

RAPPORT D'ACTIVITÉ

# VERSAILLES HABITAT

2024

La proximité comme priorité

**VH** Versailles  
Habitat  
Société d'Économie Mixte

Membre de l'alliance  
**H**  
HORIZON HABITAT



> Hameau Beauclair  
à Jouars-Pontchartrain

# Édito



**Éric LE COZ,**  
Directeur Général

## Versailles Habitat est plus agile que jamais.

2024 a été une année particulière pour Versailles Habitat : l'année de sa mutation d'Office Public de l'Habitat (OPH) en Société d'Économie Mixte (SEM).

Cette évolution juridique s'est voulue indolore pour la gouvernance, les collaborateurs et les locataires ; mais elle a permis à Versailles Habitat d'avoir un partenaire solide et leader du logement social, pour l'accompagner sur la réalisation de son projet d'entreprise : CDC Habitat.

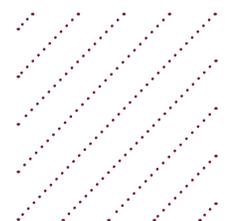
Ce projet d'entreprise, dévoilé début 2025, intitulé « Missions 2032 » prévoit cinq missions essentielles à réaliser d'ici 2032 : développer 1 200 logements, en réhabiliter 2 600, améliorer la qualité de service, assurer un véritable parcours résidentiel, et diversifier certaines activités. Ces objectifs sont rendus possibles par l'apport de fonds propres importants de notre partenaire CDC Habitat, et par le maintien du caractère public de Versailles Habitat via les 83 % du capital détenus par la Communauté d'Agglomération, Versailles Grand Parc. Oui, bien qu'en SEM, Versailles Habitat reste un opérateur public du logement social, plus que jamais au service des élus du territoire.

Alors s'ouvre cette année 2025 avec ses incertitudes géopolitiques, environnementales, économiques et sociales... Jamais ces incertitudes n'ont été aussi grandes, et le secteur du logement social est, ou sera touché, par cette conjoncture fragile, où l'argent public est de plus en plus rare et tellement précieux. Finis les fonds gratuits des collectivités, fini le livret A à moins de 1 %, finies les réservations sous forme de subventions, tous ces financements qui nous ont permis de produire plus de 1 100 logements et d'en réhabiliter 1 500 autres depuis 2015... Aujourd'hui, il faut composer, et la SEM va nous permettre de réaliser nos missions grâce à l'apport financier important de notre nouvel associé.

Tout cela démontre la grande agilité de Versailles Habitat, bailleur à taille humaine, parmi les derniers bailleurs indépendants de cette taille en Île-de-France, qui fait face à la crise grâce à une confiance permanente des élus, à des collaborateurs toujours plus impliqués, et à une connaissance des enjeux du territoire toujours plus fine.

Alors oui, cette mutation en SEM est indolore pour nous tous, mais elle prolonge la durée de vie de Versailles Habitat et améliorera encore sa performance !

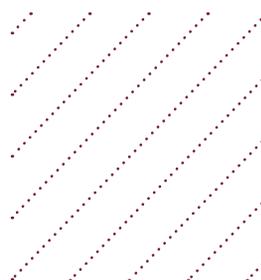
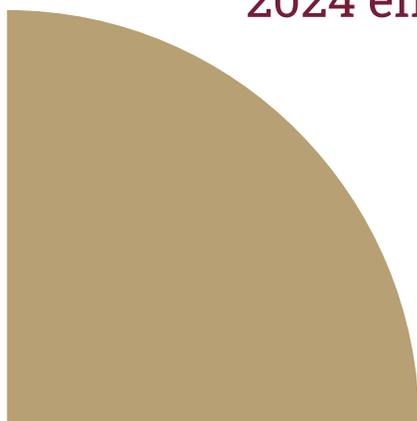
Bonne lecture.

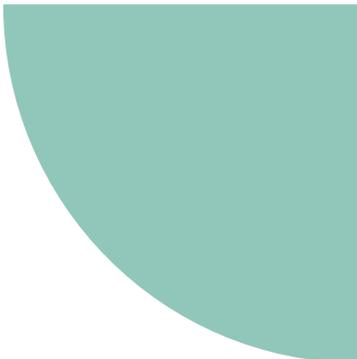


# Sommaire



<b>Notre territoire</b>	<b>06</b>
<b>Le Conseil d'Administration</b>	<b>08</b>
<b>Organigramme du comité de Direction</b>	<b>10</b>
<b>La SEM Versailles Habitat</b>	<b>12</b>
<b>L'amélioration de la qualité de service : une priorité</b>	<b>16</b>
<b>2024 en chiffres</b>	<b>20</b>
<b>2024 en images</b>	<b>22</b>



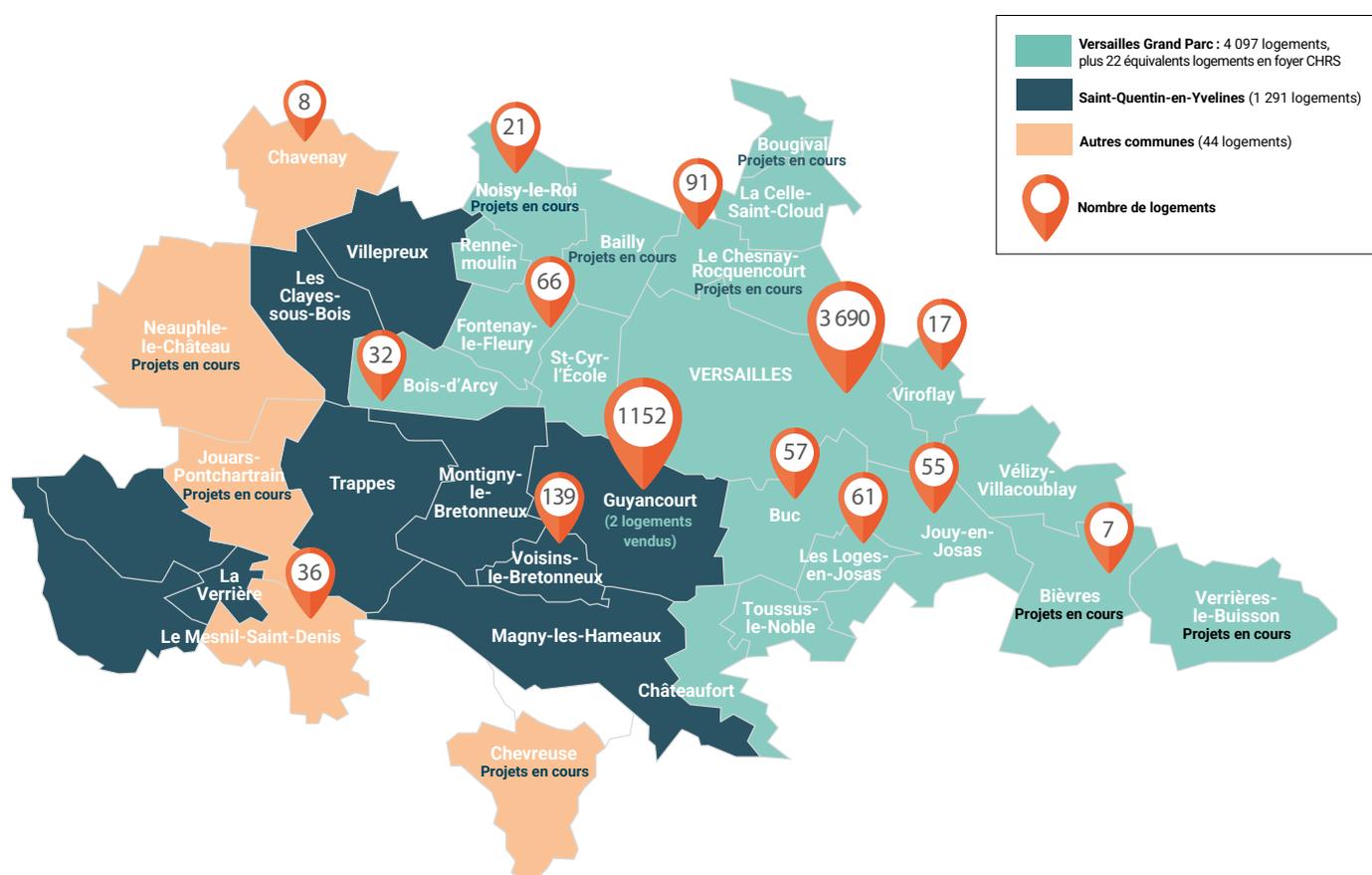


Le développement	28
L'entretien du patrimoine	42
La gestion locative	52
Le parcours résidentiel	54
Le secteur libre	58
La qualité de service en interne	59
Les ressources internes mobilisées	64
Les repères financiers	67



# Notre territoire

## CARTOGRAPHIE du patrimoine au 31 décembre 2024 : 5 454 logements



Versailles Habitat, aujourd'hui présent sur 14 communes du territoire des Yvelines et de l'Essonne, souhaite se développer sur d'autres communes encore, et les accompagner au plus près de leurs besoins en leur proposant une large palette de produits de logements, tout en insistant sur la création de logements sociaux esthétiques, intégrés, confortables, performants sur le plan énergétique, et accessibles financièrement pour les plus modestes.



> 11 rue Antoine, à Bièvres

# Le Conseil d'Administration

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025



**Michel BANCAL - Président**

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

## Les représentants de Versailles Grand Parc (VGP)

### Les maires



**Caroline DOUCERAIN**

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



**Marc TOURELLE**

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



**Luc WATTELLE**

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



**Richard DELEPIERRE**

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



**Sonia BRAU**

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



**Richard RIVAUD**

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



**Stéphane GRASSET**

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



**Anne PELLETIER-LE BARBIER**

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

## Les Censeurs



**Stéphanie LESCAR**  
Censeur

Conseillère municipale  
de la ville de Versailles  
Personne qualifiée



**Xavier GUITTON**  
Censeur

Conseiller municipal  
de la ville de Versailles  
Personne qualifiée



**Nadia OTMANE-TELBA**  
Censeur

Conseillère municipale  
de la ville de Versailles  
Personne qualifiée



**Pierre-Luc LANGLET**  
Censeur

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



**Danielle MAJCHERCZYK**  
Censeur

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

## Les autres élus de Versailles Grand Parc



**Martine SCHMIT**

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



**Magali LAMIR**

1<sup>ère</sup> adjointe au maire  
de Vélizy-Villacoublay  
Conseillère communautaire  
de la Communauté d'agglomération  
Versailles Grand Parc



**Gwilherm POULLENNEC**

Conseiller municipal de la ville  
de Versailles



**Violaine CHARPENTIER**

1<sup>ère</sup> adjointe au maire  
du Chesnay-Rocquencourt  
Communauté d'agglomération  
Versailles Grand Parc

