



Rapport d'activité 2015



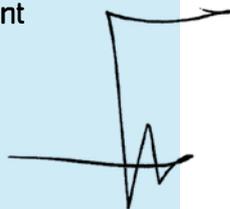
Sommaire

Les chiffres clés	4
L'implantation	
L'effectif de Méduane Habitat	6
L'équipe de direction	
Les salariés	
Les temps forts	8
La gestion locative	12
Les indicateurs	
Les nouveaux locataires	
Les bénéficiaires de l'accompagnement social	
Les modalités de l'accompagnement social	
Le développement du patrimoine	24
Les mises en service	
Les programmes en cours de construction	
Les études préliminaires	
Les réhabilitations du patrimoine	34
L'entretien du patrimoine	36
L'analyse financière	38
L'évolution des loyers des logements	
Les perspectives 2016	42

Édito



Jean-Pierre Fouquet,
Président



Dans un contexte particulièrement difficile pour les demandeurs de logement, pour les locataires et pour les entreprises, en 2015, Méduane Habitat a mis en œuvre différentes actions afin d'apporter la réponse la plus adaptée au soutien de l'activité économique locale, d'assurer son rôle d'amortisseur social et d'améliorer la qualité de service.

Le renforcement de l'accompagnement social engagé en 2013 par le recrutement d'une conseillère sociale supplémentaire, a montré sa pertinence avec un montant d'impayés qui décroît régulièrement, ce qui garantit également le maintien dans les lieux des locataires les plus fragiles.

Par ailleurs, le recrutement de gardiens supplémentaires et la professionnalisation de chacun d'eux renforcent les équipes de proximité et complètent le dispositif de présence sur les sites. Cela contribue à intensifier la relation locataires pour une meilleure écoute et qualité de service.

Parallèlement, les dépenses d'investissement portées à 26,2 M€ en 2015, soit 57% d'augmentation par rapport à 2014, montrent la constance de l'engagement de la société dans le maintien de l'activité économique locale. Cet effort important mais nécessaire, sera poursuivi en 2016 puisque le budget d'investissement est fixé à 36,6 M€.

Loger mieux, loger plus, participer au développement des communes partenaires de la société, dans les équilibres urbains et sociaux des territoires, tout en assurant une présence économique auprès des entreprises, sont vecteurs de l'engagement des salariés.

Depuis deux ans, le conseil d'administration avec les salariés de l'entreprise, poursuit ses actions au bénéfice des locataires, afin de privilégier le bien-vivre ensemble, de participer à l'emploi et de soutenir l'activité économique du territoire.

Les chiffres clés au 31.12.2015

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

5 520 LOGEMENTS LOCATIFS
(dont 440 équivalents foyers)

10 022 PERSONNES LOGÉES

34 ans ÂGE MOYEN DU PATRIMOINE

704 ÉTATS DES LIEUX PAR AN

129 COLLABORATEURS EN CDI

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



Direction Maintenance
du Patrimoine
› Tony DAVID



Direction Gestion
Locative et Proximité
› Ibrahima DIOP



Direction Patrimoine
et Projets
› Laurent FOUBERT



Direction des Affaires
Financières
› Nathalie LENEVEU



Direction Juridique
et Foncière
› Yves LE ROUX



Direction Ressources Humaines,
Communication, Marketing et Qualité
› Corinne ROUSSEAU

LES ENGAGEMENTS PERMANENTS

- > La concertation
- > Le développement durable et l'innovation
- > Un renforcement de la présence physique
- > La résidentialisation

⇒ Les salariés

Une stabilité qui favorise le développement des compétences et l'épanouissement personnel.

L'effectif CDI de Méduane Habitat est en hausse (+ 3 salariés).

137 collaborateurs dont 129 CDI, 7 CDD répartis dans 6 directions et 1 mandataire social.



dont 46 femmes et 83 hommes en CDI.

Méduane Habitat termine sa réorganisation engagée en 2012 et orientée vers une professionnalisation des équipes ainsi qu'une plus grande proximité au service des locataires.

