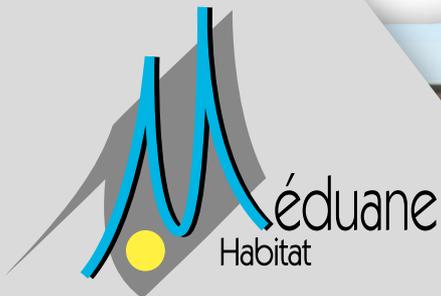




RAPPORT ANNUEL
d'ACTIVITÉ **2017**



SOMMAIRE

ÉDITO	4	LE PATRIMOINE	24
		Les mises en service en 2017	
LE COMITÉ DE DIRECTION	5	Les programmes en cours de construction en 2017	
5 directions		Les programmes à l'étude en 2017	
		Les réhabilitations et résidentialisations	
LES CHIFFRES CLÉS	6	L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ..	39
Les effectifs		L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE ..	40
La formation		L'ANALYSE FINANCIÈRE	44
La qualité		QUELQUES INDICATEURS	46
L'IMPLANTATION	8	LA CRÉATION DE VALEUR	49
LES TEMPS FORTS 2017	10	LES CLAUSES D'INSERTION	50
LA GESTION LOCATIVE	14	SOCIALE	
L'attribution des logements		LES PERSPECTIVES 2018	51
Qui sont les nouveaux locataires ?			
L'accompagnement social			
La proximité, la médiation sociale et la tranquillité résidentielle			

ÉDITO

par
Jean-Pierre FOUQUET,
Président



L'année 2017 a annoncé une période de changements profonds pour le secteur Hlm avec des impacts sur le fonctionnement des bailleurs sociaux. En ce qui concerne Méduane Habitat, les activités de construction, de réhabilitation et de gestion de la proximité au bénéfice des locataires et du territoire ont été maintenues et même développées.

La mise en place de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) en 2018 viendra amoindrir les capacités financières de l'entreprise et donc l'étendue de ses actions. Là encore, Méduane Habitat reste et demeure impliquée pour répondre aux besoins de développement et d'attractivité des collectivités de la Mayenne.

Ainsi, l'année 2018 met en perspective la concrétisation du renouvellement urbain à Saint Nicolas -un des quartiers prioritaires de la ville (QPV) de Laval-, avec les ambitions d'amélioration du cadre de vie des habitants. Ce chantier d'envergure inscrit à l'ANRU 2, renforcera la présence de l'entreprise comme acteur responsable et impliqué dans la vie de la Cité.

Je remercie mes collègues du Conseil d'Administration pour leur volontarisme, l'ensemble des collaborateurs pour leur implication, et les communes partenaires pour la confiance qu'elles nous accordent.

Bien cordialement

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'F' with a horizontal line extending to the left.

LE COMITÉ DE DIRECTION



DIRECTION GÉNÉRALE

Dominique DURET

Des professionnels
du logement social
s'appuyant sur l'expérience
et l'esprit d'équipe.

5 DIRECTIONS



MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Tony DAVID



GESTION LOCATIVE ET PROXIMITÉ

Ibrahima DIOP



PATRIMOINE ET PROJETS

Laurent FOUBERT



AFFAIRES FINANCIÈRES ET MOYENS GÉNÉRAUX

Nathalie LENEVEU



RESSOURCES HUMAINES ET JURIDIQUE

Yves LE ROUX

LES CHIFFRES CLÉS

au 31.12.2017

Méduane Habitat poursuit son développement par la construction de logements individuels et intermédiaires en première et deuxième couronnes de Laval. L'aménagement urbain en centre-ville des communes de Laval Agglomération est toujours un axe fort de sa stratégie patrimoniale.

1 Lavallois sur 5 est logé par Méduane Habitat



5 762 LOGEMENTS LOCATIFS
DONT

4 670 LOGEMENTS COLLECTIFS

556 LOGEMENTS INDIVIDUELS

536 ÉQUIVALENTS-FOYERS

10 482 PERSONNES LOGÉES

34ans ÂGE MOYEN DU PATRIMOINE

Le siège social de Méduane Habitat.

LES EFFECTIFS

157* collaborateurs dont 143 CDI et 14 CDD répartis dans 5 directions +1 mandataire.

L'effectif CDI de Méduane Habitat est en hausse (+ 9 salariés).



97 hommes et 61 femmes

* Chiffres au 31/12/2017

46ans

ÂGE MOYEN

au-dessus de la moyenne nationale

14^½ans

ANCIENNETÉ

au-dessus de la moyenne nationale (10 ans)

11

RECRUTEMENTS

CDI à temps plein

LA FORMATION

90 765 €

10 salariés ont suivi la formation « assermentation » représentant 140 h.

LA QUALITÉ

1^{ère} revue de direction qualité, le 20 juin 2017 avec :

- fin de la rédaction de toutes les procédures
- mise en place d'indicateurs et objectifs par service
- début de la mise à jour des procédures dans un processus d'amélioration continue.

Taux de satisfaction des locataires :

- entrants dans un patrimoine neuf : **8/10**
 - entrants dans un patrimoine ancien : **8/10**
 - pour les travaux, après réhabilitation : **7/10**
- (n≤6 : insuffisant ; 6≤n≤7 : moyen ; 7≤n≤10 : satisfaisant)

Label Habitat Senior Services

En 2017, un diagnostic et un tri patrimonial, pour extraire les résidences répondant aux critères (technique et environnement) ont été réalisés. Ils vont permettre de labelliser les futurs logements HSS (anciens et neufs) et d'intégrer les spécificités du label dans les procédures correspondantes.

L'IMPLANTATION

Reposant sur une compétence départementale, l'intervention de Méduane Habitat s'étend progressivement sur l'ensemble du territoire mayennais.

En 2017, Méduane Habitat s'est implantée sur 3 nouvelles communes : Bonchamp (16 logements), Entrammes (4 logements) sur Laval Agglomération, et Andouillé (10 logements) sur la Communauté de communes de l'Ernée.

Le patrimoine de Louverné et d'Argentré s'est accru respectivement de 7 et 4 logements.

40 logements-foyers à Laval et 56 à Changé ont été reclassés en équivalent-logements.

La variation du nombre de logements à Laval (+1) et à L'Huisserie (-1) est due à la vente ou la transformation de logements en bureaux gardiens.

En 2018, deux nouvelles communes détiendront des logements Méduane Habitat : Loiron-Ruillé et Mayenne.

LES TEMPS FORTS 2017 :