## Les administrateurs représentant les locataires



**Didier FROGER**  
ADDL- UNLI



**Lydie KOWALCZYK**  
ADDL- UNLI



**Nathalie CHOUAÏB**  
CLCV

## Les administrateurs désignés par Adestia-CDC Habitat



**Aude DEBREIL**  
Présidente du Directoire  
de Grand Paris Habitat



**Sandrine SURFARO**  
CDC Habitat  
Directrice du Réseau  
CDC Habitat Partenaires

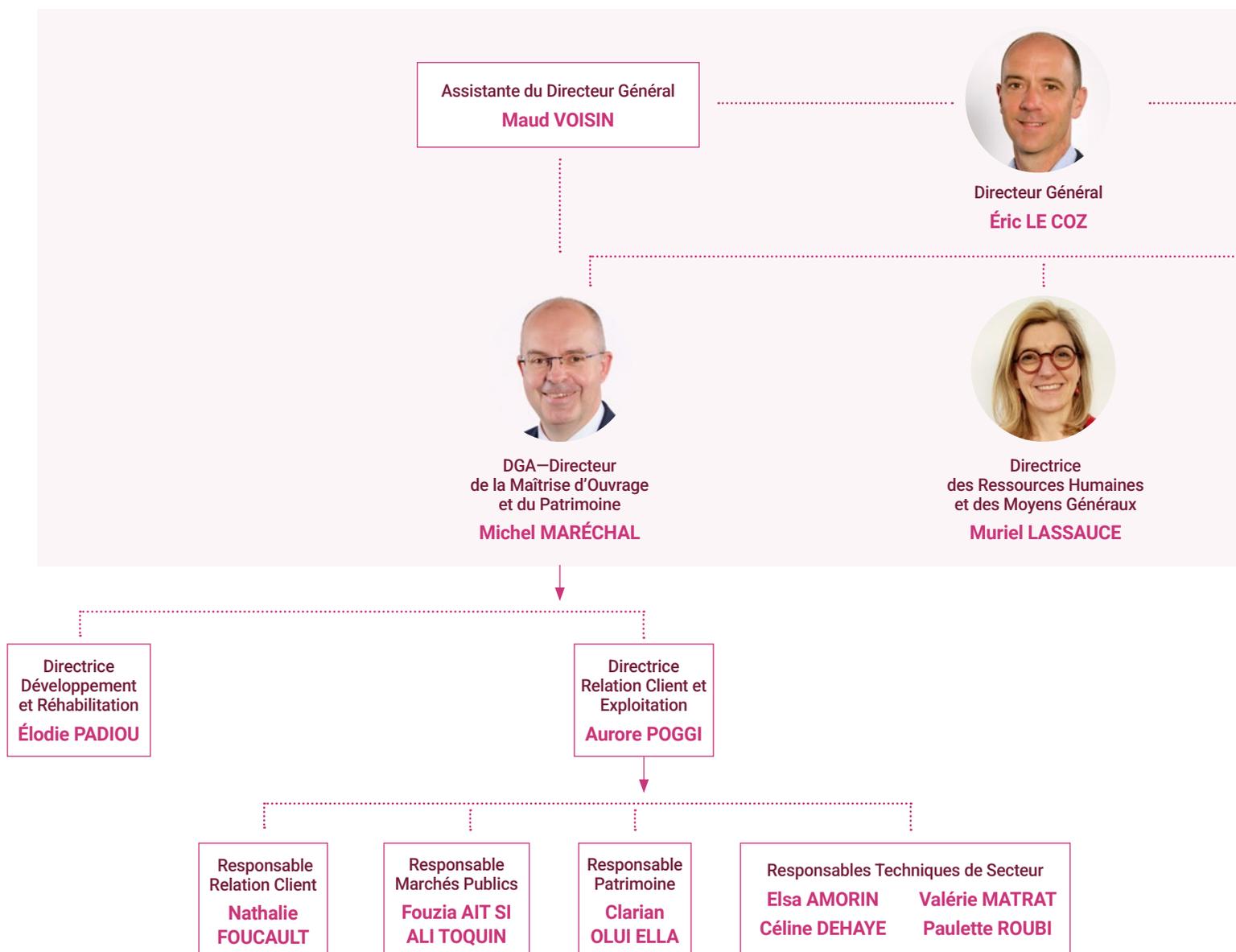
# Organigramme du comité de Direction

au 1<sup>er</sup> juillet 2025



Président  
**Michel BANCAL**

## Une équipe professionnelle au service de l'habitat social



Responsable Secteur Libre  
**Laure PASQUETTE**

Responsable Communication-  
Archives  
**Isabelle GUILLANEUF**



Directrice  
Comptabilité-Finances  
**Charlotte COSSE-MANIÈRE**



Directrice  
Gestion Locative  
**Myriam BRICLOT**

Responsable  
Quittancement et Charges  
**Lucrèce LABORD**

Responsable  
Systèmes d'Information  
**Olivier FLOCH**

Responsable  
Juridique et Contentieux  
**Mélodie DUPERROUX**

Responsable  
Gestion Locative  
**Pierre DE PASTORS**

# VERSAILLES HABITAT SE TRANSFORME EN SEM AU 31 DÉCEMBRE 2024

## Au revoir l'OPH, bonjour à la SEM Versailles Habitat



*Signature du pacte d'actionnaires le 19 décembre 2024 : de gauche à droite, Charles Rodwell député des Yvelines, Violaine Charpentier 1<sup>re</sup> adjointe au maire du Chesnay-Rocquencourt, Michel Bancal Président de Versailles Habitat et Adjoint au Logement au maire de Versailles, Sonia Brau Maire de Saint-Cyr-l'École, Richard Delepierre Maire de Chesnay-Rocquencourt, François de Mazières Président de Versailles Grand Parc et Maire de Versailles, Anne-Sophie Grave Présidente du directoire de CDC Habitat, François Guy Trébulle Maire de Verrières-le-Buisson, Anne Pelletier-Le Barbier Maire de Bièvres, Éric Le Coz Directeur Général de Versailles Habitat et de la SAC Horizon Habitat.*

### En presque un siècle, Versailles Habitat a évolué au gré des différentes législations.

L'organisme, presque centenaire, a été créé en 1927 en tant qu'office de l'Habitat à Bon Marché (HBM), rattaché à la ville de Versailles. Il est ensuite devenu un Office d'Habitation à Loyer Modéré (OPHLM) autonome, puis a pris successivement le statut d'OPAC en 2004 et d'OPH en 2008. Il est désormais constitué en Société d'Économie Mixte (SEM), depuis le 31 décembre 2024. Un organisme qui devient grand, avec une belle énergie, qui sait toujours se remettre en question, s'adapter et évoluer.

Aujourd'hui, il n'existe plus aucun OPH de la taille de Versailles Habitat.

Un organisme passé de 29 logements rue Bazin à Versailles, les premiers construits, à 5 554 au 31 décembre 2024. Tous les logements ont été créés, construits ou acquis et améliorés, réhabilités. Un important travail réalisé par les équipes, dont Versailles Habitat est très fier, car ce patrimoine ne s'est pas agrandi en achetant des logements en bloc, mais en construisant.

### De 1927 à 2025 : 100 ans de changements

**1927** : Office Public d'Habitation à Bon Marché (HBM)

**Des années 60 à 2004** : Office Public Communal d'Habitation à Loyer Modéré (OPCHLM)

**2005** : Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC)

**2008** : Office Public de l'Habitat de Versailles (OPH)

**2017** : OPH de Versailles Grand Parc

**2021** : OPH dans la Société de Coordination Horizon Habitat

**2025** : Société d'Économie Mixte Versailles Habitat.



Signature du pacte d'actionnaires le 19 décembre 2024 entre le Président de Versailles Grand Parc, François de Mazières et la Présidente du directoire de CDC Habitat, Anne-Sophie Grave.

## Des raisons fortes pour la constitution de la SEM Versailles Habitat

- **Après la loi ELAN 2017**, il a fallu repenser le modèle économique des OPH : 60 OPH en Île-de-France en 2012, une quinzaine en 2024.
- **Trouver un nouveau souffle de fonds propres** pour affronter les investissements colossaux à réaliser dans les prochaines années pour réhabiliter et construire encore plus... et aussi pour l'entretien, les recrutements supplémentaires nécessaires pour répondre à l'importance de ces missions, et continuer d'améliorer la qualité des services rendus aux locataires.
- **La volonté de valoriser notre travail auprès de Versailles Grand Parc**, notre collectivité de rattachement, et surtout de l'accompagner du mieux possible dans sa compétence Habitat et la réalisation de son PLH (Plan Local de l'Habitat).
- **Affronter les enjeux climatiques** liés à la performance du bâti et à la décarbonation de son parc immobilier.

## Solutions

- **S'associer à un partenaire historique de Versailles**, le groupe CDC (Caisse des Dépôts et Consignations), auprès duquel Versailles Habitat a déjà 170 millions d'encours à la Banque des Territoires, détient 4 millions de titres participatifs, et dont il est membre pour le Groupement Grand Paris Habitat.
- **Avec un atout supplémentaire** : CDC Habitat a déjà participé à l'écriture de l'histoire du logement social à Versailles au travers de son patrimoine détenu par la SNI.



**20 M€**

d'apport de CDC Habitat, adossé à un projet stratégique

**Répartition des parts :**

**83%**

détenus par Versailles Grand Parc

**17%**

détenus par Adestia-CDC Habitat



# La SEM va permettre d'affronter les crises et le désengagement de l'État



## Un avenir complexe mais combattant

- **Le contexte et la conjoncture tant économique (disparition de subventions) que politique (instabilité nationale)** s'avèrent de plus en plus difficiles mais Versailles Habitat reste solide, indépendant, tout en étant adossé à une communauté d'agglomération intelligente et agile, ainsi qu'à un actionnaire performant et fiable.
- **Versailles Habitat continue** de recruter, développer, réhabiliter, se moderniser... grâce à son nouveau siège modernisé et très visible, véritable « vaisseau amiral », mais aussi grâce à ses pratiques de management et à sa culture d'entreprise.
- **Grâce au soutien** de son nouveau Conseil d'administration professionnel et composé de nombreux élus du territoire.
- Le logement social de Versailles Habitat représente **le ciment de la cohésion sociale** de Versailles et des communes alentour, de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à la Haute Vallée de Chevreuse, et bien au-delà.



Le siège social de Versailles Habitat.

Plan Stratégique Missions 2032

## Un Projet Stratégique ambitieux 2024-2032

**1 250 logements produits**

**2 500 logements réhabilités**

**Augmenter la satisfaction locataires  
à plus de 85 %**

**Favoriser le parcours résidentiel et augmenter  
l'accompagnement social**

**Diversifier les activités pour profiter des richesses du territoire :  
Aménagement - Promotion - Foncière**

## VERSAILLES HABITAT OPH EN 2024

# L'amélioration de la qualité de service : une priorité

## Un enjeu

La qualité du service rendu aux locataires constitue un enjeu essentiel, en raison de l'évolution de son cadre juridique vers le statut de société d'économie mixte mais aussi en raison de son contexte économique et social.

Versailles Habitat vise aussi l'optimisation de ses performances de gestion. Dans ce but, un plan sur plusieurs années a été mis en place dès 2024.

## La gestion de Proximité

**L'amélioration de la qualité de service passe par la gestion de proximité.**

Début 2024, celle-ci est réorganisée en quatre centres de profit constitués chacun d'un responsable technique de terrain, et d'une chargée de gestion technique en contact permanent avec les locataires pour les réclamations, et d'un autre côté en relation continue avec les gardiens de leurs secteurs. Les Responsables techniques « managent » des équipes de proximité pour être au plus près des besoins des locataires, qu'ils soient d'ordre technique, de voisinage, d'entretien du patrimoine, etc.

Les gardiens de secteurs développent leur suivi des entreprises qui interviennent dans les logements et les bâtiments, suivent leurs plannings d'intervention et le bon respect des contrats, en collaboration avec les responsables techniques de secteurs.



*Inauguration de la nouvelle loge de proximité au « Pont du Routoir » en présence de la gouvernance de Versailles Habitat permettant au public de toujours être accueilli par un gardien.*



*L'équipe du « Pont du Routoir » accueille les locataires dès leur entrée dans la loge du 3 allée du Commerce.*

## La concertation au quotidien et dans le processus de réhabilitation des résidences

**1. LE POSTE DE RESPONSABLE RELATION CLIENT** est créé début 2024 afin de remplir au mieux cette grande mission : la concertation locataires avant travaux de rénovation, mais aussi tout au long de la vie des résidences. De plus, il assure la médiation dans le cadre des troubles de voisinage.

Ce poste sera également soutenu par le recrutement d'une Directrice de l'Exploitation et de la Relation Client (en cours de recrutement fin 2024), pour une prise de poste en 2025. ....



**2. DEUX GRANDES CONCERTATIONS AVEC LES LOCATAIRES** se sont tenues au cours du 1<sup>er</sup> semestre pour deux réhabilitations : celle de la résidence du « Hameau Saint Nicolas », avec 96 logements, et celle de la résidence du « Pont du Rouitoir », avec 1 080 logements concernés. ....



**3. LA CONCERTATION AVEC LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES ÉLUS**, au travers des conseils de concertation locative se fait en lien permanent avec le pôle technique de maintenance du patrimoine. ....



*Diagnostic en marchant, résidence « Richard Mique », avril 2024.*

**4. ÉGALEMENT DES VISITES DE SITES APPELÉES « DIAGNOSTIC EN MARCHANT »** avec les locataires référents sur chaque site sont organisées sur les résidences comptant un nombre de logements élevé : « Richard Mique », « Moser », « Pont du Rouitoir », « Bernard de Jussieu ».....

**5. RÉUNIONS D'INFORMATION DES LOCATAIRES** sur des sujets importants, par exemple pour les résidences en usufruit locatif rendues aux investisseurs. « Carré Lamartine », en mars 2024 – « Champ Royal », en mars 2025. ....

**6. UNE RELATION CLIENT PERFORMANTE PASSE AUSSI PAR DES GESTES COMMERCIAUX :** ces gestes sont proposés aux locataires rencontrant dans leur logement des problèmes durables, tels que des pannes de chauffage ou de chauffe-eau. ....

## Les initiatives de communication vers les locataires sont multipliées

- **Réunions en pied d'immeuble.**
- **Animations et vie de quartier**, par exemple : « Vive l'été à Guyancourt » (en juillet diverses animations ; fin août, un concert de clôture ; fin septembre, une brocante).
- **Étude sur le vieillissement des locataires** en partenariat avec ALOGIA Groupe, pour mettre en place une meilleure prise en charge de leurs besoins : accompagnement social, étage d'attribution de logement, présence d'ascenseur, adaptation PMR de salles de bains etc.
- **La participation des locataires à la grande course Paris-Versailles** aux côtés des collaborateurs est une animation de plus en plus prisée. Tous se retrouvent après l'effort sportif le jour de la course et peuvent échanger de façon ouverte et respectueuse.



*L'une des nombreuses activités de « Vive l'été à Guyancourt » que Versailles Habitat subventionne.*



*Les coureurs du Paris-Versailles le 29 septembre 2024, locataires et collaborateurs de Versailles Habitat ensemble.*

### ÉTUDE ALOGIA GROUPE menée à l'été 2024 sur la résidence « Richard Mique »

- + Parce que la proportion de seniors parmi les locataires augmente et qu'ils ont besoin d'aménagements du logement pour se maintenir le plus longtemps possible chez eux.
- + Parce que la crise énergétique et l'inflation ont impacté leur pouvoir d'achat de façon alarmante, et qu'il est important de leur offrir des logements bien entretenus pour diminuer les coûts de chauffage notamment, et augmenter leur confort de vie.
- + Parce que l'isolement est un fléau parfois insoupçonné et que Versailles Habitat souhaite accompagner ses locataires dans leur parcours de vie résidentielle et sociale en les orientant vers les services adéquats : CCAS, portage de repas, assistante sociale, activités ludiques et d'apprentissages divers en Maison de quartier...

Sur la résidence « Richard Mique », constituée de **570 logements**, Versailles Habitat, grâce à l'équipe d'ergothérapeutes d'ALOGIA, a pu identifier les besoins et le soutien nécessaire pour que chaque résident âgé de plus de 65 ans (179 locataires identifiés) puisse bénéficier d'un environnement à domicile serein et sécurisé.

