Gibier pour leur insertion urbaine.



Lancement de l'extranet locataires auprès des locataires de la résidence Aïnelys du Bois de la Garenne ainsi que de la presse (28 avril).



JUIN

Fête des Voisins 2 juin Résidence des Horticulteurs.



Conseil d'administration de la SAC Horizon Habitat à Issy-les-Moulineaux.



Convention annuelle du Personnel 28 juin au Speedpark de Montigny-le-Bretonneux.



> Des moments d'étude pour les collaborateurs mais aussi de cohésion.



> Les collaborateurs mis à l'honneur.



Visite inaugurale 6 logements Villa Demoiselles 10bis rue Pasteur à Versailles le 23 juin en compagnie de François de Mazières, Maire de Versailles, Michel Bancal Président, Éric Le Coz Directeur Général de Versailles Habitat et les représentants du promoteur Groupe Accueil.



Visite de chantier en cours à Jouars-Pontchartrain VEFA de 10 logements avec le promoteur FIMMO Conseil.



JUILLET

Inauguration de la résidence Monseigneur Gibier (résidence mixte) en partenariat avec la résidence pour personnes âgées « Les jardins d'Arcadie » à Versailles. Versailles Habitat détient 9 logements inclusifs gérés par l'association de l'Arche d'Aigrefoin destinés à de jeunes adultes déficients psychiques autonomes. Un cadre de vie propice à la sérénité et à la convivialité avec accès aux espaces communs et aux services de la résidence seniors permettant mixité et échanges.



En présence de François Georges Président Les Jardins d'Arcadie, Éric Bertrand Directeur Immobilier MACSF, Michel Bancal Président de Versailles Habitat et Maire-Adjoint au logement de la ville de Versailles, Charles-Henri Billot Président DOMNIS, Olivier Mabilbe de Poncheville Président AGEFO, David Georget Directeur Général L'Arche D'Aigrefoin, Laetitia Hubert Directrice d'Établissement Les Jardins D'Arcadie, Marie-Hélène Aubert Conseillère Départementale des Yvelines et François de Mazières Maire de Versailles.



SEPTEMBRE

Course Paris-Versailles le dimanche 24 septembre 2023.

Chaque année, Versailles Habitat offre les dossards à 100 locataires et collaborateurs et locataires sont au départ. Les collaborateurs de notre partenaire SOHP avec qui Versailles Habitat forme la SAC Horizon Habitat sont également conviés.



> Remise des trophées et récompenses par François de Mazières, Maire de Versailles.

Inauguration de la résidence Le Clos de la Roseraie à Noisy-le-Roi le 29 septembre 2023 en présence de Victor Devouge, Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines, de Marc Tourelle Maire de Noisy-le-Roi, François de Mazières Président de Versailles Grand Parc, et le promoteur Morcet Immobilier.



> Un confort de vie exceptionnel dans une ville dynamique et préservée.



> De gauche à droite : Michel Maréchal DGA, Éric Le Coz Directeur Général de Versailles Habitat, François de Mazières Président de Versailles Grand Parc et Maire de Versailles, Marc Tourelle maire de Noisy-le-Roi, Victor Devouge Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines, Michel Bancal Président de Versailles Habitat, Elodie Padiou directrice du Développement et des réhabilitations de Versailles Habitat.

OCTOBRE

Diagnostic en marchant sur le site du Pont du Routoir avec François Morton, Maire de Guyancourt et Michel Maréchal, DGA de Versailles Habitat en charge du Patrimoine.



NOVEMBRE

Chantier d'insertion durant 2 semaines avec deux équipes de 4 jeunes du Pont du Routoir : nettoyage et remise en peinture de 3 locaux à encombrants et containers.



> AVANT



> PENDANT



> APRÈS : un local à vélos repeint et propre.



> Un hall repeint par les jeunes rue Neil Armstrong.

Remise des diplômes aux jeunes apprentis en compagnie de François Morton Maire de Guyancourt, de Michel Maréchal, Directeur Général Adjoint de Versailles Habitat, et des responsables de formation de l'entreprise d'insertion partenaire BATIVIE.



Université des maires d'Île-de-France



> De gauche à droite : Éric Le Coz, directeur général de VH, Bernard Million-Rousseau Maire Adjoint délégué aux Travaux, à l'Urbanisme, à la Planification urbaine et à l'Aménagement de la ville de Buc, Michel Bancal Président de VH, Olivier Haumant, directeur général de l'OPH Rives de Seine Habitat, Sylvie Rabinovici directrice générale de IRP Michel Maréchal DGA de VH, Stéphane Grasset maire de Buc, Xavier Guillon conseiller municipal de la ville de Versailles et administrateur de Versailles Habitat, Maud Voisin assistante du directeur général de VH.



Premier marché commun réalisé au sein de la SAC Horizon Habitat permettant certaines économies d'échelle redistribuées dans la qualité de service. Le marché tous corps d'état, représente plus de 800 logements par an à remettre en état, soit environ 5 millions d'euros/an. Une exigence, la qualité des prestations fournies aux futurs entrants.

12 mois en images

NOVEMBRE (SUITE)

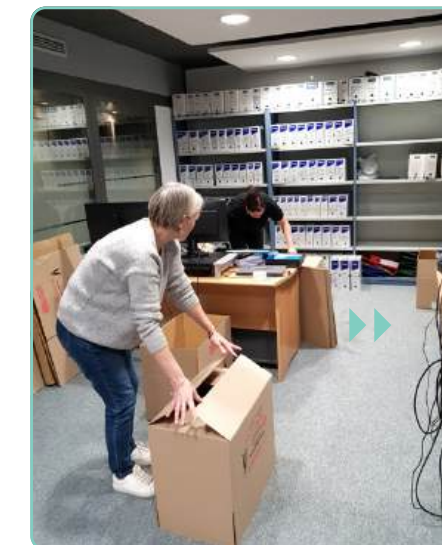
Signature de la Convention 2023 de subvention pour l'Association Sportive de Versailles Jussieu (ASVJ) : de gauche à droite Didier Froger Président d'honneur du club de football de Versailles Jussieu, Éric Le Coz Directeur Général de Versailles Habitat, Ramim Medjoudj Vice-Président du club.

Visite du Siège en travaux par les membres du Comité de Direction et du Comité Social et Économique.



DÉCEMBRE

Déménagement du 145 rue Yves Le Coz vers le 8 rue Saint-Nicolas



Retour au siège social rénové



> Premières réunions de travail !

► Le Développement

VERSAILLES HABITAT

au rendez-vous de ses objectifs et des attentes des élus

Versailles Habitat malgré la crise immobilière, le désengagement des pouvoirs publics, et un contexte financier défavorable, poursuit sa route vers le développement de nouveaux logements et la réhabilitation de logements anciens, sachant trouver les ressources nécessaires pour investir.

Pour les communes concernées par la loi SRU, pour chaque opération de plus de 10 logements, la loi SRU toujours en vigueur impose 30 % de logements sociaux. Versailles Habitat fait le choix de s'orienter vers des communes qualitatives en général de taille plus petite, soit qui se trouvent en carence de logements sociaux, soit qui tombent sous le régime de la loi SRU.

Versailles Grand Parc doit répondre à de forts enjeux en matière de politique de l'habitat, étant constitué d'une grande majorité de communes concernées par la loi SRU et avec un marché locatif connaissant un écart entre loyers du parc social et loyers du marché privé, induisant une forte demande en logement sociaux... d'autant plus que de nombreux salariés qui travaillent sur les pôles économiques et administratifs que sont Versailles et Vélizy cherchent à se loger à proximité de leur lieu de travail.

APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES : seniors, étudiants, jeunes travailleurs, femmes victimes de violences...

Par ailleurs, afin de s'adapter au plus près des besoins démographiques et des élus, Versailles Habitat a créé deux marques d'habitats spécifiques : les résidences Aïnelys pour l'habitat intergénérationnel comportant 60 % de seniors, et les résidences La Nouvelle Étoile pour les femmes isolées avec ou sans enfants victimes de violences et qui cherchent à se réinsérer. Ces deux formats remportent un vif succès dans les territoires, avec des formes d'habitat apportant des solutions concrètes pour les politiques de peuplement locales.

Versailles Habitat est toujours attaché à produire des bâtiments conciliant esthétique architecturale originale, raffinée et de qualité, et maîtrise des coûts, répondant aux souhaits des élus locaux.

Versailles Habitat a investi 13 millions d'euros en 2023, affichant un taux d'autofinancement net à 28,3 %.



> Opération Nacarat Avenue de Paris à Versailles - 17 logements sociaux – Livraison mi-2024



> Projet de construction de 19 logements familiaux rue Antoine à Bièvres

Tableau des livraisons 2023

RÉSIDENCES LIVRÉES 2023	COMMUNES	TOTAL	PLAI	PLUS	PLUS
Villa Demoiselles	Versailles	5	2	3	
Chemin des Princes	Noisy-le-Roi	21	7	10	4
Les Jardins d'Arcadie	Versailles	9	9		
TOTAL		35	18	13	4

RÉSIDENCES LIVRÉES EN 2023

- VEFA avec Groupe Accueil : Villa Demoiselles à Versailles – 5 logements rue Louis Pasteur



- VEFA avec Morcet Immobilier : Le Clos de la Roseraie chemin des Princes à Noisy-le-Roi – 21 logements



- VEFA avec Les Jardins d'Arcadie – 9 logements inclusifs pour personnes déficientes psychiques



- Les trois livraisons de l'année 2023 illustrent la qualité de la production de Versailles Habitat avec plusieurs points communs :

- Situées sur des communes carencées au titre de la loi SRU
- Leurs qualités architecturales (avis ABF requis)
- Réponse aux besoins de la population (familles et publics en difficultés avec accompagnement social.)
- Prédominance du PLAI pour rendre l'offre plus accessible
- Partenariat avec les élus locaux.



> Versailles Habitat accompagne la commune de Verrières-le-Buisson en étant signataire de son contrat de Mixité Sociale pour la prochaine triennale. Avec l'État et l'EPFIF, Versailles Habitat s'engage auprès des élus pour développer le logement abordable.

FOCUS : Le Nouveau Siège Social Outil de travail et espace d'accueil

RÉNOVATION DU SIÈGE SOCIAL : SOBRE, MODERNE, DYNAMIQUE

Tranche 1 : durée 16 mois
Coût des travaux :
3,5 M€ pour 1 600 m² financés
en Prêt pour 25 % et Fonds
propres pour 75 %.

Les façades : une intégration dans l'environnement

Elles ont été réalisées en parement de brique d'une tonalité et texture proche de la brique 1900 des bâtiments aux alentours (Église Sainte Bernadette, École Albert Thierry...). Ce parement se retrouve sur les tableaux des fenêtres afin de donner une impression de solidité et d'épaisseur aux pieds droits qui se liront comme une colonnade.

Le soubassement a été réalisé en plaquettes de briques de couleur gris sombre afin d'assoir le bâtiment, et de mettre en valeur la tonalité des briques rose orangé.

Entre ces « verticales » en briques, les menuiseries et les allèges de fenêtres donnant sur la rue ont été traitées d'une couleur gris anthracite.

Du côté rue, les murs rideaux existants qui étaient en forme de pointes de diamants en verre fumé miroir ont été déposés et remplacés par un mur rideau plus sobre, parallèle à la rue, en verre transparent, avec des menuiseries gris anthracite, et encadré d'un portique habillé des mêmes briques que le reste de la façade.

Le hall d'entrée : clair et spacieux

Un espace d'accueil aux normes PMR, clair et accueillant a été créé entre les n° 4 et 8 de la rue Saint-Nicolas : il reprend le même vocabulaire architectural que la façade principale. Il est couvert par une toiture en ardoise à quatre pentes. Ce hall permet de mettre en liaison les deux bâtiments et de desservir la salle du Conseil d'administration directement par le pallier du 1^{er} étage.



Autrefois entièrement chauffé à l'électricité, une installation de chauffage au gaz avait juste été effectuée 5 ans auparavant.

Quatre axes de rénovation :

- Réhabilitation thermique.
- Mise aux normes pour personnes à mobilité réduite.
- Amélioration de l'accueil des locataires et sécurisation de l'espace d'accueil.
- Augmentation de 500 m² les espaces de bureaux.

La coursive, vitale car elle fluidifie la circulation et rend le bâtiment lumineux

Construite à l'arrière du bâtiment, la coursive permet de desservir en différents points les entrées de chaque plateau de bureaux avec une pente douce aux normes PMR. Elle supprime les différences de niveaux dues à la rue qui est en pente, et qui avaient dues être compensées dans le bâtiment d'origine par des petits escaliers répartis en différents points de chaque étage.

Très originale, elle a été réalisée en structure acier couleur gris anthracite et en verre translucide.

Sa façade extérieure a été réalisée en produit verrier moulé type « U-Glass » en Linit.

Sa pose en calepinage se déploie tout le long de la coursive, avec des textures prises dans la masse du verre de façon plus ou moins marquées, afin de rappeler le rythme des jardins familiaux qui se trouvent juste derrière le bâtiment. Au premier et au second étages, quelques vues sur les jardins depuis la coursive sont préservées.

La superficie du bâtiment augmente de 300 m² environ, grâce à la construction de cette coursive.



Le système de chauffage mis en place est un système de pompe à chaleur de type VRV (Volume de réfrigérant variable) permettant d'assurer à la fois le chauffage et la climatisation. Cette pompe à chaleur est couplée à une centrale de traitement de l'air à récupération d'énergie.

LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Le gain énergétique après réhabilitation, permet de passer d'un CEP de 162 Kwh/m² avant travaux à un CEP de **106 Kwh/m², soit un gain de 35 %.**

Des matériaux modernes, originaux, et écologiques

Linit : verre de qualité, raffiné, technique et polyvalent. Le Linit est aujourd'hui associé à de nombreux projets architecturaux de haut niveau. Les différentes surfaces de l'U-Glass produisent une diffusion très spéciale de la lumière et un très bel effet esthétique. Le verre est coulé en forme de U, ce qui lui confère la rigidité suffisante pour la réalisation de différentes constructions de façades et de grandes cloisons sans avoir

à placer différents profils métalliques, sauf ceux formés par la clôture du périmètre. De par sa grande résistance, il peut être installé en grandes cloisons sans supports ou poutres complémentaires, et peut parvenir à différentes hauteurs. le Linit U-Glass a été distingué comme **l'un des 10 meilleurs produits de construction écologique.**



> Un palier de distribution des bureaux

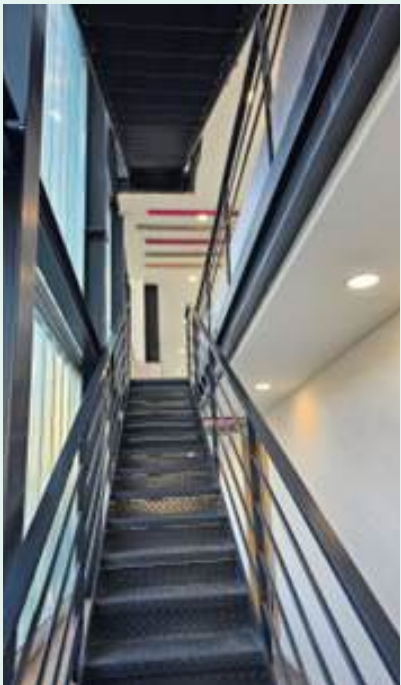


> La coursive et sa façade en Linit

Bois ou aspect bois : revêtements de sol, éléments de décoration pour rythmer les plafonds et les espaces, mobilier de bureaux...



> Présence chaleureuse du bois ou de l'aspect bois



> Passerelle métallique entre étages



LES AGRÉMENTS 2023 : 336 nouveaux logements

AGRÉMENTS 2023	TOTAL	PLAI	PLUS	PLS
Bailly rue de Maule	15	8	4	3
Bièvres 49 avenue de Paris	41	12	22	7
Buc 10 Chemin de la Geneste	21	6	9	6
Chevreuse 39 rue Dampierre	37	12	18	7
Verrières-le-Buisson rue Marius Hue (RJA)	92	-	30	62
Verrières-le-Buisson rue Marius Hue (RU)	95	95	-	-
Versailles rue de l'École des Postes	35	10	18	7
TOTAL	336	143	101	92

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.

