

MÉDUANE INFOS

N° 82 | Juillet 2018 | Le journal des locataires de Méduane Habitat



Plus d'ambition
pour le logement



La Réduction de Loyer de Solidarité

Actualités

1^{ère} pierre : Le Phoenix

Infos pratiques

Les ascenseurs



21 Édito

de Jean-Pierre Fouquet, Président

RLS



La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) consiste en une diminution de loyer pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds. Ce dispositif a été mis en place pour compenser la baisse

de l'APL et ainsi ne pas pénaliser les locataires les plus fragiles.

La loi de finances pour 2018 a fixé au 1^{er} février l'entrée en vigueur de la RLS. Cependant, pour des raisons techniques (adaptation des systèmes d'information des bailleurs ou encore difficulté de traiter des ressources de natures différentes), sa mise en œuvre opérationnelle a été décalée au mois de juin 2018 pour les allocataires de la CAF et au mois de juillet pour les allocataires de la MSA. La baisse des loyers s'appliquera toutefois à titre rétroactif.

La Réduction de Solidarité de Loyer, qui permet à l'Etat de réduire ses dépenses d'APL, se traduit par une perte de recettes locatives pour les bailleurs sociaux. Cette mesure vient donc amoindrir les capacités financières de notre entreprise et par conséquent, l'étendue de ses actions.

Malgré tout, Méduane Habitat maintient ses investissements afin d'accompagner les locataires les plus fragiles économiquement et de répondre aux besoins de développement et d'attractivité du territoire.

Soyez assuré(e) que le Conseil d'Administration et les collaborateurs de Méduane Habitat sont mobilisés pour continuer à remplir les missions essentielles de bailleur social que nous défendons et pour vous apporter la qualité de service que vous méritez.

Je vous souhaite un bel été,

Bien
cordialement

Méduane Infos bimestriel ISSN 1637-4479 publié par MÉDUANE HABITAT Société Anonyme représentée par Dominique DURET 15 quai Gambetta CS 60729 - 53007 LAVAL cedex - Tél. 02 43 59 12 12 - accueil@meduane-habitat.fr - www.meduane-habitat.fr - Dépôt légal juillet 2018 - Directeur de la publication Jean-Pierre FOUQUET - Directeur de la rédaction Dominique DURET - Textes et photos : Service Communication - Crédit photos Méduane Habitat - FOTOLIA - Kévin ROUSCHAUSSE - Conception, réalisation et impression : Imprimerie MADIOT 53940 ST-BERTHEVIN - Impression sur papier 100 % recyclé avec des encres végétales.

Actualités

➤ 1^{ère} pierre du *Phœnix*

Aux Pommeraies, l'extension du quartier continue avec la future résidence Le Phœnix dont la première pierre a été posée le 22 juin et qui comprendra :

- 30 logements locatifs sociaux du T2 au T5 (livraison au 4^{ème} trimestre 2019)
- 1 250 m² de locaux destinés à accueillir une antenne solidarité et le centre de planification et d'éducation familiale du Conseil départemental de la Mayenne (livraison au 3^{ème} trimestre 2019).



➤ Porte ouverte à *Mortier*

Les professionnels de la région ont pu découvrir le chantier des résidences Mortier à Saint Nicolas le 26 juin dernier. Le 5^{ème} étage créé grâce à la surélévation, le parking souterrain creusé au pied des 2 barres et l'intégration d'un ascenseur pour chacune des cages d'escaliers sont presque terminés sur le bâtiment B. Les particularités techniques de cette réhabilitation exemplaire donnent un coup de neuf à ce quartier, pour le rendre plus attractif.