L'étude a abouti à **117 préconisations mises en place** : travaux pour réduire les marches d'accès à la douche, installation de barres de maintien, propositions de muter les locataires qui sont d'accord vers des logements situés plus bas dans les étages... **Un programme de travaux d'adaptation a été mis en place par le service Maintenance.**

22% des locataires inscrits en un mois sur l'espace "Elocataires" !




**MON ESPACE LOCATAIRE**

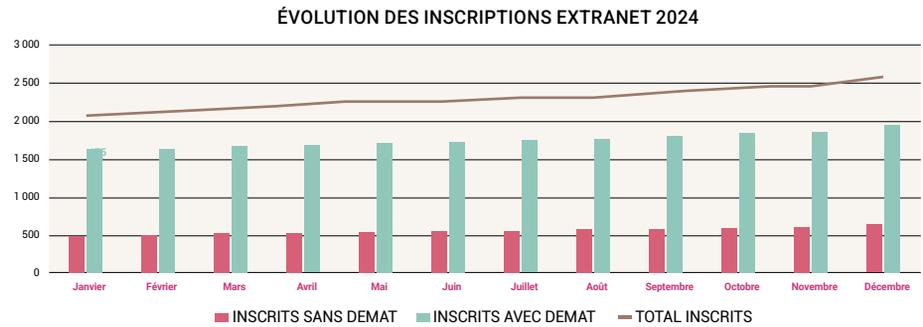
**INSCRIVEZ-VOUS**  
sur votre espace locataire numérique

Facilitez-vous la vie et gagnez du temps !

- Sur votre ordinateur (ouvrez une nouvelle fenêtre)
- Sur votre smartphone (téléchargez l'application)

Quelques éléments de communication à disposition des gardiens et de l'accueil.

Le développement de l'extranet locataires en 2024 a été fortement soutenu par six campagnes de communication, via la création de newsletters envoyées sur les adresses mails des locataires, la distribution de flyers par les gardiens et chargés de gestion locative lors des signatures de bail, ainsi que par des affichages à l'accueil du Siège comportant un QR Code à scanner menant directement sur la page d'inscription ; grâce à une relance mensuelle durant le 1<sup>er</sup> semestre, 36 % des locataires du patrimoine se sont inscrits sur l'extranet. **Au 31 décembre 2024, 2 600 locataires étaient inscrits (soit plus de la moitié des locataires).**



Un comité de pilotage de l'amélioration de la qualité de service travaille autour de tous ces thèmes et met en application un plan d'actions :

- Contrat Multiservice
- Marché remplacement des gardiens
- Renforcement de la proximité
- Pénalités entreprises
- Séminaire Proximité – Motivation et empathie
- Extranet locataire
- Diagnostic en marchant – CCL
- Café rencontre / Loc'acteurs
- Estivales de VH

Feuille de route prévisionnelle pour 2025.

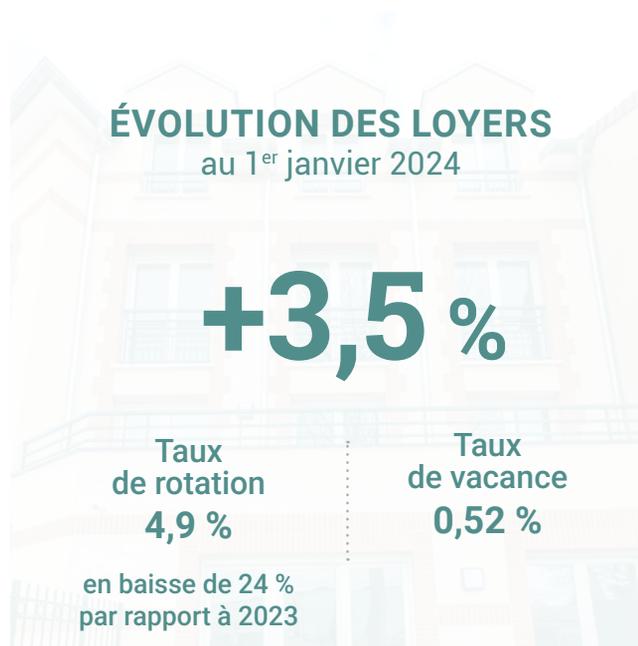
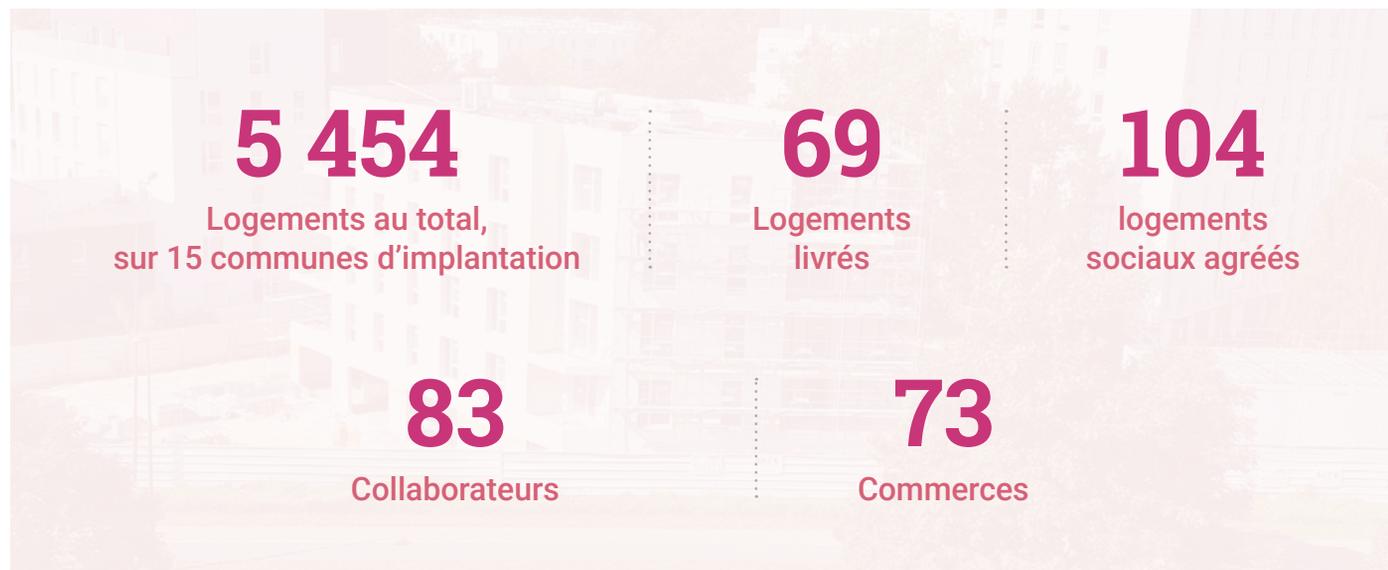


La qualité de service passe aussi par les gestes du quotidien : ici la mise à jour et la cohérence des étiquettes sur les boîtes aux lettres des locataires.

Une ambition affichée : gagner des points lors de la prochaine enquête satisfaction pour parvenir en 2030 à 85 % de satisfaction.

# 2024 en chiffres

Au 31 décembre 2024



# 96

logements en cours de réhabilitation  
au « Hameau Saint Nicolas »

La Banque des Territoires  
partenaire  
de Versailles Habitat

## 4 M€

de titres participatifs

# 368

logements en cours  
de réhabilitation  
au Pont du Routoir  
(1<sup>re</sup> tranche)

# 70

locataires  
ont participé à la course  
Paris-Versailles 2024

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Près de **28 M€**  
de loyers perçus

Taux d'autofinancement  
d'exploitation courante

## 27,6 %

Maintenance du Patrimoine

## 3,5 M€

## INVESTISSEMENTS

Plus de **21 M€**  
en production de logements  
et en réhabilitation

Gros Entretien du Patrimoine

## 2,5 M€

soit +9 %

À l'étude

## 647

Nouveaux logements

# 2024 en images

Au 31 décembre 2024

## JANVIER

**Inauguration du siège social rénové**  
par François de Mazières, maire de Versailles  
et Président de Versailles Grand Parc



## MARS

**Visite de la résidence « Moser »**  
par François de Mazières, Maire  
de Versailles et Pierre Bédier,  
Président du CD78



**Diagnostic en marchant**  
résidence « Richard Mique »  
avec les représentants  
des locataires



**Information locataires** en sortie  
d'usufruit de la résidence  
« Carré Lamartine »



AVRIL

Visite de la Secrétaire d'État chargée de la Citoyenneté et de la ville au « Pont du Routoir » à Guyancourt : Sabrina Agresti-Roubache



Versailles Habitat accompagne la commune de Verrières-le-Buisson et signe son contrat de Mixité Sociale pour la prochaine triennale aux côtés de son maire, François-Guy Trébulle



MAI

Inauguration de la résidence « Le Clocher » à Buc - 10 logements en présence de Stéphane Grasset, Maire de Buc



JUIN

Convention annuelle du personnel



# 2024 en images

Au 31 décembre 2024



JUILLET

**Inauguration de la résidence « Belle Époque » à Voisins-le-Bretonneux , 26 logements, en présence de son maire, Madame Rosetti et des dirigeants de Vinci Immobilier**



**Le conseil de quartier « Bernard de Jussieu » est accueilli au siège social de VH**



**Le Jury de la CAO pour le marché de réhabilitation du « Pont du Routoir » réuni le 11 juillet 2024**



**Lancement de la conception de réalisation de réhabilitation « Pont du Routoir » pour les 368 logements de la rue des Fédérés et de l'allée de Versailles**

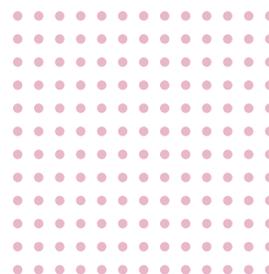


SEPTEMBRE

**Inauguration des nouveaux espaces verts** de la résidence  
« Bois de la Garenne » – Aînelys aux Loges-en-Josas

**Inauguration des 17 logements PLAI/  
PLUS** 106 avenue de Paris à Versailles  
« Les Bosquets de Versailles »

**Livraison de 8 logements à Chavenay**  
« Les Arches » rue de Grignon



# 2024 en images

Au 31 décembre 2024



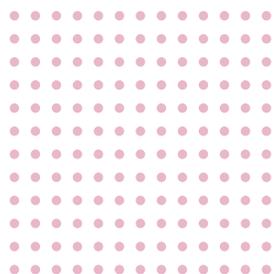
SEPTEMBRE

**Course Paris-Versailles**  
avec 75 locataires et collaborateurs



OCTOBRE

**Présentation des travaux de la résidence RPA**  
« Le Fleury » à Fontenay-le-Fleury



NOVEMBRE

Convention de partenariat signée avec le Handball Club du Chesnay-Rocquencourt

Information des riverains sur le projet de transformation de bureaux en logements à Viroflay



DÉCEMBRE

Éric Le Coz et François Morton, Maire de Guyancourt, signent le nouveau contrat de ville pour le Quartier Prioritaire de la Ville du « Pont du Routoir »



# Le développement

## I – 69 LOGEMENTS LIVRÉS

### 1 - LES RÉSIDENCES NOUVELLES

#### Synthèse des livraisons 2024 :

RÉSIDENCES LIVRÉES 2024	COMMUNES	TOTAL	PLAI	PLUS	PLS
« La Demeure du Parc » - Rue du Parc de Clagny	Versailles	8	2	4	2
« Belle Époque » - Rue Hélène Boucher	Voisins-le-Bretonneux	26	8	13	5
« Le Clocher » - Rue des Frères Robin	Buc	10	8		2
« Les Arches » - Rue de Grignon	Chavenay	8	2	2	4
« Les Bosquets de Versailles » - 104 av de Paris	Versailles	17	5	12	
<b>TOTAL</b>		<b>69</b>	<b>25</b>	<b>31</b>	<b>13</b>



### LE CONTEXTE 2024 A ÉTÉ DIFFICILE ET TENDU

- + L'envolée des taux d'intérêt, avec le taux du Livret A multiplié par quatre en deux ans, a entravé les équilibres des prêts contractés pour les opérations.
- + La suppression totale, soudaine, imprévue et concomitante des financements de la Région Île-de-France et du Département des Yvelines.
- + Certaines villes se sont dégagées de leur obligation, issue de la loi SRU, de créer du logement social.
- + Le développement du logement intermédiaire et du BRS a placé le secteur du logement social en concurrence.
- + La crise de l'accession à la propriété, et de la construction neuve en promotion : des centaines de logements n'ont pas été construits.
- + L'augmentation du coût des matériaux.

Tous ces éléments font que Versailles Habitat a dû mettre les bouchées doubles sur le long terme pour parvenir à construire davantage.