45
ans

ÂGE MOYEN

en légère baisse, mais toujours au-dessus de la moyenne nationale

14
ans

ANCIENNETÉ

largement au-dessus de la moyenne nationale (10 ans)

56 600 EUROS

de frais pédagogiques pour former les équipes

6

RECRUTEMENTS

CDI à temps plein

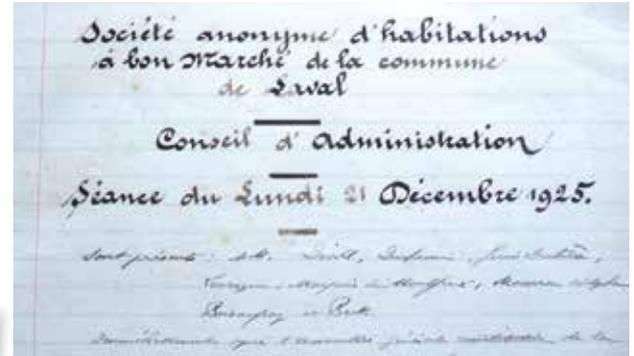
L'ÉGALITÉ HOMME-FEMME

est un des axes prioritaires de la gestion des ressources humaines, formalisé par un plan d'action.

Les temps forts 2015

90 ans de Méduane Habitat

2015 a été l'année du 90^{ème} anniversaire de l'entreprise. Cet événement a été fêté le 28 septembre : le matin avec des jeux en équipes à Echologia pour les salariés et en soirée pour tous les partenaires.



Quelques jours avant Noël, le 21 décembre, un chalet a été installé devant le siège social pour recevoir et offrir un cadeau aux locataires qui se présentaient.

Poses de 1^{ère} pierre

FÉVRIER **Ambroise Halouze** et **Le Clos Damelet**
à Laval



MARS **La Gobinerie** à Bonchamp



Lancement de chantier

DÉCEMBRE **Espace François Mitterrand**
à Mayenne



AVRIL **Le Coudray** et **Le Magenta**
à Montigné-le-Brillant



Les temps forts 2015 (SUITE)

Visites de chantiers

MARS **Guérambert**

à La Chapelle Anthenaïse



AVRIL **Le Pré Pierre**

à Louverné



Fins de réhabilitations

NOVEMBRE **Mortier** à Laval



DÉCEMBRE **Jean de Sèze** à Laval



Inaugurations

JUIN Les Roselières
à Louverné



DÉCEMBRE Guérambert
à La Chapelle Anthenaïse



Fête des voisins

Le Bourny



Les Horizons



Sainte-Anne



La gestion locative

La relation humaine au cœur des interventions pour une qualité de service optimisée.

⇒ Les indicateurs



+ 6% de demandes locatives

En 2015, la Commission d'attribution des logements de Méduane Habitat a étudié **2533** demandes de logement, soit **+6%** par rapport à 2014 et **+27%** par rapport à 2013.



- 10% d'attributions

Avec **761** logements proposés et acceptés Méduane Habitat a répondu à **35%** de la **demande de logement satisfaite** dans le département de la Mayenne.

61 % de refus aux propositions de logement

Sur Laval et l'agglomération, Méduane Habitat a proposé **1942** logements à l'attribution :

761 (39%) ont été acceptés,

1181 (61%) ont été refusés

dont **1138** (59%) par les demandeurs et **43** (2%) refusés par la CAL.



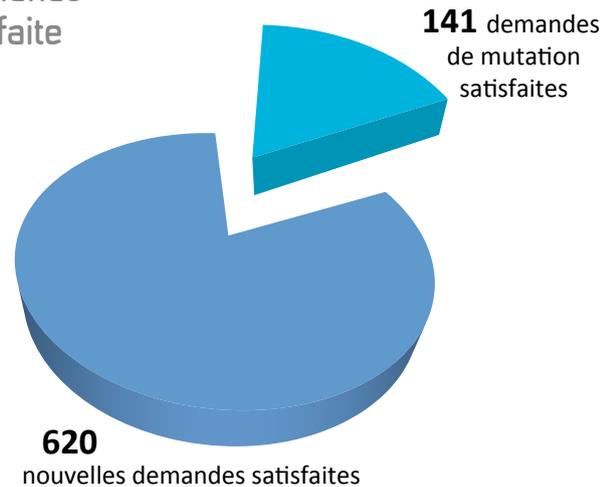
Ce taux de refus est en hausse de 7 points par rapport à 2014.



Hausse de la demande de mutation satisfaite

Sur les **761** acceptations de logements proposés par la CAL, 141 d'entre elles sont des mutations, soit **19%** de mutations sur le nombre de demandes de logements acceptées.

En 2013 et 2014, les demandes de mutation satisfaites étaient respectivement de 109 et 133.



La gestion locative (SUITE)

13,97% de rotation



Avec ce taux en baisse de 2 points par rapport à 2014, Méduane Habitat assure le maintien de ses locataires dans son patrimoine.



Une bonne maîtrise de la vacance locative

Au 31 décembre 2015, 15 logements connaissaient une vacance supérieure à 3 mois, contre 14 logements en 2014, soit un niveau de vacance structurelle stable.