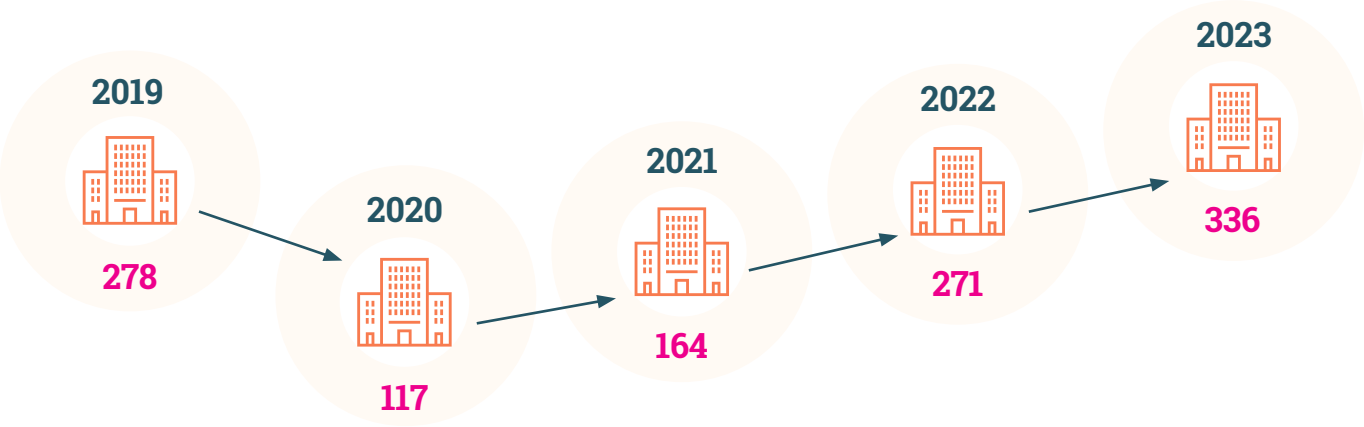
Ainsi, les projets, qu'ils soient agréés ou à l'étude, se multiplient sur Bièvres (4 ont été agréés par la DDT et 2 sont à l'étude, notamment une résidence intergénérationnelle Ainelys) et sur Noisy-le-Roi (2 sont agréés dont une résidence La Nouvelle Étoile de 70 logements, et une construction neuve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

Évolution des logements agréés de 2019 à 2023



QUELQUES PROJETS AGRÉÉS EN 2023 EN IMAGES :

■ Bièvres, 49 rue de Paris - 41 logements.



■ Bailly, rue de Maule - 19 logements.



■ Chevreuse rue de Dampierre - 15 logements.



LES CHANTIERS EN COURS EN 2023 : DE FUTURS LOGEMENTS HAUTEMENT QUALITATIFS

■ **Voisins-le-Bretonneux « La Belle Époque » rue Hélène Boucher** : VEFA avec Vinci Immobilier.



Versailles Habitat conclut des partenariats avec des promoteurs qui produisent des logements de qualité, comme ici Vinci Immobilier ; la livraison des 26 logements familiaux à Voisins-le-Bretonneux est prévue pour fin juin 2024.

■ **L'opération « La Nouvelle Étoile » avec ICADE dans l'écoquartier de Gally à Versailles** : Versailles Habitat est très fier de la réalisation de qualité de cette construction en cours, comportant 57 logements destinés à des femmes en difficultés et en réinsertion sociale. Elle sera située tout près du Château de Versailles et des facilités d'accès grâce à la ligne 13 du tramway. Livraison prévue juin 2025.



■ **Avenue de Paris (n°104-106) à Versailles, construction en VEFA avec Nacarat** : livraison prévue en septembre 2024 de 17 logements tous niveaux de loyers (PLAI et PLUS) sur une avenue « premium » de Versailles.



■ **Buc « Le Clocher » rue des Frères Robin** : 10 logements (8 PLAI + 2 PLS) réalisés dans un ancien presbytère en maîtrise d'ouvrage directe et dont la livraison est prévue pour mai-juin 2024.



■ **Chavenay rue de Grignon** : 8 maisons (2PLAI+2PLUS+ 2 PLS) construites en VEFA avec Bouygues Immobilier : elles devraient être livrées en septembre 2024.



Renforcer l'offre de logements pour soutenir la vie locale économique et sociale : le village de Chavenay n'étant pas soumis à la loi SRU n'a aucune obligation de détenir du logement social car il compte environ 1 500 habitants, mais son optique est de loger des personnels de mairie ou des petits commerçants du village, ou encore une assistante maternelle... alors que le village se trouve en secteur très résidentiel se loger est très coûteux. Construire du logement social permet de maintenir une activité économique minimale dans un petit village de campagne.

■ **12 rue Neil Armstrong à Guyancourt** : la construction en maîtrise d'ouvrage directe de 20 logements en PLS sur une réserve foncière qui appartenait déjà à Versailles Habitat permet de construire à un prix de revient attractif des logements pour la mixité sociale du quartier. Le chantier a démarré début 2024 pour une livraison prévisionnelle fin 2025.



■ **La Résidence personnes âgées à Fontenay-le-Fleury** : a été acquise par Versailles Habitat pour la réhabiliter et la gérer de manière qualitative. Sa réhabilitation va commencer en septembre 2024 pour une livraison prévisionnelle en juin 2025.



■ **Jouars-Pontchartrain, 10 logements (3 PLAI + 5 PLS + 2 PLS)** route du Moulin Neuf en VEFA avec Fimmo Conseil (pour une livraison prévue en septembre 2024).



■ **Jouars-Pontchartrain, 29 logements (9PLAI + 14 PLUS + 6 PLS)** situés 42 route du Pontel en VEFA réalisés par ADI Promotion avec 2 commerces en rez-de-chaussée (livraison 1^{er} trimestre 2025).



■ **Neauphle-le-Château, 4 logements (2 PLAI + 2 PLUS)** avenue de la République en centre-ville : ces 4 maisons vont constituer un véritable showroom de la maison passive, puisqu'elles produiront leur propre énergie grâce à leur mode de construction, leur ventilation, leur production de chaleur... Elles seront livrées au 4^e trimestre 2025.



■ **8 logements acquis en VEFA auprès d'ESPRIMM** situés en plein cœur d'un quartier très résidentiel et qualitatif de Versailles, au 15 rue du Parc de Clagny (2 PLAI + 4 PLUS + 2 PLS) seront livrés fin 2024.



LES OPÉRATIONS QUI DÉMARRENT :

■ **Bièvres** : 19 logements (6 PLAI + 8 PLUS + 5 PLS) réalisés en maîtrise d'ouvrage directe au 1 rue Antoine seront livrés fin 2025, alors que Versailles Habitat a signé un contrat de mixité sociale avec cette commune très attractive qui est en plein essor sur le plateau de Saclay, en raison des nombreuses activités de recherche et développement.



■ **Bièvres, 16 rue George Noé**, 15 logements (6 PLAI + 5 PLUS + 4 PLS) d'une très grande qualité architecturale seront réalisés en maîtrise d'ouvrage directe.



■ **Aux Loges-en-Josas, en centre bourg, sur le terrain Guy Môquet**, 127 logements (10 PLAI + 11 PLUS + 6 PLS) vont être construits à partir de juin 2024 pour lesquels VH a obtenu des labels énergétiques très ambitieux grâce au choix de matériaux biosourcés, de la pierre de taille et de la meulière naturelle ; le label Bâtiment Durable Francilien a été obtenu en mars 2023. À noter que l'opération dénombre 10 PLAI d'environ 80 m² avec garage, dans un village très résidentiel des Yvelines, à proximité de nombreuses zones économiques d'importance.



■ **Le Chesnay, 64 rue Moxouris**, après acquisition par préemption, construction en maîtrise d'ouvrage directe de 18 logements (6PLAI + 8 PLUS + 4 PLS) dans un très bel immeuble avec une façade très esthétique, au milieu de la plus grande copropriété (plus de 4 000 logements) de France « Parly 2 ».



■ **Viroflay, 108 avenue du Général Leclerc**, une première pour Versailles Habitat, la transformation d'un immeuble de bureaux en 32 logements : l'immeuble comportant un mur rideau en verre + 2 commerces en pied d'immeuble a été acheté par Versailles Habitat prévoyant le lancement des travaux pour fin 2024.



■ **Verrières-Le-Buisson** : le maire a signé en avril 2024 un contrat de mixité sociale élaboré en partenariat avec Versailles Habitat, liant l'État et la commune carencée en logements sociaux selon l'article 55 de la loi SRU, ce qui permettra de mobiliser tous les moyens nécessaires à la production de logements sociaux. Ce contrat favorisera l'équilibre social des populations de la commune au service de l'attractivité du territoire, sans « surdensifier » ni concentrer un cadre de vie privilégié. Versailles Habitat construira ainsi un Centre Technique Municipal, une résidence étudiante de 92 logements et une résidence pour jeunes actifs de 95 PLAI. Par la suite, un second terrain permettra de construire environ 400 logements au total, pour accueillir des personnes à revenus modestes, et aussi des étudiants, de personnes âgées, des personnes handicapées.



■ Versailles Habitat est aujourd'hui l'unique bailleur de la transformation du quartier de Satory en train de muter (d'ici 15 ans, plus de 6 000 logements seront construits) pour constituer un "neuvième" quartier de Versailles : résidence étudiante, résidence jeunes actifs, et autres typologies de logements...

Sont à l'étude :

- 14 logements à Bièvres
- 60 logements à Noisy-le-Roi
- 163 logements à Verrières-Le-Buisson
- Et 180 logements à Versailles-Satory...

En Île-de-France, alors qu'en moyenne les bailleurs sociaux investissent 2 500 € par logement, Versailles Habitat investit quatre fois plus que cette moyenne avec un budget de 6 500 € par logement. La force du logement social réside en ce que n'est pas une industrie délocalisable, mais une industrie qui crée du travail local, de l'emploi local, de l'économie locale ; Versailles Habitat est reconnu désormais comme acteur et partenaire économique majeur de la région.

LA PAROLE EST À...



Élodie PADIOU,
Directrice du développement
et des réhabilitations

« Notre politique est très volontariste, que ce soit en matière de création de logements neufs ou en matière de réhabilitations. Nous voulons répondre aux nouvelles urgences climatiques, aux critères de décarbonation, et aux difficultés liées à la crise énergétique afin d'offrir un bon confort de vie à nos locataires. Chaque jour, nous activons tous les leviers disponibles pour continuer de construire et rénover. Nous avons eu recours à l'émission de titres participatifs avec la Banque des Territoires afin d'aider à financer toutes les réhabilitations nécessaires ».



> Résidence Le Pont du Routoir rue Youri Gagarine

L'entretien du patrimoine

LA PRIORITÉ : répondre aux besoins des locataires dans leur logement

Versailles Habitat au vu du vieillissement des bâtiments (près de la moitié des logements a été construite avant 1970 et les trois quarts du parc avant 1980, moyenne d'âge 43 ans) s'est engagé pour réhabiliter plus de 2 500 logements (les 1 096 logements de la résidence Bernard de Jussieu compris) d'ici 2032. Les travaux sont estimés nécessaires au travers des états des lieux, des demandes d'intervention des locataires, et de leurs réclamations, ainsi que des expertises menées sur le terrain.

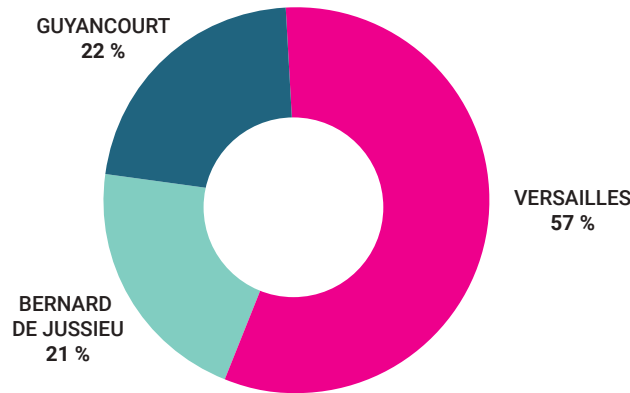
1 - PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Les états des lieux (ELS)

Les gardiens et responsables techniques de Versailles Habitat réalisent plus de 300 états des lieux par an.

	Budget 2022	Engagé/réalisé 4T 2023	% consommé	Nombre ELS	Coût par nature	Rappel au 4 T 2022
ELS	1 180 000 €	945 840 €	80 %	263	3 596 €	3 687 €
Expulsion & décès	300 000 €	291 043 €	97 %	47	6 192 €	6 231 €
DIAGS	122 100 €	122 075 €	100 %	310	394 €	232 €
TOTAL	1 602 100 €	1 358 959 €	85 %	310	4 384 € (moyenne)	4 188 € (moyenne)

États des lieux par secteur



- Hors remise en état des logements après état des lieux, un effort d'investissement et de gros entretien est maintenu sur l'ensemble du patrimoine.
- Le coût moyen de remise en état d'un logement est de 4 384 €. Il faut savoir que la moyenne d'occupation d'un logement après décès notamment est d'environ 28 ans. C'est principalement le coût des diagnostics réglementaires qui fait augmenter le coût des travaux par état des lieux, sachant que le marché conclu pour les travaux tous corps d'état a augmenté d'environ 6 % en 2023.

2 - LES RÉCLAMATIONS

Les réclamations des locataires concernent le petit entretien, les pannes et dysfonctionnements des équipements des logements et parties communes.

Afin de prendre en compte les réclamations au plus tôt et de façon la plus fluide possible, avec un flux qui s'élève à fin 2023 à plus de 10 000, Versailles Habitat a mené un audit des réclamations durant l'année 2023, avec pour objectif d'optimiser la réactivité et l'efficacité de leur traitement ; jusqu'alors, le service Proximité traitait l'ensemble des réclamations locataires, et le service technique en prenait connaissance seulement en cas de difficultés.

Un rapprochement des deux services a été mis en place début 2024 afin d'accélérer à la fois l'information des locataires et le traitement des réclamations. Sous la responsabilité des responsables techniques répartis par secteurs, les chargés de gestion technique sont la pierre angulaire du traitement administratif des réclamations, faisant le lien entre Proximité et Entreprises sous contrat avec Versailles Habitat.

Les réclamations concernent en majorité

- > Salle de bain avec chauffe eau
- + robinetterie
- + eau chaude



Les réclamations robinetterie + chauffage + eau chaude représentent environ 65 % des réclamations, réparties ainsi :

- Robinetterie pour 35 %
- Chauffage pour 17 %
- Eau Chaude pour 12 %

Ces types de réclamations concernent des marchés forfaitaires conclus entre Versailles Habitat et les entreprises prestataires, pour lesquels un travail de fond est mis en place à partir de début 2024 par les responsables techniques.

Fin 2023, Versailles Habitat aura enregistré 10 532 réclamations, soit une augmentation de 8 % par rapport à 2022.

3 - LE GROS ENTRETIEN

Le gros entretien est suivi et géré par la Responsable du Patrimoine qui établit des plans annuels de travaux pour les : ascenseurs, toitures, ravalements, travaux de VRD, etc soit + d'1 M€ de travaux /an.

- À souligner : la modernisation des ascenseurs se poursuit.
- Le remplacement du contrôle d'accès sur la résidence Richard Mique a été terminé : du 1 au 11 rue Jean Jouvenet ; 2-8 rue des Frères Marsy ; 1-11 rue Augustin Pajou ; 8A-8B rue Richard Mique et 2 rue Jean-François Le Moine.
- Les aménagements extérieurs avec la réfection du parking 8A-8B rue Bernard de Jussieu et les espaces verts du parking.
- La fin de la résidentialisation du Clos des Tilleuls.

1 - Plan pluriannuel de travaux de modernisation et d'accessibilité des ascenseurs basé sur les équipements et le suivi des analyses des pannes

Pont du Routoir - 16 et 18 rue des Fédérés

Ascenseurs

- Remplacement de l'armoire de manœuvre, des portes palières et cabines.
- Travaux accessibilité : boîtes à boutons cabine et palier, boucle magnétique.

Montant : 175 000 € TTC

Saint-Charles

Ascenseur

- Modernisation : porte cabine et palières, plafond éclairage (leds).

