




Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



AUDITION

27 février 2025

Consultation d'opérateurs sur l'intercommunalité
Vie et Boulogne



01

Présentation de l'opérateur

Envoyé en préfecture le 29/04/2025

Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE

S²LO

Nos 5 principaux métiers

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



**Aménageur
ensemblier**



**Bailleur social
et
Gestionnaire**



**Syndic de
copropriété**




Constructeur



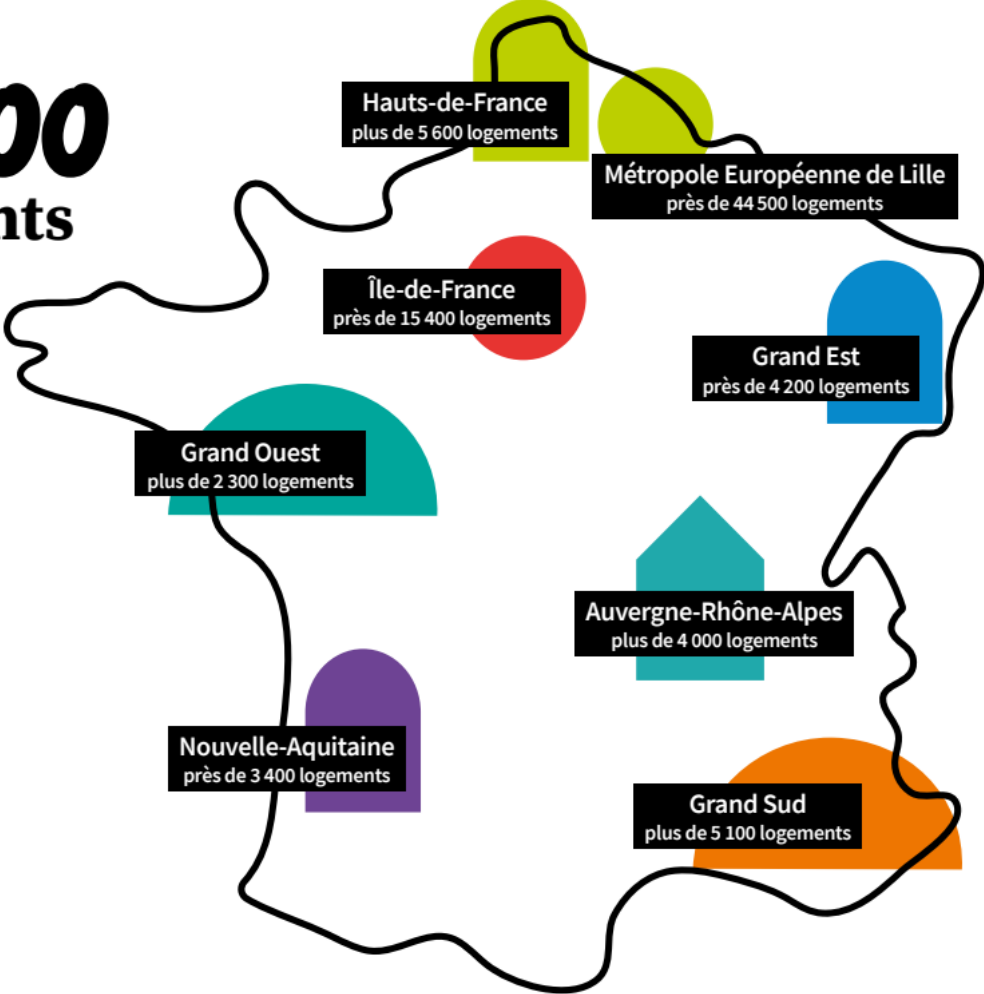
**Promoteur
social**

Les sociétés du Groupe Vilogia

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
 Reçu en préfecture le 29/04/2025
 Publié le
 ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



