



RAPPORT ANNUEL
d'ACTIVITÉ 2016

Sommaire

Les chiffres clés	4
L'implantation	
L'effectif de Méduane Habitat	6
L'équipe de direction	
Les effectifs	
La formation	
La qualité de service	
Les temps forts 2016	8
La gestion locative	12
L'attribution des logements	
La dette des locataires présents	
Qui sont les nouveaux locataires ?	
L'accompagnement social	
L'adaptabilité des logements	
Les partenariats	
L'accompagnement pendant les réhabilitations	
Proximité, médiation et tranquillité résidentielle	
Le développement du patrimoine	22
Les mises en service	
Les programmes en cours de construction	
Les programmes à l'étude en 2016	
Les réhabilitations et résidentialisations ...	32
Les chantiers en 2016	
Les chantiers en cours en 2016-2017	
Les projets pour 2017-2018	
L'accession à la propriété	37
L'entretien du patrimoine	38
L'analyse financière	39
La création de valeur	43
Les perspectives 2017	46
Futurs recrutements	
Habitat Senior services®	
Le contrat multi-entretien	



Édito



Jean-Pierre Fouquet,
Président

L'année écoulée a été marquée par la concrétisation d'un projet important pour l'entreprise : le renforcement de la proximité avec le déploiement de 11 gardiens sur tout le patrimoine immobilier lavallois. Ces hommes et femmes de terrain assurent un lien social et technique quotidien avec les locataires. Leur travail est reconnu par les habitants bien sûr, mais également par les partenaires locaux : services de la ville, maisons de quartier, structures d'aide...

Méduane Habitat se positionne comme un acteur de la cité, force de proposition, initiateur de solutions. Ce rôle se décline au travers des partenariats tissés avec les associations pour promouvoir le « bien-vivre ensemble » autour du sport, de la culture et des activités d'échange.

L'effort de construction est maintenu, le développement de la société se fait maintenant sur tout le département de la Mayenne. Notre expertise et notre expérience sont de plus en plus sollicitées par les communes pour apporter des solutions en matière d'aménagement, de restructuration urbaine, de densification, d'habitat diversifié, de conservation du patrimoine ancien...

Les chantiers de réhabilitation s'enchaînent à un bon rythme : déjà plus de 500 logements réhabilités en 4 ans. Grâce à la résidentialisation et à la remise à niveau des équipements, ces travaux apportent confort, embellissement et sécurisation du cadre de vie des locataires.

Pour 2017, dans la continuité de l'engagement de l'entreprise sur le territoire, un budget de 34,3 M€ a été voté par le Conseil d'Administration, d'autre part, la Caisse des Dépôts a accordé à l'entreprise un « Prêt de Haut de Bilan Bonifié » de 4 M€ et l'ANRU a autorisé un démarrage anticipé des travaux liés au NPRU du quartier Saint-Nicolas.

Ce soutien de la part de ces deux structures renforce la détermination de Méduane Habitat à poursuivre et amplifier les actions pour mener à bien ses missions d'intérêt général dans un contexte de paupérisation constant des nouveaux locataires.

Je remercie les membres du Conseil d'Administration, l'ensemble des salariés et des élus partenaires de l'entreprise dans l'effort commun réparti sur le territoire, au bénéfice des populations les plus fragiles.

Bien cordialement,

Les chiffres clés au 31.12.2016

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.



Siège social de Méduane Habitat

**1 Lavallois sur 5 est logé
par Méduane Habitat**

5 723 LOGEMENTS LOCATIFS
(dont 536 équivalents foyers)

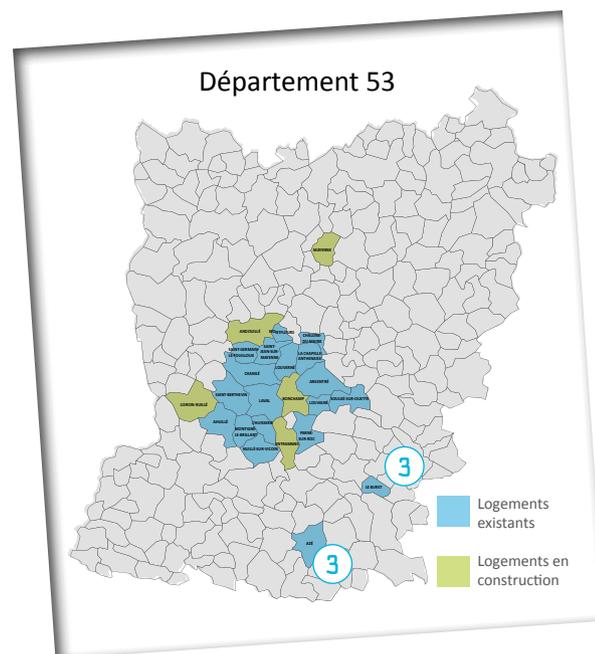
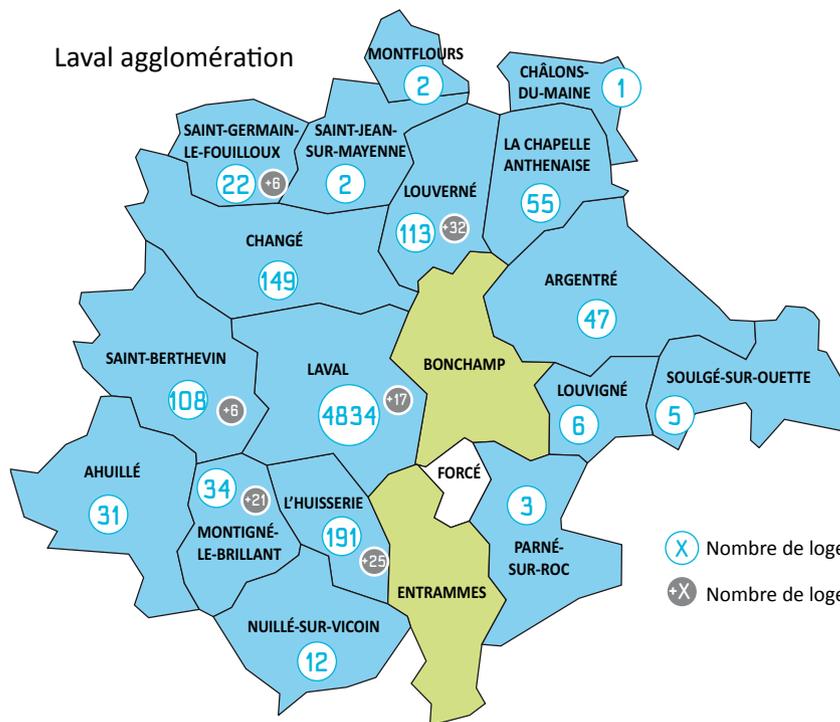
10 325 PERSONNES LOGÉES

34ans ÂGE MOYEN DU PATRIMOINE

743 ÉTATS DES LIEUX PAR AN

L'implantation

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



- X Nombre de logements Méduane Habitat
- +X Nombre de logements livrés en 2016

Le patrimoine s'est accru sur 6 communes de Laval Agglomération : Louverné (+32), L'Huisserie (+25), Montigné-le-Brillant (+21), Laval (+17), Saint-Germain-le-Fouilloux (+6) et Saint-Berthevin (+6).

À Laval, malgré la vente de 5 logements et la destruction de 2 logements dans le cadre de la réhabilitation des tours Mortier, le nombre

de logements continue à augmenter (+17), grâce à la mise en service des 24 appartements de la résidence Ambroise Halouze.