Quant aux logements vacants de moins de 3 mois, ils étaient 68 fin 2015 contre 77 fin 2014. Cela représente donc une baisse de la vacance de 9 logements, soit 12%.



Cette maîtrise de la gestion des logements vacants se traduit ainsi par une baisse du taux de vacance qui passe de 1,82% au 31 décembre 2014 à 1,65% au 31 décembre 2015.



- 94 départs de locataires

Hausse de l'arrivée de nouveaux locataires et diminution des départs des locataires en place (704 départs d'anciens locataires en 2015 contre 798 en 2014) en baisse de **12%**.

Maîtrise de la dette des locataires présents

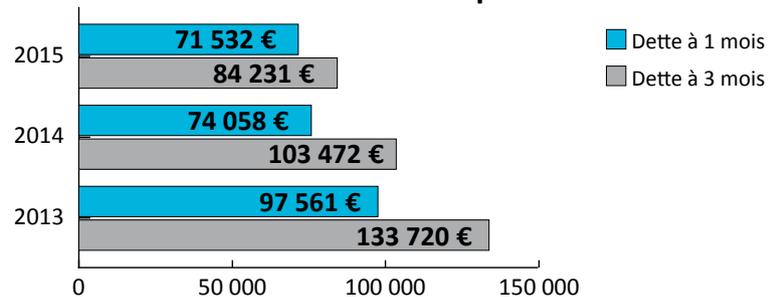


Entre 2014 et 2015, la **dette à 1 mois** a connu une baisse de **3,41%** passant de 74 058 € à 71 532 €. Quant à la **dette à 3 mois**, elle a connu une baisse plus importante en passant de 103 472 € à 84 231 €.

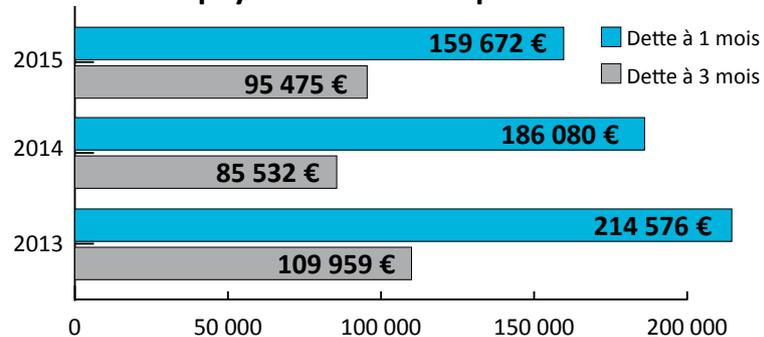
Soit une baisse de **19%**.

Cette bonne maîtrise de la dette locataire, due à la relation en continue des chargées de clientèle, se reflète par une baisse du **nombre de rappels courriers** de **15%** (4 564 rappels courriers en 2015 contre 5 359 rappels courriers en 2014), mais aussi une baisse du nombre de **plans d'apurement signés**, avec une moyenne mensuelle en 2015 de **57** plans signés contre 60 plans/mois signés en 2014.

La dette des locataires présents



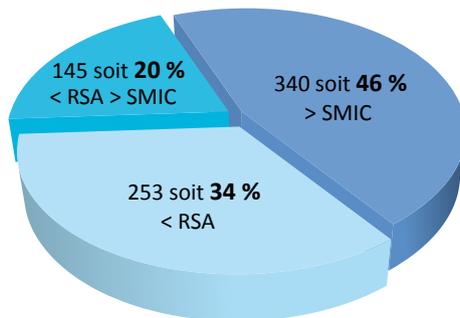
L'impayé des locataires présents



La gestion locative (SUITE)

⇒ Les nouveaux locataires

Ressources des nouveaux locataires



Toujours plus précaires

Méduane Habitat n'est pas épargnée par la baisse structurelle engagée depuis quelques années du niveau de revenu des ménages entrants dans le parc social. De plus en plus de nouveaux locataires bénéficient des minimas sociaux.

En 2015, **253** nouveaux locataires ont des ressources inférieures au RSA et relèvent des minimas sociaux (34%).