des actions au bénéfice des locataires et
du Territoire

11 JANVIER

VISITE CHANTIER

Louverné

La Motte

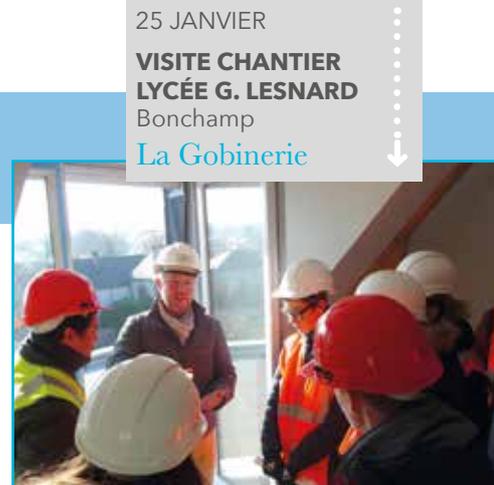


23 JANVIER

INAUGURATION

Laval

Bureaux de gardiens



25 JANVIER

VISITE CHANTIER LYCÉE G. LESNARD

Bonchamp

La Gobinerie



13 AVRIL

ANNIVERSAIRE

Laval L'Épine

100 ans André Pasquier,
locataire

1^{er} JUIN

INAUGURATION

Laval

La Fontaine



2 JUIN

DÉBAT SUR LE LOGEMENT

Laval

Candidats aux
Législatives



15 MARS
INAUGURATION
 St Germain-le-Fouilloux
 Joseph Millault

4 AVRIL

INAUGURATION
 Entrammes
 Le Grand Chemin



5 AVRIL
BALCONS FLEURIS
 Laval
 Remise des prix



21 JUIN
OPÉRATION ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
 Laval Les Horizons
 Espace'éco

24 JUIN

INAUGURATION
 Laval Les Pommeraies
 Les Jardins partagés



23 JUIN

INAUGURATION
 Bonchamp
 La Gobinerie





26 JUIN

1ÈRE PIERRE

L'Huissierie

Les Rives de la Perrine



5 JUILLET

1ÈRE PIERRE

Loiron-Ruillé

Anne de Bretagne



12 JUILLET

1ÈRE PIERRE

Changé

Les Clos de la Fuye



17 OCTOBRE

RÉCOMPENSE

Laval

Trophée clauses
d'insertion sociale



26 OCTOBRE

1ÈRE PIERRE

Mayenne

Les Villas Colbert



1^{er} DÉCEMBRE

**PRÉSENTATION
DE PROJET**

Louvigné

Restructuration
du centre-ville



31 AOÛT

FIN DE TRAVAUX

Laval

Les Horizons 184



14 SEPTEMBRE

VISITE CHANTIER

Laval

EHPAD Ferrié



29 SEPTEMBRE

LANCEMENT CHANTIER

Laval

Mortier ANRU2



20 DÉCEMBRE

PARTENARIAT

Laval

Remise de chèque
à l'ASPTT



20 DÉCEMBRE

ANIMATION DE QUARTIER

Laval Les Pommerais

Marché de Noël



21 DÉCEMBRE

VISITE CHANTIER

Laval

Pressoir Salé



LA GESTION LOCATIVE

L'attribution des logements



+27% de demandes locatives

En 2017, la Commission d'attribution des logements de Méduane Habitat a étudié **2 225** demandes de logement, contre 1 754 en 2016.

1351 propositions de logements

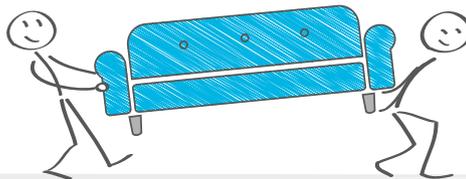
Sur les 1351 propositions de logements émises par la CAL :



685 (51%) ont été acceptées (48 % en 2016) par le demandeur ;



666 (49%) ont été refusées ou n'ont pas fait l'objet d'une réponse par le demandeur (52 % en 2016).



A LOUER

195 logements vacants (à fin 2017) dont :

- **52 logements classés inactifs** et retirés de la commercialisation (logements en vente, sinistrés ou qui doivent être démolis)
- **143 logements en cours de commercialisation ou en vacance technique**, dont 60 connaissent une vacance supérieure à 3 mois.

La vacance locative (technique et commerciale) est passée de 111 (fin 2016) à 143 logements (fin 2017), mais cet indicateur a directement généré une perte financière de **911 378 € en 2017** (contre 571 598 € en 2016).

1% des demandes de logements refusées par la CAL

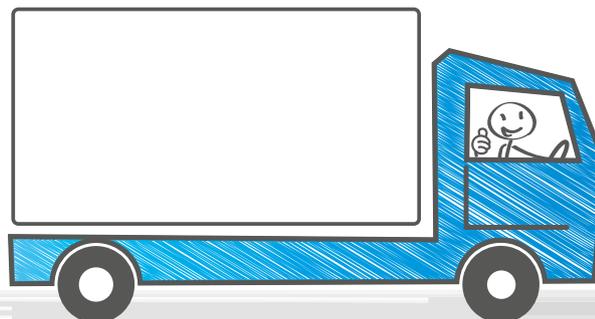


La Commission d'Attribution des Logements (CAL) a refusé d'émettre une proposition pour **14** demandes, contre 175 en 2016.

12,74% de rotation



Cette baisse de **1,7%** peut s'expliquer par une meilleure attractivité du patrimoine, liée aux réhabilitations et résidentialisations, ainsi qu'au renforcement des effectifs de la proximité.

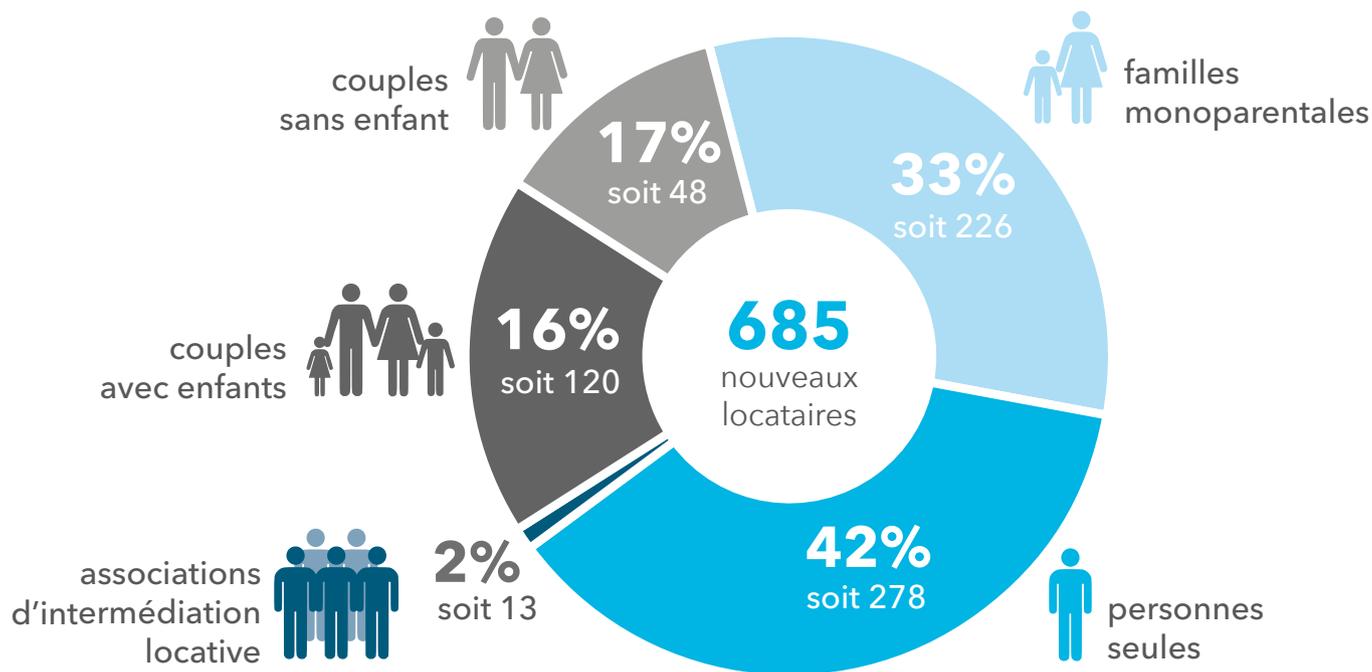


LA GESTION LOCATIVE

Qui sont les nouveaux locataires ?

LE PROFIL

La part des personnes seules (+5% en 1 an) et des familles monoparentales (+1% en 1 an) s'accroît toujours plus années après années.





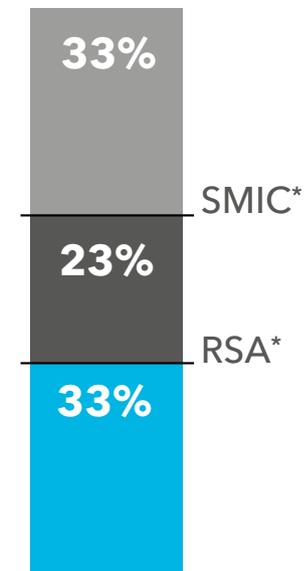
LES REVENUS

56% des nouveaux locataires en 2017 ont des revenus inférieurs au SMIC, contre 67% en 2016. Pour la première fois, cette part de la population la plus fragile économiquement qui devient locataire de Méduane Habitat, est moins importante que les autres années.

Les personnes relevant des minimas sociaux et avec des revenus inférieurs au RSA représentent néanmoins 1 entrant sur 3.