▼ **Buc** « Le Clocher » Maîtrise d'ouvrage directe



▼ **Versailles** 15 rue du Parc de Clagny VEFA avec ESPRIMM



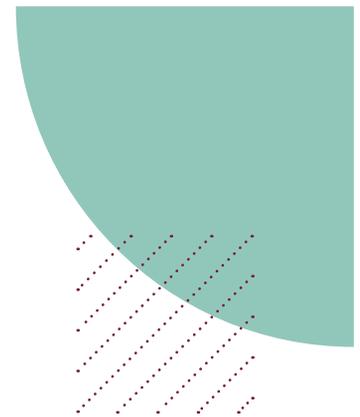
▼ **Chavenay** rue de Grignon VEFA avec Bouygues Immobilier



▼ **Voisins le Bretonneux**  
« Belle Époque » VEFA avec Vinci Immobilier



▼ **Versailles**  
106 avenue de Paris « Les Bosquets de Versailles » VEFA avec Nacarat



# Le développement

## 2 - RÉSIDENCE RÉALISÉE EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

### ▼ Résidence « Le Clocher » à Buc

*Inauguration le 31 mai 2024  
en présence de Stéphane Grasset,  
Maire de Buc.*



2 RUE DES FRÈRES ROBIN,  
10 LOGEMENTS  
LIVRÉS  
LE 31 MAI 2024



*10 logements créés  
en plein centre-ville.*



### 3 - RÉSIDENCES LIVRÉES EN VEFA

#### ▼ Résidence « Belle Époque » à Voisins-le-Bretonneux, avec Vinci Immobilier

RUE HÉLÈNE BOUCHER,  
26 LOGEMENTS  
LIVRÉS  
FIN JUILLET 2024



*Inauguration le 10 juillet 2024 en présence de Alexandra Rosetti, Maire de Voisins-le-Bretonneux, de l'architecte D. Herchtenberger, des dirigeants de Vinci Immobilier Mme El Haidi et ses équipes.*



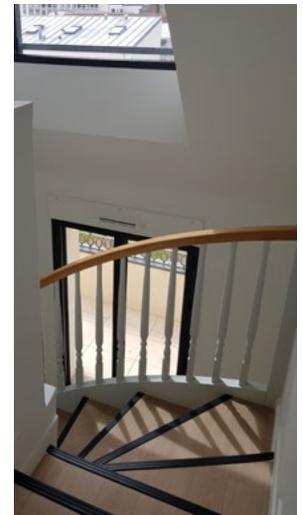
# Le développement

Residence « La Demeure du Parc » à Versailles, avec le promoteur ESPRIMM

JUILLET 2024  
8 LOGEMENTS  
LIVRÉS



8 logements dans un quartier recherché de Versailles réalisés avec des matériaux de haute qualité et des éléments remarquables : balcons donnant sur des jardins privés sur l'arrière du bâtiment, fenêtres originales, escaliers et rampes personnalisés.



SEPTEMBRE 2024  
17 LOGEMENTS  
LIVRÉS

■ Résidence « Les Bosquets de Versailles » - 104 avenue de Paris à Versailles,  
avec le promoteur Nacarat



17 logements sociaux en PLAI situés  
sur l'une des plus belles avenues de Versailles,  
avec parking en sous-sol.



# Le développement

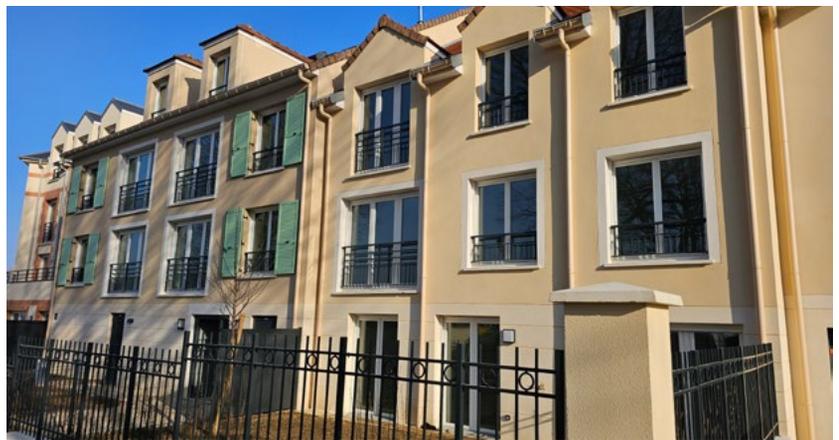
## 4 - RÉSIDENCES LIVRÉES AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025  
39 LOGEMENTS  
NEUFS LIVRÉS

### ■ Jouars-Pontchartrain Hameau Beauclair VEFA avec Fimmo Conseil - 10 logements

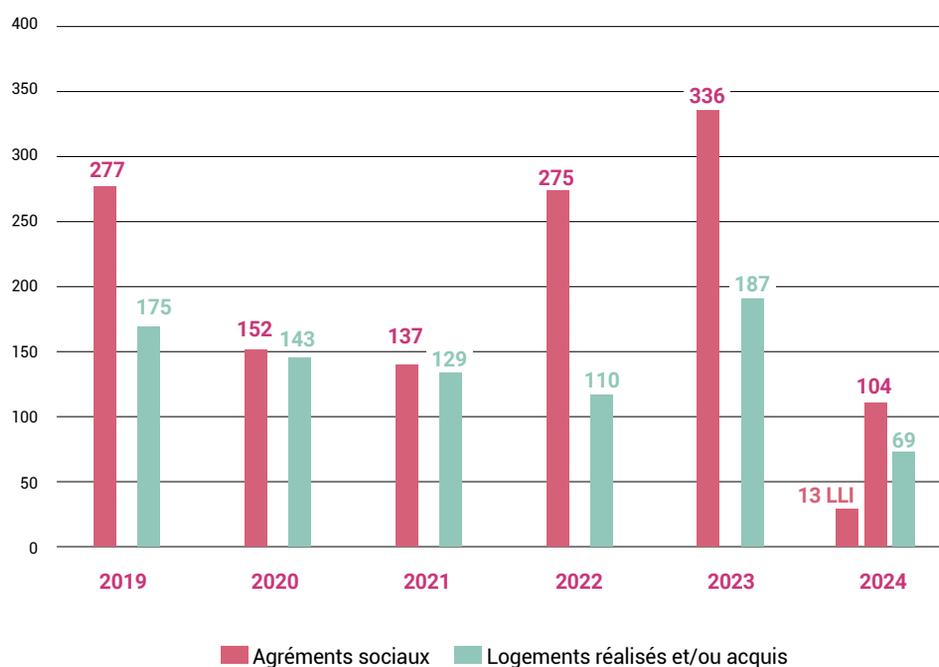


### ■ Jouars-Pontchartrain Harmonia VEFA avec ADI Promotion - 29 logements



## II – LES LOGEMENTS AGRÉÉS

Malgré un contexte difficile, VH se maintient avec 104 agréments de logements sociaux et 13 LLI. Par ailleurs, environ 650 logements étaient à l'étude au 31 décembre 2024.



### Les 13 premiers LLI de VH (logement intermédiaire) ont été agréés en 2024

VILLE	RUE / RÉSIDENCE	TOTAL	PLAI	PLUS	PLS	LLI
Versailles	Satory – résidence universitaire	104	-	32	72	-
Saint-Cyr-l'École	ZAC Charles Renard Est	13	-	-	-	13
<b>TOTAL</b>		<b>117</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>72</b>	<b>13</b>



# Le développement

## QUELQUES IMAGES

13 LLI avec le promoteur ROOJ by GA

Saint-Cyr-l'École - Secteur Charles Renard EST



Résidence universitaire de 104 logements étudiants en maîtrise d'ouvrage directe

Versailles - Quartier de Satory



*Perspective  
d'ambiance  
de la future  
résidence  
universitaire.*



**LIVRAISON  
PRÉVISIONNELLE :**  
novembre 2025

### III – LES CONSTRUCTIONS EN COURS

Construction en VEFA avec Icade - Quartier de Gally - Versailles

GESTION  
PAR L'ASSOCIATION  
LA NOUVELLE  
ÉTOILE

**57 logements pour femmes en difficulté, avec ou sans enfants,  
pour une meilleure vie et une réinsertion sociale**

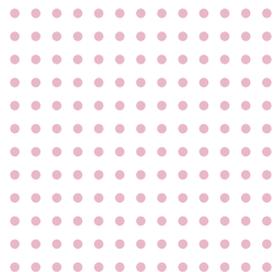
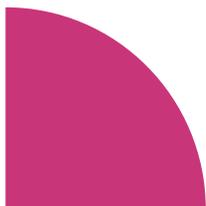


Les dirigeants de Versailles Habitat en compagnie de la Présidente, Florence Baréti et de la Directrice générale, Muriel Mattéi, de l'association La Nouvelle Étoile choisissent les matériaux des équipements des futurs logements et parties communes.

# Le développement

20  
LOGEMENTS  
PLS

Construction en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) au « Pont du Routoir » à Guyancourt - 15 rue Neil Amrstrong



**DÉMARRAGE TRAVAUX** : fin 2023  
**LIVRAISON PRÉVISIONNELLE** : fin 2025

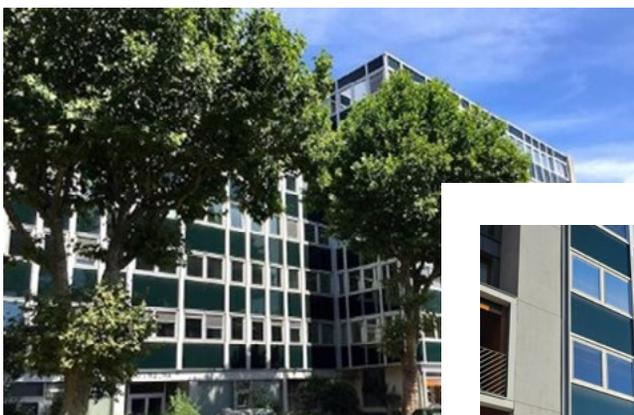
66  
LOGEMENTS  
PLS

Amélioration- Rénovation RPA « Le Fleury » à Fontenay-le-Fleury - Avenue Jean Lurçat



DÉMARRAGE TRAVAUX : septembre 2024  
LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : fin 2025

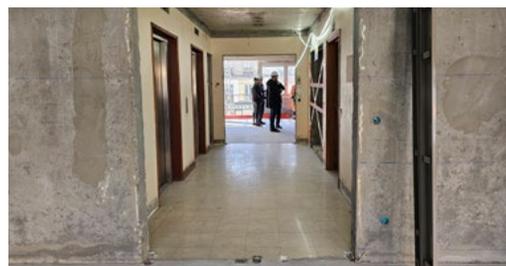
Transformation de bureaux en logements en MOD



32  
LOGEMENTS  
11 PLAI + 12 PLUS  
+ 9 PLS



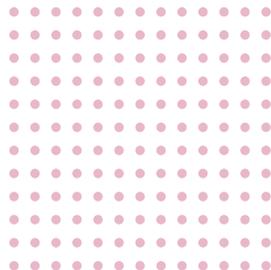
DÉMARRAGE TRAVAUX :  
3<sup>e</sup> Trimestre 2024  
LIVRAISON PRÉVISIONNELLE :  
2<sup>e</sup> trimestre 2026



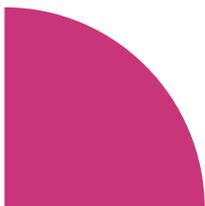
# Le développement

10  
**LOGEMENTS**  
3 PLAI + 4 PLUS  
+ 3 PLS

Transformation de bureaux en logements en MOD -  
183 av. du Général Leclerc à Viroflay



**DÉMARRAGE TRAVAUX** : mai 2024  
**LIVRAISON PRÉVISIONNELLE** : fin 2025



## IV – LES DÉMARRAGES DE CONSTRUCTIONS À VENIR EN 2025

### Construction de 15 logements en MOD - 16 rue Georges Noé à Bièvres



15  
LOGEMENTS  
5 PLAI + 6 PLUS  
+ 4 PLS



**DÉMARRAGE TRAVAUX :** 3<sup>e</sup> trimestre 2025  
**LIVRAISON PRÉVISIONNELLE :** 2027

### Construction de 27 logements en MOD - rue Guy Môquet aux Loges-en-Josas



27  
LOGEMENTS  
10 PLAI + 11 PLUS  
+ 6 PLS



*Des maisons de 90 m<sup>2</sup> affichant des loyers modestes pour des familles, dans un site alliant la proximité des bassins d'emploi, des écoles renommées, et des espaces verts. Une chance donnée par le logement pour l'ascension sociale !*

*Plantation du 1<sup>er</sup> arbre : 11 juin 2025.*



**DÉMARRAGE :** décembre 2024  
**DURÉE PRÉVISIONNELLE DES TRAVAUX :** 18 mois  
**LIVRAISON PRÉVISIONNELLE :** 2<sup>e</sup> Trimestre 2026

# L'entretien du patrimoine

## Une année de préparation des réhabilitations

### I - LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

2024 a été une année de mise en place des réhabilitations qui ont réellement commencé début 2025, après concertation et information des locataires : « Hameau Saint Nicolas » (96 logements), le « Pont du Routoir » d'abord avec l'îlot « Gagarine », puis avec la première tranche des 368 logements de la rue des Fédérés et de l'allée de Versailles à Guyancourt.



Guyancourt  
« Pont du Routoir ».