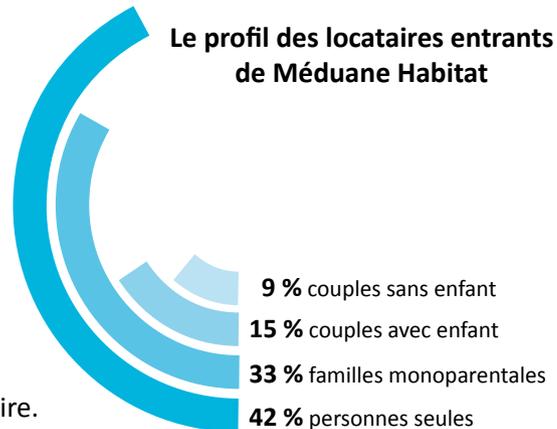


1 nouveau ménage sur 3 est une famille monoparentale

Les locataires entrants en 2015 se distinguent par rapport au reste du département par un profil important de familles monoparentales.

Ainsi donc, à Méduane Habitat comme pour le reste du département et également pour la France entière, la taille des ménages ne cesse de se réduire.

Le profil des locataires entrants de Méduane Habitat



⇒ Les bénéficiaires de l'accompagnement social

241 ménages accompagnés en 2015, **+76 %** par rapport à 2014

76 % bénéficient de l'APL

59 % des ménages accompagnés vivent dans leur logement depuis moins de 4 ans.

80 % des accompagnés connaissent une situation économique fragile.

Seuls **20%** des bénéficiaires sont en CDI.

37 % des ménages accompagnés sont situés dans les quartiers dits « prioritaires » de la ville.

De façon globale, Saint Nicolas et Hilard sont très représentés.

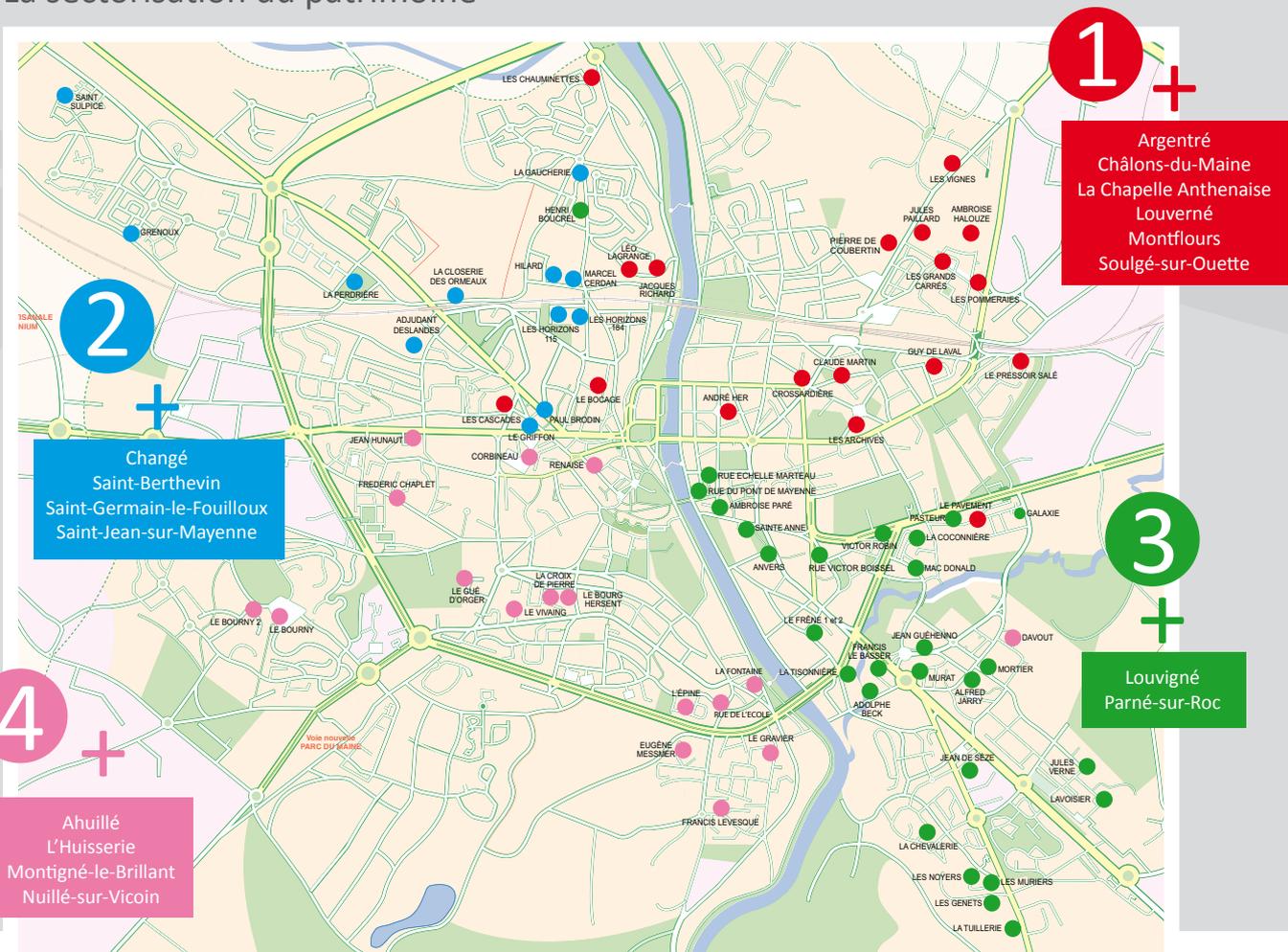
Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'État a défini des Quartiers Prioritaires Ville. Pour Méduane Habitat, les groupes d'immeubles concernés sont : la Coconnière, Davout, Frédéric Chaplet, Galaxie, Jean Guehenno, Jules Verne, Lavoisier, Mac Donald, Mortier, Murat, Pasteur et le Pavement Ville.