Plusieurs opérations étaient en chantier en 2016 sur des communes qui disposeront pour la première fois de logements Méduane Habitat en 2017 : Bonchamp, Entrammes et Andouillé ; ou en 2018 : Loiron-Ruillé et Mayenne.

L'effectif de Méduane Habitat

L'équipe de direction

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



DIRECTION GÉNÉRALE

Dominique DURET

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

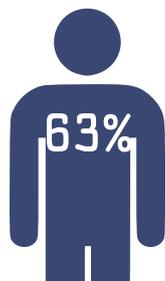
Les effectifs

148* collaborateurs dont 134 CDI et 14 CDD répartis dans 5 directions +1 mandataire.

L'effectif CDI de Méduane Habitat est en hausse (+ 6 salariés).



dont 54 femmes



et 95 hommes.

* Chiffres au 31/12/2016

45 ½ ans

ÂGE MOYEN

toujours au-dessus de la moyenne nationale

13 ½ ans

ANCIENNETÉ

au-dessus de la moyenne nationale (10 ans)

12

RECRUTEMENTS

CDI à temps plein

La formation

130 000 EUROS

6 salariés ont suivi la formation de 11 modules au métier de gardien d'immeubles, comportant **105 heures**.

5 salariés ont suivi la formation d'agent de maintenance et d'entretien polyvalent des locaux, pour la création du service multi-entretien pendant **98 heures**.

Les formations réglementaires en habilitation électrique initiale et recyclage ont représenté un total de **616 heures**.

La qualité de service

En hausse en 2016

8,1/10 satisfaction globale du bailleur (7,3/10 en 2013)

8,3/10 accueil lors des contacts (7,5/10 en 2013)

8,1/10 emménagement des locataires récents (7,4/10 en 2013)

* enquête de satisfaction 2016 auprès des locataires

Les temps forts 2016 : des actions au b

20
janv.

1^{ÈRE} PIERRE St-Germain-le-Fouilloux
Joseph Millault



18
fév.

1^{ÈRE} PIERRE Laval
La Fontaine



23
fév.

INAUGURATION Louverné
La Barrière



9
mai

PORTES OUVERTES Laval
Ambroise Halouze



12
avr.

INAUGURATION Louverné
Le Pré Pierre



19
mai

1^{ÈRE} PIERRE Laval
CHPAD Ferrié



au bénéfice des locataires et du Territoire

4
mars



INAUGURATION L'Huisserie
Les Lavoirs

5
mars



SIGNATURE Laval
Accord GRDF

9
mars

1^{ÈRE} PIERRE Entrammes
Le Grand Chemin



9
juin

INAUGURATION Laval
Espac'eco



28
mai



Fête des Voisins Le Bourny et Hilard

5
juil.

INAUGURATION Louverné
Le Cormier





7
juil.

INAUGURATION Laval
Ambroise Halouze

8
juil.

INAUGURATION Laval - Pavement
Fit Park



27
sep.

CONGRÈS HLM Nantes
Trophée GRDF



22
nov.

CONVENTION Laval
Civigaz

27
nov.

INAUGURATION Montigné-le-Brillant
Le Coudray



2
déc.

1ÈRE PIERRE Laval
Victor Robin



13
oct.

1^{ÈRE} PIERRE Argentré
Les Coprins

20
oct.

INAUGURATION St-Berthevin
Concise



25
oct.

1^{ÈRE} PIERRE Andouillé
Le Village des Aïnès



7
déc.

TROPHÉE Marseille
CapCom



9
déc.

1^{ÈRE} PIERRE Mayenne
Leny Escudero



12
déc.

1^{ÈRE} PIERRE L'Huisserie
Les Lilas - Médiathèque



La gestion locative

L'attribution des logements

-31% de demandes locatives



En 2016, la Commission d'attribution des logements de Méduane Habitat a étudié **1754** demandes de logement, contre 2533 en 2015.

43% de la demande satisfaite



Avec **752** logements proposés et acceptés, Méduane Habitat a satisfait à 42% de la demande locative, contre 35 % en 2015.

1579 propositions de logements

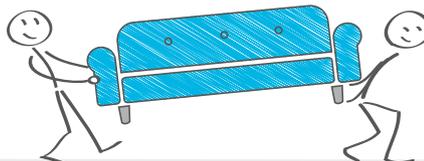
Sur les 1579 propositions de logements émises par la CAL :



752 (48%) ont été acceptées ;



827 (52%) ont été refusées ou n'ont pas fait l'objet d'une réponse.



A LOUER

111 logements vacants

La vacance locative (technique et commerciale) est passée de 83 logements fin 2015 à 194 logements fin 2016. Cette hausse très importante a directement généré **une perte financière de 571 598 € en 2016 : (contre 330 946 € en 2015).**

Cet accroissement de la vacance locative peut s'expliquer par :

- la baisse de logements attribués et acceptés (- 9 logements) ;
- la hausse de départs de locataires (+ 39 départs) ;
- la hausse de refus d'attributions par la CAL (+ 132 refus) ;
- l'accroissement du patrimoine (+ 118 logements livrés).

10% des demandes de logements refusées

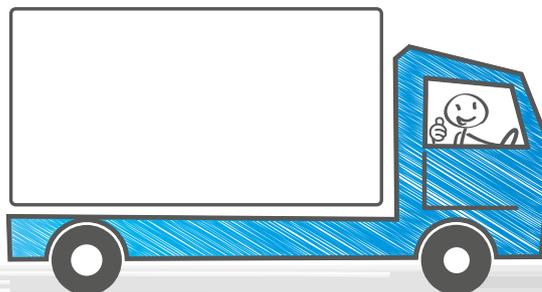


La Commission d'Attribution des Logements (CAL) a refusé d'émettre une proposition pour **175** demandes, contre 43 en 2015.

14,44% de rotation



Avec **743** départs de locataires en 2016 contre 704 en 2015 la rotation locative est en hausse.

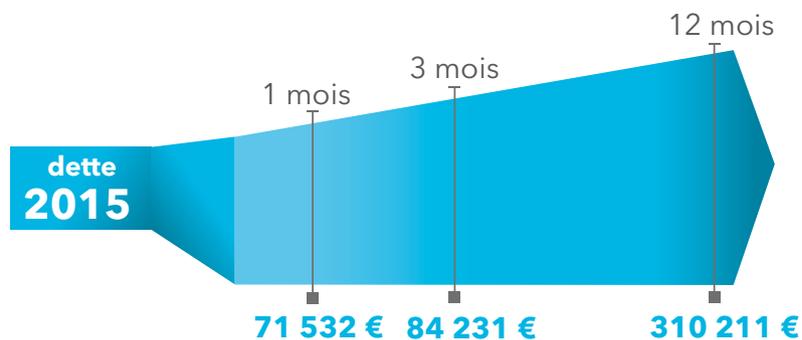
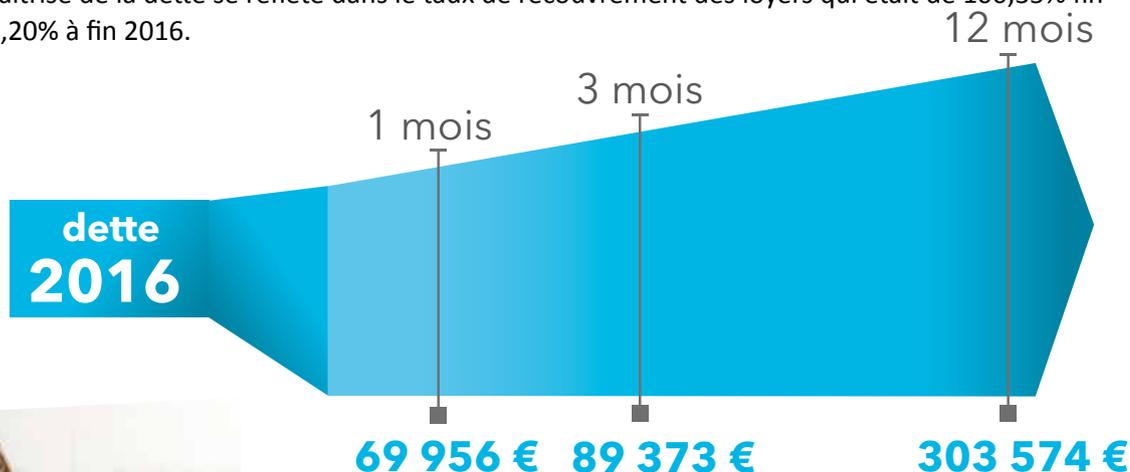