#### Rappel des réhabilitations thermiques réalisées depuis 2017 :

Résidence des « Chantiers » - 170 logements  
Résidence « Sans Souci » - 66 logements  
Résidence « Bernard de Jussieu » - 1096 logements

#### En cours :

Résidence « Gagarine » (via VH Syndic) - 114 logements  
Résidence « Hameau Saint Nicolas » - 96 logements



**Objectif 2032 : la totalité du patrimoine immobilier sera soit réhabilitée depuis moins de 15 ans, soit neuve.**

## 1 - « LE PONT DU ROUTOIR » À GUYANCOURT / ÎLOT « GAGARINE » : 114 LOGEMENTS EN RÉHABILITATION THERMIQUE VIA VH SYNDIC ET FINANCEMENT MAPRIMERÉNOV

**En cours :** Résidence « Gagarine » • 114 logements



# L'entretien du patrimoine

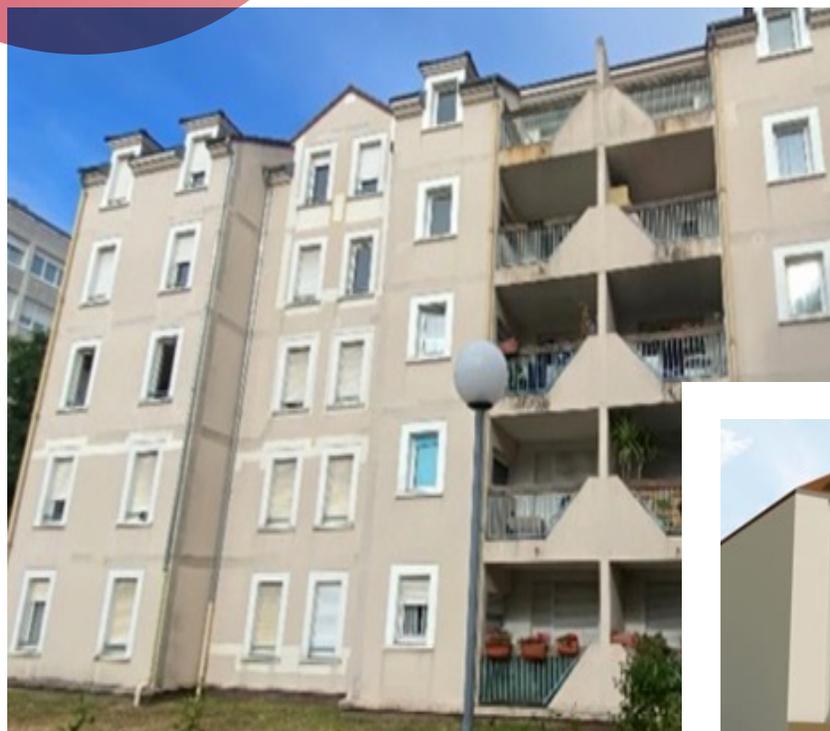


**DÉMARRAGE :**  
avril 2024

## 2 - LA RÉHABILITATION DU « HAMEAU SAINT NICOLAS » - 96 LOGEMENTS

Plus de  
**4 M€**  
investis

*Les locataires venus  
s'informer nombreux.*



*État projeté.*



**DÉMARRAGE :**  
dernier trimestre 2024

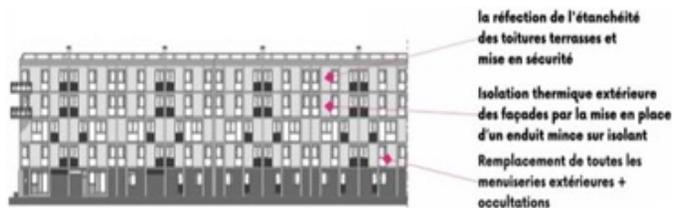
### 3 - LA RÉHABILITATION DES 42 BÂTIMENTS DE LA RÉSIDENCE DU « PONT DU ROUTOIR » À GUYANCOURT



**368 logements** (tranche 1)  
rue des Fédérés - allée de Versailles



Près de  
**13 M€**  
investis



Objectif :  
passer d'un DPE E  
à un DPE C.

# L'entretien du patrimoine

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS

Plus de  
**10 800**  
réclamations  
en 2024

**5,9 M€**  
investis en 2024  
pour l'entretien et  
le gros entretien

**283**  
états des lieux  
sortants réalisés

### ▼ Nature des réclamations :

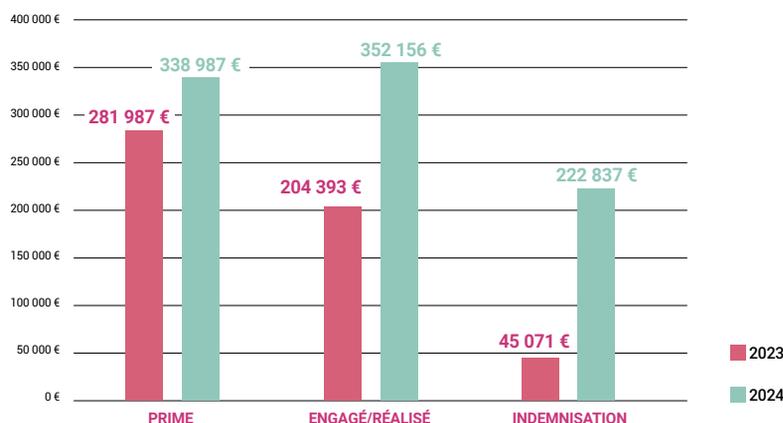
- essentiellement la robinetterie : 3 338,
- le chauffage individuel : 1547,
- l'eau chaude sanitaire individuelle : 1186,
- la menuiserie - serrurerie : 848,
- la plomberie : 633.

▼ **Coût moyen des travaux de remise en état** : 3 111€/logement.

▼ On constate **une baisse significative du coût des EDL** (État Des Lieux) par logement en raison de la mise en place du marché TCE en 2024 via Horizon Habitat, notre SAC.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre d'états des lieux	292	341	334	318	330	283
Coût moyen de remise en état	4 453 €	3 989 €	3 942 €	4 125 €	4 384 €	3 111 €

### Coût des sinistres



## LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

### LES DÉPENSES DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE

On constate une évolution de 5,2 % par rapport à 2023.

DÉPENSES	2023	2024
Entretien courant	676 340	741 994
Nettoyage	1 137 218	1 220 457
Chauffage	515 721	574 905
Hygiène et sécurité	394 646	372 327
Espaces verts	290 478	261 808
Locations mobilières	172 836	172 169
Ascenseurs	125 566	139 287
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>3 312 167</b>	<b>3 482 947</b>



# L'entretien du patrimoine

## LE GROS ENTRETIEN DU PATRIMOINE

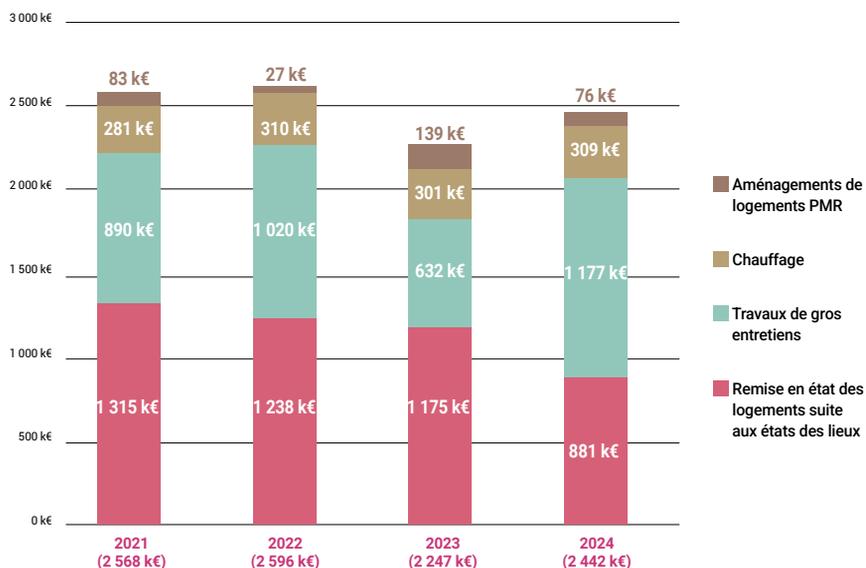
Il totalise plus de 2,4 M€ et son évolution est de 9 % par rapport à 2023.

### LE GROS ENTRETIEN NON PROGRAMMÉ REPRÉSENTE 538 K€ EN 2024

**Avec une augmentation des interventions en parties communes de 126 k€, en raison notamment :**

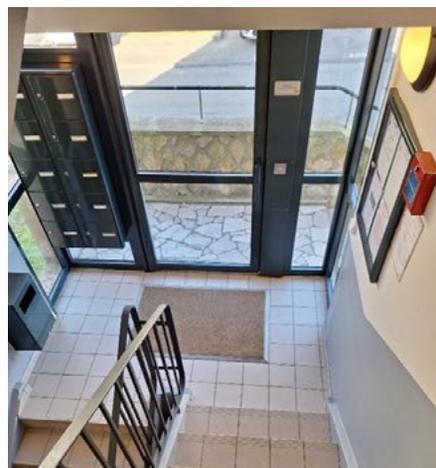
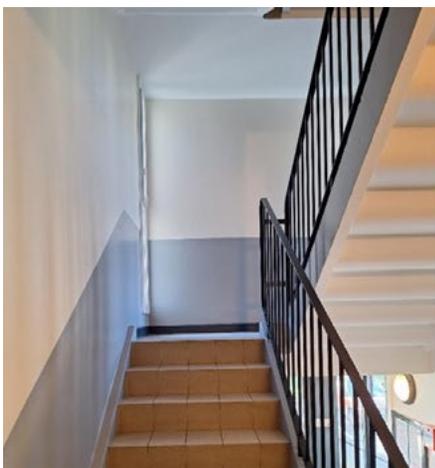
- des interventions plus nombreuses liées à des recherches et réparations de fuites,
- des campagnes de remplacement d'équipements de sécurité (« Pont du Rouloir »),
- une campagne de démoussage et nettoyage des toitures (« Richard Mique »),
- une augmentation des travaux électriques avec des remplacements des points lumineux (« Richard Mique », 149 bvd de la Reine, « Petits Bois »).

Dépenses de Gros Entretien sur le patrimoine



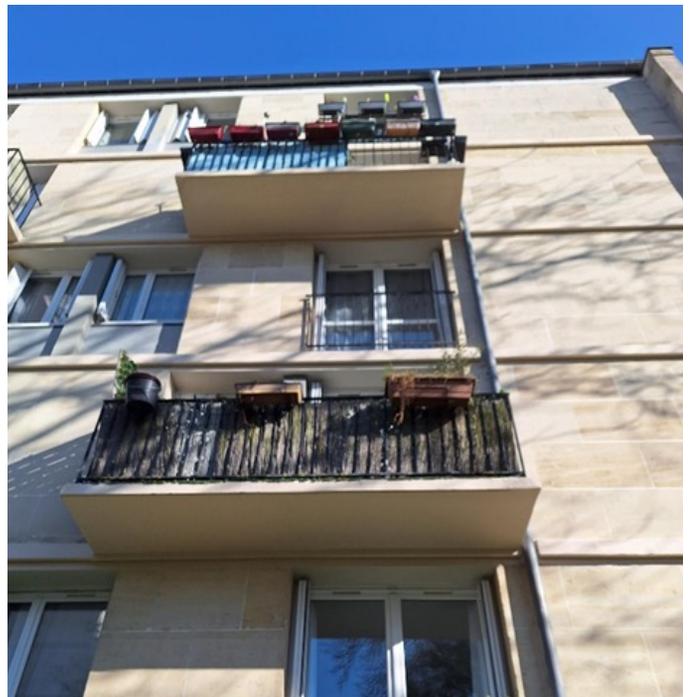
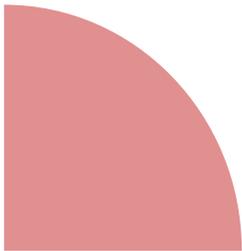
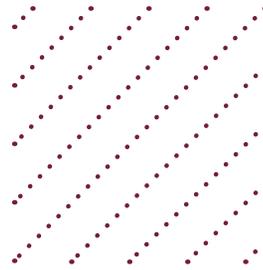
### LE GROS ENTRETIEN PROGRAMMÉ REPRÉSENTE 639 K€ POUR 2024

- Travaux de réfection des escaliers et parties communes (peintures et carrelages) Résidence « Richard Mique »



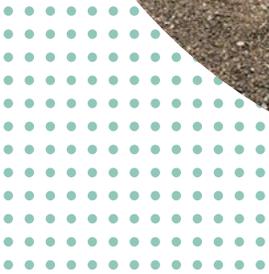


Travaux de ravalement des colonnes d'escaliers  
Résidence « Richard Mique »

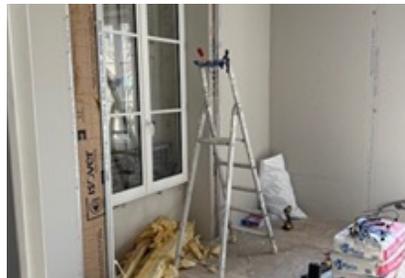


# L'entretien du patrimoine

## Travaux de réfection des toitures et terrasses – Résidence « Saint Charles » à Versailles



## Entretien des bâtiments : avenue de Saint-Cloud à Versailles et l'ancienne mairie de Rocquencourt



Réhabilitation thermique de l'ancienne mairie de Rocquencourt.



Ravalement des façades sur cour et réfection de la peinture des parties communes - Résidence « Saint-Cloud » à Versailles



Travaux de réfection des façades - Résidence du « Général Leclerc »



Pendant



Après

Se poursuivent tout au long de l'année les travaux d'embellissement du cadre de vie et de sécurité : persiennes, abris containers, sécurisation de locaux, contrôles d'accès, mises aux normes d'accessibilité, abris vélos, etc.

# La gestion locative

## Une activité intense et essentielle

En 2024, Versailles Habitat a enregistré 268 congés et 333 entrants

1,9 % des congés concerne des PLAI (4 % du patrimoine), et 16 % des PLS (10,7 % du patrimoine)

	déc-20	déc-21	déc-22	déc-23	déc-24	var N/N1
<b>Congés</b>	339	364	304	351	268	-24 %
<b>Entrants</b>	341	382	496	353	333	-6 %
<b>Total</b>	680	746	800	704	601	-15 %

Forte baisse de la rotation, près de 24 %, et un maintien de l'activité sur les entrants, lié aux mises en service de nouveaux logements. Elle concerne majoritairement des T3 et des PLS.

Sur VGP, la rotation est de près de 5 % en 2024 (près de 7 % en 2023).

Sur SQY, la rotation est de plus de 5 % contre presque 6 % en 2023.

La durée d'occupation des logements libérés est en moyenne de 15,4 ans en 2024 (12,7 ans auparavant).

29,1 % des logements libérés ont une durée d'occupation supérieure à 20 ans.