La gestion locative (SUITE)

⇒ Les modalités de l'accompagnement social

La sectorisation du patrimoine



Depuis 2014, pour être plus proche des locataires, Méduane Habitat a découpé son patrimoine géographique en **4 secteurs** à taille humaine gérés par **4 chargées de clientèle**.

Ce découpage, qui répond aux évolutions économiques et sociétales, renforce la dimension « d'écoute » des locataires, qui de plus en plus, connaissent des situations de précarité sociale durables.

En adaptant son mode d'organisation, Méduane Habitat anticipe sur les ruptures sociales et enrayer le plus en amont possible les risques de dettes et d'impayés de locataires précarisés.



La gestion de la dette locataire et la prévention des expulsions

4 564 rappels courriers en 2015, soit une baisse de **15%** par rapport à 2014.

La moyenne mensuelle du nombre de plans d'apurement de la dette et de l'impayé est passée de 60 en 2014 à 57 en 2015.

Quant à l'impayé lourd avec une saisine de la CCAPEX, le nombre de dossiers est en baisse de **10%** comparativement à 2014 (171 contre 191).

Cette bonne maîtrise de la dette est le résultat de la relation en continue des chargées de clientèle, des conseillères sociales et des chargées de contentieux.

La gestion locative (SUITE)

Dialogue et concertation

Dans le cadre du plan de concertation locative signé en 2013, des réunions avec les associations et représentants des locataires sont organisées pour évoquer les projets de réhabilitation et de rénovation sur le patrimoine, mais également l'organisation de l'entreprise pour améliorer la qualité de service.



Réunion de locataires

ENGAGEMENT TENU : la concertation

Tous les locataires concernés par une réhabilitation sont enquêtés pour connaître leurs souhaits de travaux devenus nécessaires dans leur logement, dans les parties communes de leur immeuble et aux abords.

Plusieurs réunions avec les habitants se succèdent pour marquer les étapes d'une réhabilitation : enquête, diagnostic, exposé du projet, visites de chantier...

Enfin, les programmes de travaux sont maintenant accompagnés d'un vote ouvert auprès de tous les locataires. Les travaux sont réellement engagés si une majorité des habitants valide le projet.



Dépouillement du vote

Pour exemple, voici le taux d'avis favorables obtenu lors des votes organisés pour les réhabilitations livrées en 2015 :

- > Mortier : 81 %
- > Pierre de Coubertin : 80 %
- > Jean de Sèze : 100 %
- > Pasteur : 92,5 %

11 relogements économiques ou pour raisons de santé

Face à une situation économique de plus en plus tendue, certains locataires (principalement des personnes isolées), connaissent des difficultés pour le paiement de leur loyer et charges qui ne sont plus en adéquation avec la baisse de leurs ressources.

D'autres font face à des ennuis de santé qui ont pour conséquence un logement qui n'est plus adapté à leur âge ou à leur handicap.

Pour ces raisons, Méduane Habitat encourage les mutations qualifiées de mutations économiques ou mutations pour raisons de santé.

La gestion locative (SUITE)

60 logements adaptés*

Être à l'écoute de ses clients locataires et répondre à leurs besoins, notamment en termes d'accessibilité et d'adaptation du logement, sont au cœur des préoccupations des conseillères sociales de Méduane Habitat.

En 2015, **60** demandes d'adaptabilité des logements ont été traitées (dont 60% pour le remplacement de baignoire par une douche) pour un coût global de **58 280 €**.