RSA* : montant mensuel du RSA pour une personne seule et sans enfant en 2017 : 545 €

SMIC* : montant mensuel brut du SMIC pour un temps plein en 2017 : 1 480,27 €

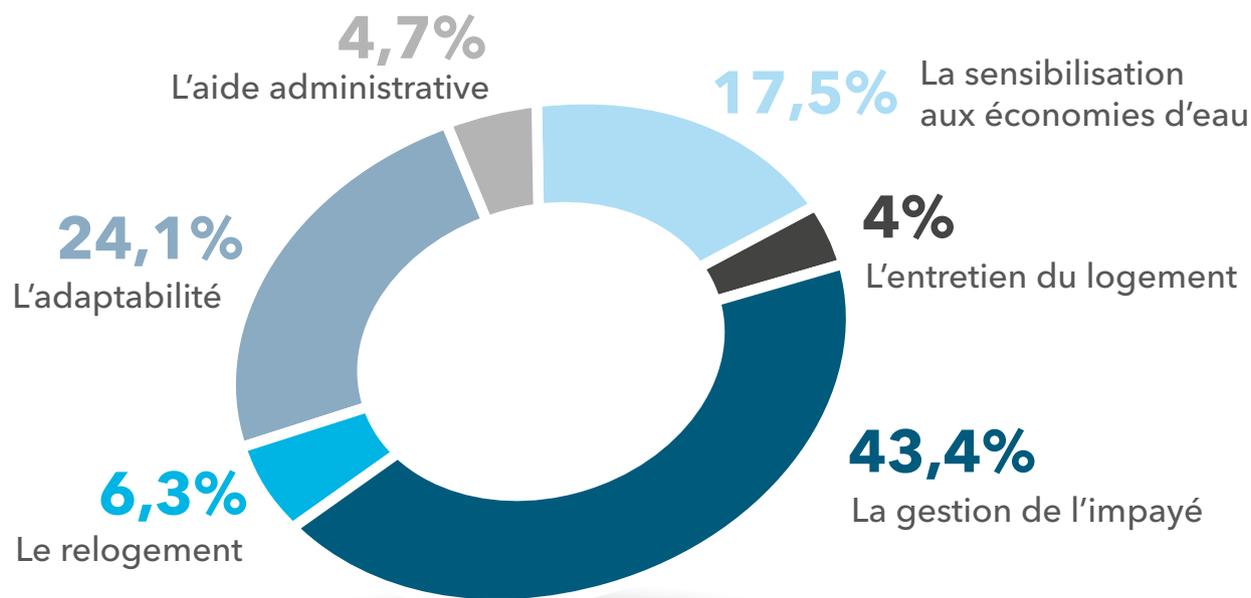


LA GESTION LOCATIVE

L'accompagnement social

Accompagner les locataires les plus fragiles est une des missions essentielles du bailleur social, elle est assurée par les conseillères sociales. Cette aide intervient à différentes étapes du parcours résidentiel et revêt plusieurs formes : maîtrise du budget du ménage, des consommations d'eau et d'énergie, aide au déménagement lorsque celui-ci est contraint ou devenu nécessaire, mais également de permettre de rester dans son logement pour les populations vieillissantes...

En 2017, les activités des conseillères sociales ont porté sur les points suivants :



L'IMPAYÉ

256 ménages accompagnés en 2017, **-6,6%** par rapport à 2016.



* Les QPV à Laval : la Coconnière, Davout, Frédéric Chaplet, Galaxie, Lavoisier, Mac Donald, Mortier, Murat, Pasteur et le Pavement Ville.

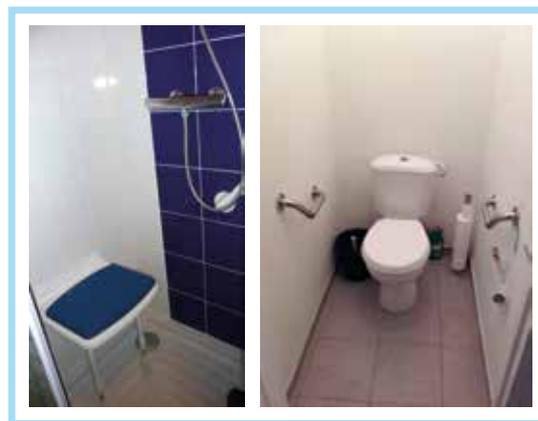
L'ADAPTABILITÉ DES LOGEMENTS

142 demandes de travaux d'adaptabilité formulées avec **113** acceptations.



Sur ces 113 demandes de travaux acceptées, 42% ont concerné le remplacement de la baignoire par une douche. Les autres travaux réalisés sont : pose de barres de maintien ou de siège de douche, modification de paroi, rehausse de WC...

Cette forte augmentation du nombre de demandes d'adaptabilité acceptées a eu pour conséquence une forte hausse du budget travaux consacré à cette dépense : **245 333 € en 2017** (contre 42 756 € en 2016).



PENDANT LES CHANTIERS DE RÉHABILITATIONS

Les locataires de 5 groupes immobiliers réhabilités ou avec une démolition programmée ont bénéficié d'un accompagnement social renforcé au cours de l'année 2017.

JULES VERNE - JEAN GUÉHENNO - LAVOISIER À LAVAL

11 locataires ont été rencontrés pour organiser leur relogement du fait de la démolition de leur immeuble.

MORTIER À LAVAL

12 relogements effectués pour des locataires impactés par la réhabilitation des barres Mortier.

LA MOTTE À LOUVERNÉ

5 locataires ont été rencontrés 1 an après leur relogement pour leur proposer de réintégrer les nouveaux logements réhabilités de la Motte. Un seul de ces locataires a souhaité effectuer un nouveau déménagement et revenir habiter sur le site qu'il connaissait avant la réhabilitation.



LES PARTENAIRES DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

CDLAI "10 000 logements accompagnés"

Dans le cadre d'un appel à projet national, Méduane Habitat et les autres bailleurs de la Mayenne ont été retenus par les services de l'État pour participer à l'insertion durable de 10 000 ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ou rencontrant des problématiques très spécifiques. En 2017, pour Méduane Habitat, 7 locataires ont bénéficié d'un accompagnement social essentiellement pour des problèmes d'appropriation du logement ou d'intégration dans leur environnement, avec l'aide de la Commission Départementale du Logement Accompagné pour l'Insertion (CDLAI).

Dispositif APRES

44 ménages (demandeurs d'asile ou jeunes migrants) sur les 144 orientés par Méduane Habitat, ont bénéficié d'un accompagnement spécifique avec le dispositif APRES (Accompagnement du Parcours RESidentiel des migrants) en 2017, par France Terre d'Asile.

Espac'éco

En 2016 est né Espac'éco : l'appartement itinérant et le logement pédagogique pour sensibiliser aux économies d'eau et d'énergie. En 2017, ce dispositif a été utilisé **7 fois** sur différents quartiers du patrimoine de Méduane Habitat. Une action particulière a été organisée avec les élèves du lycée Réaumur auprès de ménages sur-consommateurs d'eau du quartier Pavement-Galaxie. 6 mois après cette action, une baisse de la consommation d'eau de 10€ en moyenne par mois et par ménage a été constatée. **2 074** ménages ont été sensibilisés sur l'ensemble du département par le biais d'Espac'éco.

Interventions à la prison de Laval avec le SPIP

Méduane Habitat est intervenue le 29 juin 2017 en partenariat avec le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation de la Mayenne, lors d'un forum, à la prison de Laval, pour aider les détenus à accéder au logement social après leur détention.

Le CLSM

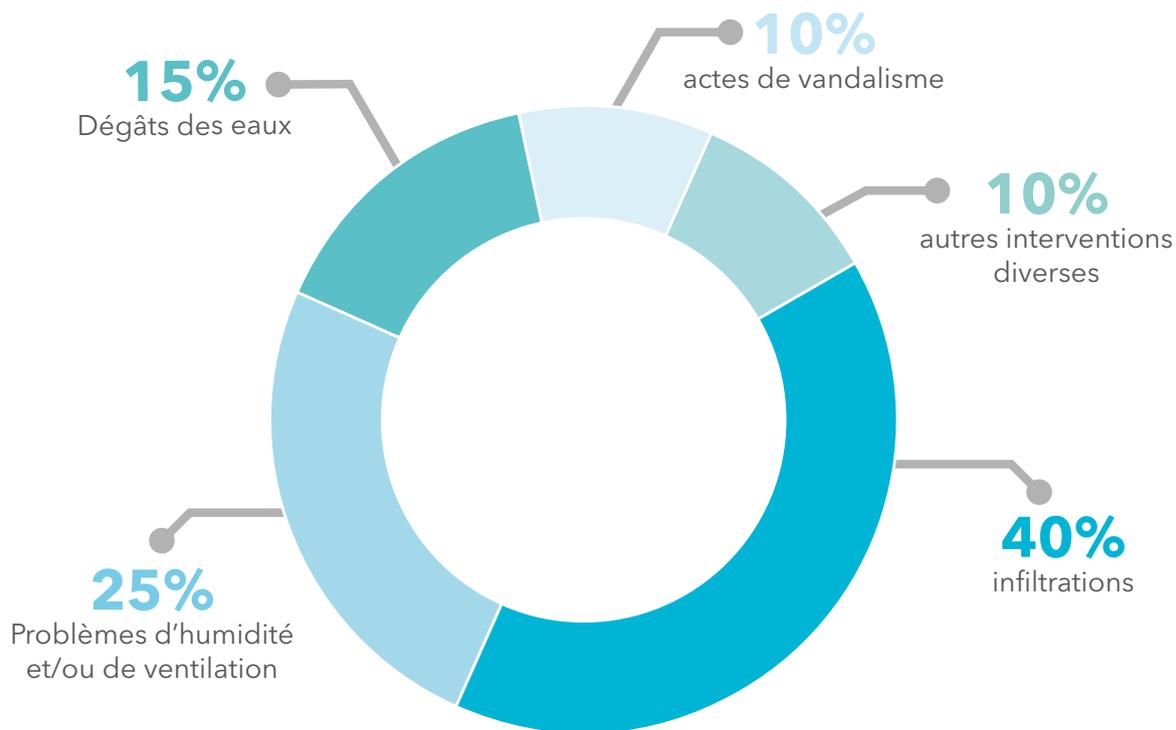
L'année dernière, les conseillères sociales ont participé aux formations-actions pour la constitution du Conseil Local de Santé Mentale. Elles pourront orienter les locataires souffrant de problématiques de santé mentale vers les professionnels adaptés.