Montant : 150 000 € TTC



> Armoire manœuvre 18 rue des Fédérés après travaux



> Mise en place pour les locataires d'un portage de course du lundi au samedi inclus de 8h30 à 12h30 et de 15h00 à 18h30



> Porte palière Saint-Charles après travaux



> Nouveau moteur

Bernard de Jussieu

Ascenseurs

- Remplacement des moteurs aux 8, 10 et 12 rue H. Berlioz.

Montant : 42 000 € TTC

Les Horticulteurs (8 et 10)

Ascenseur

- Remplacement de l'armoire de manœuvre, des portes battantes portes palières et cabine automatique.
- Travaux accessibilité : boîte à bouton cabine et palier.

Montant : 120 000 € TTC



> Porte battante



> Porte automatique

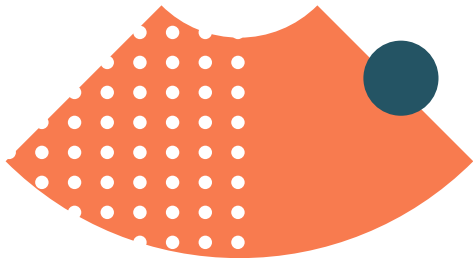
2 - Quinze opérations de travaux d'investissement les plus importantes par ordre décroissant

RÉSIDENCE	OPÉRATIONS	MONTANTS TTC
PONT DU ROUTOIR	ASCENSEURS - REMPLACEMENT ARMOIRE COMMANDES + PORTE PALIÈRE AUTO - 16/18 RUE DES FÉDÉRÉS	175 000
SAINT-CHARLES	ASCENSEURS - MODERNISATION	150 000
BERNARD DE JUSSIEU	RÉFECTION - VOIERIE FLEURISSEMENT PAYSAGER PARKING	124 336
HORTICULTEURS	ASCENSEURS - REMPLACEMENT DES PORTES	120 000
LE BONNARD	RACHAT NUE PROPRIÉTÉ - RUE BONNARD 7 LOGEMENTS + 1 ESPACE COMMUN	67 141
BERNARD DE JUSSIEU	ASCENSEURS 6, 8 ET 10 MOTO RÉDUCTEUR AVEC PARACHUTE	42 000
PONT DU ROUTOIR	REMPLACEMENT DES COLONNES DE FONTE	38 353
PONT DU ROUTOIR	QPV SÉCURISATION ET MENUISERIES EXTÉRIEURES DU LOCAL INFIRMIÈRES	36 925
RICHARD MIQUE	MIQUE - REMPLACEMENT DES CONTRÔLES D'ACCÈS	28 630
PONT COLBERT	REMPLACEMENT DES COLONNES DE FONTE	18 879
CLOS DES TILLEULS	RÉSIDENTIALISATION - CLOS DES TILLEULS	17 812
PETITS BOIS	REMPLACEMENT DES CHAUDIÈRES	14 756
HORTICULTEURS	REMPLACEMENT DES COLONNES DE FONTE	13 903
HORTICULTEURS	REMPLACEMENT DE LA BARRIÈRE LEVANTE - 90 RUE DE LA BONNE AVENTURE	13 354
PONT DU ROUTOIR	QPV REMPLACEMENT DES PERSIENNES PVC/MÉTAL	12 225
Le total général des investissements pour le remplacement des composants s'élève à 1 031 882 €TTC		

3 - Cinq travaux de gros entretien les plus importants en montants

Le gros entretien programmé s'élève à 123 605 €.

RÉSIDENCE	OPÉRATIONS	MONTANTS TTC
LA ROSE ROUGE - 14 RUE DU VIEUX VERSAILLES	ENTRETIEN TOITURE	48 836
MONTBAURON/VERSAILLES	TOITURE	43 953
RICHARD MIQUE/VERSAILLES	RÉFECTION NEZ DE BALCON/BANDEAU	37 000
RICHARD MIQUE RUE DAUTHIAU	RÉFECTION DES PARTIES COMMUNES	21 393
MAISON LACOSTE/ROCQUENCOURT	ENTRETIEN TOITURE	10 000
Le total des travaux de PGE s'élève à 123 605 €TTC		

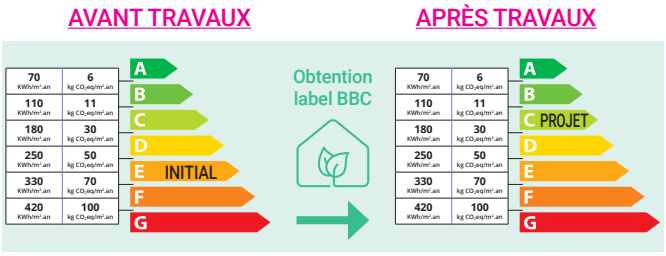


LES RÉHABILITATIONS PROGRAMMÉES LANCÉES DÉBUT 2024

2023, année d'études en prévision du lancement des réhabilitations programmées dans le Plan Stratégique du Patrimoine, en raison notamment de l'augmentation des divers coûts corrélés : mode de financement des travaux, aléas climatiques, modes de chauffage et sources d'énergie... En effet, après l'été 2022 le plus chaud, l'été 2023 a été marqué par quatre épisodes de canicule, qui ont concerné 73 % de la population hexagonale. La surveillance de cet été défini par Météo France comme le quatrième été le plus chaud depuis le début du XX^e siècle, s'est traduit par un impact sanitaire important. Versailles Habitat est conscient qu'il est d'autant plus urgent de réaliser les travaux dans les bâtiments, non seulement pour le confort d'hiver, mais aussi pour le confort d'été des habitants.

De nombreuses études ont dû être menées et les cahiers des charges ont été redéfinis, alors que les coûts de travaux budgétés ont explosé. « Tant que les concentrations de gaz à effet de serre continueront d'augmenter, il ne faut pas s'attendre à des résultats différents de ceux observés cette année. La température continuera d'augmenter, de même que les effets des vagues de chaleur et de sécheresse », a averti Carlo Buontempo, Directeur du C3S Service Européen Copernicus.

Mais le Plan Stratégique du Patrimoine prévoit également des interventions importantes centrées sur les aménagements intérieurs, les équipements sanitaires et les travaux sur les installations électriques.



■ **Le Pont du Routoir** : la réhabilitation commencera en 2024 pour la première tranche de travaux qui concerne 368 logements, après avoir subi trois années de retard dû à de multiples crises qui se sont accumulées : crise du Covid-19, crise de l'emprunt, guerre en Ukraine, et crise énergétique.

La résidence est composée de bâtiments datant des années 1970, avec une isolation mince, et un système de chauffage souvent emboué. Certains logements du Pont du Routoir pâissent de remontées d'humidité par capillarité car les bâtiments ont été construits sans vide sanitaire, et sont d'autant plus difficiles à chauffer ; la situation est ressentie comme pressante par les locataires.

Pour le financement de cette réhabilitation, Versailles Habitat a recherché des partenaires pour un budget estimé à plus de 60 M€ d'investissement ; ce montant très important est dû en partie à la présence d'amiante dans les bâtiments qui vient compliquer les travaux.

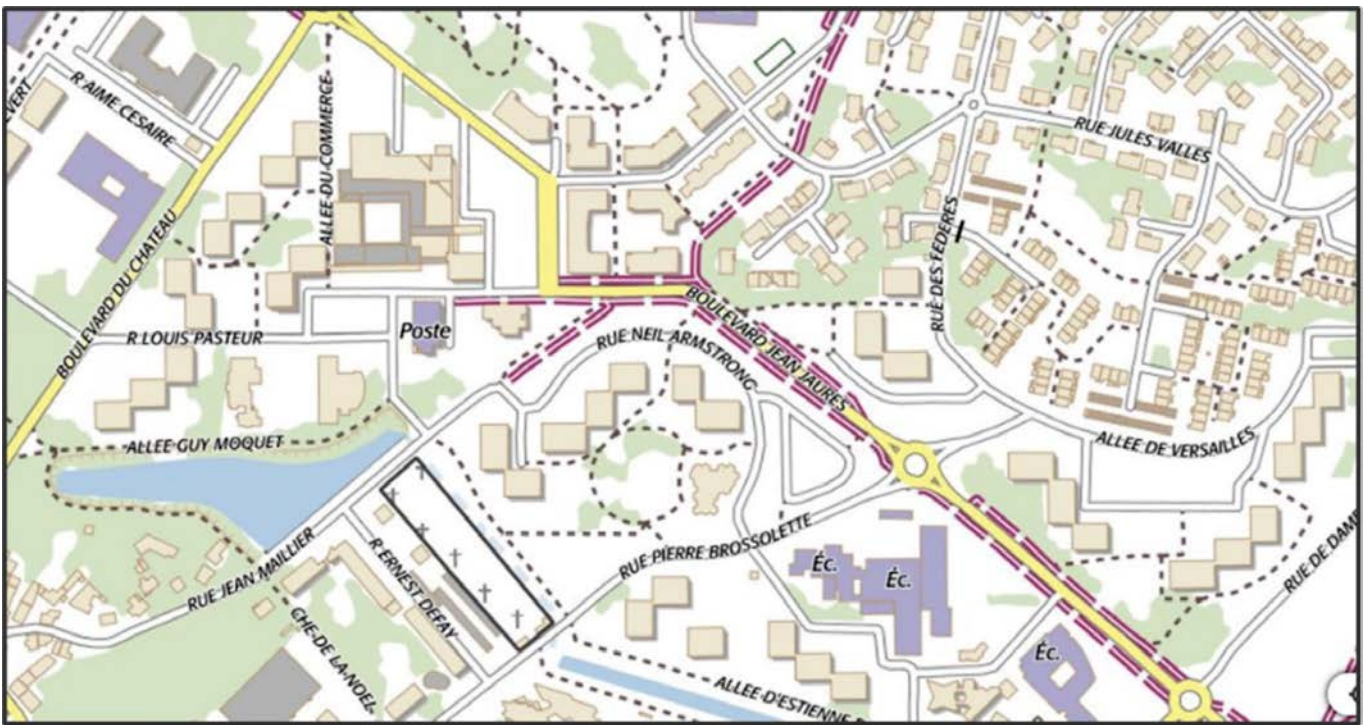
La réhabilitation lancée au premier trimestre 2024 commencera par la rue des Fédérés et l'allée de Versailles (tranche 1).



- La réfection de l'étanchéité des toitures terrasses et mise en sécurité
- Isolation thermique extérieure des façades par la mise en place d'un enduit mince sur isolant
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures + occultations



> Implantation des 42 bâtiments de la résidence Pont du Routoir



L'entretien du patrimoine

■ **Hameau Saint-Nicolas** : réhabilitation de 96 logements. Après une année 2023 de définition du cahier des charges et d'études architecturales et de rénovation thermique, la concertation des locataires a lieu en mars 2024 qui permettra d'obtenir la certitude de leur accord pour la réalisation des travaux et surtout pour l'ajout d'une troisième ligne sur la quittance de loyer. Le montant des travaux estimé s'élève à plus de 35 000 €HT par logement. Les travaux devraient commencer avant l'été 2024.

> Plan masse du Hameau Saint-Nicolas



> État projeté de la façade du Hameau Saint-Nicolas après travaux de réhabilitation



3 axes : ventilation, isolation, et mode de production de chaleur avec des chauffages programmables pour passer de l'étiquette énergétique E-F à D, avec des gains énergétiques évalués entre 20 et 34 % de consommation en moins.

Le projet de l'ensemble de la résidence Hameau Saint-Nicolas représente un investissement total pour Versailles Habitat de **4,2 millions d'euros**.



Programme des travaux :

1 - Pour la rénovation thermique

- Isolation des façades par l'extérieur traitement de ponts thermiques.
- Remplacement des murs rideaux.
- Révision de la toiture.
- Isolation des combles et des lucarnes.
- VMC hygroréglable B performante extracteurs basse consommation.

2 - Pour les parties communes

- Rénovation des halls d'entrée.
- Réfection des parties communes (bâtiments collectifs).
- Révision de l'éclairage des parties communes.
- Rénovation du contrôle d'accès (bâtiments I et J).

3 - Pour les travaux extérieurs

- Démolition de la structure béton et aménagement de l'espace devant le 92 rue de la Bonne Aventure.
- Réfection des clôtures.
- Mise en place d'un portail rue Bazin.
- Compléments de végétation.

4 - Pour les logements

- Remplacement des convecteurs électriques par des panneaux rayonnants performants.
- Remplacement des ballons d'eau chaude (bâtiments collectifs) par des ballons performants et économes en énergie.
- Pose de robinets thermostatiques performants (pavillons).
- Installation de l'Eco Touch, un interrupteur permettant de programmer sa consommation d'énergie selon sa présence ou son absence.



Le parcours résidentiel

LA GESTION LOCATIVE

Le patrimoine locatif s'élève à 5 386 logements au 31 décembre 2023, répartis sur une douzaine de communes des communautés d'agglomération de Versailles Grand Parc, de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Haute Vallée de Chevreuse. Versailles Habitat est propriétaire de 4 062 logements sur Versailles et l'ensemble des communes de Versailles Grand Parc, soit 75,73 %.

La direction de la Gestion locative et le service Précontentieux et Contentieux maintiennent constamment des liens étroits avec les locataires actuels et potentiels, assurant ainsi un soutien quotidien.

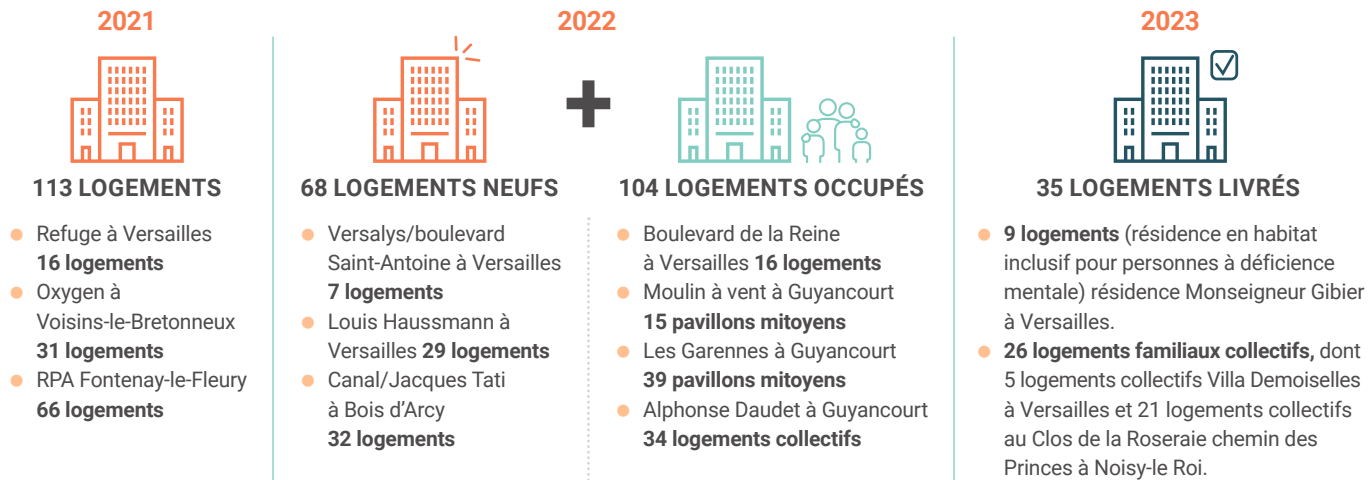
Une priorité essentielle est de rester en contact avec les locataires les plus vulnérables, qui sont particulièrement affectés par des conditions économiques difficiles. Pour ce faire, des collaborateurs dédiés organisent des rencontres régulières, suivent de près les dettes des locataires en difficultés, mettent en œuvre des plans d'apurement ou d'échelonnement des paiements, tout en explorant les options de soutien financier disponibles, telles que le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Versailles Habitat détient 1 519 places de parking, présentant un taux de vacance global de 14 %. Afin d'optimiser leur location, la gestion de certains parkings plus compliqués à louer dans certaines résidences est confiée à un prestataire extérieur Yespark, ce qui permet de générer un revenu annuel supplémentaire de 36 026 € HT en 2023.

En 2023, 35 logements dont 26 logements familiaux collectifs ont été mis en service.



NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN SERVICE



LA GESTION LOCATIVE

Les attributions de logements en 2023

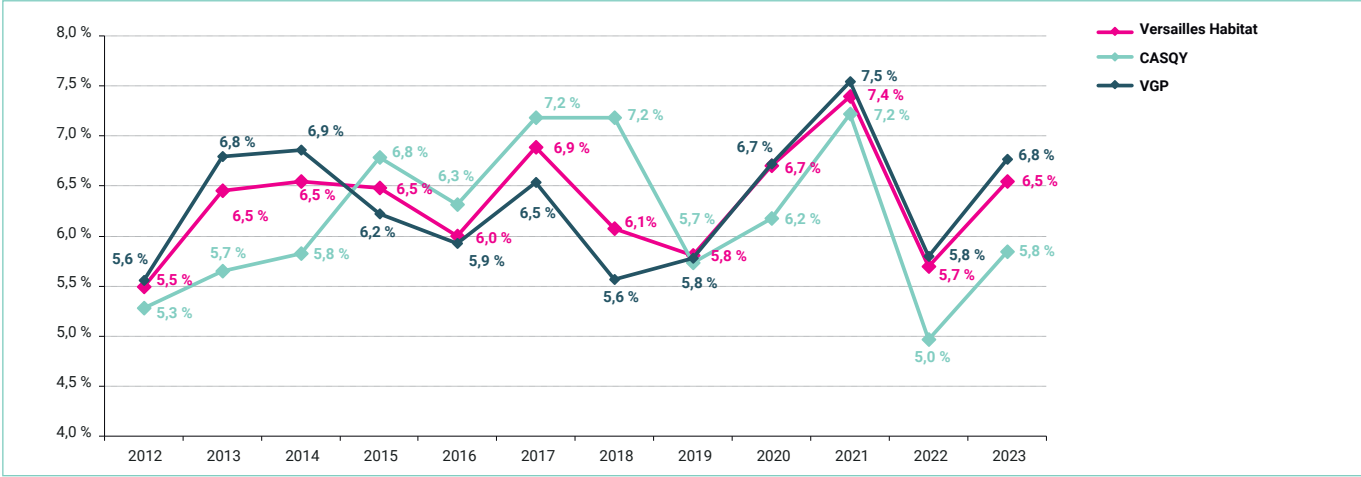


Le mode d'occupation des logements, qui est un volet ajouté aux missions de la Commissions d'Attribution des Logements par la loi ELAN, est examiné également.

En CALEOL, 108 situations de locataires en place depuis plus de 3 ans ont été examinées (sous-occupation, handicap, ou perte d'autonomie, dépassement des plafonds, suroccupation), ce qui aboutit à favoriser le parcours résidentiel des locataires, et notamment ceux se trouvant en sous-occupation.

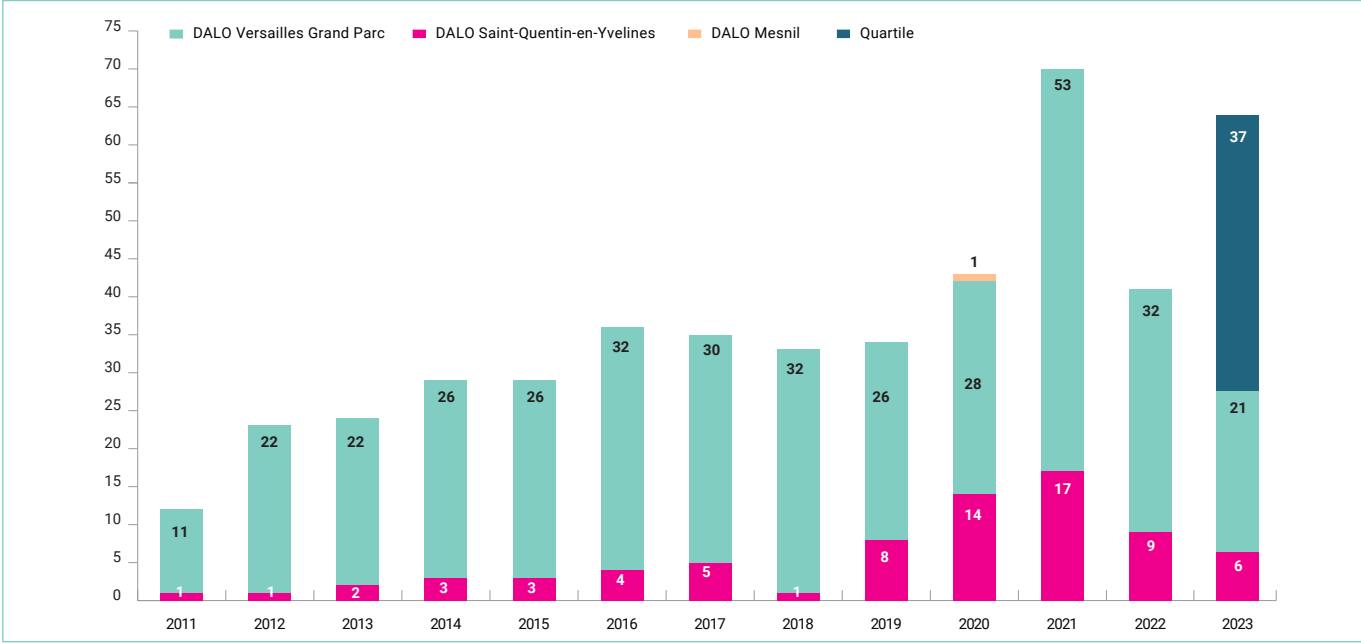
Le parcours résidentiel

Évolution du taux de rotation de 2012 à 2023



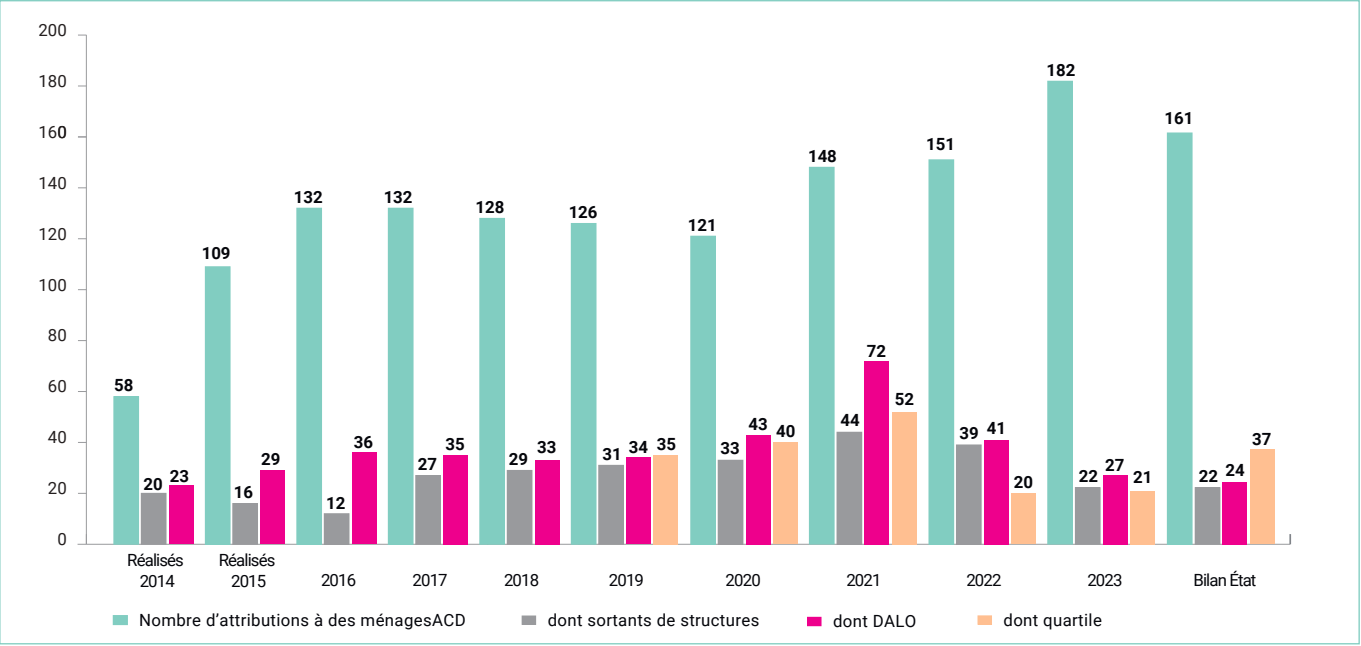
- Le **taux de rotation** (nombre de logements libérés par rapport au nombre de logements gérés), après une baisse de 29 % en 2022, enregistre une hausse de 17 %.
 - Le taux de rotation s'élève à 6,5 % en 2023 tous territoires confondus.
 - Sur Versailles Grand Parc, il est de 6,8 %.
 - Sur SQY, il est de 5,8 %.
- Le **taux de vacance** des logements supérieure à 3 mois est très faible : 0,62 %. Il est maintenu bas par un travail régulier et approfondi des équipes de gestion locative. On dénombre 18 logements en vacance technique, 10 logements en vacance commerciale dont 5 reloués + 2 attribués dès janvier 2024, et 5 logements en vacance volontaire (en vue d'une future vente par exemple), dont un a été attribué début 2024.
- Le **relogement dans le cadre du Droit Au Logement (DALO)** connaît une baisse depuis 2021. Versailles Habitat revient aux chiffres d'avant la période Covid-19, alors que 2021 avait connu de nombreuses labellisations DALO post-Covid. 27 ménages DALO ont été relogés et 37 ménages quartile ont été relogés.

Relogement des ménages reconnus DALO



Pour les relogements hors quartile1 au Pont du Rouitoir, Versailles Habitat enregistre un taux de 80 % pour un objectif de 50 % de mixité sur le QPV (Quartier Prioritaire de la Ville).

Relogement des ménages prioritaires



L'objectif du nouvel accord collectif départemental 2021-2023 prévoyait, pour 2023, 153 relogements prioritaires, soit 42,5 % des entrants ; le taux de réalisation a été de 105,2 %, avec un chiffre réalisé de 161 attributions.

En ce qui concerne les ménages DALO, le taux est en baisse car la COMED des Yvelines a durci les conditions pour les dossiers (en cause, un manque de ménages reconnus DALO dans les Yvelines). Les réservataires État et Action Logement, faute de ménages reconnus DALO, nous adressent des ménages ACD dont des ménages sortants de structure. Plusieurs ménages reconnus DALO refusent le logement qui leur a été proposé.

Les mutations internes et externes

Mutations	Déc. 17	Déc. 18	Déc. 19	Déc. 20	Déc. 21	Déc. 22	Déc. 23
Internes	59	43	42	29	31	42	32
Externes					55	50	63
Dont SQY	43	16	6	7	29	30	27
Dont VGP	14	27	36	22	54	60	68
Autres territoires	2	0	0	0	3	2	0
Total attribution	59	43	42	29	86	92	95
en %/ELE*	13,9 %	12,6 %	12,8 %	8,5 %	22,5 %	24,0 %	26,9 %

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

Pour rappel, l'objectif fixé dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) est de 25 %. Versailles Habitat a réalisé 26,9 % de mutations au sein des locataires entrants.

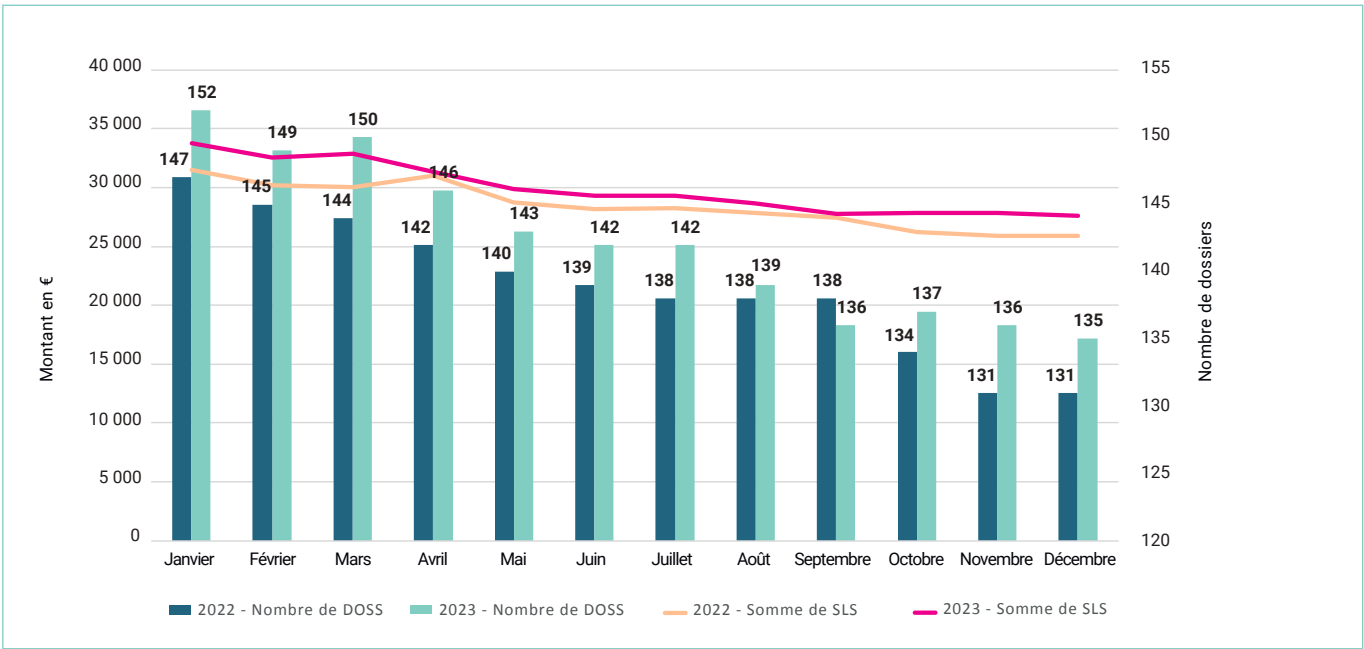
- 95 mutations enregistrés dont 32 en interne.
- 27 mutations sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines et 68 sur celui de Versailles Grand Parc.

Le parcours résidentiel

■ **Le Surloyer de Solidarité (SLS)** au 31/12/2023 concerne 85 locataires qui n'ont pas répondu au 31/12/2023 soit 3,2 % des locataires enquêtés, pour un montant facturé de 163 K€ (alors qu'en 2022, il était dénombré 78 locataires en SLS qui représentaient 143 K€).

Au 31/12/2023, il reste 3 locataires en SLS maxi pour 7 K€ (6 au 31/12/2022 pour un montant de 10 K€).

Nombre de locataires avec un SLS calculé



152 locataires sont concernés par un SLS calculé au 31/01/2023 pour un montant facturé de 34 K€, soit 222 € de SLS moyen (147 locataires dans ce cas en janvier 2022 avec un SLS moyen de 214 € et montant total facturé de 31,5 K€).

Au 31/12/2023, Versailles Habitat compte 135 locataires avec un SLS calculé (environ 2,8 % des locataires quittancés), le montant du SLS moyen calculé est de 204 €.

■ **La mise en place de l'extranet locataires**, outil au service des locataires pour consulter leur compte (avis d'échéance, avis de régularisation, décompte des loyers et des montants qui restent à régler...) :



Les dossiers de nombreux locataires ont été mis à jour pour ce qui concernent les attestations d'assurance, et les mises à jour de coordonnées :

- 1 012 réclamations sur dossier locatif ;
- 96 % des demandes concernent la mise à jour de l'attestation assurance ;
- 936 assurances ont ainsi été mises à jour depuis la mise en place extranet au 1^{er} mai 2023 ;
- 251 demandes reçues, 145 validées, 104 refusées, 2 à traiter ;
- les demandes concernent principalement la mise à jour des coordonnées, de la situation professionnelle, puis l'ajout d'occupant(s) au logement.



Le profil des ménages en 2023

RESSOURCES DES LOCATAIRES ENTRANTS

Environ **60 %** des entrants en 2023 avaient des ressources inférieures à 50 % des plafonds PLUS ; respectivement 59 % à VGP et 66 % à SQY.

AIDE AU LOGEMENT

1 378 locataires (contre 1 450 en 2022) perçoivent une aide au logement

27,5 % des locataires perçoivent APL et RLS

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

27,5 % des locataires du parc (hors résidences étudiantes déléguées au CROUS et à AGEFO) sont bénéficiaires d'une aide au logement (contre 31,7 % en 2020).