*hors réhabilitations



43 logements proposés à l'insertion

Méduane Habitat est acteur du dispositif CDLAI (Commission Départementale du Logement Accompagné pour l'Insertion) et a proposé une offre de 43 logements à des **locataires isolés** et éprouvant des difficultés à accéder à un logement autonome dans le parc social ordinaire.

Ces locataires sont concernés essentiellement par des problèmes d'entretien du logement, d'addiction, comportementaux, de santé, de sortie de prison (en partenariat avec le SPIP)...

Des locataires aidés avant, pendant et après réhabilitation

Dans le cadre d'un programme de réhabilitation, Méduane Habitat accompagne les locataires les plus fragiles. Cet accompagnement social est réalisé sous différentes formes : prise en compte des souhaits individuels, recherche d'un relogement si nécessaire, aide au déménagement, accompagnement pour les démarches administratives, mise en place de portages lors de l'interruption des ascenseurs pour travaux...

36 locataires sensibilisés à la maîtrise des charges

En partenariat avec le Conseil Départemental de la Mayenne, plusieurs ménages ont été sensibilisés sur la bonne maîtrise de leurs charges d'eau, principalement sur le groupe Galaxie où ont été identifiées des **surconsommations en eau**. Un bilan sur les habitudes de consommation a été réalisé et du matériel permettant des économies d'eau installé sur les équipements les plus consommateurs dans le logement.

4 nouvelles initiatives aidées

En participant aux réunions de Gestion Urbaine de Proximité, Méduane Habitat encourage **les partenariats avec les habitants ou les associations qui initient des projets** de liens sociaux sur les quartiers. Les initiatives des années précédentes ont été reconduites tandis que 4 nouvelles ont bénéficié d'aides budgétaires :

- Un parcours sensoriel au Bourny
- Un parterre aromatique aux Grands Carrés
- Un dispositif d'échanges de services à Hilard
- Le futsal aux Pommeraies avec l'ASLN

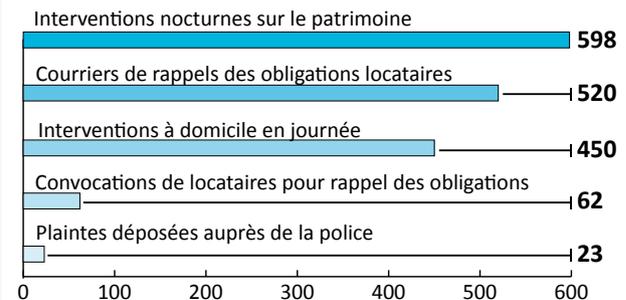


1653 actions liées à la tranquillité résidentielle et à la médiation sociale

Dans un environnement qui par endroit se complique au niveau social et économique, les **médiateurs sociaux** de Méduane Habitat veillent à la tranquillité résidentielle.

Ils mènent des actions sur les conflits de voisinage, les nuisances, squats et dégradations du patrimoine.

Objectif : assurer le « mieux vivre ensemble ».



Le développement du patrimoine

⇒ Les mises en service

Quarante huit logements ont été livrés en 2015. Ce sont 4 programmes supplémentaires pour le territoire de Laval Agglo, qui par une conception différente à chaque fois, témoignent de la diversité et du savoir-faire de Méduane Habitat en matière de construction et d'aménagement.

Changé

Les Lavandières

Architectes :

Agence Rhizome et N. Chardon

Livraison : Février 2015

Cette résidence redessine le centre ville de Changé. Avec ce programme mixte (28 appartements + 5 commerces), l'entreprise démontre sa capacité à mener une opération de réaménagement urbain.



Laval

Marcel Cerdan

Livraison : Avril 2015

Le programme « Marcel Cerdan », dans la rue du même nom, concerne 3 maisons de ville (anciens logements instituteurs) qui ont été entièrement réhabilitées. Il contribue à apporter une offre de logements différente des collectifs proposés à proximité, dans le quartier d'Hilard.



Louverné

Les Roselières

Architecte : R. Leblanc

Livraison : Avril 2015

Il s'agit de la première opération (8 appartements + 1 maison + 2 commerces) de réaménagement du centre-ville de Louverné. Cette résidence associe une construction et une réhabilitation avec une densification assumée, permettant de maintenir et d'accroître la population en cœur de ville.