La dette des locataires présents

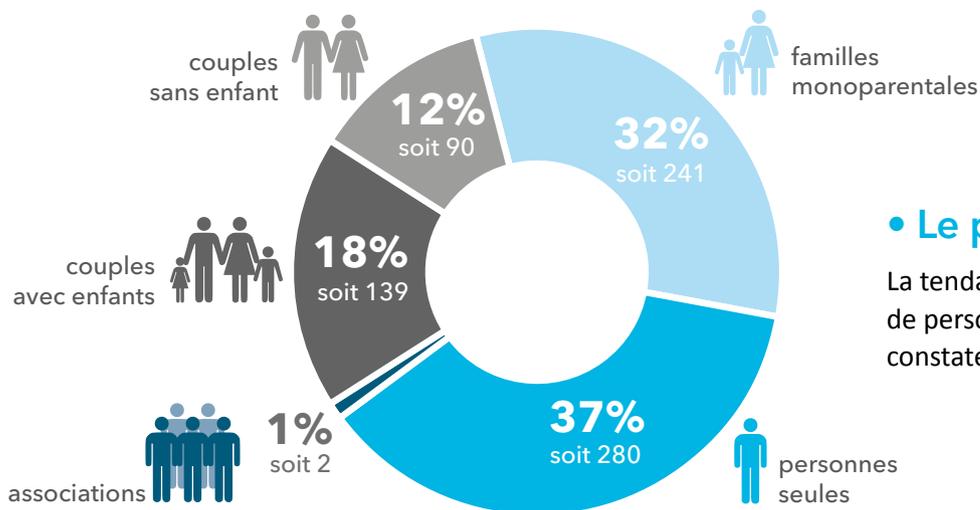
Fin 2015, la dette à 12 mois des locataires présents était de 310 211€ ; fin 2016, cette dette a été ramenée à 303 574 € : une **tendance à la baisse de 2,13%**.

Quant aux impayés ils étaient comparables en 2016 par rapport à 2015, passant sous la barre des 2% sur 12 mois.

Cette bonne maîtrise de la dette se reflète dans le taux de recouvrement des loyers qui était de 100,35% fin 2015 et de 100,20% à fin 2016.



Qui sont les nouveaux locataires ?



• Le profil

La tendance à l'accroissement des foyers de personnes seules ou monoparentales constatée les années antérieures se poursuit.

• Les revenus

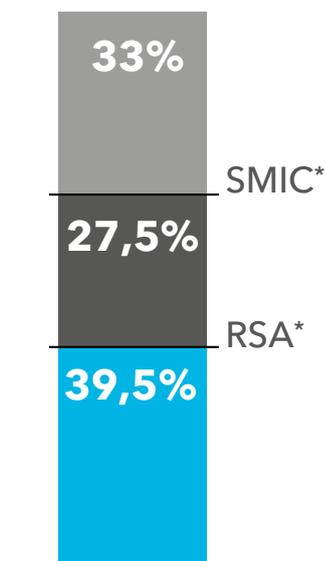
La situation socio-économique des nouveaux locataires se dégrade très fortement.

67% ont des revenus mensuels inférieurs au SMIC, contre 54 % pour les nouveaux locataires de 2015.

Les personnes relevant des minimas sociaux et inférieurs au RSA sont majoritaires parmi les entrants.

RSA* : montant mensuel du RSA pour une personne seule et sans enfant en 2016 : 524,16 €

SMIC* : montant mensuel brut du SMIC pour un temps plein en 2016 : 1466,62 €



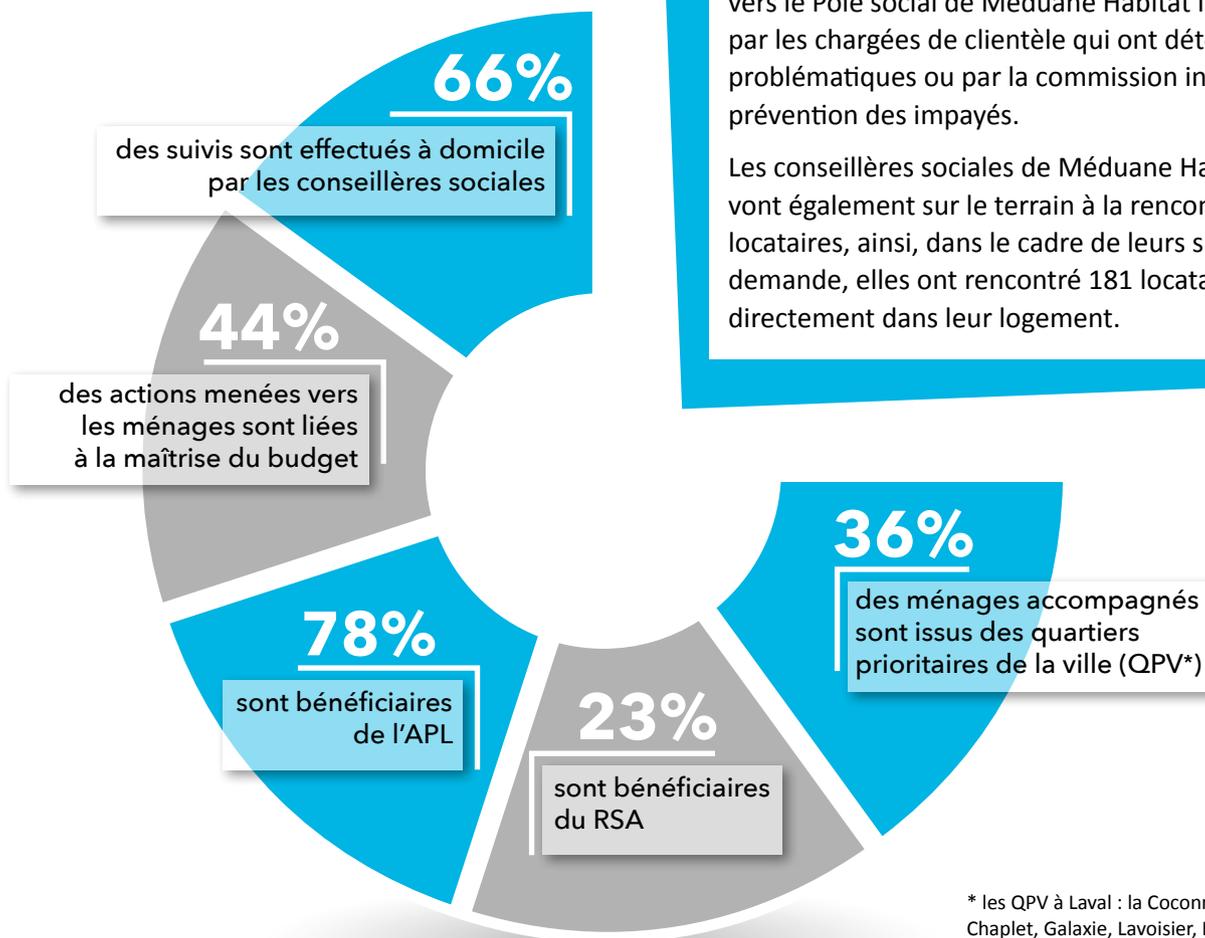
L'accompagnement social



274 ménages accompagnés en 2016,
+14% par rapport à 2015

En très grande majorité, les ménages orientés vers le Pôle social de Méduane Habitat l'ont été par les chargées de clientèle qui ont détecté des problématiques ou par la commission interne de prévention des impayés.