135 locataires assujettis au SLS au 31/12/2023 soit 2,8 %.

SITUATION FAMILIALE

Personne seule (38 %)
Famille monoparentale (31 %)
Couple avec enfants (24 %)
Couple sans enfant (7 %)

SITUATION PROFESSIONNELLE DES ENTRANTS

Attention, seule la situation professionnelle du locataire principal est prise compte pour les ménages en couple.

27 % des entrants sont inactifs ou au chômage (26 % sur VGP et 30 % SQY), contre 18 % en 2020.

11 % des entrants ont un emploi précaire (9 % sur VGP et 19 % sur SQY).

73 % des entrants ont un emploi stable (74 % VGP ; 70 % SQY).

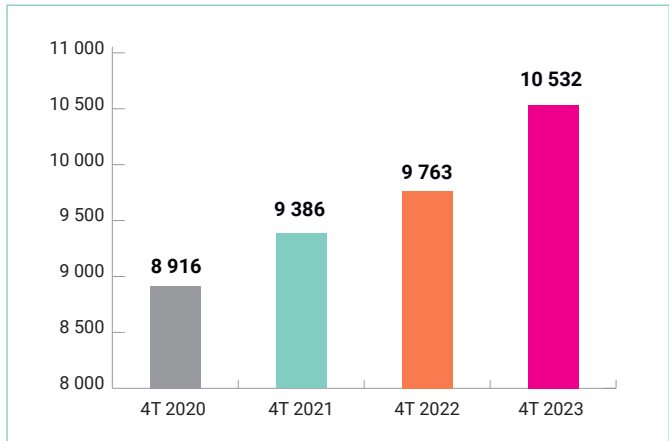
Il faut relativiser ce taux car les CDI à temps partiel sont considérés comme un emploi stable malgré la faiblesse des ressources.



LA VIE LOCATIVE : LES RÉCLAMATIONS

10 532 réclamations étaient enregistrées au 31 décembre 2023, soit une hausse de presque 8 % par rapport à 2022.

Nombre de réclamations



■ **La nature des réclamations** concerne principalement la robinetterie à 35 %, puis le chauffage à 17 %, et l'eau chaude sanitaire à 12 %.

■ **Le taux de clôture des réclamations** en fin d'année 2023 s'élève à 62 %. À noter : 65 % des réclamations portent sur les marchés signés avec les entreprises prestataires.



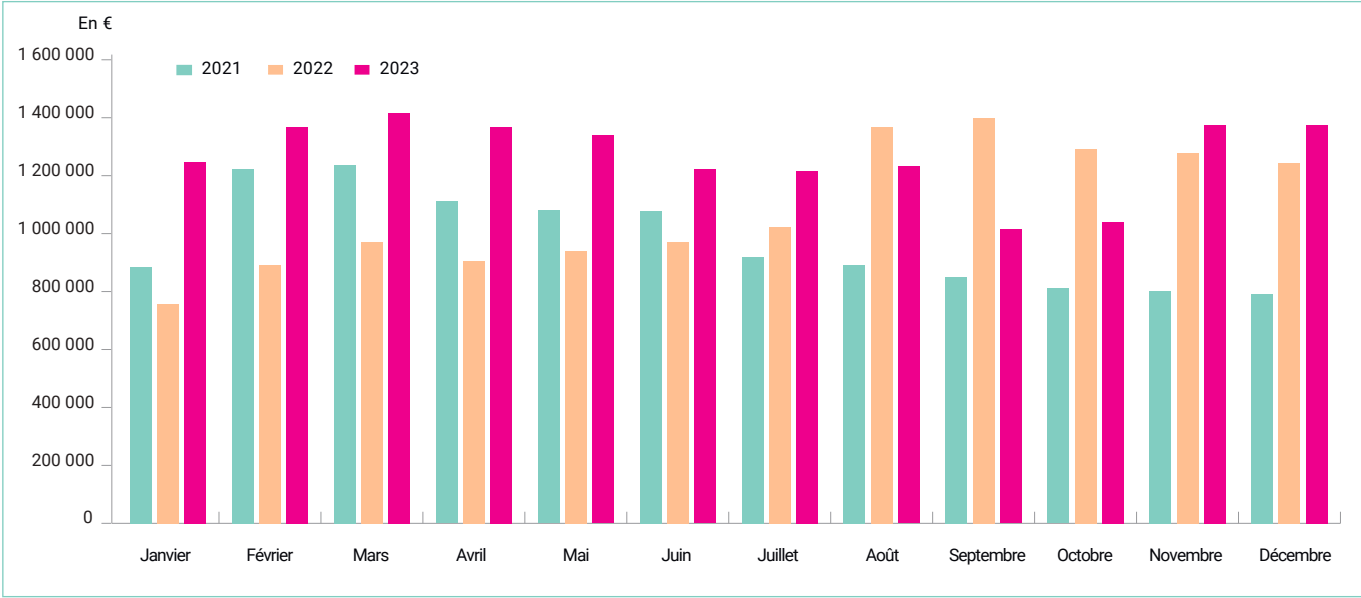
> Le gardien de secteur de Versailles Habitat est toujours en lien avec les locataires qui disposent de son numéro de téléphone mobile

L'ACTION SOCIALE ET LA PRÉVENTION DES IMPAYÉS : dialogue, écoute, information, accompagnement, échelonnement de dette

La direction de la Gestion Locative accompagne les locataires au quotidien, d'autant plus que leur situation financière et sociale a continué de se dégrader en 2023. Dans le cas de problématiques, le relais est pris par le service Précontentieux, Contentieux, et Social, où chaque collaboratrice est spécialisée dans une étape du suivi social des locataires les plus en difficultés...

À commencer par l'appui de la Conseillère en Économie Sociale et Familiale qui repère les situation fragiles, alerte, et permet d'identifier très rapidement certaines situations. Pour solvabiliser au maximum et le plus rapidement possible les locataires avant que leur situation n'empire, chaque collaboratrice peut les aiguiller tant sur des aides complémentaires que sur des échelonnements de dette.

Évolution de la dette des locataires présents



- La dette des locataires est en baisse au 3^e trimestre 2023, puis en hausse à partir de novembre en raison des régularisations de charges qui ont été imputées sur la quittance d'octobre 2023. On remarque également une augmentation de la dette des locataires partis sans avoir soldé leur dette de régularisation de charges, en raison de l'augmentation du coût de l'énergie.
- L'impact du SLS-maxi pour non-réponse au 2^e semestre 2023 est peu significatif : au 31/12/2023, il concerne trois dossiers qui sont toujours considérés comme incomplets, pour un total de 7 221 euros.

Le traitement social de la crise énergétique et de l'inflation par la création de dossiers de surendettement et des accords de règlement.

2023 a connu très peu d'effacement de dettes en raison des nombreuses contestations des Procédures de Rétablissement Personnel. En revanche, 526 plans d'apurement de toutes natures étaient encore en cours au 31 décembre 2023, dont 24 pour des locataires partis.

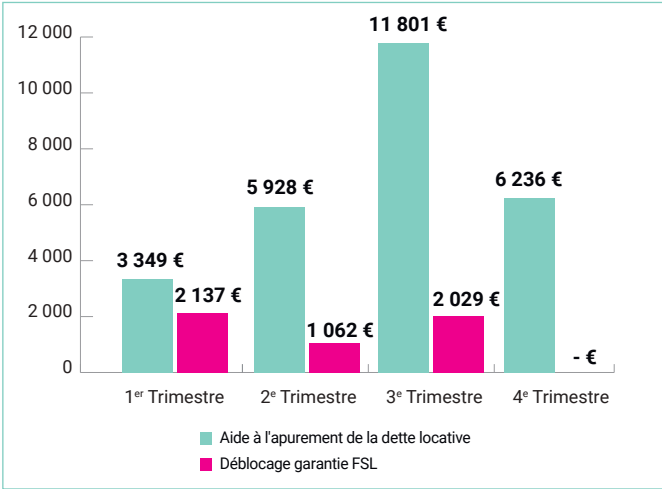
Plans précontentieux	Plans contentieux	Plans locataires partis	Plans BDF précontentieux	Plans BDF contentieux	Total
454	40	24	2	6	526

Le graphique ci-dessus comptabilise tous les plans d'apurement en cours : plans d'apurement amiables convenus avec les locataires présents, et les plans d'apurement judiciaires. Leur nombre a néanmoins diminué : 526 sont en cours.

UN PARTENARIAT AVEC LES INTERLOCUTEURS SOCIAUX

Versailles Habitat adhère au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) qui accorde des aides financières aux locataires en difficultés : en 2023, il a contribué à hauteur de 20 684 €. Mais un total de 44 665 € a été perçu au titre du FSL, toutes aides confondues.

Montant des FSL Maintien accordés



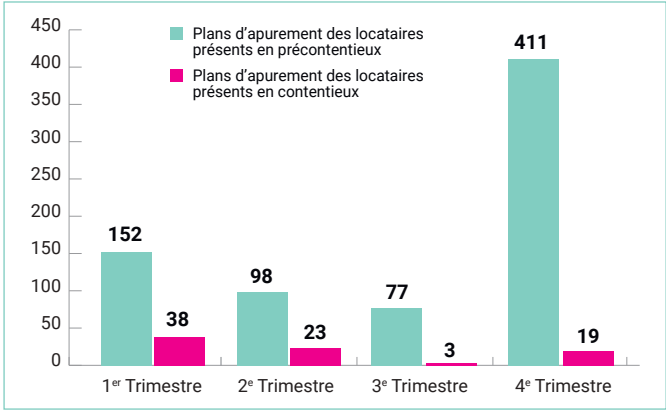
Aides perçues au titre du FSL Accès

	1 ^{er} Trimestre	2 ^e Trimestre	3 ^e Trimestre	4 ^e Trimestre	Total
Dépôt de garantie	4	5	6	7	22
Aide 1 ^{er} loyer	2	2	3	4	11
Aide dette locative	0	0	0	0	0
Garantie Impayés	2	7	9	5	23

LE TRAITEMENT SOCIAL DE LA CRISE

À nouveau en 2023, le nombre de ménages en difficultés a été impacté par les montants élevés des régularisations de charges survenus en septembre-octobre.

Les accords de règlement



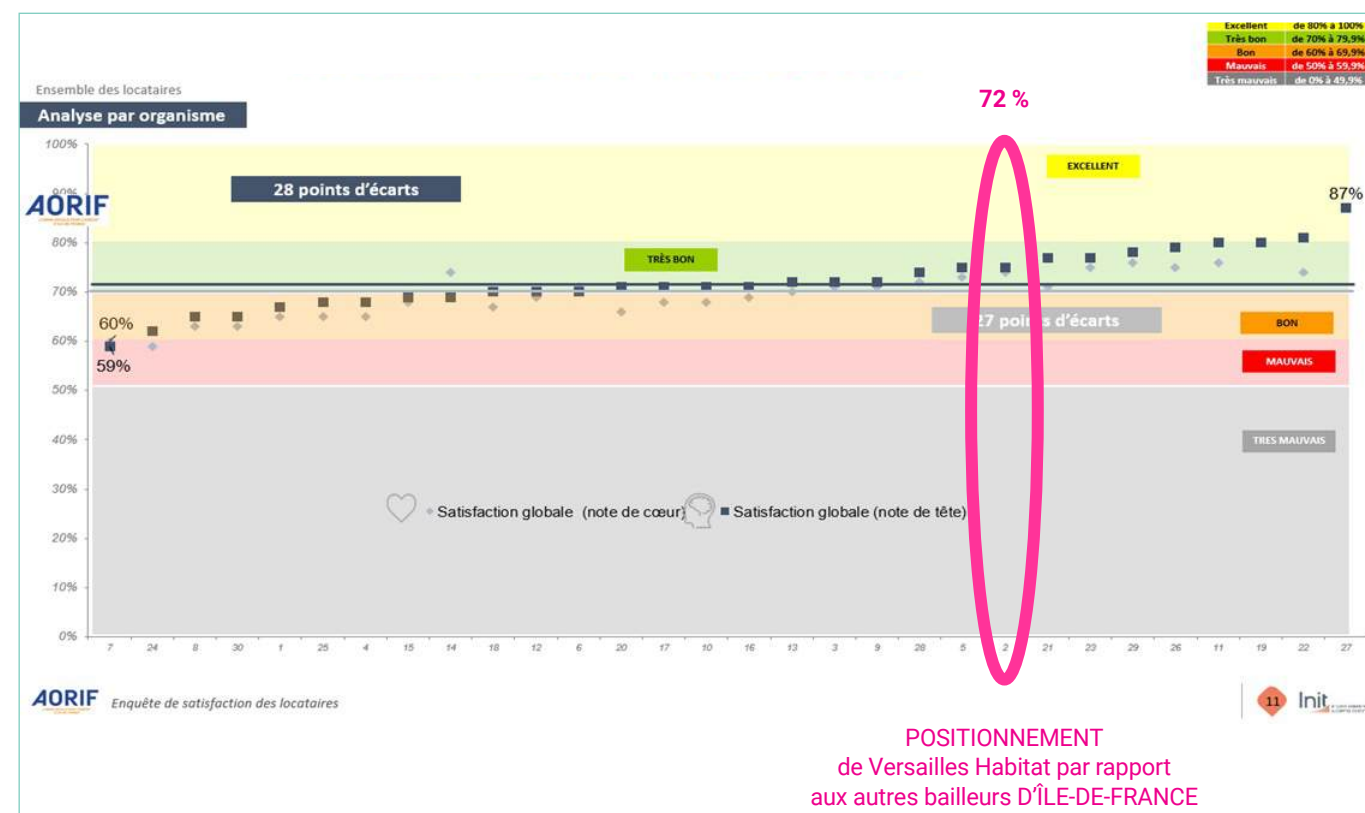
Afin de prendre les problématiques des locataires en difficulté le plus en amont possible, la cellule Précontentieux a mis en place des permanences téléphoniques sur des plages horaires bien définies : dès cette mise en place, on remarque que le nombre d'appels laissés en souffrance diminuent d'environ 50 %.

	janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	Total année 2023
Appels reçus	397	482	728	558	249	484	235	316	383	771	818	563	5 984
Appels manqués	42	78	108	48	20	17	15	9	20	30	48	36	471
Pourcentage non-répondus	10,57 %	16,10 %	14,80 %	8,60 %	8 %	3,50 %	6,30 %	2,80 %	5 %	3,80 %	5,80 %	6,30 %	7,80 %
Événements marquants	Mise en place des plages horaires de permanences téléphoniques								Régularisation de charges				

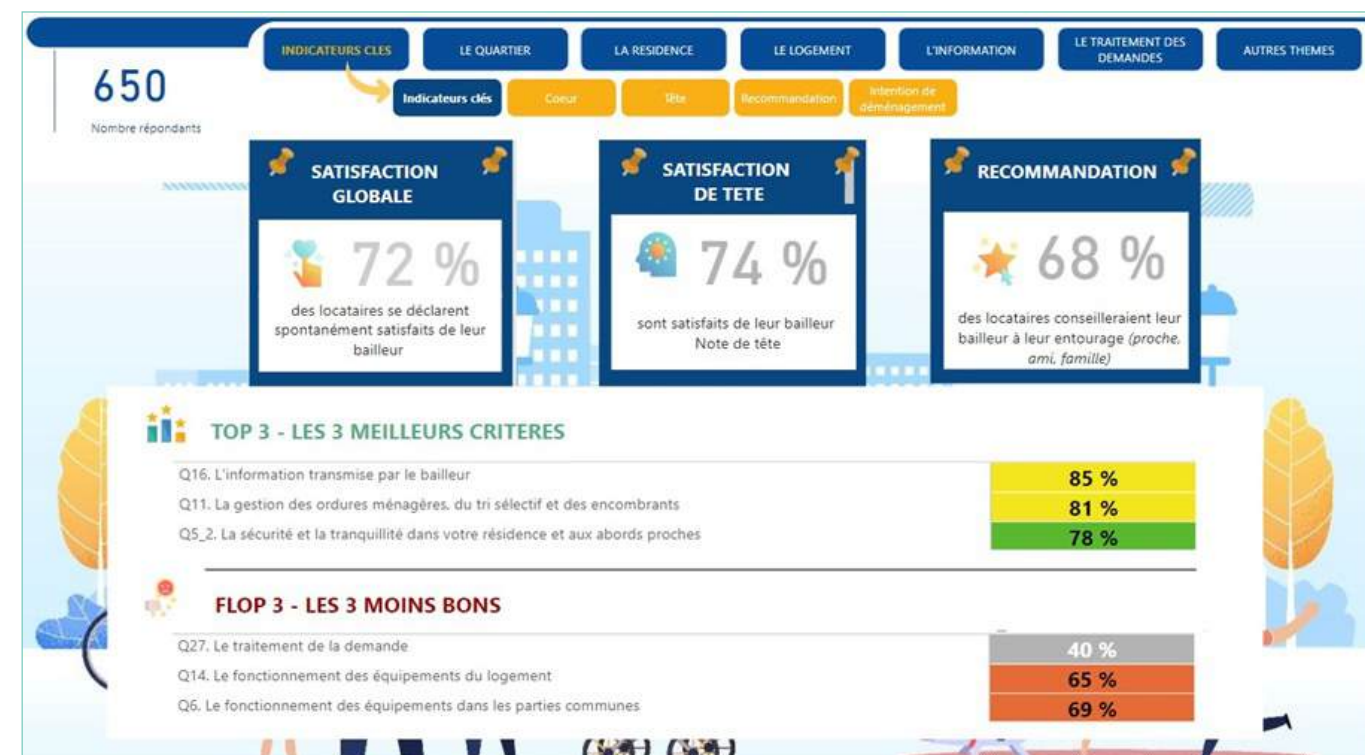
La qualité de service et la gestion de la relation locataires

Pour le Mouvement Hlm, la qualité de service est un enjeu stratégique depuis 2003, un impératif qui doit être assuré par tous les organismes, sur tous les territoires. Depuis 20 ans, Versailles Habitat est plus que jamais mobilisé sur cet enjeu : même si des axes d'amélioration ont été travaillés ces dernières années, les résultats de l'enquête de satisfaction triennale qui s'est déroulée en 2023 traduisent peu ces efforts, alors même que notre positionnement reste dans le tiers supérieur.