ARCHITECTE : AGENCE W. GOHIER



Inaugurations

L'EHPAD Ferrié à Laval

Deux ans après la pose de la première pierre, le plus grand EHPAD* de la Mayenne a ouvert ses portes. Situé dans le quartier Ferrié, il comporte 126 chambres sur 3 niveaux. Un soin particulier a été apporté au confort des résidents, ainsi qu'à l'esthétique extérieur et intérieur. D'un coût total de 15,7 M€, cette opération représente

ARCHITECTE : GPAA



© KÉVIN ROUSCHALUSSE.



un investissement record pour Méduane Habitat, qui a emprunté 12,6 M€ auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le réaliser.

Subventions :

- Conseil départemental : 997 500 €
- Laval Agglomération : 315 000 €
- CNSA : 1 165 000 €
- AGIRC-ARRCO : 510 000 €

*Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

Les Lilas à L'Huisserie

Ce nouvel ensemble immobilier (médiathèque + logements) construit à l'arrière de la mairie, contribue à moderniser et à densifier le cœur de ville. La combinaison des différents matériaux (le béton peint en blanc, le zinc couleur « terre cuite », le bardage bois et les menuiseries alu grises), contribue à une parfaite intégration avec les constructions environnantes. Les 9 logements (du T2 au T4) ont été inaugurés le 29 juin ; ils sont fonctionnels, lumineux et bénéficient d'un vaste séjour. La médiathèque sera mise en service à la rentrée.

ARCHITECTE : AGENCE RHIZOME



En bref

Élections



Les élections des représentants des locataires se dérouleront à l'automne 2018 par correspondance.

Info

Exceptionnellement, la caisse de paiement de votre loyer en espèces et carte bancaire, sera fermée du 6 au 10 août 2018. Vous pourrez cependant continuer à déposer votre loyer par chèque pendant les heures d'ouverture. Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner si vous souhaitez passer au prélèvement automatique.

Chantier jeunes



En lien avec le Service de prévention spécialisée 53, un chantier « Argent de poche » a été organisé pour plusieurs jeunes du quartier du Pavement qui ont repeint entièrement un mur du 9 au 13 juillet.

Concertation

Les locataires des résidences Francis Lévesque se sont prononcés à 93,7% en faveur du programme de réhabilitation. Les travaux commenceront à la rentrée.

4 | Dossier

APL, RLS... ce qui change

Vous avez pu constater sur votre quittance du mois de juin, une baisse du montant de votre APL et du montant de votre loyer. Explications...



LE PRINCIPE :

Pour compenser la baisse de l'APL prévue par la loi de finances 2018, le gouvernement a mis en place une diminution des loyers. Cette diminution porte un nom : la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

Dans les faits, votre reste à payer est d'un montant légèrement inférieur à celui que vous payiez avant la mise en place de ce dispositif.

LES CONCERNÉS :

Tous les locataires dont les ressources sont inférieures à des plafonds de ressources déterminés par la loi.

Ces plafonds dépendent de la composition du foyer. Si vous touchez l'APL, vous êtes potentiellement concernés.

QUAND ?

Ce nouveau dispositif est entré en vigueur depuis février 2018.

Mais pour des raisons techniques liées notamment aux adaptations des systèmes informatiques et à la difficulté de traiter les différentes informations, il n'est **applicable que depuis le mois de juin 2018**. C'est la raison pour laquelle, Méduane Habitat a régularisé sur votre quittance de juin 2018, les 4 mois manquants.

QUI CALCULE LA RLS ?

La CAF ou la MSA calcule et transmet à Méduane Habitat chaque mois le montant de la RLS pour les locataires bénéficiant de l'APL.

Le montant de la RLS est forfaitaire. Il est fixé au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté.



Questions posées

Je ne suis pas bénéficiaire de l'APL alors que j'ai de faibles ressources, que dois-je faire ?

→ Vous pouvez vous rapprocher de la CAF pour savoir si vous avez droit à l'APL et éventuellement à la RLS.

Pourquoi mon APL a-t-elle baissé ?

→ La RLS entraîne une baisse automatique de votre APL (qui correspond à 98 % de la RLS). Vous ne perdez pas d'argent.

Depuis la mise en place de la RLS, je n'ai plus d'APL, est-ce normal ?