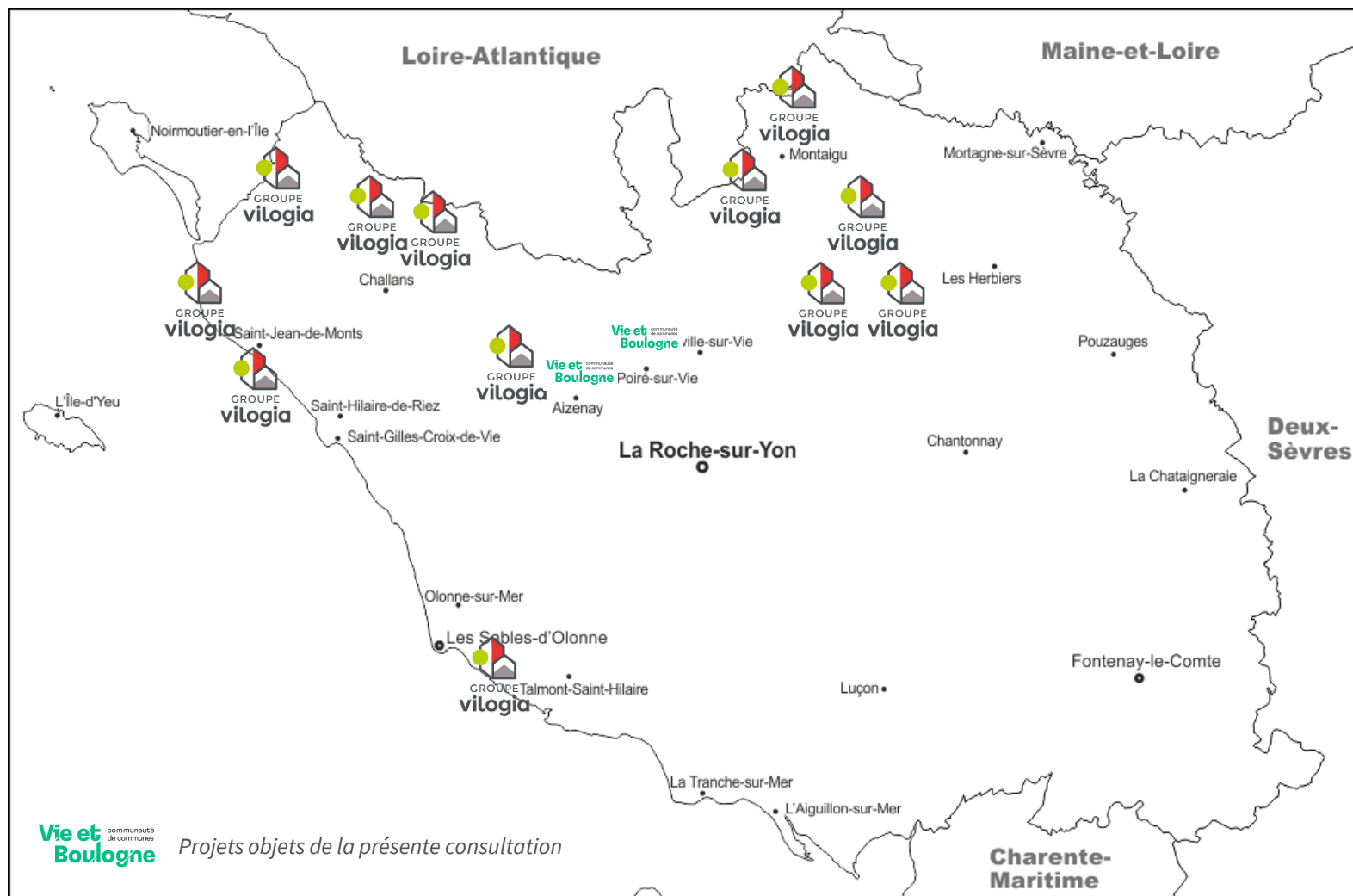

Près de **85 000** logements



Présentation de Vilogia

Développement Vendéen début 2025

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



Opérations en cours de réalisation : 110 logements

MOD : 92 logements

- **LES ESSARTS EN BOCAGE** – 28 logements
- **MACHE** – 24 logements
- **SAINTE FLORENCE** – 26 logements
- **SAINT FULGENT** – 14 logements