Les conseillères sociales de Méduane Habitat vont également sur le terrain à la rencontre des locataires, ainsi, dans le cadre de leurs suivis ou sur demande, elles ont rencontré 181 locataires (sur 274) directement dans leur logement.



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

L'adaptabilité des logements

73 demandes de travaux d'adaptabilité formulées avec **51** acceptations.

Sur les 51 demandes de travaux acceptées, 21 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 parois, réhausse de WC...



Les partenariats

CDLAI et dispositif APRES

Au cours de l'année 2016, un suivi régulier a été fait pour 7 locataires relevant de la CDLAI (Commission départemental du logement accompagné pour l'insertion). Lors de la première rencontre avec les locataires, les conseillères sociales établissent un diagnostic technique du logement et un bilan social du ménage.

Quant au dispositif APRES, il s'agit d'un partenariat avec France Terre d'Asile qui a permis d'aider et d'accompagner 32 familles relevant des dispositifs d'accueil des migrants (CADA – réfugiés), à s'insérer dans leur logement.

Pour les autres logements du parc, l'accompagnement de tous les autres nouveaux locataires rencontrant des problématiques d'appropriation du logement ont été sollicités, ce qui a été le cas pour 249 résidents.



L'Espac'eco

Espac'eco est né d'un partenariat départemental et inter-bailleurs, pour lequel Méduane Habitat a financé l'achat et l'aménagement d'un camion pédagogique. Cet outil permet d'accompagner les locataires dans leur maîtrise des charges locatives, notamment les consommations en eau et en énergie.

45 ménages identifiés comme « gros consommateurs d'eau » ont fait l'objet d'une sensibilisation renforcée grâce à ce dispositif. Au total, en 2016, **1160 ménages ont été sensibilisés aux économies domestiques.**

L'accompagnement pendant les réhabilitations



Les locataires de 8 groupes immobiliers réhabilités ou avec une démolition programmée ont bénéficié d'un accompagnement social renforcé au cours de l'année 2016.

- **Les Horizons** : plusieurs locataires ont été accompagnés avant et pendant les travaux de réhabilitation (relogement provisoire, prise en compte des problématiques rencontrées, adaptabilité...)

- **André Her** : relogement définitif (devenu nécessaire) d'un locataire afin d'effectuer la réfection de l'ascenseur

- **Le Bourny** : partenariat avec l'association Partage pour la mise en place d'un portage des courses pour les locataires lors de la réfection des ascenseurs

- **Mortier** : 48 locataires concernés par la perte du logement ou d'une pièce ont été rencontrés à leur domicile pour les informer des travaux et pour échanger sur les modalités d'accompagnement

- **Jules Verne – Jean Guéhenno – Lavoisier** : 13 locataires ont été rencontrés pour anticiper leur relogement dans le cadre d'une future démolition

- **La Motte (Louverné)** : 5 locataires ont été accompagnés pour être relogés dans le patrimoine existant sur la commune et des chartes de relogement ont été mises en place.



Proximité, médiation et tranquillité résidentielle



“une écoute permanente”

11 gardiens assure un maillage complet de l'ensemble du patrimoine de Méduane Habitat. La réorganisation de la proximité finalisée en 2016 a été mise en œuvre en 2017, en complément notamment de la médiation de jour et de nuit.

Au plus proche des locataires, les gardiens assurent une écoute et une intervention de proximité sur l'ensemble des sites. Lorsqu'ils sont sollicités sur des sujets ne relevant pas de leurs compétences, ils orientent vers les services compétents de Méduane Habitat ou vers les partenaires extérieurs.

Les gardiens et les médiateurs de nuit sont complémentaires dans leurs actions. En effet, les premiers assurent la médiation de jour et passent le relais aux médiateurs de nuit pour veiller à la tranquillité résidentielle jusqu'à 3 h du matin.

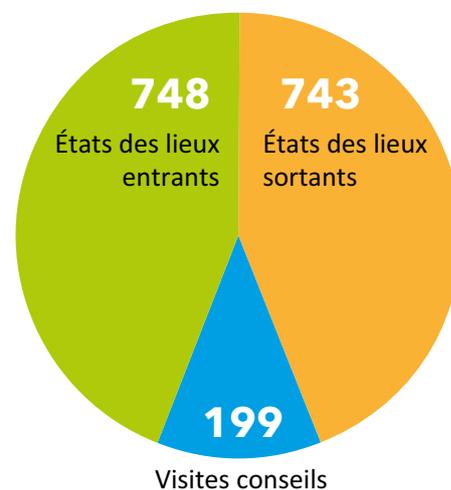
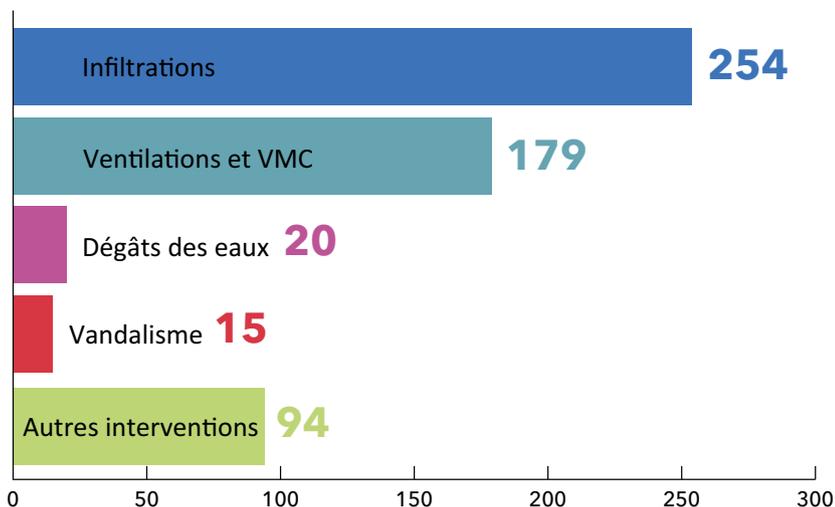
Au cours de l'année 2016, les médiateurs de nuit ont réalisé

1526 interventions sur les sites et ont traité **2 300 appels téléphoniques**.

“ Réactivité et efficacité aux demandes des locataires ”

La gestion de la réclamation technique et la remise en état des logements : **562 réclamations** techniques année 2016

Les causes des interventions



Le développement du patrimoine

Les mises en service en 2016



114 logements ont été livrés l'année dernière. Méduane Habitat confirme son implantation sur les communes de la 1^{ère} couronne de Laval Agglo (Louverné, Saint-Berthevin, L'Huisserie...).