LA GESTION LOCATIVE

La gestion technique de proximité

En 2017, **524** réclamations techniques (562 en 2017) ont été traitées.

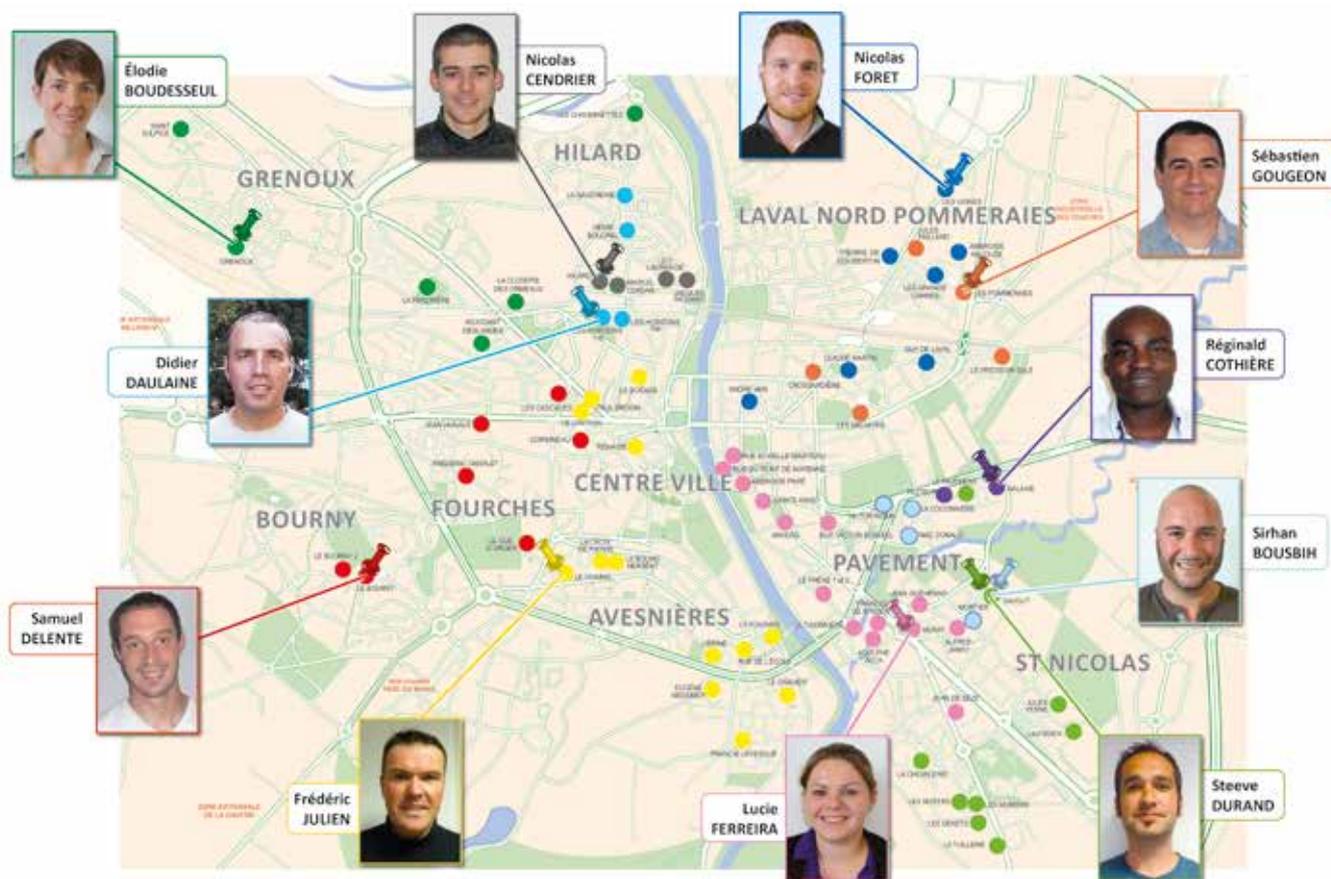


685 états des lieux entrants (dont 54 pour des nouveaux logements livrés)

658 états des lieux sortants

377 visites conseils

La proximité, la médiation sociale et la tranquillité résidentielle



11 gardiens assurent la présence de proximité sur le patrimoine et sont les premiers interlocuteurs des locataires et de nos prestataires intervenant sur les sites.

Au cours de l'année 2017, la médiation a réalisé :

- 522 interventions de nuit, sur sites, suite à appel téléphonique
- 412 courriers adressés aux locataires pour rappel à l'ordre du règlement
- 387 interventions de jour, à domicile, pour médiation
- 70 convocations
- 17 dépôts de plainte

LE PATRIMOINE

Les mises en service
en 2017



54 logements ont été livrés l'année dernière principalement sur Laval Agglomération.

Notons également, une première implantation à Andouillé avec l'achat en VEFA d'un programme destiné aux seniors.

LAVAL

La Fontaine

11 appartements + 1 cabinet infirmières

Architecte : Houët - I.E. Architecture
Livraison : Avril 2017



Échelle Marteau

1 maison en
acquisition-amélioration

Livraison : Avril 2017



La nouvelle DMP

1 atelier de 1800 m² pour la
Direction de la Maintenance du
Patrimoine de Méduane Habitat

Architecte : Atelier K Architectes
Livraison : Septembre 2017



ANDOUILLE

Le Village des Aînés

10 pavillons pour personnes âgées construits par
Coop Logis et achetés en VEFA

Architecte : Thellier Architecture

Livraison : Octobre 2017



ARGENTRÉ

Les Coprins

4 pavillons

Architecte : A3 Architecture

Livraison : Juillet 2017



BONCHAMP

La Gobinerie

8 appartements + 7 pavillons
+ 1 maison de ville + 1 local communal

Architecte : Houët - I.E. Architecture

Livraison : Mai 2017



LOUVERNÉ

La Motte

12 logements

Architecte : Houët - I.E. Architecture

Livraison : Octobre 2017



LE PATRIMOINE



Les programmes
en construction en 2017

- 154 logements
- 1 EHPAD (126 chambres)
- 1 médiathèque
- 3 locaux d'activité

Ces programmes étaient en chantier en
2017 et seront livrés en 2018.