- Les membres de la Commission ont étudié la situation de **112 locataires (EOL)** qui étaient soit en sous-occupation, soit dans un logement inadapté en raison de problèmes de mobilité ou de handicap (étage), soit en suroccupation.

## LA GESTION LOCATIVE

Les attributions de logements en 2024

La Commission d'Attribution des Logements s'est réunie

**13 fois**  
en 2024

Près de

**1 306 dossiers**  
ont été examinés sur les  
logements vacants à la suite  
d'une mise en service ou  
au départ d'un locataire

En moyenne,  
la Commission d'Attribution  
Logement a étudié

**4 dossiers/  
logement**

### Profils des ménages entrants :

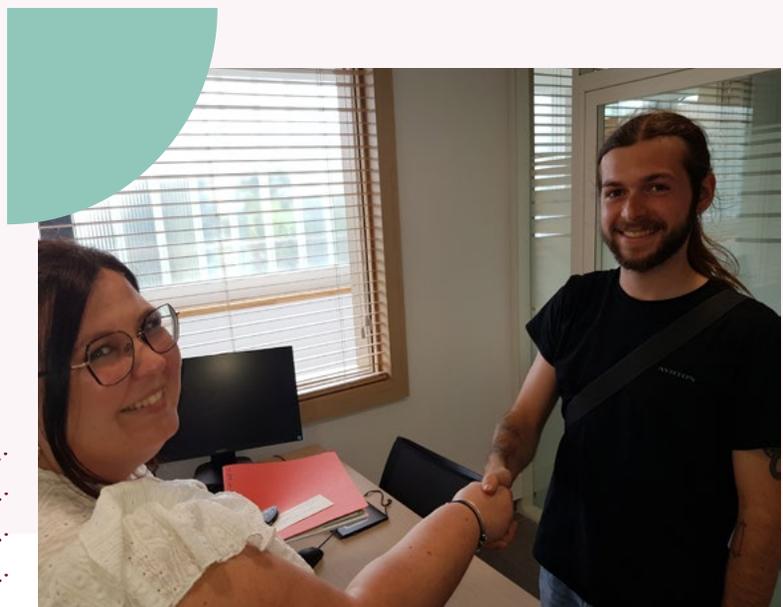
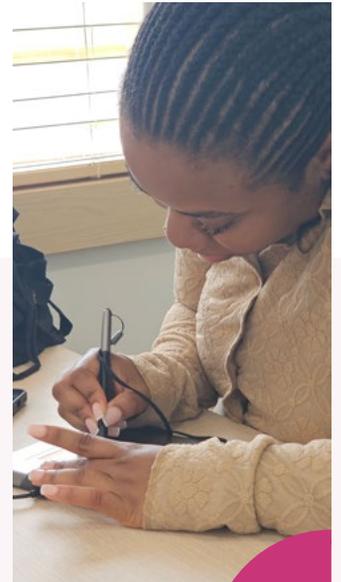
- 59 % environ ont des ressources inférieures à 50 % des plafonds PLUS.

### Situation familiale :

- plus de 37 % sont une personne seule,
- 34 % une famille monoparentale,
- 23,7 % une famille avec enfants,
- 7 % un couple sans enfant.

### Situation professionnelle :

- 18 % sont inactifs, retraités ou au chômage (contre 27 % en 2023),
- 13 % ont un emploi précaire (contre 11 % en 2023),
- 69 % ont un emploi stable (contre 73 % en 2023).



# Le parcours résidentiel

Après une année 2023 marquée un niveau de rotation relativement élevé, l'année 2024 enregistre une baisse significative. Ce recul s'observe de manière homogène sur les deux grands territoires.

## Évolution du taux de rotation de 2017 à 2024



**Le taux de rotation tous territoires confondus s'élève à 4,93 % en 2024, contre 6,5 % en 2023, soit une baisse de 1,6 point.**

**Sur le territoire de Versailles Grand Parc (VGP), le taux est passé de 6,8 % en 2023 à 4,8 % en 2024, soit une baisse de 2 points.** Cette diminution est marquée, après plusieurs pics mensuels supérieurs à 7 % observés courant 2023, notamment en mars, juin et octobre.

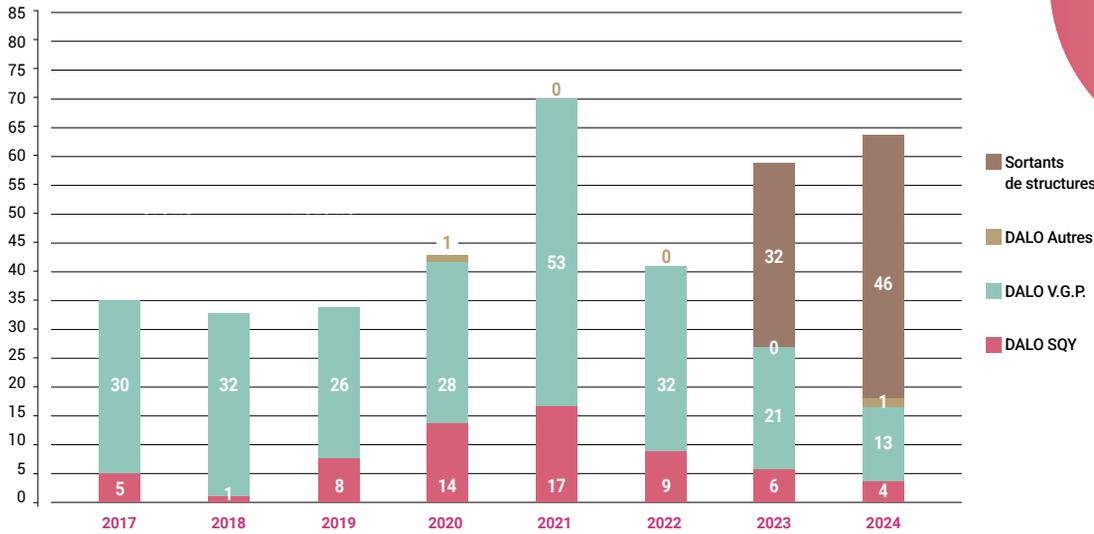
**Sur Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY), la baisse est plus modérée mais reste significative : 5,8 % en 2023 contre 5,4 % en 2024.** La dynamique y est globalement plus stable avec des variations mensuelles moins marquées, mais la tendance reste à la diminution.

### LES CONGÉS

- En 2024, le nombre de congés est resté relativement stable sur SQY, 70 contre 74 l'année dernière.
- En ce qui concerne VGP, une baisse significative de 40 % a été enregistrée.



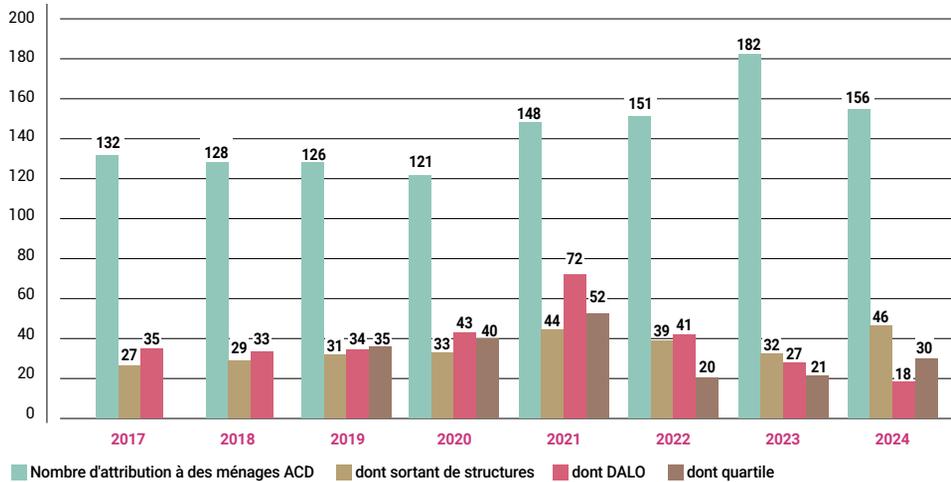
### Relogement des ménages reconnus DALO



- En 2024, 18 ménages DALO ont été relogés, l'État ayant privilégié, dans ses désignations, les sortants de structures en raison du manque de places d'hébergement.
- En ce qui concerne les objectifs quartile : au « Pont du Rouitoir », 93 % des relogements ont concernés des

- ménages relevant des Q2, Q3 et Q4 pour un objectif à 50 % (objectif ne pas fragiliser davantage le quartier en limitant les ménages Q1).
- Le Taux de relogement des ménages Q1 hors QPV est de 13,94 % en 2024.

### Relogement des publics prioritaires : Versailles Habitat tient son rôle



**2024**  
 ACD = 156 MÉNAGES (46,8 % DES ENTRANTS)

En 2024, Versailles Habitat a relogé 156 ménages reconnus prioritaires au titre de l'ACD, représentant 46 % des entrants, un chiffre supérieur à l'objectif annuel fixé à 139 relogements (soit 42,5 % des attributions prévues).

En ce qui concerne les relogements DALO, le taux est en baisse car la DDETS des Yvelines, en contexte de forte tension sur les capacités d'accueil, privilégie les sortants de structure afin de libérer des places dans les structures d'hébergement.

# Le parcours résidentiel

## Les mutations internes et externes concernent 74 relogements.

En 2024, on dénombre :

- 33 mutation internes,
- 32 % sur le territoire de SQY,
- 68 % sur le territoire de VGP.

Dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS), l'objectif de mutation est établi à 25 % des relogements annuels. En 2024, le taux est de 22,2 % des entrants ; hors mises en service de nouveaux logements, il aurait été de 28 %.

Mutations	déc. 21	déc. 22	déc. 23	déc. 24
Internes	31	42	32	33
Externes	55	50	63	41
Dont SQY	29	30	27	24
Dont VGP	54	60	68	50
Autres territoires	3	2	0	0
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>92</b>	<b>95</b>	<b>74</b>
En pourcentage des états des lieux entrants*	22,5 %	24 %	26,9 %	22,2 %

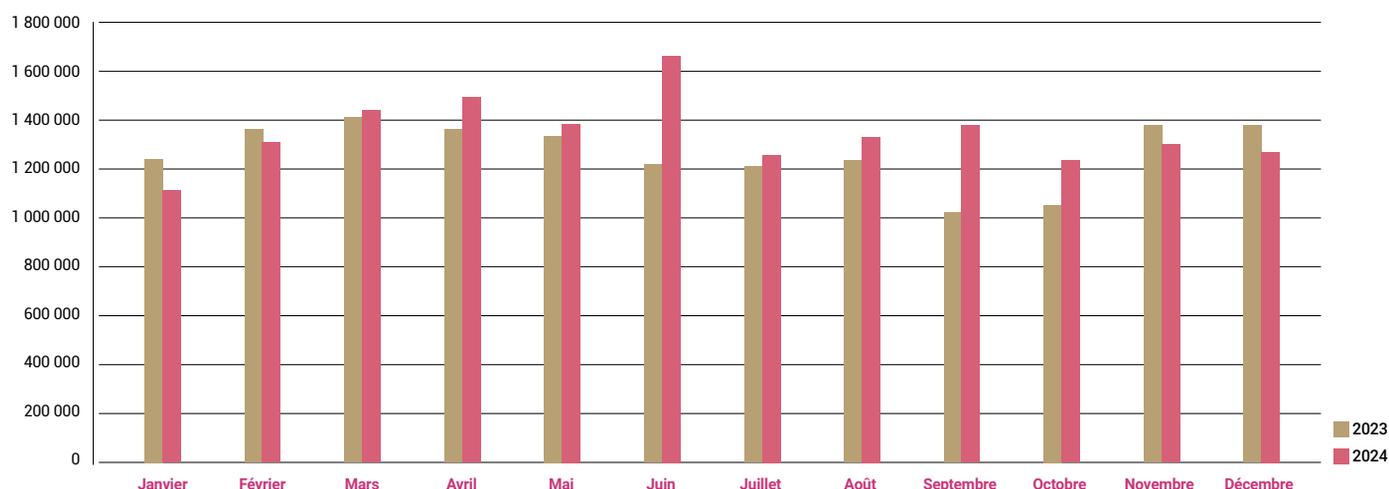
\* Bail signé et sur la base des entrants hors acquisitions immeubles occupés

Ces chiffres témoignent de la volonté de faciliter la mobilité résidentielle des locataires, notamment pour répondre à des besoins d'adaptation, de décohabitation ou d'évolution de la composition familiale.

## L'aide au Logement concerne 1 397 locataires (APL, ou Mutuelle Sociale Agricole, ou Allocation Logement), soit près de 25 % du parc hors résidences sociales que Versailles Habitat ne gère pas.

## Évolution de la dette des locataires

- La dette des locataires présents est stable en 2024 et en légère baisse par rapport à 2023.
- La dette des locataires partis reste stable sur le second semestre avec des encaissements sur les partis et de nouvelles dettes liées aux 11 expulsions.



Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) concerne 116 locataires au 31 décembre 2024, soit environ 2,5 % des locataires quittancés, pour un montant facturé de 25,5 k€ et seulement quatre locataires au SLS maxi, dont deux sont en procédure d'expulsion, un en cours de régularisation.

Au 31 décembre 2024, 42 % des locataires assujettis au SLS ont un dépassement entre 20 et 30 % du plafond de ressources et 25 % un dépassement entre 30 et 40 %. Sur l'ensemble de l'année, 1 528 dossiers ont donné lieu à un calcul de SLS pour un montant calculé de 344 k€, en légère baisse par rapport à 2023 (359 k€ pour 1 715 dossiers).

### ▼ L'action sociale et la prévention des impayés

Dialogue, écoute, information, accompagnement, échelonnement de dette.