Pour la première fois, l'entreprise a mis en service un bâtiment passif (la résidence Ambroise Halouze à Laval) et une maison médicale (à L'Huisserie).

ST-GERMAIN-LE-FOUILLOUX

Joseph Millault

6 logements intermédiaires

Architecte : A3 Architecture

Livraison : Décembre 2016



L'HUISSERIE

Les Lavoirs

25 appartements

+ une maison médicale

+ aménagement public

Architecte : Cabinet Kraft Architectes

Livraison : Janvier 2016



LOUVERNÉ

La Barrière

14 logements intermédiaires

Architecte : Agence Rhizome

Livraison : Janvier 2016



LOUVERNÉ

Le Prê Pierre

8 logements intermédiaires

Architecte : A3 Architecture

Livraison : Mars 2016



LOUVERNÉ

Le Cormier

10 logements intermédiaires

Architecte : Nathalie Chardon

Livraison : Mai 2016

MONTIGNÉ-LE-BRILLANT

Le Chemin du Coudray

21 logements individuels et intermédiaires

Architecte : Houët - I.E. Associés

Livraison : Juin 2016



LAVAL

Ambroise Halouze

24 appartements

Architecte : W. Gohier

Livraison : Juin 2016



SAINT-BERTHEVIN

Concise

Acquisition-amélioration d'un bâtiment de 3 logements et construction de 3 logements supplémentaires grâce à la surélévation

Architecte : A3 Architecture

Livraison : Juillet 2016



Après

Avant travaux

Le développement du patrimoine

Les programmes en construction en 2016

- 142 logements
- 1 EHPAD (126 chambres)
- 1 médiathèque
- 1 atelier de maintenance
- 5 locaux d'activité

Les programmes suivants, étaient en chantier en 2016. Ils seront livrés en 2017, voire 2018 pour certains.



LAVAL

La Fontaine

Acquisition-amélioration d'un ensemble immobilier pour y créer 6 appartements et 1 local infirmières + construction d'une résidence de 5 appartements

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



LAVAL

EHPAD Ferrière

126 chambres

Architecte : GPAA
Livraison : Juin 2018



LAVAL

Victor Robin

35 appartements + 3 locaux d'activités

Architecte : Cabinet Nomade

Livraison : Mai 2018



LAVAL

Nouvelle DMP

10 bureaux, une salle de réunion, des archives, des ateliers (peinture, électricité, plomberie, soudure, menuiserie), un magasin de 866 m², des locaux communs (pause, repas, vestiaires, sanitaires H/F) une terrasse et une soixantaine de places de stationnement sur une parcelle de 8 400m².

Architecte : Atelier K Architectes

Livraison : Octobre 2017



BONCHAMP-LÈS-LAVAL

La Gobinerie

Construction d'une résidence de 8 appartements et 7 pavillons + acquisition-amélioration d'une maison de ville et d'un local communal

Architecte : Houët - I.E. Associés

Livraison : Mars 2017



Les programmes en construction en 2016 (suite)

LOUVERNÉ

La Motte

Acquisition-amélioration de plusieurs bâtiments dont 1 château pour la création de 12 logements

Architecte : Houët - I.E. Associés
Livraison : Octobre 2017



ENTRAMMES

Le Grand Chemin

4 pavillons

Architecte : Cabinet Thellier - Chardon
Livraison : Février 2017

ANDOUILLÉ

Le Village des Aînés

10 pavillons pour personnes âgées construits par COOP LOGIS et achetés en VEFA

Architecte : Cabinet Thellier - Chardon
Livraison : Juillet 2017



ARGENTRÉ

Les Coprins

4 pavillons

Architecte : A3 Architecture
Livraison : Juillet 2017



MAYENNE

Leny Escudero

40 appartements

Architecte : Agence Rhizome
Livraison : Avril 2018



L'HUISSERIE

Les Lilas

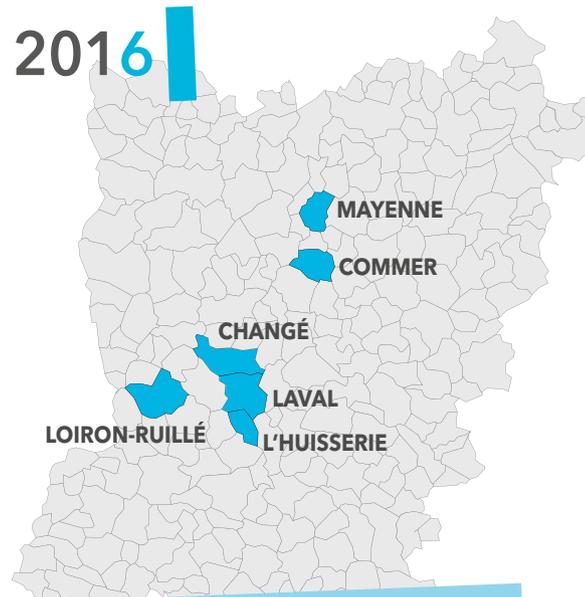
9 logements,
1 médiathèque
+ aménagement urbain

Architecte : Agence Rhizome
Livraison : Juin 2018

Le développement du patrimoine

Les programmes à l'étude en 2016

Près de 200 logements vont sortir de terre en 2017 et 2018. Méduane Habitat augmente sensiblement le nombre de logements à L'Huisserie (5 programmes au lotissement de la Perrine) et à Changé (3 programmes au lotissement de la Fuye).



CHANGÉ



Le Clos Romain

11 logements intermédiaires

Architecte : Agence Leblanc



Le Clos Vénitien

8 logements intermédiaires

Architecte : A. Morin



Le Clos Milanais

12 logements intermédiaires

Architecte : Cabinet Thellier-Chardon

LAVAL



Echelle Marteau

Maison de ville type 5

Acquisition et amélioration
maîtrise d'œuvre interne



Nicole Peu

30 logements + bureaux

Architecte : Agence W. Gohier



La Tuilerie

30 logements intermédiaires

Architecte : R. Leblanc

MAYENNE



Les Résidences Mazarine

11 appartements en vente

Architecte : Atelier K Architectes



Les Villas Colbert

7 pavillons en vente

Architecte : A3 Architecture

LOIRON-RUILLÉ



Anne de Bretagne

11 pavillons + 1 maison à rénover

Architecte : R. Leblanc

COMMER



Le Muguet

6 pavillons

Architecte : Cabinet Thellier-Chardon

Les programmes à l'étude en 2016 (suite)