LAVAL

EHPAD Ferrié

126 chambres

Architecte : GPAA
Livraison : Avril 2018



Victor Robin

37 appartements
+ 3 locaux d'activité

Architecte : Cabinet Nomade
Livraison : Septembre 2018



MAYENNE

Leny Escudero

40 appartements

Architecte : Agence Rhizome

Livraison : Juillet 2018



Les Résidences Mazarine

11 appartements en vente

Architecte : Atelier K Architectes

Livraison : Juillet 2018

Les Villas Colbert

7 pavillons
dont 5 en vente

Architecte : A3 Architecture

Livraison : Octobre 2018



LOIRON-RUILLÉ

Anne de Bretagne

7 maisons de bourg + 4 appartements + 1 maison à rénover

Architecte : R. Leblanc

Livraison : Septembre 2018



CHANGÉ

Le Clos Romain

11 logements intermédiaires

Architecte : R. Leblanc

Livraison : Septembre 2018



Le Clos Vénitien

8 logements intermédiaires

Architecte : A. Morin

Livraison : Juillet 2018



L'HUISSERIE

Les Rives de la Jouanne

4 pavillons

Architecte : A. Gicquel

Livraison : Mars 2018



Les Rives de la Mayenne

7 pavillons

Architecte : A. Morin

Livraison : Mars 2018



Les Affluents

8 logements intermédiaires

Architecte : A. Morin

Livraison : Octobre 2018



Les Lilas

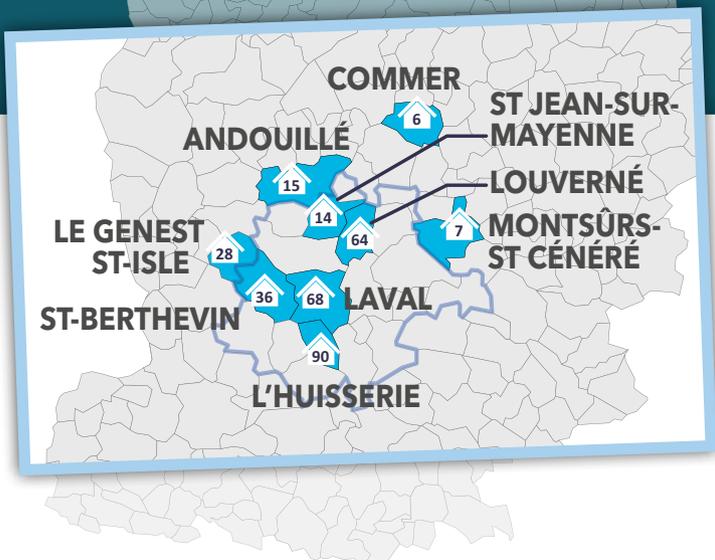
9 logements + 1 médiathèque

Architecte : Agence Rhizome

Livraison : Mai et Juin 2018



LE PATRIMOINE



Les programmes à l'étude en 2017

La programmation patrimoniale pour les 2 prochaines années annonce 327 nouveaux logements en location sociale et en accession à la propriété. Pour la première fois, l'entreprise s'implantera à Commer, au Genest-Saint-Isle et à Montsûrs-Saint-Cénére.

ANDOUILLÉ

Le Village des Aînés 2

15 pavillons

Architecte : A. Morin



LE GENEST SAINT-ISLE

Les Côteaux du Plessis

28 logements

Architecte : Atelier K Architectes



COMMER

Le Muguet

6 pavillons

Architecte : Cabinet Thellier Chardon



LAVAL

Le Phoenix

30 appartements + bureaux

Architecte : W. Gohier



Résidence Mortier Bât. A3

28 appartements + 10 appartements en surélévation sur bâtiments existants

Architecte : W. Gohier



SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE

La Résidence du Port

13 logements intermédiaires + 1 maison

Architecte : R. Leblanc



LOUVERNÉ

Le Parvis du Louvernay

Restructuration du centre-ville,
48 appartements + commerces

Architecte : Kraft Architectes



Les Lobélie

8 logements intermédiaires

Architecte : Kraft Architectes



La Charterie

16 logements intermédiaires

Architecte : Agence Rhizome



Les Valérianes

2 pavillons

Architecte : Kraft Architectes



L'HUISSERIE

Les Rives de l'Oudon

12 logements intermédiaires

Architecte : R. Leblanc



Les Avaloirs

68 appartements

Architecte : MAP Architectes



MONTSURS-ST-CÉNÉRÉ

Charles Gresser

7 pavillons

Architecte : A3 Architecture



SAINT-BERTHEVIN

Le Châtaigner

36 appartements

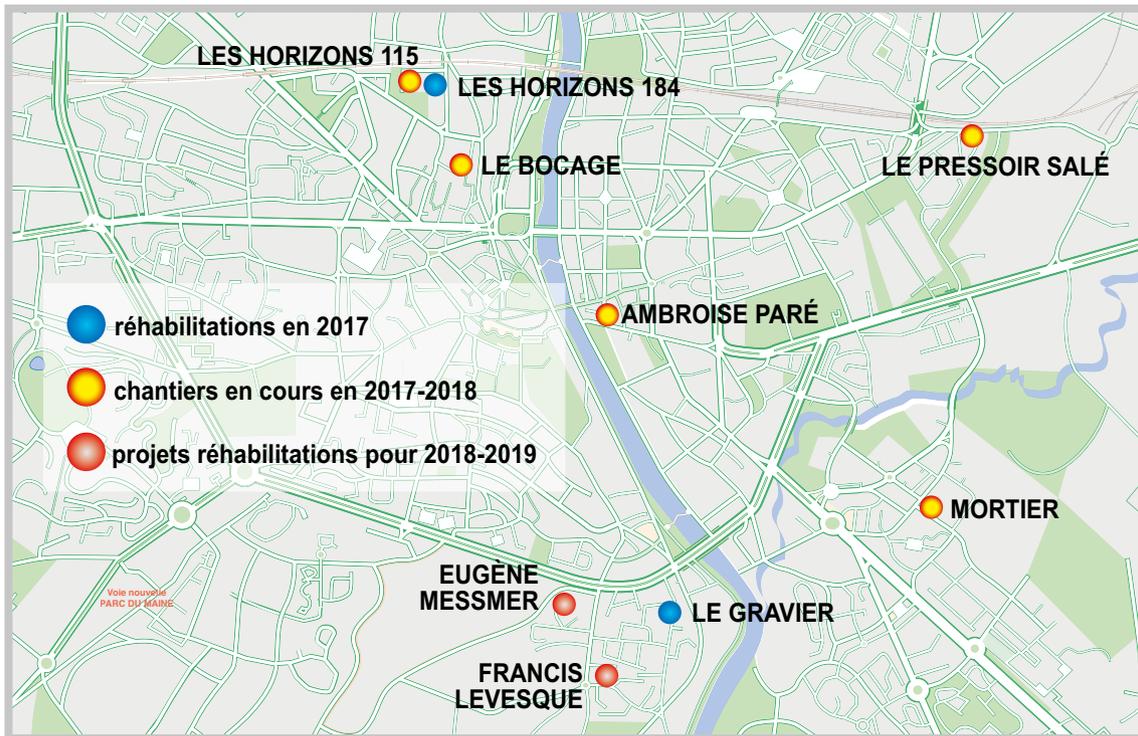
Architecte : Agence Rhizome



LE PATRIMOINE

Les réhabilitations et résidentialisations

En 2017, deux programmes immobiliers ont été réhabilités : Les Horizons 184 et le Gravier. Les travaux sur les barres Mortier ont commencé en 2017 et s'achèveront fin 2018 avec la réhabilitation et la résidentialisation de la totalité de l'îlot. Il en est de même pour les travaux des Horizons 115, qui font suite à ceux des Horizons 184. Deux autres programmes immobiliers construits dans les années 80 en centre-ville de Laval sont actuellement en cours de réhabilitation : Ambroise Paré et le Bocage. Deux autres programmes immobiliers construits dans les années 80 en centre-ville de Laval sont actuellement en cours de réhabilitation : Ambroise Paré et le Bocage.