→ Oui, si le montant de votre RLS est plus élevé que l'APL dont vous bénéficiiez. Exemple : la RLS est de 42 €, votre APL mensuelle est de 35 €. La baisse de l'APL est fixée à 98% de la RLS soit dans ce cas 41,16 €. Le montant de la réduction de loyer étant plus forte que l'APL, votre APL sera donc de zéro. Ne vous inquiétez pas, vous continuerez à bénéficier de la réduction de loyer dans les mois à venir, sauf si votre situation change.

Si je déménage, vais-je toujours bénéficier d'une réduction de loyer ?

→ Cela dépend. Pour bénéficier de la RLS, vous devez emménager dans un logement géré par un organisme Hlm et conventionné (c'est-à-dire un logement dans lequel vous pouvez bénéficier de l'APL). Il faut ensuite que vos ressources et votre composition familiale correspondent aux plafonds de la zone où se situe le logement dans lequel vous emménagez.



Voici 2 exemples de situation :



EXEMPLES 1

1 personne seule avec 400 € de revenus par mois, en appartement T3 à Laval :



	Sans la RLS	Après la RLS
Loyer	371,65 €	371,65 €
Charges	68,82 €	68,82 €
APL	-253,00 €	-227,35 €
RLS		-26,00 €
Reste à payer	187,47 €	186,82 €

→ Gain pour le locataire : 0,65 €

EXEMPLES 2

1 couple et 3 enfants avec 1 600 € de revenus par mois, en appartement T5 à Saint-Berthevin :



	Sans la RLS	Après la RLS
Loyer	499,19 €	499,19 €
Charges	130,82 €	130,82 €
APL	-346,00 €	-301,68 €
RLS		-45,46 €
Reste à payer	284,01 €	282,87 €

→ Gain pour le locataire : 1,14 €

Situation			ou + 1 enfant	ou + 2 enfants	ou + 3 enfants	ou + 4 enfants	ou + 5 enfants	ou + 6 enfants	+
Plafonds mensuel des ressources	820€	998€	1 276€	1 521€	1 858€	2 148€	2 387€	2 645€	245€
Montant maxi. mensuel de la réduction du loyer	26€	31,52€	35,34€	40,40€	45,46€	50,52€	55,58€	60,64€	5,06€

6 | Infos pratiques

Les ascenseurs : confort et sécurité

Grâce à une structuration de ses équipes, un partenariat étroit avec le prestataire ascensoriste et une politique de rénovation intensive, les 81 ascenseurs du parc Hlm de Méduane Habitat sont moins souvent en panne, plus efficaces et mieux sécurisés.



➤ Quelques chiffres

81 ascenseurs sur le parc Hlm de Méduane Habitat

64 000 € investis en 2018 pour la maintenance

1 SEUL prestataire



Des pannes moins fréquentes

Selon les critères de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) signée entre l'État et les organismes Hlm, le nombre de pannes par ascenseur et par an doit être inférieur à 8.

Pour Méduane Habitat, le nombre de pannes par ascenseur et par an est :

- en 2016 : 4,26
- en 2017 : 3,16

Des ascenseurs immobilisés moins longtemps

Une panne peut occasionner l'arrêt de l'appareil pendant plusieurs heures.

Pour Méduane Habitat, le nombre de pannes qui ont occasionné un arrêt de l'ascenseur plus de 6 h est :