La Chapelle Anthenaize

Guérambert

Architecte : L'Architecture Adent

Livraison : Août 2015

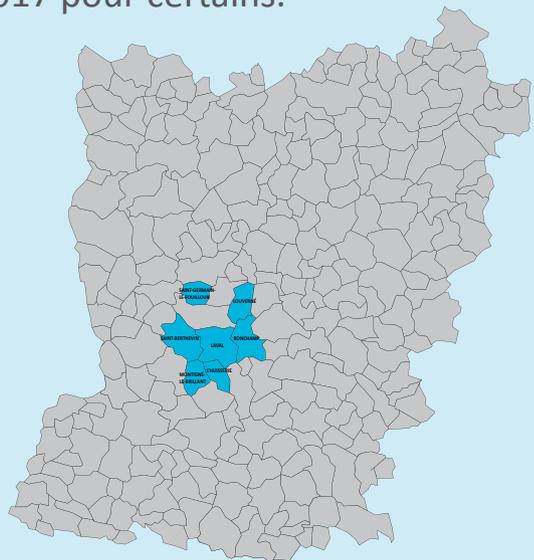
Méduane Habitat a construit 8 pavillons au lotissement Guérambert. Dessin s par le même architecte, ils sont répartis sur 3 parcelles distinctes ; leur aspect extérieur a été traité différemment en fonction de leur emplacement, ce qui a permis une bonne intégration avec les bâtis environnants.



Le développement du patrimoine (SUITE)

⇒ Les programmes en cours de construction

Les programmes suivants, soit 151 logement, étaient en chantier en 2015. Ils seront livrés en 2016, voire 2017 pour certains.



Notons que pour Bonchamp-lès-Laval, il s'agit d'une première implantation dans cette ville.

L'Huisserie

Les Lavoirs

25 appartements + maison médicale + aménagement public
Architecte : Cabinet Kraft Architectes
Livraison : Janvier 2016



Saint-Germain-le-Fouilloux

Joseph Millault

6 logements intermédiaires
Architecte : A3 Architecture
Livraison : Décembre 2016



Saint-Berthevin

Concise

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

Architecte : A3 Architecture

Livraison : Juillet 2016



Bonchamp-lès-Laval

La Gobinerie

17 logements collectifs et individuels

Architecte : Houet/IE Associés

Livraison : Février 2017



Louverné

La Barrière

14 logements intermédiaires

Architecte : Agence Rhizome

Livraison : Janvier 2016



Le Pré Pierre

8 logements intermédiaires

Architecte :

A3 Architecture

Livraison :

Mars 2016

Le Cormier

10 logements intermédiaires

Architecte : Natalie Chardon

Livraison : Mai 2016



Laval

La Fontaine

Acquisition-amélioration d'1 ensemble immobilier pour y créer 6 appartements + 1 local infirmières et construction d'1 résidence de 5 appartements
 Architecte : Houet/IE Associés
 Livraison : Mars 2017



Le Clos Damelot

3 maisons de ville en vente
 Architecte : Agence W. Gohier
 Livraison : Juin 2016



Ambroise Halouze

24 appartements
 Architecte : Agence W. Gohier
 Livraison : Juin 2016

Montigné-le-Brillant

Le Magenta

6 pavillons en vente
Architecte : Houet/ I.E. associés
Livraison : Juin 2016



Le Chemin du Coudray

21 logements individuels et intermédiaires
Architectes : Houet/ I.E. associés
Livraison : Juin 2016



ENGAGEMENT TENU : - le développement durable et l'innovation

Depuis quelques années, Méduane Habitat considère que ce thème doit s'inscrire dans la réalisation des constructions ou des réhabilitations.

Les chantiers qui se sont déroulés en 2015 ont bien sûr respecté cette règle.

Avec la résidence Ambroise Halouze, dont la livraison est prévue en 2016 et qui demeurera le premier bâtiment collectif aux normes passives construit en Mayenne, le développement durable et l'innovation ont rarement été portés aussi hauts.

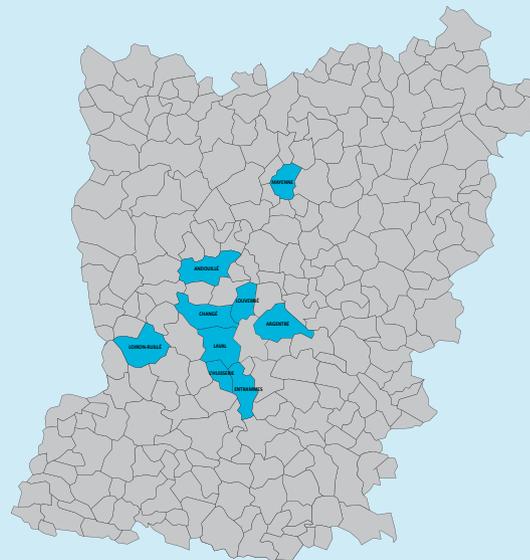
Le développement du patrimoine (SUITE)

⇒ Les études préliminaires

Près de 400 logements sont en étude de réalisation pour les prochaines années.