LES RÉHABILITATIONS ET RÉSIDENTIALISATIONS LIVRÉES EN 2017



LES HORIZONS 184

184 appartements

- Résidentialisation (parkings, espaces verts, clôtures...)
- Ravalement et désamiantage des façades
- Réfection des halls
- Remplacement des équipements sanitaires
- Changement du chauffage de la salle de bain et de la cuisine

LE GRAVIER

6 appartements

- Ravalement des façades
- Réfection couverture
- Aménagement des espaces extérieurs
- Réfection du hall et des parties communes
- Changement des chaudières individuelles
- Réfection des cuisines et des salles de bain



LES CHANTIERS EN COURS EN 2017-2018



MORTIER BARRES

123 logements

- Résidentialisation avec un parc urbain
- Surélévation
- Ravalement des façades
- Création d'ascenseurs et de parkings souterrains
- Réaménagement des entrées avec des halls traversants
- Changement des typologies

LE PRESSEUR SALÉ

100 logements

- Résidentialisation et réaménagement extérieur
- Ravalement des façades et des parties communes
- Remplacement des équipements sanitaires
- Création de balcons et de nouveaux halls avec accès PMR*
- Remplacement des chaudières individuelles
- Réfection des salles de bain, WC et cuisines

*personnes à mobilité réduite





LE BOCAGE

34 logements

- Résidentialisation
- Ravalement des façades
- Réfection des halls et parties communes
- Remplacement des équipements sanitaires, des convecteurs, des vélux et des baies alu

AMBROISE PARÉ

13 logements

- Ravalement des façades
- Réaménagement de la cour et des parkings aériens
- Réfection du hall et des parties communes
- Remplacement des équipements sanitaires et des convecteurs
- Réfection de l'électricité
- Changement du chauffage



LES HORIZONS 115

115 logements

- Résidentialisation
- Ravalement des façades
- Réfection des halls et des pièces d'eau
- Individualisation du chauffage et remplacement des convecteurs

LES PROJETS DE RÉHABILITATIONS AVEC DÉMARRAGE EN 2018



FRANCIS LÉVESQUE

116 logements

- Résidentialisation et réfection des parkings (aériens et souterrains)
- Ravalement des façades avec complément d'isolation
- Réfection des halls et des parties communes
- Remplacement de la toiture, des vélux et de l'étanchéité des terrasses
- Remplacement des équipements sanitaires et de la ventilation
- Individualisation du chauffage et remplacement des convecteurs

EUGÈNE MESSMER

38 logements

- Résidentialisation
- Ravalement des façades
- Réfection des halls et des parties communes
- Remplacement des équipements sanitaires
- Pose de nouveaux radiateurs avec robinets thermostatiques



L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

En 2017, Méduane Habitat a vendu 8 logements à ses locataires pour un coût total de **693 745 €**.

7 sont situés à Laval (dont 5 aux Hameaux de Grenoux) et 1 à L'Huisserie (La Barrerie au lotissement de la Hamardière).

17 rue Casimir Fabre
à Laval.



21 avenue de Fougères
à Laval.



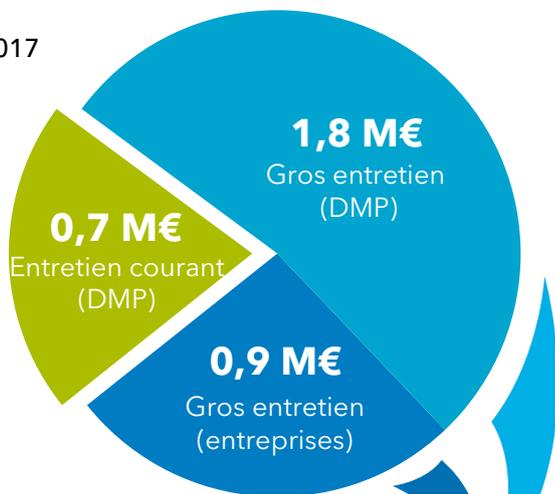
La Barrerie à L'Huisserie.



Les Hameaux de Grenoux à Laval.

L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

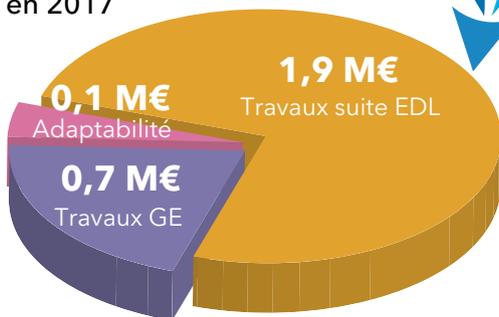
en 2017



= 3,4 M€ investis pour la pérennité et l'attractivité du patrimoine



en 2017



= 2,7 M€ en gros entretien et grosses réparations (dont 1,8 M€ par la DMP)

658 états des lieux sortants (743 en 2016)

Cette activité est capitale pour maintenir un patrimoine en bon état. Les travaux, suite aux états des lieux sortants, sont tous réalisés par les équipes DMP de Méduane Habitat.

UN NOUVEL ATELIER



En novembre 2017, la Direction de la Maintenance du Patrimoine (DMP) a déménagé dans un nouveau bâtiment de 1 780 m² au 36 rue Léon Bollée dans la zone industrielle des Touches à Laval.



L'équipe du projet "Nouvelle DMP".

Ce nouvel espace de travail composé de 10 bureaux, d'un grand magasin (866 m²) et de 5 ateliers (peinture, électricité, plomberie, soudure, menuiserie) permet de meilleures conditions de travail pour l'ensemble des collaborateurs et une organisation optimisée.



L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

DES VOITURES RELOOKÉES

Deux mois auparavant, les 37 véhicules de service qui composent le parc automobile de l'entreprise ont été floqués avec de nouveaux autocollants.

Cette nouvelle signalétique qui reprend les codes de la charte graphique, donne un coup de jeune aux véhicules et permet de mieux identifier Méduane Habitat au cours de ses interventions de dépannage et de maintenance.



Plus d'ambition pour le logement



LA GMAO

Depuis novembre 2017, un nouvel outil de Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO) permet d'assurer une meilleure planification des interventions de la DMP, une meilleure gestion des stocks, mais surtout un pilotage de l'activité maintenance plus efficace.

LE CONTRAT MULTI-ENTRETIEN

Ce contrat a été élaboré en concertation avec les représentants des locataires et a été mis en place en mai 2017.

Pour un coût unique, global et mensuel de 12,05 €TTC/logement (pris en charge à 60% par Méduane Habitat, soit un coût réel pour le locataire de 4,82 €TTC/mois), il permet :

- une visite préventive, à l'initiative de Méduane Habitat, une fois tous les 2 ans, avec 40 points de contrôle sur les différents équipements du logement, portant sur la robinetterie/plomberie, la menuiserie, la serrurerie, l'électricité, les fermetures et la ventilation ;
- les interventions à la demande des locataires, sans frais, même s'il s'agit d'une réparation dont la charge est locative.



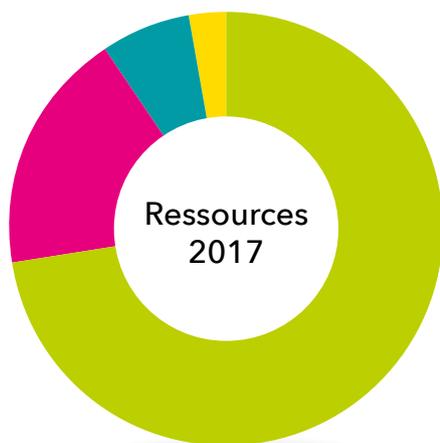
L'ANALYSE FINANCIÈRE

Une gestion saine, des indicateurs clairs, les comptes de Méduane Habitat sont analysés sans complaisance dans un souci de veille et de vigilance.

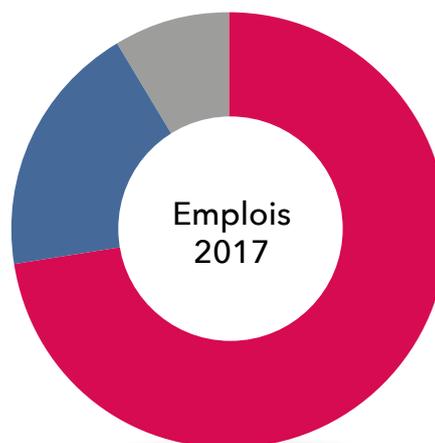
Les emplois s'élèvent à **33,9 M€**.

Les ressources ont augmenté de 21% pour atteindre **37 M€**.

Le solde d'exécution génère une augmentation du fonds de roulement de **3,2 M€**.



- 72,5%** Dettes financières
- 18,3%** CAF
- 6,5%** Capitaux propres
- 2,7%** Produits cessions des immobilisations



- 72,7%** Immobilisations corporelles et incorporelles
- 18,7%** Remboursements dettes financières
- 8,6%** Augmentation du fonds de roulement

Le compte de résultat reflète les composantes principales de l'équilibre économique d'un organisme HLM : loyers, masse salariale, intérêts des emprunts, amortissement des constructions.