L'HUISSERIE



Les Rives de la Jouanne

4 pavillons

Architecte : A. Gicquel



Les Rives de la Mayenne

7 pavillons

Architecte : A. Morin



Les Affluents

8 logements intermédiaires

Architecte : A. Morin



Les Avaloirs

3 résidences - 68 appartements

Architecte : MAP



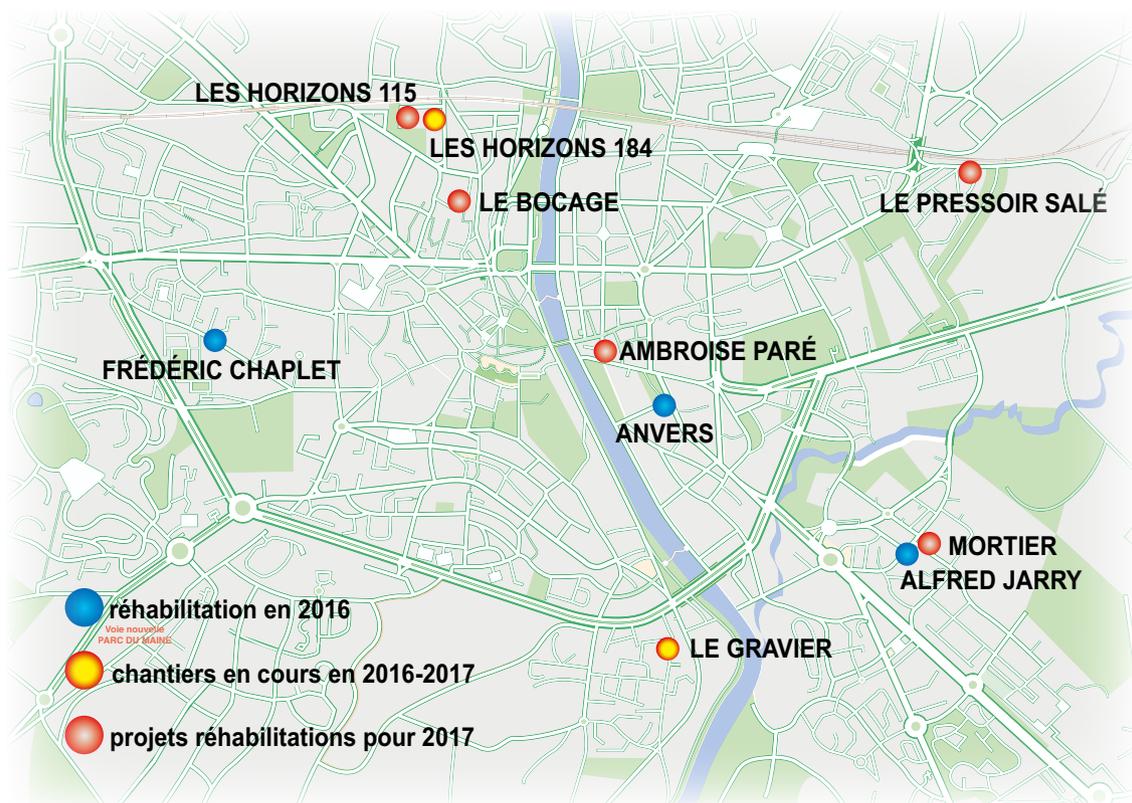
Les Rives de l'Oudon

12 logements intermédiaires

Architecte : R. Leblanc

Les réhabilitations et résidentialisations du patrimoine

En 2016, Méduane Habitat a achevé la réhabilitation de 3 programmes à Laval qui ont concerné 20 logements. Ce sont des travaux importants qui permettent de maintenir le patrimoine immobilier attractif pour les locataires en place. Ils incitent de nouveaux habitants à s'installer sur le quartier en améliorant le confort, le cadre de vie et la tranquillité des résidents.



Les chantiers en 2016



ALFRED JARRY

4 appartements

- Résidentialisation (parkings, espaces verts, clôtures...)
- Réfection des façades et des parties communes
- Remplacement des équipements sanitaires de la salle de bain et de la cuisine

FRÉDÉRIC CHAPLET

5 appartements

- Réfection des façades et des parties communes
- Changement des chaudières individuelles
- Remplacement des équipements sanitaires de la salle de bain et de la cuisine



ANVERS

11 appartements

- Réfection des façades et des parties communes
- Remplacement des équipements sanitaires de la salle de bain et de la cuisine



Les chantiers en cours en 2016-2017



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 projets pour 2017-2018



Après

MORTIER BARRES

123 logements

- Résidentialisation
- Surélévation
- Création d'ascenseurs
- Réaménagement des halls



Avant travaux



Après

LE PRESOIR SALÉ

100 logements

- Résidentialisation
- Ravalement des façades et des parties communes
- Remplacement des équipements sanitaires
- Création de balcons
- Changement des chaudières



Avant travaux



LE BOCAGE

34 logements

- Résidentialisation
- Ravalement des façades
- Réfection des halls et parties communes
- Remplacement des équipements sanitaires
- Changement du chauffage

AMBROISE PARÉ

13 logements

- Réfection du hall
- Remplacement des équipements sanitaires
- Réfection de l'électricité
- Changement du chauffage



LES HORIZONS 115

115 logements

- Résidentialisation
- Ravalement des façades
- Réfection des halls et des pièces d'eau
- Changement du chauffage

L'accession à la propriété

En 2016, Méduante Habitat a mis en vente 9 logements répartis sur 2 programmes : l'un à Laval avec le Clos Damelot (3 maisons de ville) et l'autre à Montigné-le-Brillant avec le Magenta (6 pavillons). Sur cette même année, 5 ventes de patrimoine ancien ont eu lieu. Il s'agit de maisons de ville aux Hameaux de Grenoux à Laval.



LAVAL

Le Clos Damelot
3 maisons de ville en vente

Architecte : W. Gohier
Livraison : Juin 2016

MONTIGNÉ-LE-BRILLANT

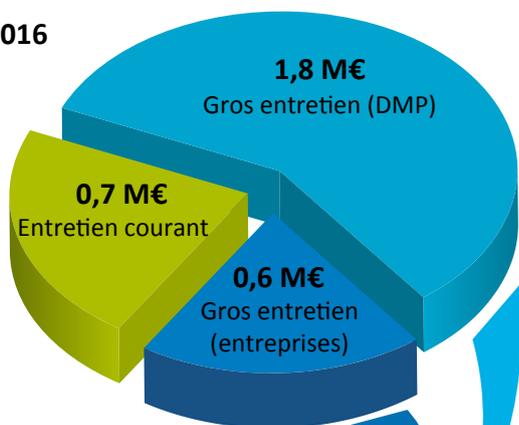
Le Magenta
6 pavillons en vente

Architecte : Houët - I.E. Associés
Livraison : Juin 2016



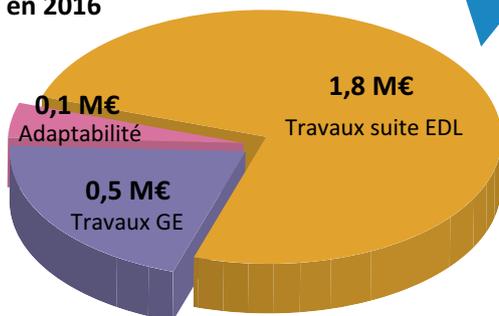
L'entretien du patrimoine

en 2016

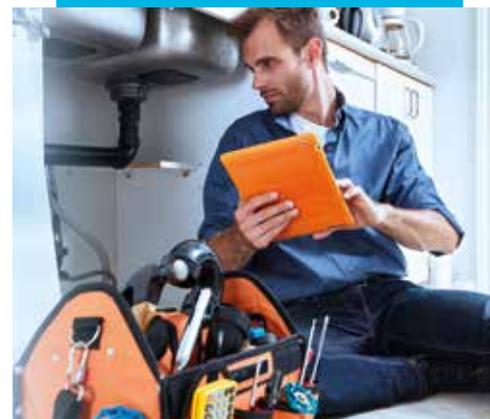


= 3,1 M€ investis pour la pérennité et l'attractivité du patrimoine
0,7 M€ en entretien courant (dont **0,6 M€** par la DMP)

en 2016



= 2,4 M€ en gros entretien et grosses réparations (dont **1,8 M€** par la DMP)



743 états des lieux (704 en 2015)

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

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.