SATISFACTION : NOTE DE CŒUR ET NOTE DE TÊTE



La qualité de service est un défi majeur pour Versailles Habitat dans un contexte d'évolution de son statut juridique, de l'évolution de l'environnement économique et social, et son souci d'optimisation de la performance de gestion.



Ainsi, les trois points forts suivants ressortent de l'enquête de satisfaction 2023 :

- L'information transmise par Versailles Habitat sous toutes ses formes est bien perçue à 85 %.
- La gestion des ordures ménagères, du tri et des encombrants satisfait à 81 %.
- La sécurité et la tranquillité des résidences et de leurs abords satisfait à 78 %.

Trois points sont apparus plus faibles de façon constante :

- Le traitement des demandes et réclamations des locataires avec un taux de satisfaction à 40 %.
- Le fonctionnement des équipements des logements ne satisfait qu'à 65 %.
- Le fonctionnement de équipements des parties communes qu'à 69 %.

Depuis les résultats de l'enquête de 2020, l'amélioration des échanges avec les locataires a été travaillée via 4 axes :

- **Créer** de nouveaux services pour les locataires et les territoires :
 - avec le développement et la mise en place de l'outil extranet destiné aux locataires réalisé en mai 2023 ;
 - avec une agilité de la gouvernance de Versailles Habitat auprès des élus des territoires ;
 - avec un réseau de proximité réactif.
- **Déployer** des résidences plus adaptées aux problématiques contemporaines de vieillissement de la population et de publics spécifiques comme les femmes victimes de violences ou le logement des personnes handicapées psychiques en créant des projets de vie sociale.
- **Mettre en place et accompagner** la digitalisation des locataires.
- **Accompagner** les locataires les plus fragiles avec un service social étoffé et joignable.
- **Optimiser** la gestion de la proximité :
 - avec une forte exigence pour le nettoyage des parties communes des bâtiments, le recours à prestations extérieures a été accru ;
 - le poste de gardien de secteur a été développé permettant un contact avec les locataires facilité (ces derniers disposent de son numéro de téléphone mobile) ;
 - le gardien ainsi libéré de ses tâches de ménage est plus disponible pour les échanges avec les locataires (la proximité physique est toujours plébiscitée par les locataires qui en général apprécient beaucoup leur gardien) ;
 - le délai de traitement des réclamations ne doit pas dépasser 15 jours.

La qualité de service et la gestion de la relation locataires

DE NOUVEAUX OUTILS DÉPLOYÉS EN 2023 :

Le numérique pour une relation client plus performante et inclusive

> Versailles Habitat, persuadé que le déploiement de l'outil numérique de proximité qu'est l'extranet sera utile aux locataires et facilitera les contacts et l'information, lance l'extranet locataires dès mai 2023 : www.e-locataires.fr « Mon espace locataire ».



Après un affichage d'information dans toutes les résidences, son lancement a été marqué par la présentation aux locataires de la résidence intergénérationnelle du Bois de la Garenne, donnant lieu à l'expression de leurs besoins et au repérage des difficultés liées à son utilisation.

Dès le début, Versailles Habitat met au service des locataires en situation de fragilité numérique **une personne dédiée** : une assistance téléphonique ou par mail, sur rendez-vous, ou même en présentiel dans les loges, pour améliorer la compréhension et l'utilisation de cet outil ; celui-ci répond aux sollicitations en général en temps réel. **Des vidéos tutorielles** ont même été réalisées et diffusées.



On constate que les locataires sont en attente d'une réactivité encore plus grande : la présence d'un interlocuteur dédié à leur service, joignable et disposant à la fois des informations et des compétences pour les aider, est fortement appréciée en tant que gage de qualité de service. Plus de 500 **mails d'assistance à l'extranet** ont été envoyés aux locataires en 2023.

Simple d'utilisation, pratique et toujours disponible, cet outil pensé pour les locataires permet aux plus de 2 500 locataires inscrits d'avoir accès à leur dossier personnel, de le mettre à jour (attestations d'assurance habitation, modification d'occupation du logement etc permettent une meilleure collecte de données pour le service de gestion locative), et d'en connaître très rapidement et quel que soit le lieu où ils se trouvent l'état de leur compte (avis d'échéances, quittances, régularisations de charges...).

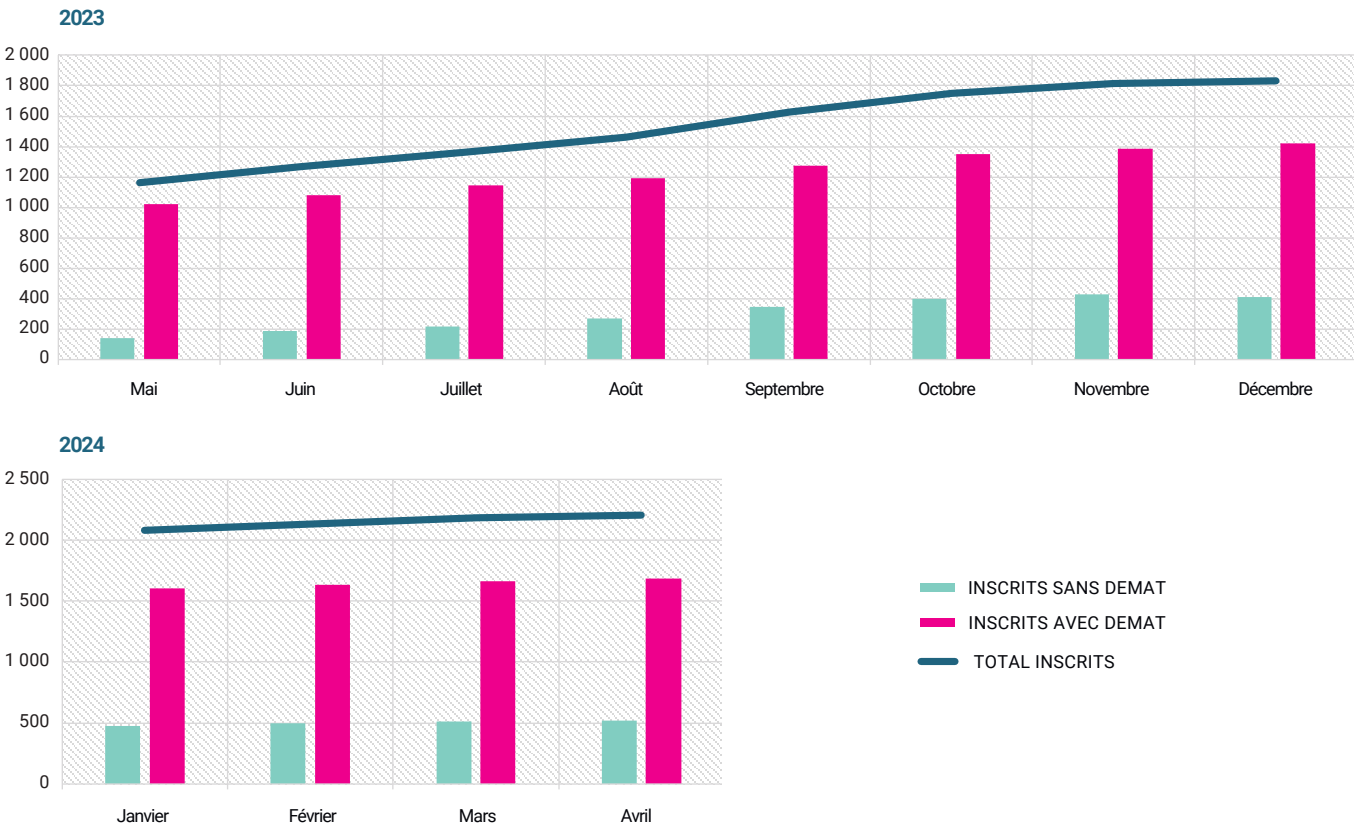
En 2024, cet outil va continuer à se structurer pour adapter les canaux d'interaction entre locataires et Versailles Habitat à chaque étape de leur parcours de locataires. Le sujet de la réclamation sera approfondi, de façon à proposer une réelle « **proximité numérique** » complémentaire à la **proximité physique** toujours attendue des locataires.

> Affiche Espace Locataires

Nombre d'inscrits sur l'extranet

	2023								2024			
	MAI	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPT.	OCTOBRE	NOV.	DÉC.	JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL
INSCRIT SANS DÉMAT.	145	188	219	269	349	403	429	410	473	497	514	521
INSCRIT AVEC DÉMAT.	1 020	1 081	1 145	1 195	1 277	1 348	1 384	1 424	1 605	1 634	1 666	1 682
TOTAL INSCRIT	1 165	1 269	1 364	1 464	1 626	1 751	1 813	1 834	2 078	2 131	2 180	2 203
% INSCRIT	23 %	25 %	27 %	29 %	32 %	34 %	35 %	36 %	41 %	42 %	43 %	43 %
% DÉMAT.	88 %	85 %	84 %	82 %	79 %	77 %	76 %	78 %	77 %	77 %	76 %	76 %
Nombre logements concernés	5 099	5 099	5 120	5 120	5 120	5 120	5 120	5 082	5 099	5 099	5 120	5 120

Statistiques inscription extranet



Au 30 avril 2024, en 8 mois seulement, 43 % des locataire sont inscrits sur le portail extranet : ceux de Versailles représentent 65 % des inscrits, et 21 % sont de Guyancourt. Des campagnes de communication pour relancer les inscriptions sont très régulièrement adressées aux locataires : flyers à l'accueil avec QR Code, information lors de la signature du bail, information mensuelle sur les avis d'échéance, affichage, lien sur le site internet vers le portail, newsletters...

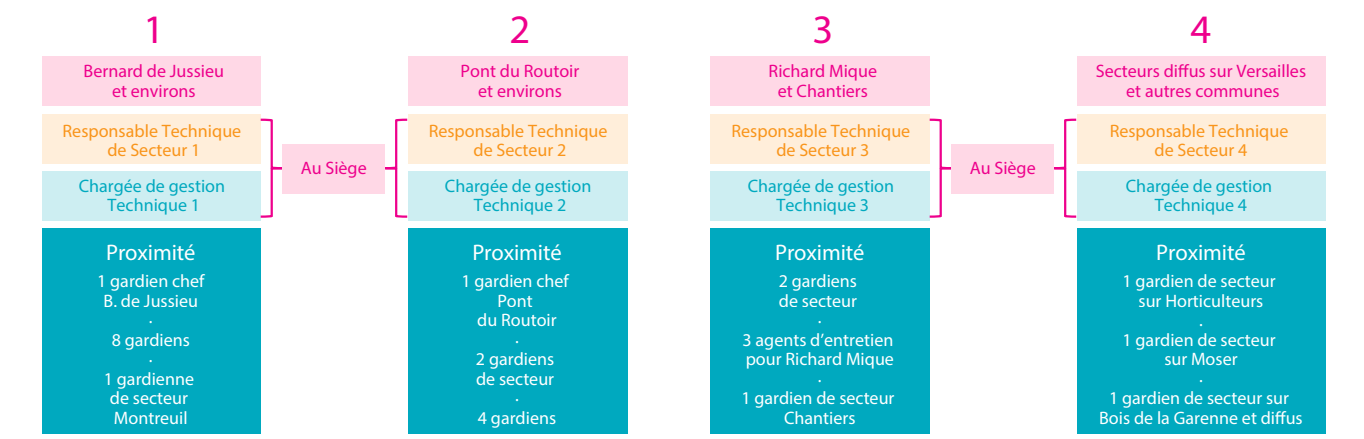
UNE NOUVELLE ORGANISATION DE LA PROXIMITÉ ET DE LA MAINTENANCE
POUR 2024 RESSERRE LA COLLABORATION ENTRE TERRAIN ET SIÈGE

> Début 2024, pour une nouvelle organisation centrée sur la satisfaction locataires, la coordination entre service de proximité et service technique d'entretien et maintenance est actée : les Responsables Techniques de Secteur, assistés de Chargées de Gestion Technique, supervisent les gardiens, et sont informés de l'ensemble de leurs actions, des interventions des entreprises, ainsi que des remontées terrain des locataires. Une rationalisation des canaux à disposition des locataires et une nouvelle articulation pour recréer une véritable dynamique d'efficacité dans le traitement des réclamations et des demandes d'intervention des entreprises.

Le locataire en effet attend de Versailles Habitat qu'il apporte une réponse toujours adaptée, et qu'il l'informe individuellement de l'avancement de son traitement. Le fonctionnement des équipements des logements et des parties communes sera suivi de très près et les responsables techniques de secteur sont ainsi en capacité d'apporter leur expertise de façon plus ciblée et plus rapide.

De plus, toujours dans un esprit de réactivité accrue, une étude a été menée en 2023 pour équiper les gardiens d'une application sur smartphone afin qu'ils puissent enregistrer les réclamations même sur le terrain, sans avoir besoin de revenir à leur poste de travail en loge. L'application sera disponible en 2024 sur leurs smartphones.

Un renforcement des équipes techniques : le patrimoine a été divisé en quatre secteurs ayant chacun à leur tête un Responsable.



👉 Céline

TÉMOIGNAGES

👉 Amandine

Le Responsable Technique de Secteur est un expert

Pour ma part, je constate une grande amélioration de la communication interne. En regroupant deux services en un seul, nous avons gagné en fluidité et en ergonomie dans notre manière de travailler.

Nos dossiers sont suivis de plus près, et nous optimisons notre système d'information.

J'interviens principalement en soutien lorsque les réclamations persistent dans le temps. Je facilite le traitement des demandes quand elles ont besoin d'un avis d'expert. Avant, les réclamations nécessitaient souvent un transfert du dossier vers un autre service, ce qui entraînait des retards dans leur traitement. Grâce à la fusion des services Maintenance et Proximité, notre équipe peut intervenir immédiatement dès le problème signalé.

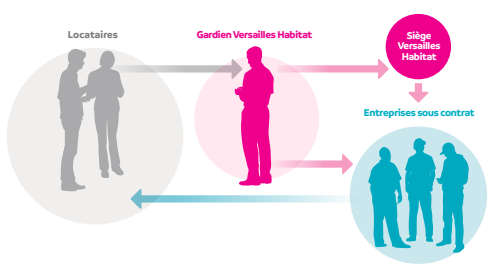
Désormais, tout est traité dans notre équipe, de A à Z : pour une résolution du problème plus rapide et plus efficace !