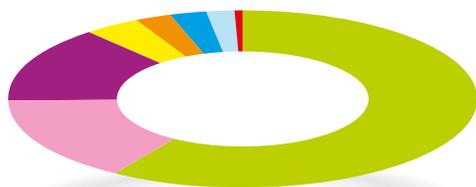
1 726 K€ de résultat

33,8 M€ de charges
96% pour l'activité locative
4% pour l'activité accession

35,6 M€ de produits
96,1% pour l'activité locative
3,9% pour l'activité accession

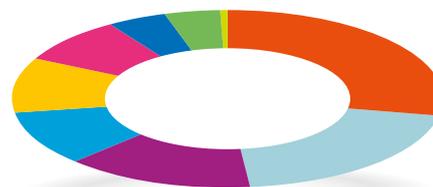
6,8 M€ de capacité d'autofinancement
(PCG) avant le remboursement du capital

RÉPARTITION DES PRODUITS PAR ACTIVITÉS



■	59,4% Loyers
■	15,6% Produits exceptionnels
■	13,8% Récupération des charges locatives
■	3,9% Produits accession
■	2,5% Produits des activités annexes
■	2,5% Produits immobilisés
■	1,9% Reprise d'amortissement, provisions + transfert de charges
■	0,4% Subvention d'exploitation et produits financiers

RÉPARTITION DES CHARGES PAR ACTIVITÉS



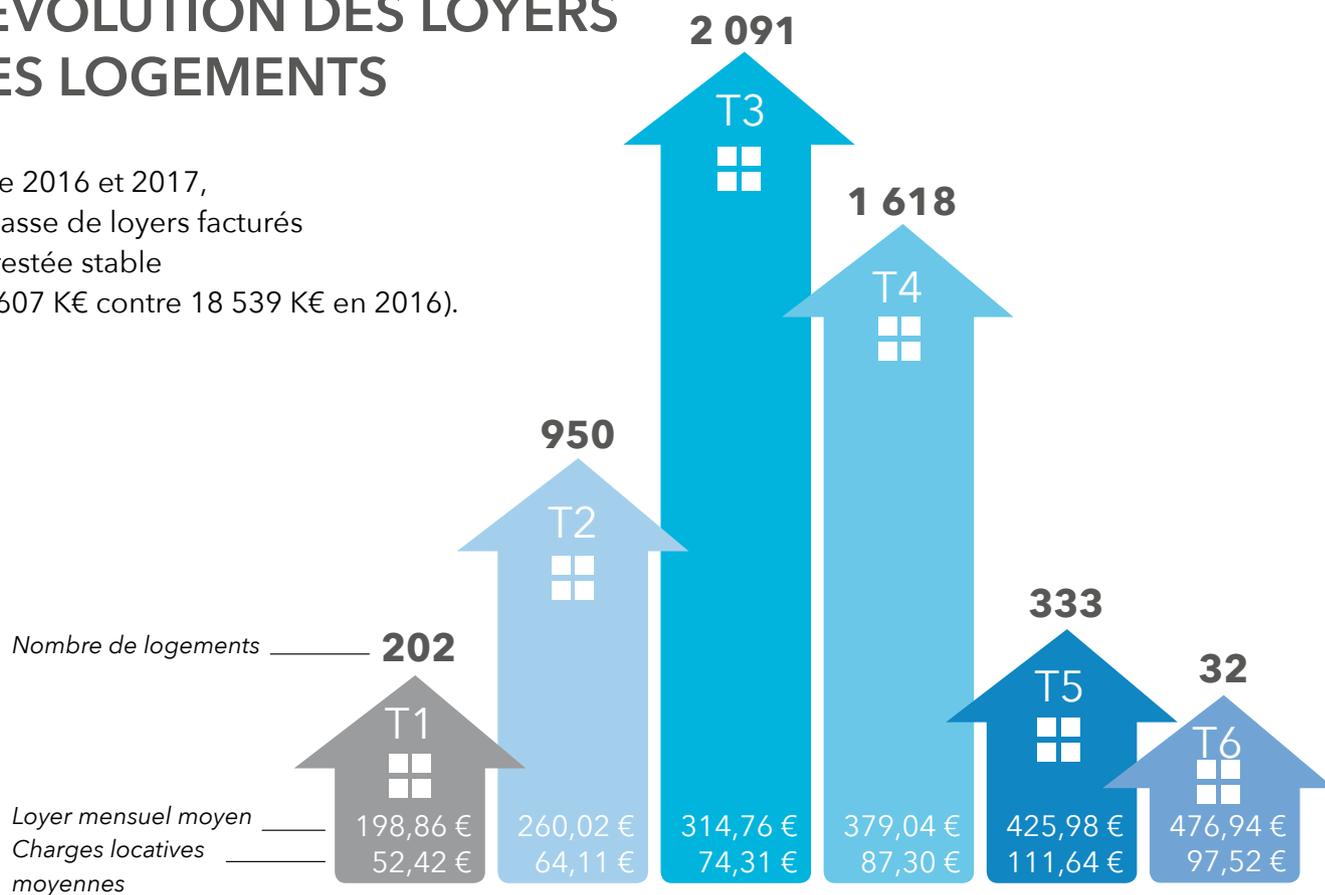
■	28,2% Dotations amortissement et provisions
■	20,2% Rémunération du personnel
■	14,2% Charges récupérables
■	10% Charges financières
■	10% Achat et services extérieurs
■	8,4% Impôts (dont fonciers) et taxes
■	4,5% Charges exceptionnelles (dont VNCEAC)
■	4% Charges accession, commerces, LCR
■	0,5% Charges gestion courante et pertes sur créances

QUELQUES INDICATEURS

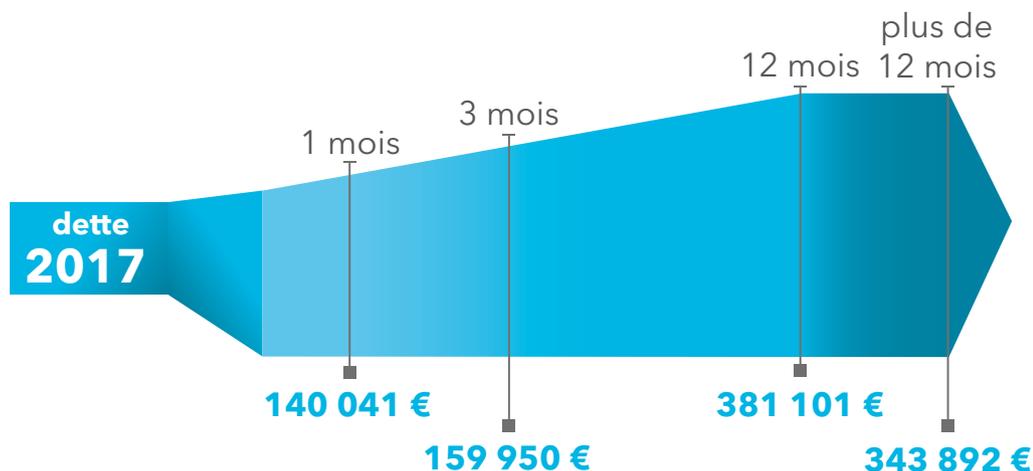
Méduane Habitat reste attentive aux indicateurs de suivi périodique d'activité, au respect des exigences de la profession, tout comme à son positionnement vis-à-vis des autres organismes du secteur.

L'ÉVOLUTION DES LOYERS DES LOGEMENTS

Entre 2016 et 2017,
la masse de loyers facturés
est restée stable
(18 607 K€ contre 18 539 K€ en 2016).

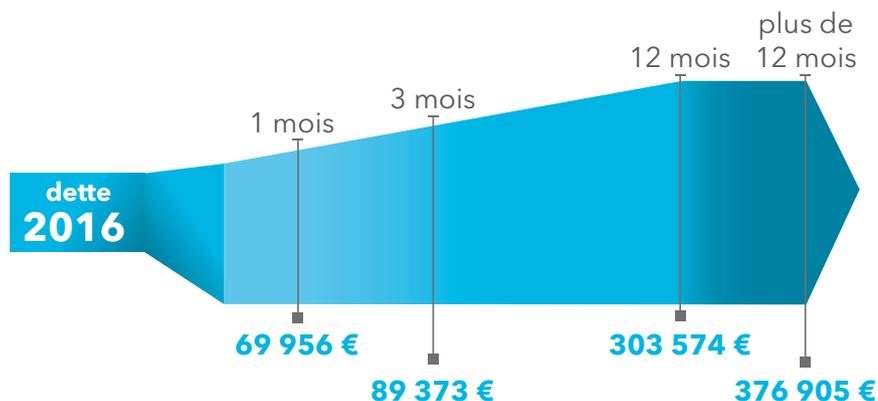


LA DETTE DES LOCATAIRES PRÉSENTS



La dette cumulée à 12 mois des locataires présents à fin 2017 est de 381 101 € contre 303 574 € à fin 2016.