VEFA : 18 logements

- **MONTAIGU** – 8 logements en accession sociale
- **CHALLANS** – 10 logements



Opérations horizon 2025 : 90 logements

- **NOTRE DAME DE MONTS** – 15 logements
- **TALMONT SAINT HILAIRE** – 32 logements
- **SAINTE JEAN DE MONTS** – 4 logements
- **BEAUVOIR SUR MER** – 13 logements
- **CHALLANS** – 16 logements
- **L'HERBERGEMENT** – 10 logements
- ...

Soit 200 logements à horizon 2027



Une équipe en synergie autour du projet

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



VILOGIA
BAILLEUR SOCIAL
MANDATAIRE DU GROUPEMENT
GESTIONNAIRE



vilogia



DGA
L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

ARCHITECTES



dga



Résidence GRAPHIK à SAINTE FLORENCE - 26 LLS
Mo VILOGIA / Moe DGA

L'ensemble de notre équipe s'engage à travailler en synergie toute la durée du projet



02

La proposition de Vilogia

Envoyé en préfecture le 29/04/2025

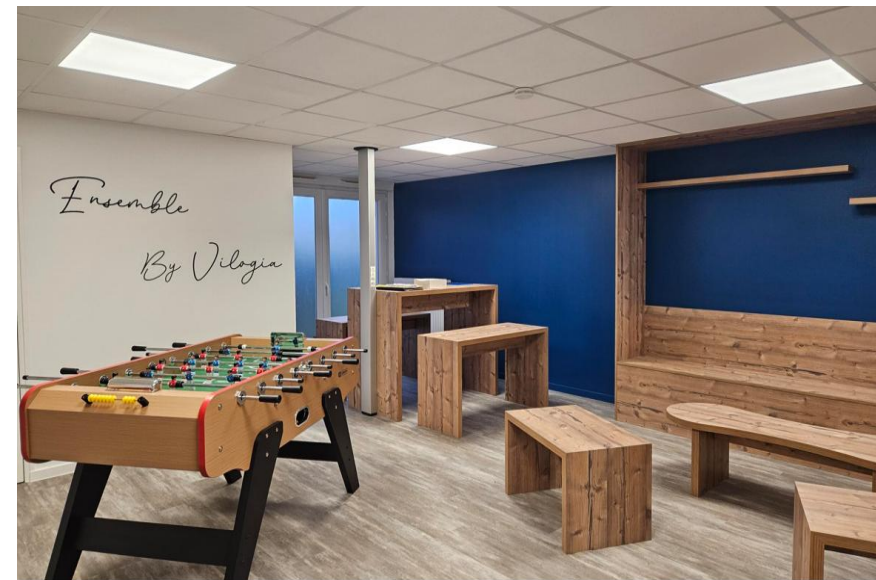
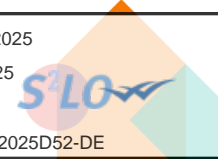
Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE

S²LO

Le choix de la résidence « Salariés »



Espaces communs résidence Vilogia Carquefou
Espace commun résidence Vilogia Nantes
Cellules T1 et T2
Logement en résidence Vilogia



Proposition

- Résidence ouverte à toute catégorie d'âge.
- Résidence financée à 100% en PLAI
- Travail avec les services de la DDETS de Vendée afin d'obtenir une dérogation aux attributions à destination d'un public entrant dans les plafonds du PLUS à hauteur de 25% maximum.



La rédaction d'un projet social « sur-mesure »

Proposition

Critères d'accueil discutés pendant les comités de pilotage de la résidence,
Critères majeurs d'appréciation : accès à l'emploi et à la formation
Conformes à la circulaire N° 2006-45 relative aux résidences sociales.

Publics prioritairement en accès à l'insertion professionnelle ou à l'emploi :

- En situation de premier emploi (CDD ou CDI)
- En intérim En formation professionnelle qualifiante
- En stage ou alternance
- En mobilité professionnelle
- En insertion dans des dispositifs liant le logement, l'emploi et la formation.