La direction de la Gestion Locative poursuit son accompagnement quotidien des locataires, dans un contexte toujours marqué par une précarité croissante.

### ▼ Le traitement social de la crise

Les accords de règlement (plans amiables et plans judiciaires). Au 31 décembre 2024, le service Contentieux locataires comptabilise 145 plans amiables convenus avec les locataires présents et 59 plans d'apurement judiciaires.

▼ 11 expulsions réalisées en 2024, et 24 réquisitions de la force publique.

### ▼ Un partenariat permanent avec les interlocuteurs sociaux

Versailles Habitat adhère au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) qui accorde des aides financières aux locataires en difficultés. La participation de Versailles Habitat au FSL s'élève à 21 456 € en 2024.

**Le travail conjoint avec les partenaires (CCAS, travailleurs sociaux, associations, etc.) reste un levier essentiel pour soutenir les ménages les plus vulnérables.**

### ▼ Construire des solutions de paiement adaptées à la situation des locataires

En cas de difficultés, le relais est assuré par le service Précontentieux, Contentieux et Social. Chaque collaboratrice y joue un rôle précis dans le suivi social des locataires les plus fragiles.

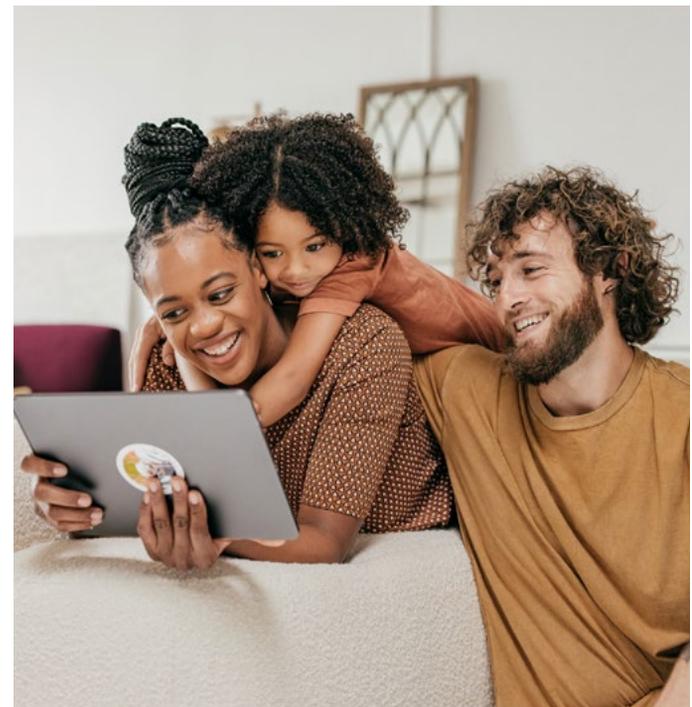
En première ligne, la Conseillère en Économie Sociale et Familiale repère les situations sensibles, alerte les équipes, et permet de mettre en place une réponse rapide.

L'objectif est de solvabiliser les locataires au plus tôt, avant que leur situation ne se dégrade.

Pour cela, les locataires peuvent être orientés vers des dispositifs d'aides complémentaires ou des plans d'échelonnement de dette personnalisés.

La dette des locataires présents à fin juillet 2024 reste stable par rapport à 2023, confirmant l'effet des dispositifs de prévention mis en œuvre.

Afin de détecter et d'accompagner **le plus en amont possible** les situations à risque, la cellule Précontentieux a poursuivi et renforcé la mise en place de **permanences téléphoniques sur des plages horaires fixes**. Tous les locataires qui ont téléphoné ont ainsi pu trouver réponses à leurs problématiques.



# Le secteur libre



▼ Versailles Habitat est présent dans 35 copropriétés ou AFUL

▼ Le service administre 6 copropriétés en tant que syndic

▼ Le service gère 73 commerces et locaux professionnels

En 2024, parmi ceux-ci, 21 commerces à Guyancourt, 43 à Versailles, 1 à Jouy-en-Josas et 1 à Bièvres, étaient en activité.

Résidence « Gagarine »,  
114 logements en copropriété.



▼ Un logement a été vendu sur le secteur de « Youri Gagarine » à Guyancourt :

- 1 F5 à 256 900 €,
- 3 autres logements sont en vente pour 2025.

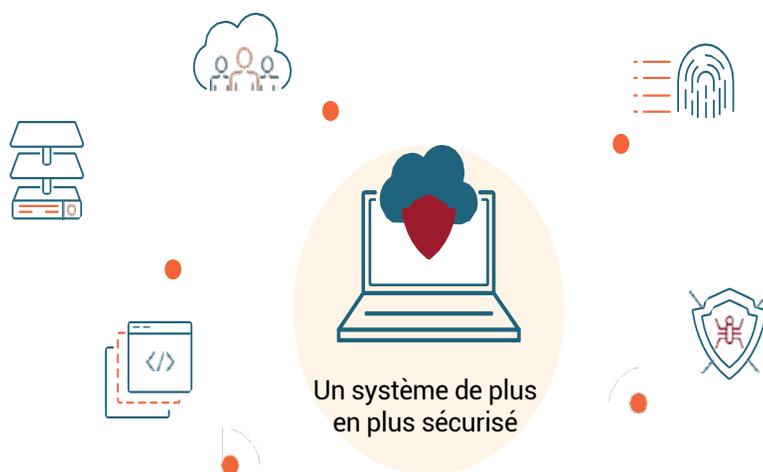


# La qualité de service en interne

## I – LA MODERNISATION DE L'ÉQUIPEMENT INFORMATIQUE ET DES RÉSEAUX D'INFORMATION

La modernisation se poursuit, mais d'importantes transformations sont également effectuées, en raison du changement de statut le 31 décembre 2024.

- + Migration de l'ERP PREM PRH4.2 vers PRH4.3.
- + Modifications dues au passage du statut OPH à celui de SEM (CAF, SNE, certificats, Chorus...) + migration Télépost + changement QRP et MOD.
- + Mise en place du Workflow des factures dématérialisées avec Codexia-Nexia.
- + Le PRA / changement de la politique des mots de passe plus sécurisée.
- + Schéma directeur / audit et recueil des besoins (début 2025).



Le service a travaillé sur l'appel d'offres pour renouveler le marché « Infogérance et hébergement des systèmes informatiques » : attribution du marché en février 2025.

## II – L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS PUBLICS

Le service Marchés assiste l'ensemble des services dans leurs achats et commandes, leur permettant d'optimiser l'utilisation de leur budget et de respecter le cadre juridique. Il met en place les procédures d'achats et d'appels d'offres, gère les procédures de marchés et la passation des marchés formalisés.

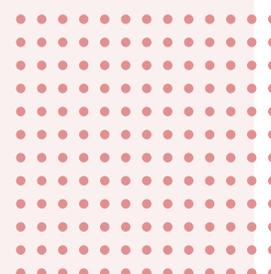
- + 26 marchés attribués.
- + 6 appels d'offres ouverts.
- + 5 CAO.
- + 876 retraits de dossiers de consultation sur la plateforme dématérialisée « achats publics.com ».
- + 157 dépôts de dossiers de candidature électronique.
- + 1 oral organisé : Réhabilitation « Pont du Rouloir ».
- + 1 commission de candidatures : Verrières-le-Buisson.

### Composition de la Commission d'Appels d'Offres

présidée par le directeur général ou son représentant auxquels s'ajoutent 5 membres à voix délibérative :

#### Titulaires :

- Michel Bancal
- Martine Schmit
- Gwillerm Poullennec
- Marc Tourelle
- Didier Froger

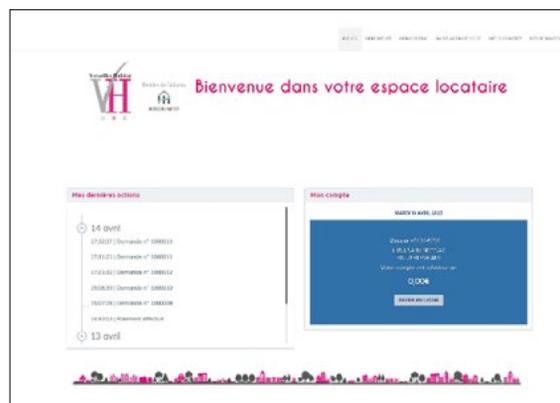


# La qualité de service en interne

## III – L'EXTRANET E-LOCATAIRE

Disponible 24 h/24 et 7 j/7.

Sur ordinateur, mobile ou tablette.



	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
TOTAL INSCRITS	2 078	2 131	2 180	2 203	2 244	2 282	2 292	2 327	2 385	2 429	2 463	2 596
% INSCRITS	41 %	42 %	43 %	43 %	44 %	45 %	45 %	45 %	47 %	47 %	48 %	51 %

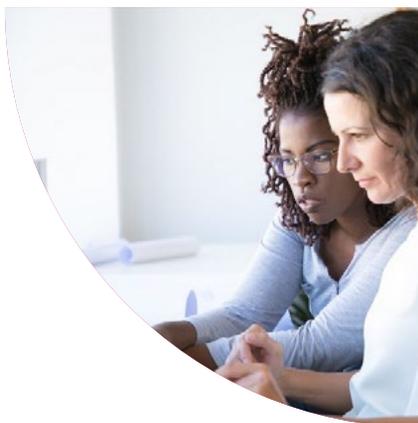
Au premier semestre 2024, une communication a été mise en place pour inciter les locataires à s'inscrire sur l'extranet. Au 31 décembre 2024, plus de la moitié des locataires étaient inscrits, soit 2 600 personnes, dont 75 % en dématérialisation totale. À cette campagne s'est ajouté un accompagnement soutenu par le service Communication pour assister les locataires en difficultés avec le numérique.

### Un nouveau site internet conçu comme un outil moderne et fluide :

Navigation simplifiée, graphisme coloré, renseignements utiles, un outil indispensable et dynamique à disposition des locataires.

Sa cartographie interactive permet de visualiser où se trouve chaque résidence et les coordonnées de son gardien. Des informations enrichies de visuels personnalisés illustrent nos actions.

Adresse : [www.versailles-habitat.fr](http://www.versailles-habitat.fr)



### En cours en 2025 : la mise en place d'une nouvelle génération du site extranet appelée « Extranet Next Genn »

Avec des fonctionnalités innovantes, un contenu enrichi pour faciliter le quotidien des locataires et simplifier leurs démarches : **mise en place fin 2025.**

- Harmonisation graphique , nouveau design plus clair et plus simple d'utilisation.
- Suivi des consommations individuelles d'eau grâce à l'accès à l'extranet OCEA.
- Passage en dématérialisation automatique pour les locataires inscrits.
- Publication d' actualités, informations pratiques, alertes...
- Mise en place de virements et prélèvements automatiques pour régler loyers et charges.
- etc.



## IV – DES ÉQUIPES DE PROXIMITÉ IMPLIQUÉES POUR ASSURER LA MEILLEURE QUALITÉ DE SERVICE POSSIBLE

### LA NOUVELLE ORGANISATION MISE EN PLACE AU DÉBUT DE L'ANNÉE 2024

Les agents de proximité collaborent en lien permanent avec les services techniques : les gardiens dépendent hiérarchiquement des responsables techniques de secteur.

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



*Quelques gardiens de l'équipe de Guyancourt.  
Un mot d'ordre : la bonne humeur et le sourire !*



Ainsi, sous la responsabilité de la Responsable Technique de secteur, et selon la taille du secteur, la loge des gardiens du « Pont du Routoir » s'est réorganisée en pôle d'accueil aux locataires. Il y a toujours un gardien présent sur le secteur à disposition des locataires.

# La qualité de service en interne

## V – LA RELATION CLIENT-LOCATAIRE APAISÉE

Pour une plus grande efficacité et rapidité dans les échanges et les décisions, la Responsable relation Client est chargée des relations avec les locataires, leurs représentants et les associations, mais aussi avec les instances de police et le conseil citoyen de Guyancourt.

■ **Sécurité** : sur la commune de Versailles, coordonnant police nationale, police municipale, bailleurs, gestionnaires de copropriété et syndicats, et afin de continuer à mieux prendre en compte les attentes et les besoins de la population en matière de sécurité et de tranquillité publique, Versailles Habitat participe aux réunions du Groupe de Partenariat Opérationnel (GPO).

■ **Médiation** : une démarche d'accompagnement des locataires et de qualité de service pour aboutir à des règlements amiables de certains conflits. Le travail s'effectue en lien étroit avec le personnel de proximité présent sur le terrain pour contribuer au mieux-vivre ensemble dans les résidences.

▶ 248 courriers envoyés pour médiation dans le cadre de troubles de voisinage

■ **Relations avec les associations de locataires** : les conseils de concertation favorisent l'expression des locataires sur leur cadre de vie. Toutes les associations de locataires élues participent aux concertations (la CGL, la CLCV, et l'ADDL-UNLI).



### LES CHIFFRES 2024

- 3 conseils de concertation en avril, octobre et décembre.
- 2 diagnostics en marchant sur les résidences « Richard Mique » et « Bernard de Jussieu ».
- 2 réunions de GPO (Groupe de Partenariat Opérationnel) par mois sur Versailles.
- Mise en place d'un GPO sur Guyancourt en décembre 2024.
- 1 CLSPD (Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance).



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

3 élus au Conseil  
d'Administration de l'OPH



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

1 élue au Conseil  
d'Administration de l'OPH



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

1 élue au Conseil  
d'Administration de l'OPH



## ... ET EN 2025 ?

### POUR PLUS DE PROXIMITÉ AVEC TOUS LES LOCATAIRES

▼ **Quatre cafés-rencontres avec les locataires** : les agents de Versailles Habitat se rendent auprès des locataires dans leur résidence pour laisser la libre expression de leurs ressentis, de leurs besoins techniques, et éventuellement des dysfonctionnements constatés durant l'année.