Soit une tendance à la hausse de + 25%.



Cette augmentation est le reflet de la dégradation de la situation économique des locataires. Toutefois, avec une moyenne de **63 plans d'apurement signés** tous les mois, une résorption progressive de cette dette est attendue.

Le taux de recouvrement des loyers est passé de 100,20% (fin 2016) à 99,74% (fin décembre 2017) et par conséquent, le taux de recouvrement de la dette est passé de **0,20% à -0,26%**.



QUELQUES INDICATEURS

Le poids de la dette financière cumulée représente

47,3% des loyers
quittancés annuellement.

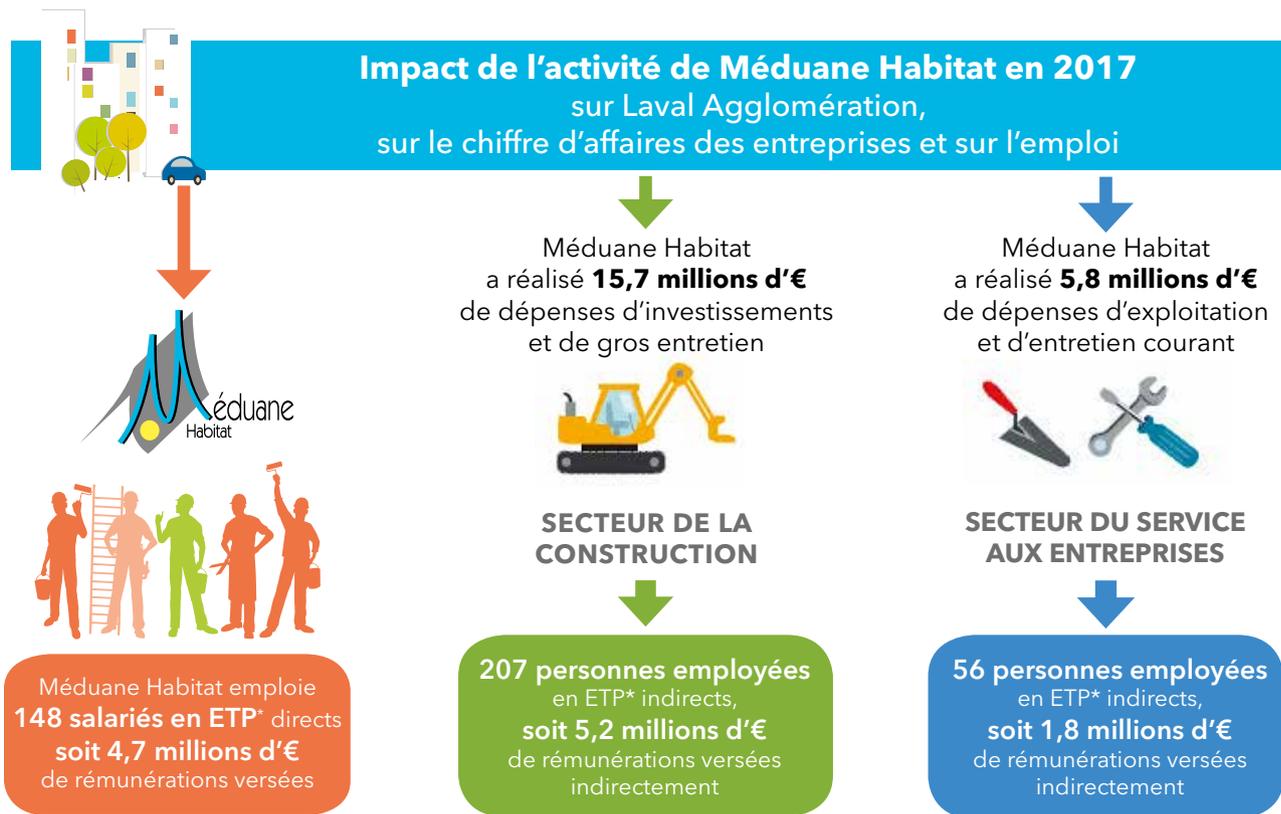
328 €

Loyer moyen
mensuel.

	2015	2016	2017	Médiane Région DIS 2015	Médiane Nationale DIS 2015	Médiane Région DIS 2016	Médiane Nationale DIS 2016
LES DETTES DES LOCATAIRES (présents et partis) ≥ À 3 MOIS							
Dettes totales (en K€)	1 938	2 065	2 475				
% des loyers et charges	7,3%	8,1%	9,5%	6,4%	8,1%	6,5%	8,3%
<i>En valeur, les retards de loyers ont augmenté de 22% en 2017 avec un taux de 9,7% des loyers et charges annuels, y compris les foyers.</i>							
LA VACANCE LOCATIVE							
Perte totale (en K€) loyer + charges	595	747	909				
% des loyers	3,0%	3,6%	4,1%	3,7%	3,82%	4,2%	3,7%
<i>Progression de la vacance locative (travaux de remise en état suite états des lieux, réquisitions, préavis réduits...)</i>							
L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE							
En €/logement	590	601	715	708	648	691	691
<i>Progression du coût d'entretien (hausse du coût de remise en état par logement suite aux départs, travaux d'adaptabilité engagés).</i>							
LES FRAIS DE STRUCTURE							
En €/logement	1 037	1 188	1 128	940	1 037	925	1 048
<i>Stabilité des frais de structure suite à la réorganisation de l'entreprise conduite ces dernières années.</i>							

LA CRÉATION DE VALEUR ÉCONOMIQUE

Les différentes activités de Méduane Habitat (construction, réhabilitation, rénovation et entretien des logements et des parties communes...) contribuent à l'activité des entreprises et au maintien, voire à la création d'emplois non délocalisables.



Au total, l'activité de Méduane Habitat en 2017 sur Laval Agglomération a généré du travail pour près de **412 personnes** en ETP* (directs ou indirects) correspondant à un versement de **11,7 millions d'€ de rémunération**.

*ETP : équivalent Temps Plein

LES CLAUSES D'INSERTION SOCIALE

Depuis 2008, Méduane Habitat, en lien avec le Plan Local par l'Insertion Economique (PLIE) de Laval Agglomération, intègre des clauses d'insertion sociale dans ses marchés de construction, de travaux ou d'entretien ménager.

Ces clauses obligent les entreprises retenues par appels d'offre à employer du personnel éloigné de l'emploi pour les réinsérer économiquement dans la vie active.

Ce dispositif fonctionne et donne de bons résultats en matière de réinsertion :

67% des personnes sont en emploi ou en formation 6 mois après leur contrat obtenu dans le cadre d'une clause.

55% des personnes sont en emploi ou en formation 12 mois après leur 1^{er} contrat clause.



Avec 44 202 heures d'insertion sociale réalisées depuis 2008 (sur un total de 102 549 heures), Méduane Habitat est de loin, le premier utilisateur de clauses sociales sur tout le département.

À ce titre, l'entreprise a reçu le prix de la « Commande publique responsable » le 17 octobre 2017.

En 2017 :

9 986 heures d'insertion réalisées sur 12 marchés et 20 lots

34 contrats réalisés avec 23 personnes

LES PERSPECTIVES 2018

Vers une labellisation Quali'Hlm®

Méduane Habitat engage une réflexion pour lancer le dispositif « Quali'Hlm® ».

Il s'agit d'une démarche « d'amélioration continue et concertée » au service des locataires. Le label Quali'Hlm® reconnaît la dynamique d'amélioration permanente de la qualité de service. Il couvre les thématiques de la profession (accueil, traitement des réclamations, propreté...) et le management de la qualité (écoute client, politique qualité...). Ce label redéfinira une partie de la démarche qualité globale de l'entreprise.



Nouveau siège social

Méduane Habitat prévoit la construction de son nouveau siège social qui accompagnera le développement de l'entreprise pour les 30 prochaines années. Ce bâtiment prendra place dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Laval Grande Vitesse ». En 2018, la programmation du projet est en cours avec la consultation des salariés concernés.



Perspective de la nouvelle rue des 3 Régiments à Laval.

Nouveau site internet

Le site internet de l'entreprise va évoluer avec de nouvelles fonctionnalités destinées à améliorer la qualité de service à destination des clients-locataires.





15 quai Gambetta - CS 60729
53007 LAVAL
Tél. 02 43 59 12 12
accueil@meduane-habitat.fr

www.meduane-habitat.fr