Les moyens humains dédiés à la gestion et à l'exploitation des résidences

La gestion des deux résidences sera opérée en direct par Vilogia : un(e) chargé(e) de clientèle sectorisé, accompagné(e) d'une équipe de gestion immobilière et patrimoniale aux compétences élargies.



03

Lot 1 Aizenay – Rue de l’Anjormière

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE

ANALYSE DU SITE

S'inscrire au sein du tissu existant en entrée de ville



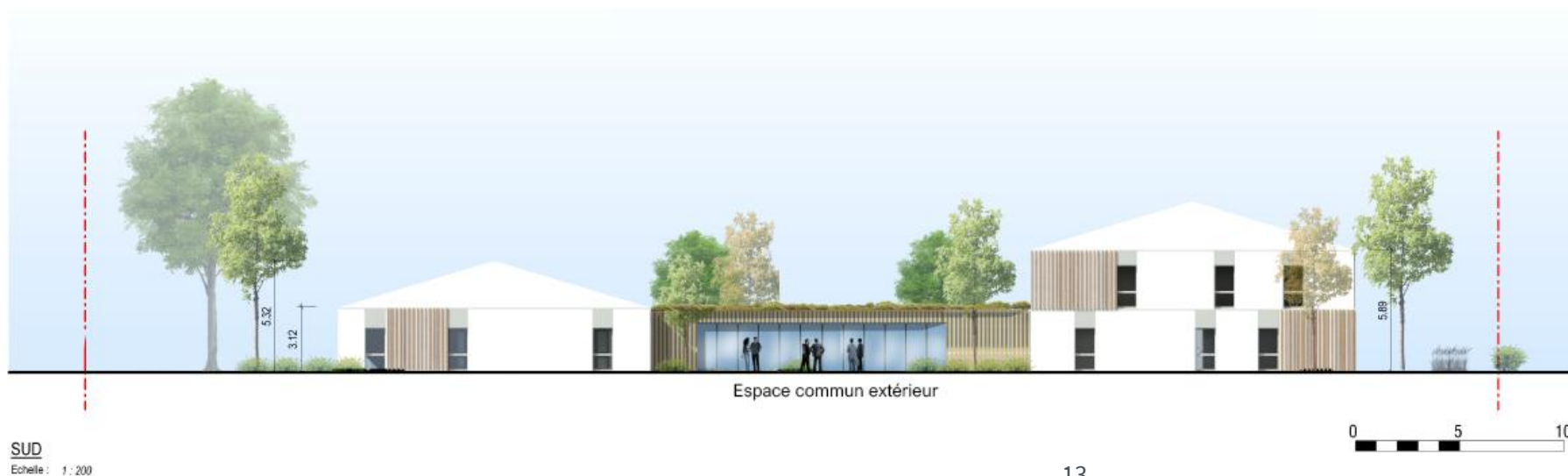
Insertion - Aizenay

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



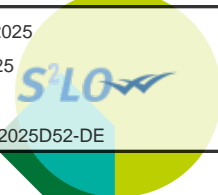
PRESENTATION DU PROGRAMME

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



SUD
Echelle : 1 : 200

COMPOSITION DES LOGEMENTS



27 logements en résidence sociale gérée « salariés »

Voici le prévisionnel des redevances (assimilable à un loyer charges comprises (1)) que nous proposerons, par type de logement :

Typologie	Surface habitable moyenne	Redevance incluant les charges (eau, électricité, internet ...)*
5 T1	21 m ²	471 €
16 T1 bis	32 m ²	517 €
6 T2	48 m ²	534 €

(*) : Avis des loyers du 8 février 2024 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L.353-1 et L.831-1 du code de la construction et de l'habitation.

(1) charges financières, frais de fonctionnement afférents à l'immeuble, un équivalent charges locatives couvrant de manière forfaitaire les dépenses relatives à l'entretien ménager des parties communes, au chauffage, aux consommations d'eau et d'électricité et aux impositions correspondant à des services dont il profite directement.