La Chargée de Gestion Technique est le pivot entre gardiens et entreprises prestataires

Depuis la réorganisation, chaque équipe est désormais responsable de la gestion d'un secteur comprenant environ 1 500 logements. Cette répartition plus équilibrée des charges de travail a considérablement accéléré la rapidité de traitement des réclamations, d'autant plus que cela relève désormais du rôle spécifique des chargées de Gestion Technique. La répartition de la charge de travail est plus équitable.

En tant que chargée de Gestion Technique, ma responsabilité principale est de gérer le traitement des réclamations et de mandater les entreprises pour les remises en état nécessaires. Je suis très satisfaite de cette organisation qui nous offre l'opportunité de mieux connaître les locataires de notre secteur, ce qui facilite la gestion des réclamations. Je suis heureuse de pouvoir leur apporter des solutions adaptées à leurs besoins spécifiques, et un service plus réactif.

Finalement, en 3 mois, nous sentons déjà une meilleure satisfaction des locataires, ce qui nous apporte à nous aussi plus de satisfactions !



> En réponse aux résultats de l'enquête de satisfaction des locataires, priorité est donnée fin 2023 à la création d'un poste de Responsable de Relation Client, qui vient renforcer la communication et la concertation avec les représentants des locataires, créant des moments de contact plus fréquents et qualitatifs. Elle structure la relation client.

FOCUS

SENSIBILISATION ET FORMATION DES GARDIENS
EN PÉRIODE DE CRISE

Comment communiquer auprès des locataires sur la crise énergétique :
les clés d'une bonne compréhension



> Brochure Sobriété énergétique.

Les gardiens sont en première ligne devant les locataires qui expriment leurs difficultés à régler le montant de leur facture de régularisation de charges ; alors, Versailles Habitat ne les a pas laissés seuls face aux questions comme : « Vous avez augmenté mon loyer de 30 €, c'est inadmissible », « J'ai reçu ma facture de régularisation de charges d'un montant de 400 €... comment voulez-vous que je paie ? », « Vous nous logez dans des passoires thermiques et vous ne faites rien ».

Après avoir élaboré et diffusé la brochure sur la gestion de la crise énergétique par Versailles Habitat, le service Communication a réuni tous les gardiens soit sur le terrain, soit dans leur loge, résidence après résidence, au cours d'une dizaine de séances, pour leur donner les clés de communication et les éléments de réponse à apporter aux locataires, et de façon à les soutenir dans leur quotidien : expliquer, toujours et encore expliquer, pourquoi les acomptes de charges comme les régularisations ont subi de telles augmentations.

Tous les éléments de réponse leur ont été apportés : les mesures de protection prises par Versailles Habitat et la façon dont est géré le contrat de fourniture gaz ; la négociation du contrat, l'accompagnement possible des locataires en situation fragile pour échelonner leurs règlements, le fonctionnement du bouclier tarifaire mis en place par l'état, les actes de sobriété, et le mode de fonctionnement des provisions de charges, mais aussi les améliorations techniques des chaufferies, et les rénovations thermiques prévues et en cours, avec un effort financier de l'Office qui n'a jamais été aussi important pour améliorer le patrimoine existant.

Car ce sont bien nos gardiens qui, au quotidien, sauront donner des explications aux locataires, leur rappeler les bons gestes et les orienter vers les solutions existantes.

L'OUTIL NUMÉRIQUE INTERNE EN CONSTANTE AMÉLIORATION

Grâce à la mise en place de la téléphonie par VOIP, Versailles Habitat dispose de statistiques plus précises et a constaté que le nombre d'appels téléphoniques manqués au standard du Siège s'est réduit en passant de 64 % en janvier à moins de 17 % en décembre. C'est en octobre que le téléphone a le plus souvent sonné, en raison de l'envoi des avis de régularisation de charges qui ont surpris de nombreux locataires.

Le service informatique a sécurisé en 2023 le lien avec la fibre et, conscient que les simples sauvegardes ne suffisent plus, a défini un PRA (Plan de Reprise d'Activité informatique) prévoyant un ensemble de procédures qui viendront sécuriser le système d'information en cas de sinistre ou d'incident, pour qu'il puisse redémarrer le plus rapidement possible et ainsi éviter la paralysie de l'activité. Il a également mis en place l'installation informatique du siège social rénové, quelques jours avant le ré-emménagement des collaborateurs, rendant la reprise de l'activité immédiate.



Les ressources internes mobilisées

LES RESSOURCES HUMAINES

En 2023 la Direction des Ressources Humaines composée des services RH, Informatique, Communication et Moyens Généraux, a maintenu le cap des engagements pris en 2022, tout en continuant à intégrer de nouveaux projets de développement inhérents aux enjeux stratégiques de Versailles Habitat.

2023 a également été l'année du retour au siège, après 14 mois de travaux d'embellissement, les équipes ont dû anticiper et prévoir le déménagement, ainsi qu'organiser la réinstallation de l'ensemble des postes, bureaux, et espaces communs.

A - LES GRANDS PROJETS RH DE L'ANNÉE

- **Intégration d'un outil de gestion des entretiens LUCCA** pour la gestion dématérialisée des entretiens d'évaluation.
Son objectif est de faciliter les entretiens des collaborateurs, et d'en conserver l'historique numériquement (Entretiens annuels, entretiens professionnels obligatoires, cadres au forfait, ...).

- **Le déménagement : retour au siège social historique rénové**
Ce déménagement de retour au siège a sollicité la même importante mobilisation qu'en 2022 lorsque les collaborateurs ont quitté les locaux du 8 rue Saint-Nicolas pour la durée des travaux et qu'un important travail d'archivage et de tri avait dû être réalisé après 30 années dans ces bureaux.

Cette fois, il a fallu intégrer en plus la gestion et le tri du mobilier qui était conservé et celui qui était renouvelé, avec quelques casses ou dégradations de mobilier durant le transport,

puis l'intégration dans les nouveaux espaces, l'appropriation des lieux par les collaborateurs, et l'identification de l'implantation de l'ensemble des collaborateurs.

Sans oublier bien sûr le transfert du parc informatique, la gestion de l'accès à la connexion internet, la réinstallation et surtout le déploiement de tous les nouveaux matériels dans les salles de réunions, répondant au besoin et au projet 3.0 de Versailles Habitat.



Les ressources internes mobilisées

B - EFFECTIFS ET EMPLOIS

L'année 2023 est à l'équilibre dans ses effectifs, avec une logique de gestion des remplacements dans le cas de départs, mais aussi dans l'organisation ou la réorganisation des services et/ou directions.

Un audit a été effectué en 2023 sur les métiers de la maintenance et de la proximité, afin d'analyser et améliorer le circuit de traitement et de gestion des réclamations clients.

Cet audit a permis de comprendre les axes à améliorer et a débouché sur des préconisations d'organisation.

Nota : Tableaux arrêtés au 31/12/2023

Effectifs par tranches d'âge et genres	Femmes	Hommes	Total général
De 18 à 30 ans	2	3	5
De 31 à 40 ans	13	5	18
De 41 à 50 ans	9	8	17
De 51 à 60 ans	18	12	30
Après 60 ans	3	7	10
Total général	45	35	80

Effectifs par ancienneté et genre	Femmes	Hommes	Total général
De 0 à 5 ans	25	13	38
De 6 à 10 ans	7	0	7
De 11 à 15 ans	2	6	8
De 16 à 20 ans	5	2	7
De 21 à 30 ans	4	11	15
Plus de 30 ans	2	3	5
Total général	45	35	80

Effectifs par type de contrat et genre	Femmes	Hommes	Total général
ALTERNANT	1	3	4
CDD	1	1	2
CDI	40	20	60
FPT	2	11	13
STAGE	1		1
Total général	45	35	80

Effectifs par CSP et genres	Femmes	Hommes	Total général
OUVRIER/EMPLOYÉ	3	8	11
TAM	21	20	41
CADRE	19	5	24
CADRE DE DIRECTION	2	1	3
DIRECTION		1	1
Total général	45	35	80

C - LE HANDICAP

RQTH en nombre de personnes physiques au 31/12/2022 :

Effectifs par CSP et genres	Femmes	Hommes	Total général
OUVRIER/EMPLOYÉ	0	1	1
TAM	2	0	2
CADRE	2	0	2
CADRE DE DIRECTION	0	0	0
DIRECTION	0	0	0
Total général	4	1	5

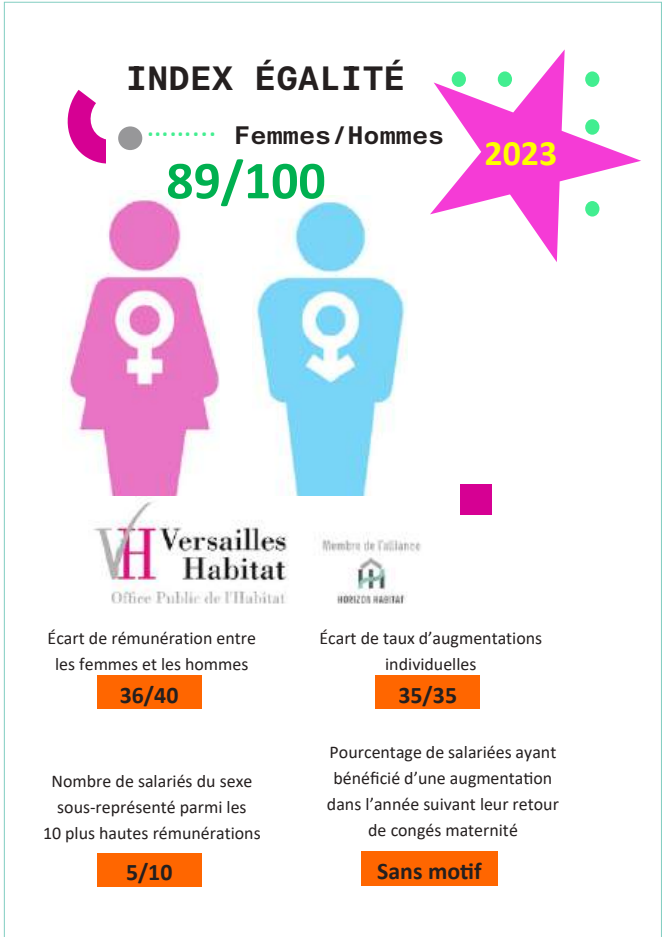
Versailles Habitat continue de satisfaire aux règles légales en matière d'emploi des personnes en situation de handicap (à savoir, au moins 6 % de ses effectifs), mais aussi en continuant à faire appel à ses partenaires, et notamment au niveau local à un atelier protégé.

De plus, la rénovation du siège social a permis de réaliser des locaux adaptés et aux normes pour l'accueil du personnel présentant un handicap ou des difficultés de mobilité.

Enfin, lorsque cela le nécessite, avec l'accompagnement des services de la médecine préventive, des aménagements de poste son réalisés pour contribuer au confort des collaborateur le nécessitant.

D - L'ÉGALITÉ FEMMES/HOMMES

Versailles Habitat est engagé depuis le 5 septembre 2018 en tant qu'entreprise de plus de 50 salariés à mesurer au moyen d'un index l'égalité entre les femmes et les hommes au sein de l'organisation. Cet outil se doit de faire le point et d'afficher la lutte contre les inégalités professionnelles une fois par an. Versailles Habitat a obtenu une note de 89/100 pour 2023, l'organisme est revenu à sa note de 2021 (95/100 en 2022) ; pour rappel des mesures correctives sont à prendre quand la note est en-dessous de 75/100.

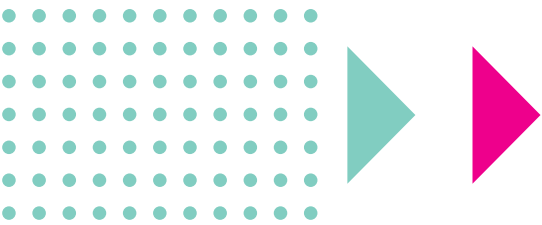


> Parution de l'infographie « Index égalité » sur le site internet et sur le fil d'actualités LinkedIn

E - LE DIALOGUE SOCIAL

Les négociations annuelles obligatoires ont permis de mettre en place des avantages qui améliorent en période inflationniste le pouvoir d'achat de nos collaborateurs.

Les engagements qui avaient été pris se sont finalisés par des accords sur le compte épargne temps et le plan épargne entreprise, qui ont été signés en fin d'année 2023 pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2024.



F - LA FORMATION

En 2023, Versailles Habitat a su démontrer une nouvelle fois sa volonté de permettre aux collaborateurs de s'épanouir dans leur fonction, en leur permettant de réaliser des formations qui contribuent à leur évolution professionnelle (évolution réglementaire, normes, évolution de l'outil métier, ...), mais aussi de se maintenir dans leur emploi avec des formation de remise à niveau et de rappel, sur des outils supports ou dans leur domaine d'expertise.

Formation par catégorie socioprofessionnelle

Actions de formation par CSP	Nombre d'actions
Catégorie 1 - Ouvrier	3
Catégorie 2 - Technicien Agent de Maitrise	27
Catégorie 3 - Cadre	48
Catégorie 4 - Cadre de Direction	11
Catégorie 5 - Direction	1
Total général	90

Formation par sexe

Actions de formation par genre	Nombre d'actions
Femmes	74
Hommes	16
Total général	90

Nous rappelons les quatre axes sur lesquels notre plan de développement des compétences s'est articulé en 2023 :

- sécurité - santé et bien-être au travail ;
- prévention des risque psychosociaux ;
- formation aux outils ;
- formation métiers.

Enfin 2023 a été une année dynamique en matière de politique de formations des jeunes, avec l'augmentation de nos contrats d'alternance : l'objectif étant de répondre à un intérêt commun entre les alternants qui recherchent une structure susceptible de les accueillir pour réaliser leur cursus et Versailles Habitat qui est en quête permanente de nouvelles recrues, formées aux différents métiers dans le logement social.

G - LA COMMANDE PUBLIQUE EN 2023

Poursuite de la sécurisation de la chaine achat dans le respect du nouveau guide des procédures

Des procédures sont mises en place pour principalement renforcer la définition des besoins en matière de fournitures courantes, services, travaux, maîtrise d’œuvre ou prestations intellectuelles, et renforcer le process de validation auprès de la hiérarchie (accord pour lancer la procédure et échanges en amont), tout en s’assurant du respect des règles de mise en concurrence (publications sur les supports dématérialisés comme profil acheteur, BOAMP ou JOUE lors de nos procédures) tout en tenant compte de nos obligations en matière de bonne utilisation des deniers publics.

Les consultations marquantes pour le service Développement et Maitrise d’ouvrage :

- Construction de 20 logements familiaux sociaux et 20 parkings à Guyancourt.
- Marché notifié le 17 octobre 2023 pour un montant total de 2 885 757 € HT.
- Restructuration de bureaux en 10 logements sociaux pour le 183, avenue du Général Leclerc, à Viroflay, marché notifié le 17 octobre 2023 pour un montant total de 860 957 € HT.

Rappel des seuils au 31 décembre 2023 :

- Travaux : 5 382 000 € HT.
- Fournitures et services : 215 000 € HT.

Les marchés en quelques chiffres

La volumétrie des marchés + demandes d’achat

Toutes prestations confondues (travaux, fournitures, services, prestations intellectuelles), 17 marchés + 23 demandes d’achat, ont été traités par le service marchés.

Les achats dont le montant estimé est supérieur aux seuils

Toutes prestations confondues (travaux, fournitures, services, prestations intellectuelles), 4 achats ont été recensés en procédure formalisée.

En 2023 ont été recensées 23 consultations par le service marchés toutes prestations confondues (travaux, fournitures, services, prestations intellectuelles), dont 13 pour le service travaux.

Type de Procédure	2022	2023
Appel d’offres ouvert	4	5
Procédure adaptée	17	16
Maîtrise d’œuvre formalisée avec concours	0	0
Conception-réalisation	0	2
Total	16	23

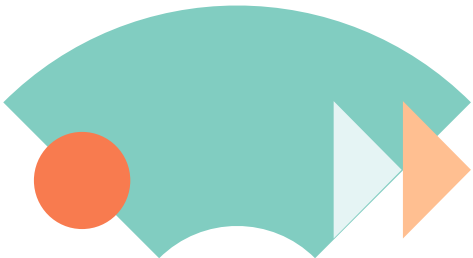
La Commission d’Appel d’Offres (CAO) et la Commission Technique (CT)

La Commission d’appel d’offres s’est réunie 5 fois au cours de l’année 2023.