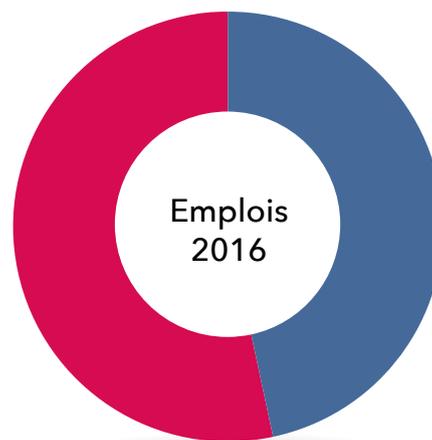
Les emplois s'élèvent à **36,2 M€** soit + 38% par rapport à 2015, se justifiant par un volume important de constructions (dont EHPAD) et de réhabilitations en cours.

Les ressources ont augmenté de 17% pour atteindre **30,5 M€**.

Le solde d'exécution génère un prélèvement sur le fonds de roulement de **5,7 M€**.



- **57,8%** Dettes financières
- **17,6%** CAF
- **15,8%** Prélèvements sur fonds de roulement
- **7,3%** Capitaux propres
- **1,5%** Produits cessions des immobilisations



- **53,5%** Immobilisations corporelles et incorporelles
- **46,5%** Remboursements dettes financières

Une année 2016 fortement impactée par la réforme comptable du secteur HLM

52 K€ de résultat / report à nouveau

35,3 M€ de charges

95,8% pour l'activité locative
4,2% pour l'activité accession

34 M€ de produits

94,9% pour l'activité locative
5,18% pour l'activité accession

6,4 M€ de capacité d'autofinancement (PCG) avant le remboursement du capital

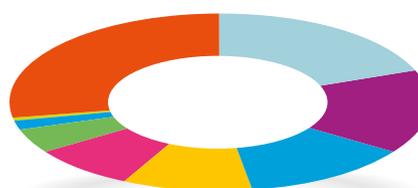
Le compte de résultat reflète les composantes principales de l'équilibre économique d'un organisme HLM : loyers, masse salariale, intérêts des emprunts, amortissement des constructions.

Répartition des produits par activités



■	62,8% Loyers
■	15,9% Récupération des charges locatives
■	9,3% Produits exceptionnels
■	5,1% Produits accession
■	2,2% Produits des activités annexes
■	2,2% Reprise d'amortissement, provisions + transfert de charges
■	2,0% Produits immobilisés
■	0,5% Subvention d'exploitation et produits financiers

Répartition des charges par activités



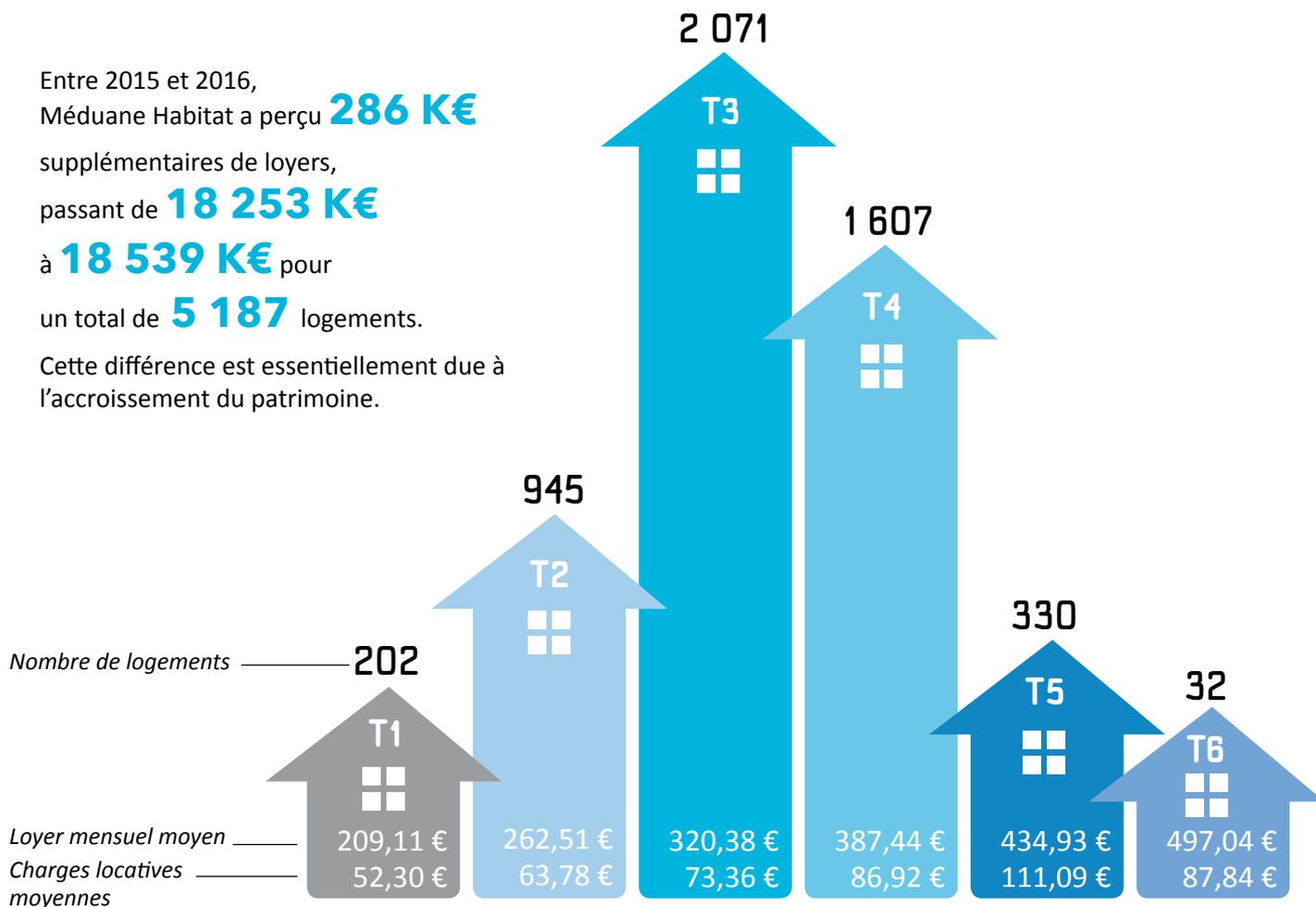
■	27,8% Dotations amortissement et provisions
■	19,2% Rémunération du personnel
■	15,4% Charges récupérables
■	13% Charges financières
■	10% Achat et services extérieurs
■	8,2% Impôts (dont fonciers) et taxes
■	4,2% Charges accession, commerces, LCR
■	1,9% Charges exceptionnelles (dont VNCEAC)
■	0,3% Charges gestion courante et pertes sur créances

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 2015 et 2016, Méduane Habitat a perçu **286 K€** supplémentaires de loyers, passant de **18 253 K€** à **18 539 K€** pour un total de **5 187** logements.

Cette différence est essentiellement due à l'accroissement du patrimoine.



Le poids de la dette financière cumulée représente **54,6%** des loyers quittancés annuellement.