04

Lot 2 Le Poiré sur Vie – Chemin des Amours

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE

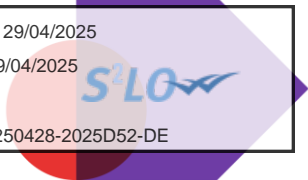


Analyse du site

S'inscrire au sein du tissu existant

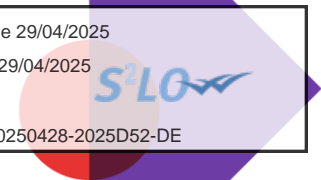


Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



Présentation du programme

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



Élévation Sud-Est Rue

Echelle : 1 : 200

▲
Entrée Piétons

▲
Accès Parking



Élévation Nord-Ouest Jardin

Echelle : 1 : 200

▲
Sortie Parking

▲
Accès depuis parking at local vélos

▲
Espaces communs Extérieurs

Insertion – Le Poiré sur Vie

Envoyé en préfecture le 29/04/2025

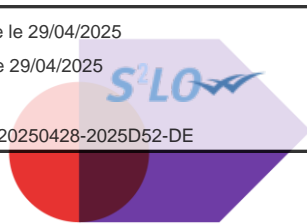
Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



COMPOSITION DES LOGEMENTS



24 logements en résidence sociale gérée « salarié »

Voici le prévisionnel des redevances (assimilable à un loyer charges comprises (1)) que nous proposerons, par type de logement :

Typologie	Surface habitable moyenne	Redevance incluant les charges (eau, électricité, internet ...)*
5 T1	23 m ²	471 €
13 T1 bis	32 m ²	517 €
6 T2	46,5 m ²	534 €

(*) : Avis des loyers du 8 février 2024 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L.353-1 et L.831-1 du code de la construction et de l'habitation.

(1) charges financières, frais de fonctionnement afférents à l'immeuble, un équivalent charges locatives couvrant de manière forfaitaire les dépenses relatives à l'entretien ménager des parties communes, au chauffage, aux consommations d'eau et d'électricité et aux impositions correspondant à des services dont il profite directement.



05

Conditions de réalisation

Envoyé en préfecture le 29/04/2025

Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

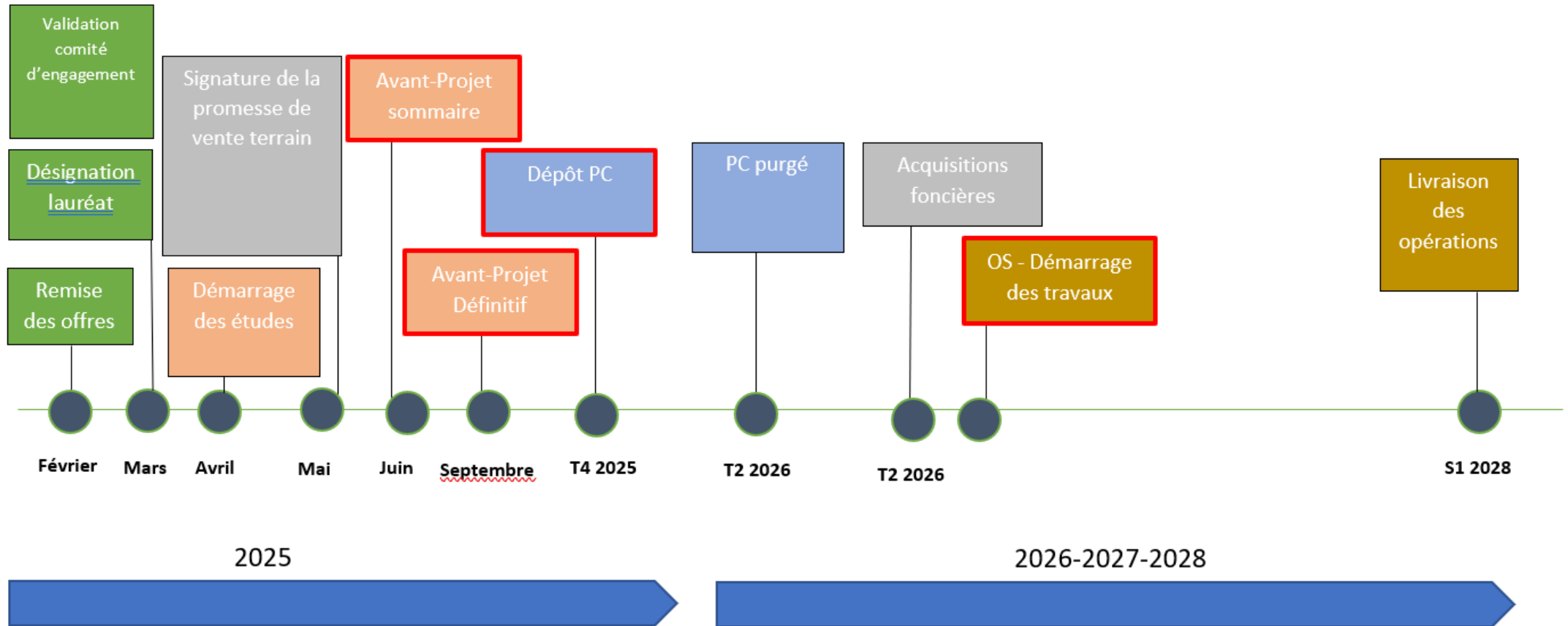
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