*Résidence des « Chantiers » à Versailles.*



*Résidence « Villa aux Fleurs » à Voisins-Le-Bretonneux.*



*Résidence la « Butte au Beurre » à Jouy-en-Josas, passage en revue des dysfonctionnements sur le bâti entre responsable relation client/locataire / responsable technique de secteur / gardien de secteur.*

# Les ressources internes mobilisées

## LA DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES

**L'organisme est structuré** pour gérer, rénover, entretenir, construire pour loger les ménages modestes au mieux, dans un habitat de qualité ; les équipes de Versailles Habitat qui au quotidien assurent ces missions pleines de sens, s'élèvent à 83 collaborateurs en 2024.

**2024 a été une année de transition** avant le passage à un nouveau statut juridique : celui d'Office Public de l'Habitat à celui de Société d'Economie Mixte (SEM).

Cette année a été également marquée par l'arrivée d'une **nouvelle DRH qui a pris ses fonctions en mars 2024.**



*L'ensemble des collaborateurs de Versailles Habitat réunis lors de la convention du personnel en juin 2024.*

*Muriel Lassauce,  
DRH de Versailles Habitat.*



### LES FAITS QUI ONT MARQUÉ L'ANNÉE 2024

- **Arrivée d'une nouvelle DRH** en mars 2024, Muriel Lassauce.
- **Passage en SEM** avec accord de méthode.
- **Les CSE** : 6 réunions par an au minimum.
- **La transformation en SEM** induisant de n'avoir plus que du personnel à statut privé, il a fallu travailler au rattachement des 13 fonctionnaires restant collaborateurs de Versailles Habitat sous la collectivité de rattachement qu'est la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ils sont désormais détachés par VGP auprès de Versailles Habitat.
- **Mise en place de l'Intéressement et de la Prime de Partage de la Valeur.**
- **4 expertises** ont été menées à la demande du CSE pour préparer au mieux la transformation en SEM.

## EFFECTIFS ET EMPLOIS

Versailles Habitat poursuit ses efforts pour recruter des talents en fonction des enjeux de sa nouvelle structure.

### 83 collaborateurs au 31 décembre 2024 :

- ▼ 62 en CDI,
- ▼ 4 CDD,
- ▼ 13 fonctionnaires,
- ▼ 4 contrats d'alternance.



## ÉGALITÉ FEMMES-HOMMES

Chaque année, Versailles Habitat en tant que société de plus 50 salariés calcule et publie sur son site internet l'index égalité femmes-hommes, la note globale de l'Index de l'égalité femmes-hommes, ainsi que la note obtenue à chacun des indicateurs le composant.

L'Index, sur 100 points, est composé de 5 indicateurs selon notre entreprise :

- l'écart de rémunération femmes-hommes : 33/40,
- l'écart de répartition des augmentations individuelles 35/35,
- le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité : 15/15,
- la parité parmi les 10 plus hautes rémunérations 5/10.

## LE DIALOGUE SOCIAL ET LA COHÉSION

Versailles Habitat accompagné de la Direction des Ressources Humaines a informé et consulté les partenaires sociaux sur les différents projets tout au long du processus d'élaboration de la SEM lors de nombreuses réunions. La DRH a également été sollicitée pour répondre à 4 expertises lancées à la demande du CSE.

Un nouvel accord de Négociation Annuelle des Salaires (NAO) a été signé.

La prime d'intéressement a été également redéfinie dans un nouvel accord signé en juin 2024.



Les nouveaux espaces collaboratifs inaugurés début 2024 permettent de travailler dans de meilleures conditions.

## LA FORMATION

Versailles Habitat consacre une part très importante à la formation professionnelle.

En 2024, Versailles Habitat a construit son plan de développement des compétences en fonction de quatre domaines de formations qui sont déclinés en fonctions de l'évolution des services, de l'évolution des postes, et du respect de la législation en vigueur.

Le bilan de la formation 2024 présente un résultat de réalisation satisfaisant, pour lequel 77 % des effectifs ont été formés.

Cette année a été consacrée à une mise à jour de nos obligations réglementaires et sécuritaires. Une part a été prise également pour les formations métiers.



# Les ressources internes mobilisées

## LA FORMATION

### Bilan de formation 2024 par domaine

Domaine	Nombre d'actions de formation
Formations métiers	33
Hygiène, Santé et Sécurité au Travail (HSST)	51
Informatique	11
Management	9
<b>Total général</b>	<b>104</b>

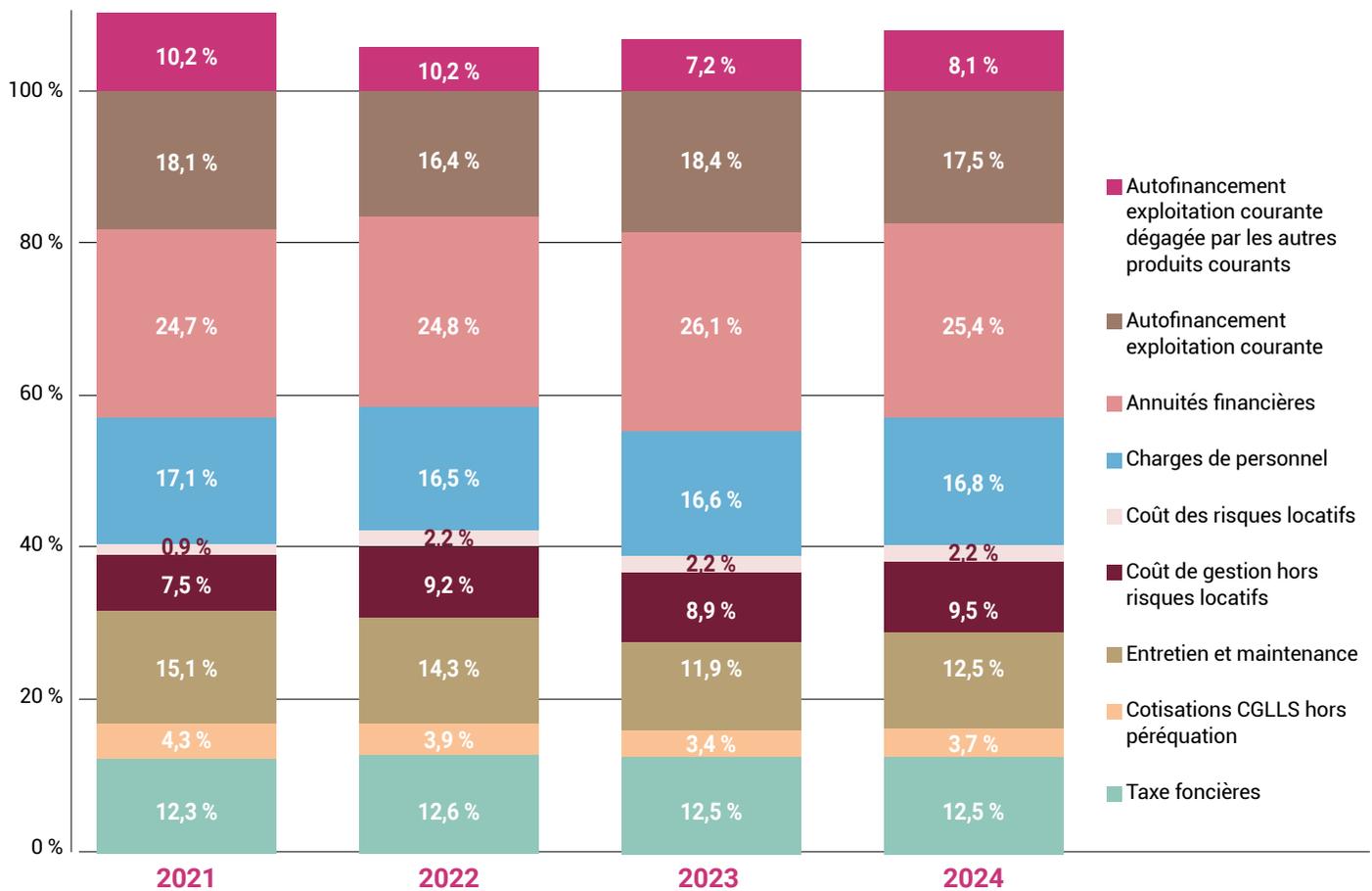
### Bilan de formation 2024 par genre

Genre	Nombre d'actions de formation
Femme	61
Homme	41
Groupe siège	2
<b>Total général</b>	<b>104</b>

# Les repères financiers

## I – L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

(en pourcentage des loyers nets de la RLS lissée)



# Les repères financiers

## II – L'INVESTISSEMENT

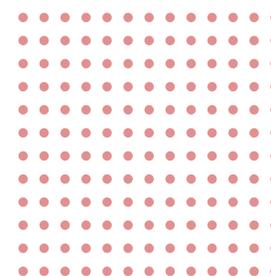
### DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS COMPTABILISÉES SUR L'EXERCICE



\*À noter : la médiane 2024 étant inconnue à ce jour, elle a été estimée au même niveau que celle de 2023. Source DIS 2023.

### EN 2024, LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS REPRÉSENTENT 73 % DES LOYERS

En milliers d'euros	2020	2021	2022	2023	2024
Dépenses d'investissement locatifs	26 495	21 055	32 815	12 969	20 131
Loyers	23 103	23 645	24 927	26 369	27 759
<b>Dépenses d'investissement locatifs en proportion des loyers</b>	<b>115 %</b>	<b>89 %</b>	<b>132 %</b>	<b>49 %</b>	<b>73 %</b>



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

Opérations livrées 2024	Nombre de logements	Dépenses 2024	Cumul des dépenses
Versailles - Rue du Parc de Clagny	8	1 407 162	1 421 459
Voisins-le-Bretonneux - Rue Hélène Boucher	26	1 028 671	5 169 174
Buc - Rue des Frères Robin	10	404 037	1 941 108
Chavenay - Rue de Grignon	8	287 292	1 407 031
Versailles - Avenue de Paris	17	227 928	2 262 448
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>69</b>	<b>3 355 090</b>	<b>12 201 220</b>

Opérations en cours	Nombre de logements	Dépenses 2024	Cumul des dépenses
Jouars-Pontchartrain - Rue Pontel	29	3 694 567	5 486 454
Viroflay - 108 avenue du Général Leclerc	32	3 600 415	4 187 889
Versailles - Ancienne caserne Pion	57	1 711 233	4 251 524
Guyancourt : Mo 20 logements	20	926 700	1 520 779
Les Loges-en-Josas - Guy Moquet	28	708 202	1 097 701
Bièvres - Rue Antoine	19	584 734	664 581
Jouars-Pontchartrain - Route du Moulin Neuf	10	333 075	1 620 165
Fontenay-le-Fleury - RPA (AAM)	66	242 514	4 101 446
Viroflay - 183 avenue du Général Leclerc	10	149 691	1 213 169
Verrières-le-Buisson - Rue Marius Hue	92	35 235	159 205
Neauphle-le-Château - Avenue de la République	4	13 851	382 572
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>367</b>	<b>12 000 217</b>	<b>24 685 485</b>

# Les repères financiers

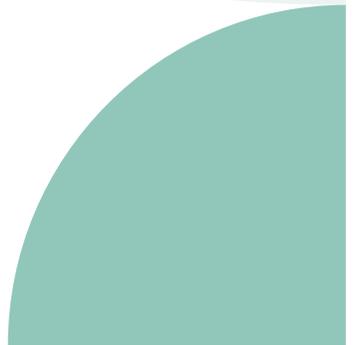


## OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION ISSUES DU PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE CLOTURÉES EN 2024

Opérations	Dépenses 2024	Cumul des dépenses
Versailles - Réhabilitation siège social (4 et 8 Saint Nicolas)	1 149 165	7 234 545
Résidence « Pont du Rouitoir » - Travaux de menuiseries extérieures	27 450	173 691
Résidence « Bernard de Jussieu » - Réfection façade local commercial	17 484	17 484
Résidence « Montbauron » - Rénovation ascenseur	12 287	12 287
Résidence « Bernard de Jussieu » - Remplacement menuiseries extérieures et rénovation local ordures ménagères	2 952	14 552
Résidence « Richard Mique » - Travaux de plomberie	1 018	54 862
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>1 210 356</b>	<b>7 507 421</b>

## PRINCIPALES OPÉRATIONS EN COURS DE RÉHABILITATION ISSUE DU PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

Opérations	Dépenses 2024	Cumul des dépenses
Résidence « Gagarine » - Réhabilitation thermique	1 664 058	2 368 630
Résidence « Hameau Saint Nicolas » - Réhabilitation	589 265	781 871
Résidence « Pont du Rouitoir » - Aménagement extérieur, réseau VRD, réaménagement patio et place du Commerce	344 096	758 781
Résidence « Pont du Rouitoir » - Réhabilitation	263 457	554 539
Résidence « Bernard de Jussieu » - Création de logettes et de parkings	145 938	145 938
Résidence « Horticulteurs » - Réseau VRD et réfection terrasse	128 066	130 607
Résidence « Champ Lagarde » - Réfection toiture et modernisation ascenseurs	114 742	234 049
Résidence « Saint-Bernard » - Interphonie	35 137	35 137
Résidence « Guyancourt » - Plomberie	34 499	167 192
Résidence « Pont Colbert » - Plomberie	25 198	45 471
Résidence « Petit Bois » - Remplacement chaudières	12 030	44 718
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>3 356 486</b>	<b>5 266 933</b>





Membre de l'alliance