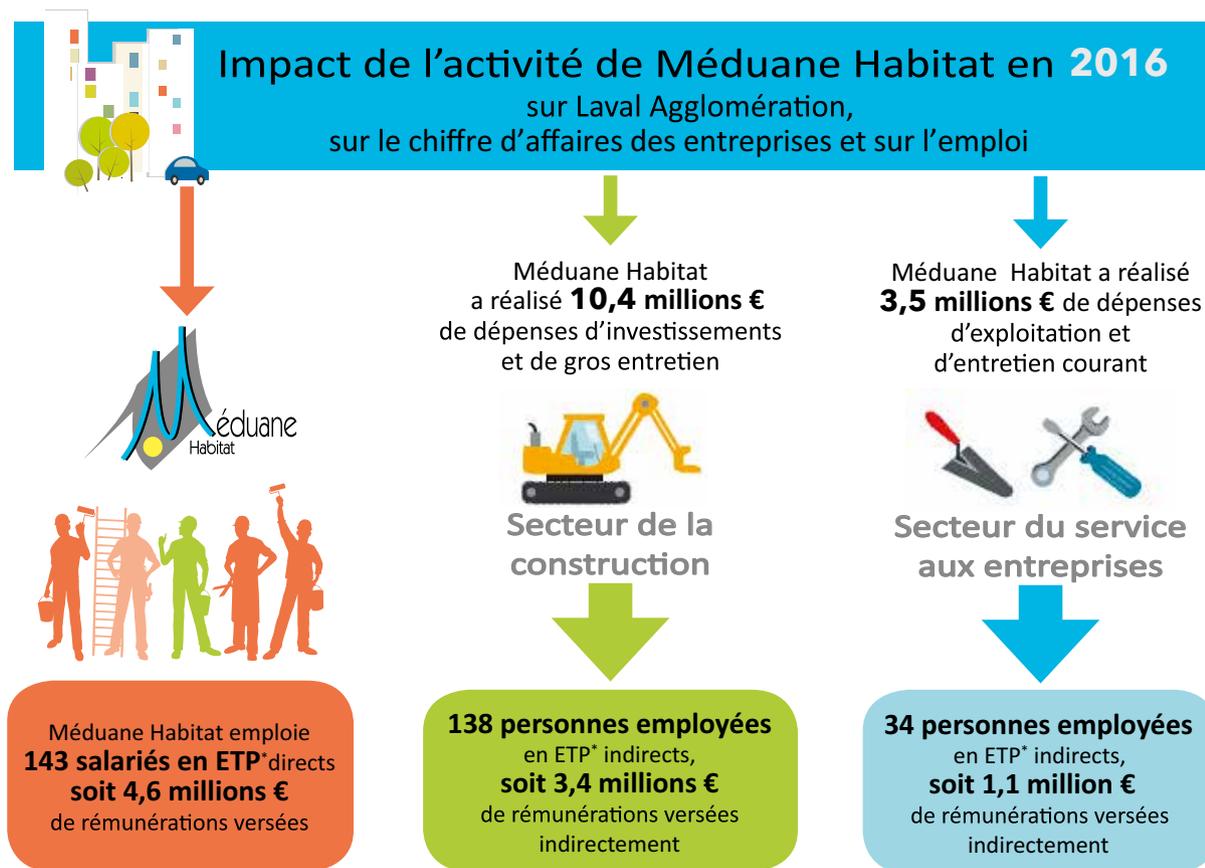
335 €
Loyer moyen mensuel

L'impôt foncier concerne **76,1%** du parc locatif et représente **11,3%** des loyers appelés.

Quelques indicateurs	2014	2015	2016 estimé	Médiane Région DIS 2014	Médiane Nationale DIS 2014	Médiane Région DIS 2015	Médiane Nationale DIS 2015
Les impayés >= à 3 mois							
Impayés totaux (en K€)	1 839	1 938	2065				
% des loyers et charges	7,0%	7,3%	7,7%	6,2%	7,8%	6,4%	8,1%
<i>En valeur, les retards de loyers ont augmenté de 6% en 2016 avec un taux de 7,7% des loyers et charges annuels, y compris les foyers.</i>							
La vacance locative							
Perte totale (en K€) loyer + charges	450	595					
% des loyers	2,1%	3,0%	3,7%	3,4%	3,6%	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	570	590	601	687	681	691	691
<i>Stabilité globale du coût de l'entretien malgré une hausse du coût de remise en état par logement suite aux départs.</i>							
Les frais de structure							
En €/logement	1027	1 037	1188	970	1035	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 2016 sur Laval Agglomération a généré du travail pour près de **315 personnes** en ETP* (directs ou indirects) correspondant à un versement de **9,1 millions d'€ de rémunération**.

*ETP : équivalent Temps Plein

Les perspectives 2017

Futurs recrutements

Afin de renforcer l'accompagnement social de ses locataires, Méduane Habitat recrutera **un(e) chargé(e) de développement social et urbain**. Parmi ses missions, cette personne développera la relation entre le locataire et l'organisme, aidera à tisser le lien social, notamment avant et pendant les réhabilitations sur les quartiers prioritaires de la ville (QPV) et accompagnera les locataires dans des projets économiques.



Par ses projets d'entreprise, Méduane Habitat entame sa mutation vers la transition numérique. Pour organiser l'archivage numérique des données et leur protection, déployer les nouvelles applications métier et dématérialiser les moyens de communication et d'encaissement, **un(e) assistant(e) en ingénierie informatique** sera recruté.

Avec l'ouverture de la nouvelle DMP (bd Bollée à Laval) en novembre 2017, Méduane Habitat professionnalise la gestion de son magasin. Une Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO) est mise en place et il sera recruté **un(e) magasinier(e)**. Maillon indispensable pour le bon fonctionnement des services. Il (Elle) aura en charge la commande, la réception, le stockage, la préparation et la distribution des produits nécessaires aux techniciens pour la réalisation de leurs travaux.

Habitat Senior Services®



En 2015, Méduane Habitat avait annoncé le souhait de s'engager vers une labellisation qui valorise ses actions auprès de ses locataires les plus âgés.

Habitat Senior Services® est la seule démarche qualité de maintien à domicile des séniors. Un diagnostic du patrimoine sera réalisé en 2017 par Delphis, constitué d'un cahier des charges techniques (accessibilité, confort et sécurité), d'études concernant le peuplement et l'environnement (commerces et services). L'objectif est de mettre en œuvre les actions correctives afin de répondre aux exigences du label qui sera décerné d'ici fin 2018.

La GMAO

Dans le cadre de l'optimisation de la Direction de la Maintenance du Patrimoine, un outil de Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO) sera mis en place à compter du mois de novembre prochain. Cet outil aura pour but d'assurer non seulement **une meilleure planification des interventions, une meilleure gestion des stocks** mais surtout **un pilotage de l'activité maintenance plus efficace**.

Par une modification des pratiques actuelles, ce système d'informations permettra la modernisation du fonctionnement de la DMP ainsi que la montée en compétences-métiers de chacun des collaborateurs.

À terme, la qualité de service assurée envers nos clients-locataires en sera nettement améliorée.



Le contrat multi-entretien

En 2017, Méduane Habitat a l'ambition de mettre en place un contrat permettant aux locataires de vivre confortablement dans leur logement, de pouvoir utiliser pleinement les équipements et de maîtriser sans surprise leur budget relatif à l'entretien.



La méthode :

- contrat élaboré en concertation avec les représentants des locataires
- consultation individuelle de tous les locataires pour acceptation de l'accord.

Le dispositif envisagé :

- 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.

Le coût envisagé :

Un forfait unique, global, mensuel de 12,05 € TTC/logement pris en charge à 60% par Méduane Habitat. Coût réel pour le locataire 4,82 € TTC/mois.





15 quai Gambetta - CS 60729

53007 LAVAL

Tél. 02 43 59 12 12

accueil@meduane-habitat.fr

www.meduane-habitat.fr