MISE EN ŒUVRE MONTAGE OPERATIONNEL

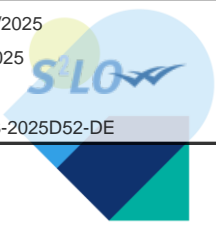


Validation Ville et EPF Vendée



PROPOSITION FINANCIÈRE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



Le prix proposé est de 200 000€ HT, TVA en sus (deux cent mille euros) pour les deux emprises foncières pour une surface habitable prévisionnelle de 1713 m² globale.

Ce qui nous donne une charge foncière moyenne de 116€/m² SHAB

Nous serions prêts à signer, dans le respect du calendrier objectif du dossier de consultation, une promesse de vente comportant les clauses et conditions suspensives suivantes :

- ▶ Validation par le comité d'engagement Vilogia
- ▶ Obtention des autorisations administratives expresses et purgées de tout recours, nécessaires à la réalisation du programme immobilier décrit dans le présent dossier
- ▶ Que les études de sol à venir ne concluent pas à la présence de pollution ni à la nécessité d'un mode de fondations autre que traditionnel entraînant un surcout pour Vilogia
- ▶ Validation du projet social pour les deux résidences par la DDETS de Vendée
- ▶ Obtention des subventions et des financements nécessaires à la réalisation des logements pour l'ensemble des logements
- ▶ Faculté de substitution au profit de toute société des groupes et VILOGIA

Il est rappelé que Vilogia, en sa qualité de pouvoir adjudicateur, est soumis aux dispositions impératives de la commande publique résultant de la loi numéro 85-704 du 12 juillet 1985 dit loi « MOP ». Les Présentes sont donc conclues sous la condition suspensive de retours fructueux aux appels d'offre avec publicité et mise en concurrence préalable des marchés publics à initier par le Preneur suite à l'obtention de l'autorisation de construire susvisée.

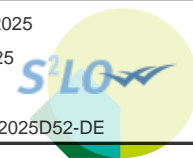
Nous espérons vivement que l'ensemble de cette proposition retiendra tout votre intérêt et dès acceptation de votre part, nous nous tenons prêts à faire valider l'ensemble de ces éléments par notre comité d'engagement.

Pascale-Emilie HENNING
Directrice de Territoire Adjointe



Aizenay

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE



**MERCI POUR
VOTRE
ATTENTION**



Le Poiré sur Vie



**Vie et
Boulogne** communauté
de communes





Envoyé en préfecture le 29/04/2025

Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 085-200072882-20250428-2025D52-DE