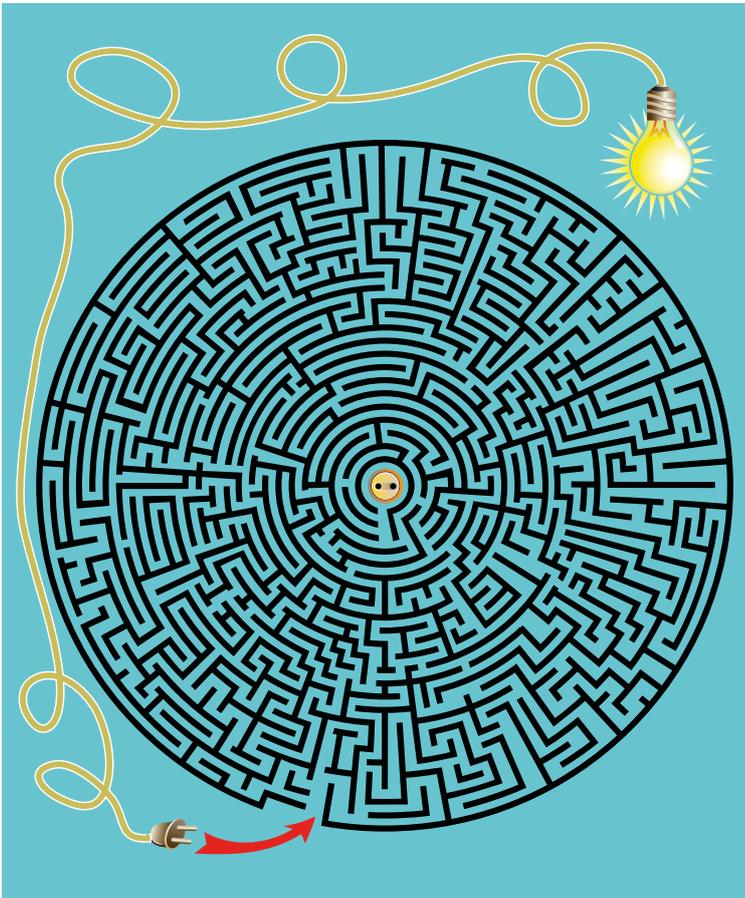
- en 2016 : 62
- en 2017 : 26

Un contrat de maintenance ambitieux

- une intervention sous 2 heures maximum pour pannes, réduite à 45 minutes maximum si une ou plusieurs personnes sont bloquées dans l'ascenseur ;
- tous les gardiens sont formés au bon nettoyage des ascenseurs pour réduire les pannes dites simples ;
- des plans d'actions correctifs sur les ascenseurs qui génèrent le plus de pannes.

Jeu

Labyrinthe : trouve le bon chemin pour brancher la prise.



Recette 7

Smoothie fraise-banane

Préparation : 5 min

- 300g de fraises
- 1 banane
- Glaçons (10 environ)
- Sucre (en option)

Mixez les fraises et la banane, ajoutez éventuellement du sucre si les fraises ne sont pas assez sucrées.

Ajoutez les glaçons et broyez-les en glace pilée pour obtenir un jus glacé.

Astuce : il suffit d'augmenter la quantité de glaçons et de mettre la boisson au congélateur pendant 4 h pour obtenir un granité.



➤ Les nouveaux parkings... à chacun sa place !

Méduane Habitat profite des réhabilitations sur le patrimoine pour résidentialiser les espaces extérieurs des immeubles : redéfinition des parkings et des espaces verts, matérialisation de la propriété privée, contrôle d'accès aux parkings... pour plus de confort et un usage privilégié aux locataires !

Pour éviter tout conflit dans la gestion des places, vous ne devez vous garer que sur votre emplacement réservé.



Devenez PROPRIÉTAIRE,

Méduane Habitat vous accompagne dans vos projets
avec des solutions clé en main...

LOUVERNÉ

**Le Parvis du
Louvernay**

NOUVEAUTÉ
appartements de 1 à 3 chambres
avec terrasse, garage
> Type 2 à partir de 119 567 €



...mais aussi

**Haute Performance
Énergétique
et certifié**



Sous conditions



Sous conditions



Sous conditions

MAYENNE

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS
> 4 pavillons T4 à partir de 163 500 €



**Les Villas
Colbert**

www.meduane-habitat.fr



CONTACT

Ludovic KAMBRUN : 02 43 59 46 81 / 06 77 31 37 73
15 quai Gambetta - 53007 LAVAL CEDEX