- 4 marchés (contre 6 en 2022) lui ont été présentés.
- 2 marchés de conception-réalisation (contre 0 en 2022).

La Commission Technique s’est réunie 4 fois et 5 marchés (contre 0 en 2022) lui ont été présentés.

Les membres des deux commissions n’ont émis aucune observation sur l’ensemble des marchés passés en 2023.



LE SECTEUR LIBRE

Vente de logements sociaux, gestion des copropriétés et des commerces

Les copropriétés :

VERSAILLES

- ASL LES ALLÉES FOCH / V6, 1 rue Richaud
- 6-8 RUE BAILLY
- LE 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, 97 rue Coste et rue Yves Le Coz
- EFFIGIE, rue du Refuge
- VERSALYS, 17 boulevard Saint-Antoine
- MONSEIGNEUR GIBIER, 4 rue Monseigneur Gibier
- VILLA DEMOISELLES, 10 bis rue Pasteur

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

NOISY-LE-ROI

- LA ROSERAIE, 2 bis allée P. Kergomard 2/2TER Chemin des Princes

6 copropriétés sont gérées par Versailles Habitat en tant que syndic :

SDC LES FAVORITES

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

SDC RUE YOURI GAGARINE

2-12 rue Youri Gagarine - 78280 GUYANCOURT
Durée du contrat de syndic : 27 juin 2022 – 30 juin 2023
Nombre de logements : 114 - Nombre de logements appartenant à Versailles Habitat : 76

ASL SAINT-CHARLES

27 rue Champ Lagarde - 78000 VERSAILLES

AFUL LE CLOS DE BRETEUIL

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

SDC PARKING, 27 RUE CHAMP LAGARDE

27 rue Champ Lagarde - 78000 VERSAILLES

ASL 149 BOULEVARD DE LA REINE : 149 boulevard de la Reine - 78000 VERSAILLES

1 logement a été vendu sur la copropriété Youri Gagarine : 6 rue Youri Gagarine à Guyancourt T4 de 81 m² – Prix 183 000 € informatique.

Versailles Habitat gère 73 commerces, dont 25 à Guyancourt, et 47 sur les communes de Versailles, Bièvres, Jouy-en-Josas et Viroflay.

Le local commercial de l’ancienne boucherie du centre commercial à Bernard de Jussieu reste vacant en 2023.

4 commerces subissent des difficultés de paiement pour lesquels des échelonnements de dette sont mis en place.

Les enjeux sociaux et sociétaux s'affirment de plus en plus dans notre secteur : apporter des réponses fait partie intégrante de la feuille de route de Versailles Habitat. Au vu de la population qui vieillit dans nos logements, les ambitions sont fortes en matière d'adaptation des services au vieillissement.

- Les résidences intergénérationnelles Aïnéllys se développent : deux autres verront le jour sur deux nouvelles communes, même s'il faut continuer à trouver des formes de subventionnement.
- La réhabilitation de la résidence Richard Mique est en réflexion au travers du prisme du vieillissement puisqu'il s'agit d'une résidence composée de bâtiments de quatre étages sans ascenseurs, le maintien des seniors autonomes à domicile est favorisé.

En partenariat avec le Groupe Alogia, spécialiste du Bien vieillir, une étude est menée début 2024 auprès des seniors de plus de 65 ans sur les conditions d'accessibilité (adaptation aux personnes à mobilité réduite) et de maintien dans les logements (politique de mutation intra résidence), pour prioriser les travaux futurs qui seront réalisés lors de la réhabilitation.

Augmenter l'efficience sur le terrain pour un gain de temps et une réactivité accrue

Poursuivant l'idée de proximité numérique dans le cadre de la proximité physique, dans un but de simplification, chaque gardien disposera au premier semestre sur son smartphone d'une application de remontées d'informations et de réclamations locataires, pour une prise en charge en temps réel des réclamations, ce qui simplifiera leurs démarches. Les informations saisies seront automatiquement remontées et synchronisées dans le logiciel professionnel, garantissant la traçabilité des informations.

Celles-ci concerneront autant les parties communes que les logements, et permettront au gardien de compléter le dossier par des photos. Le locataire obtiendra en temps réel une visibilité de sa réclamation et de son traitement par les entreprises devant intervenir.

La nouvelle génération du portail extranet est en préparation pour la fin du premier semestre 2024

Il permettra notamment au locataire de saisir sa réclamation et de l'adresser via l'extranet directement au chargé de gestion technique et au gardien concernés.

En gestion locative, la gestion en flux des droits de réservation de logements devenue obligatoire depuis la Loi ELAN se prépare activement. À défaut de la signature d'une convention

de réservation signée entre le bailleur et chaque réservataire à l'échelle de chaque commune, le flux des attributions de chaque réservataire relèvera de l'État. Après état des lieux des réservations, viennent les négociations avec les réservataires, la rédaction et la signature des conventions, ... Un grand défi sur nos territoires en très forte tension sur le logement qui impactera tant les outils informatiques, les stratégies d'attributions, et les process métiers.

Les outils numériques et logiciel métier devront se développer avec de nouveaux modules : process de contrôle du quittancement dans PREM Habitat, module de calcul des évolutions des loyers...

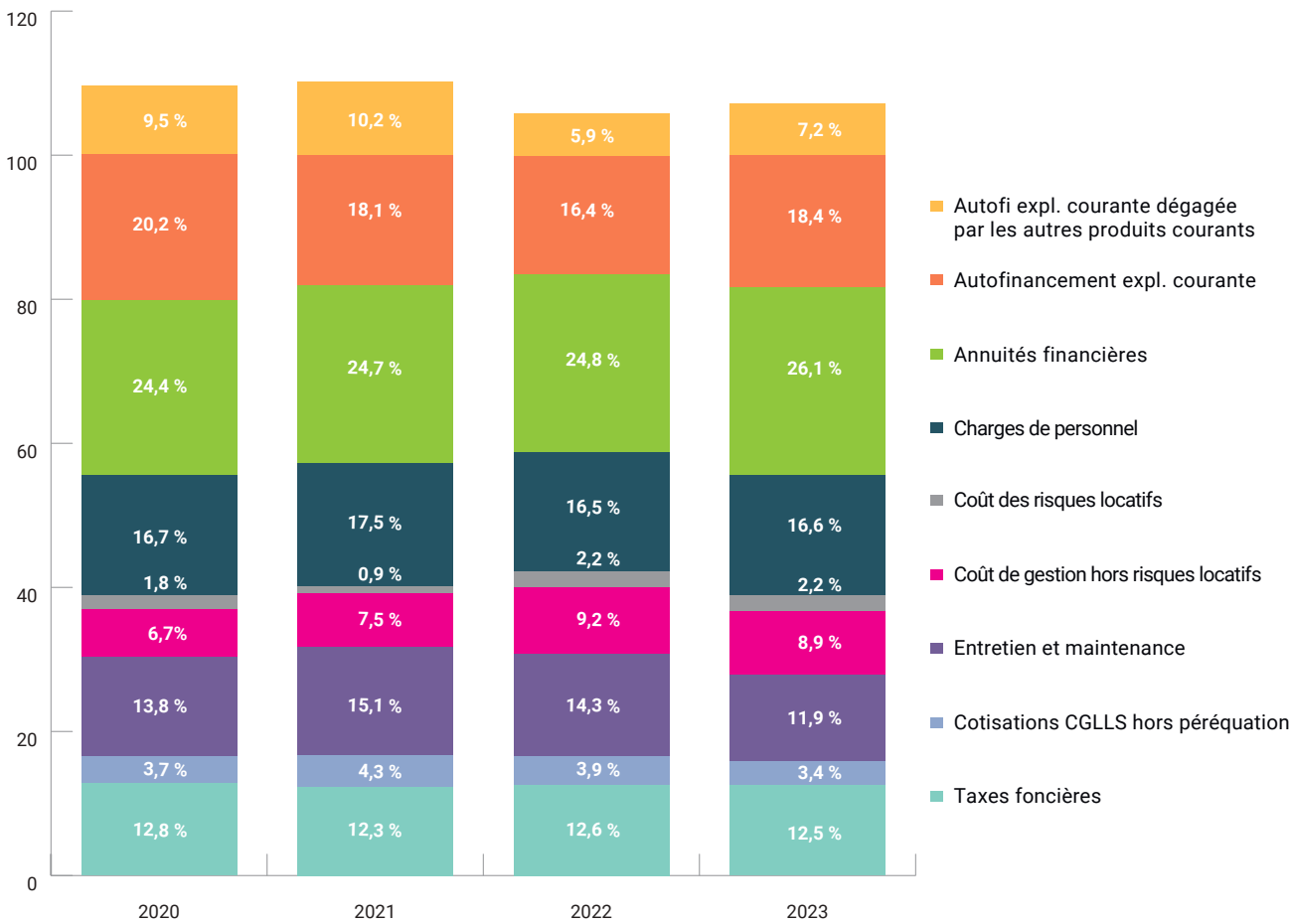
Le développement du patrimoine se poursuit : 5 nouvelles résidences mises en service en 2024, notamment sur des communes où Versailles Habitat n'était pas encore présent : Chavenay (8 logements), Jouars-Pontchartrain (10 logements route du Moulin neuf)... Au total, la mise en service de 79 logements est prévue : 10 familiaux à Buc (Frères Robin), 26 à Voisins-le-Bretonneux (Belle Époque) et 25 logements à Versailles (8 logements rue du parc de Clagny et 17 logements avenue de Paris).

- Les travaux de construction de 137 logements seront lancés :
- 29 logements à Jouars-Pontchartrain route du Pontel ;
 - MOD Pont du Routoir 20 logements ;
 - Viroflay : transformation de bureaux en 32 logements et une autre opération comptant 10 logements ;
 - Bièvres rue Saint-Antoine 19 logements ;
 - Les Loges-en-Josas rue Guy Môquet 27 logements.

Du statut OPH au statut de SEM, objectif 31 décembre 2024 : La modification du statut juridique de Versailles Habitat insufflera un nouveau souffle financier permettant d'augmenter les investissements en développement (+1200 logements créés de 2023 à 2031) et en réhabilitations (2 600 logements à réhabiliter). Diverses étapes de création de la SEM ponctueront l'année : après l'accord du pacte d'actionnaires entre Versailles Habitat et CDC Habitat, l'information-consultation du Comité Social et Economique, l'examen en CRHH, le Conseil d'Administration devra prononcer la dissolution de l'Office Public de l'Habitat en septembre, et la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc désignera un nouveau Conseil d'Administration composé de 17 membres.

1 - L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

(en % des loyers nets de la RLS lissée)



2 - L'INVESTISSEMENT

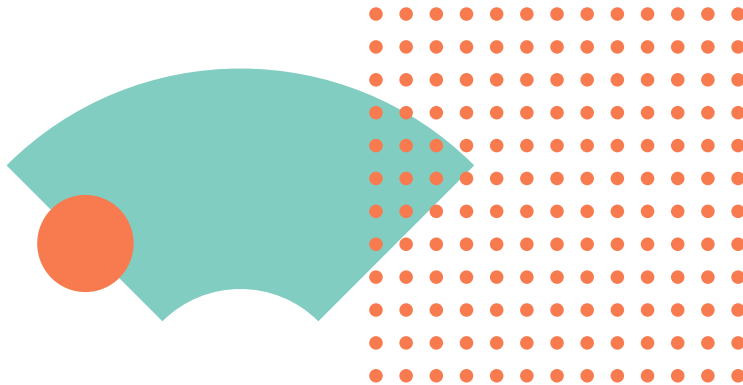
En 2023, notre Office a été confronté aux difficultés conjoncturelles des promoteurs immobiliers et les investissements lancés en VEFA ont connu des décalages. L'ambition d'investissement prévue au budget 2023 n'a pas pu être atteinte. Pour autant, **Versailles Habitat a investi près de 13 millions d'euros, soit 2 408 euros par logement** dans des investissements locatifs.

CES DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS REPRÉSENTENT 49 % DES LOYERS

En milliers d'euros	2019	2020	2021	2022	2023
Dépenses d'investissements locatifs	25 128	26 495	21 055	32 815	12 969
Loyers	22 423	23 103	23 645	24 927	26 396
Dépenses d'investissements locatifs en proportion de loyer	112 %	115 %	89 %	132 %	49 %

OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT LIVRÉES EN 2023

Opérations livrées en 2023	Dépenses 2023 en €	Cumul des dépenses en €
Noisy-le-Roi - Chemin des Princes	277 959	2 738 333
Versailles - Avenue Pasteur	111 891	568 162
Versailles - Monseigneur Gibier	39 258	811 242
Total	429 108	4 117 737



PRINCIPALES OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS

Opérations en cours	Dépenses 2023 en €	Cumul des dépenses en €
Jouars-Pontchartrain - Route du Pontel	1 784 405	1 791 886
Voisins-le-Bretonneux - Rue Hélène Boucher	1 779 952	4 140 504
Versailles - Ancienne caserne Pion (Gally)	1 032 702	2 540 291
Versailles - Avenue de Paris	997 959	2 034 520
Viroflay - 183 avenue du Général Leclerc	927 579	1 063 478
Jouars-Pontchartrain - Route du Moulin Neuf	749 992	1 287 090
Buc - Rue des frères Robin	534 307	1 537 071
Guyancourt : MOD 20 logements	282 581	594 079
Les Loges-en-Josas - Rue Guy Môquet	247 549	389 499
Fontenay-Le-Fleury - RPA	191 927	3 858 932
Viroflay - 108 avenue du Général Leclerc	181 324	587 474
Chavenay - Rue de Grignon	137 977	1 119 738
Versailles - Rue Royale (DIA)	90 110	1 786 153
Bièvres - Rue Antoine	64 561	78 647
Verrières-le-Buisson - Rue Marius Hue	55 605	123 970
Le Chesnay-Rocquencourt - Rue Moxouris	19 013	511 804
Neauphle-le-Château - Avenue de la République	5 094	368 721
Total	9 082 637	23 813 859

RÉHABILITATION DU PATRIMOINE CLÔTURÉE

Réhabilitation livrée	Dépenses 2023 en €	Cumul des dépenses en €
Résidence Bernard de Jussieu - Réhabilitation 1 096 logements	106 179	26 886 654
Total	106 179	26 886 654

Opérations de droit commun	Dépenses 2022 en €	Cumul des dépenses en €
Résidence Pont du Rouitoir - Modernisation des ascenseurs	185 396	187 160
Résidence Horticulteurs - Modernisation des ascenseurs PMR	122 132	123 200
Résidence Bernard de Jussieu - Réfection du parking extérieur	83 389	83 389
Résidence Rue Bonnard - Ravalement	67 141	67 141
Résidence Bernard de Jussieu - Modernisation des ascenseurs	41 625	42 364
Résidence Richard Mique - Interphonie et contrôle d'accès	28 630	71 164
Résidence Le Clos des Tilleuls - Résidentialisation	16 642	31 989
Résidence Bernard de Jussieu - Système anti-intrusion	10 650	78 366
Résidence Petits Bois - Interphonie	7 615	7 615
Total	563 221	692 389

Opérations	Dépenses 2023 en €	Cumul des dépenses en €
Versailles - Réhabilitation du siège social	4 644 454	6 085 380
Résidence Gagarine - Réhabilitation thermique	704 573	704 573
Résidence Pont du Rouitoir - Aménagements extérieurs	412 489	412 489
Résidence Pont du Rouitoir - Réhabilitation	228 559	291 082
Résidence Champ Lagarde - Modernisation des ascenseurs	118 134	118 134
Résidence Hameau Saint-Nicolas - Réhabilitation	92 625	192 606
Résidence Pont du Rouitoir - Sécurité menuiseries	36 925	36 925
Résidence Guyancourt - Plomberie	22 596	132 693
Résidence Pont du Rouitoir - Persiennes métalliques	20 483	20 483
Résidence Petits Bois - Remplacement des chaudières	13 516	32 688
Résidence Richard Mique - Plomberie	6 197	53 844
Résidence Pont du Rouitoir - Amélioration éclairage	2 224	88 834
Total	6 302 776	8 169 731