Ils permettront d'atteindre un rythme de livraison de 110 logements par an.

Avec désormais les communes d'Andouillé, Mayenne et Loiron-Ruillé qui font appel aux compétences de la société, l'avenir de Méduane Habitat ne s'écrit plus seulement sur le territoire de Laval Agglo, mais sur le département de la Mayenne dans sa globalité.



Louverné

La Motte

Acquisition-amélioration
de plusieurs bâtiments dont
1 château pour la création
de 12 logements
Architecte : Houet/IE Associés



Entrammes

Le Grand Chemin

4 pavillons

Architecte : Natalie Chardon



Andouillé

Le Village des Aînés

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

Architecte : Agence Thellier



Loiron-Ruillé

Centre-Bourg

11 logements individuels et intermédiaires
+ Acquisition amélioration d'une maison de ville
Architecte : R. Leblanc



Argentré

Les Coprins

4 pavillons

Architecte : A3 Architecture



Laval

Victor Robin

35 appartements
+ locaux d'activités
Architecte : Cabinet Nomade Architecte



La Tuilerie

32 appartements
Architecte : R. Leblanc



Rue Echelle Marteau

Acquisition-amélioration
d'une maison de ville



Nouvelle voie des Pommeraiés

33 appartements
+ 2 logements en accession
+ locaux d'activité
Architecte : Agence W. Gohier



EHPAD Ferrié

126 chambres
Architecte : GPAA

Mayenne

Leny Escudero

40 appartements
Architecte : Agence Rhizome



Les Résidences Mazarine

11 appartements en vente
Architecte : Atelier K Architectes



Les Villas Colbert

7 pavillons en vente
Architecte : A3 Architecture



L'Huisserie

Les Lilas

9 logements, 1 médiathèque et aménagement urbain
Architecte : Agence Rhizome



La Perrine 1

4 pavillons
Architecte : A. Gicquel



La Perrine 2

7 pavillons
Architecte : A. Morin



Changé

La Fuye A

12 logements intermédiaires
Architecte : N. Chardon



La Fuye B

8 logements intermédiaires
Architecte : A. Morin



La Fuye C

11 logements intermédiaires
Architecte : R. Leblanc



Les réhabilitations du patrimoine

En 2015, Méduane Habitat a achevé la réhabilitation de 4 programmes à Laval qui ont concerné 223 logements. Ce sont des travaux importants qui permettent de maintenir le patrimoine immobilier attractif pour les locataires en place et inciter de nouveaux habitants à s'installer sur le quartier.



Mortier

2 tours, 140 logements

- > Résidentialisation
- > Création de nouvelles entrées
- > Réfection des façades, balcons et parties communes et ascenseurs

Pasteur

41 logements

- > Résidentialisation
- > Remplacement de la chaufferie
- > Ravalement des façades
- > Embellissement des halls et des parties communes
- > Remplacement des sanitaires



Pierre de Coubertin

6 logements

- > Résidentialisation
- > Remplacement des menuiseries (portes halls, portes garages)
- > Réfection étanchéité
- > Individualisation du chauffage et des réseaux extérieurs



ENGAGEMENT TENU : - la résidentialisation

Favoriser le respect des espaces extérieurs en développant leur appropriation par les habitants, une stratégie forte qui a un impact sur les problématiques urbaines.

Toutes nos réhabilitations intègrent la résidentialisation au programme des travaux.

Les extérieurs n'ont pas été oubliés :

- > haies, murets, grilles et marquage au sol ;
- > parkings déplacés et réaménagés ;
- > nouveaux espaces verts ;
- > nouveaux jeux pour enfants ;
- > nouvelles voiries.

Tous ces éléments indiquent la séparation des espaces privés du domaine public et contribuent à résidentialiser les programmes immobiliers.



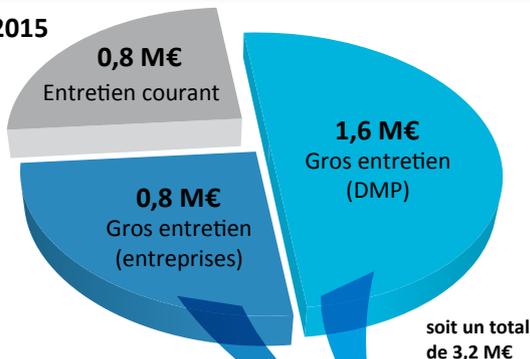
Jean de Sèze

36 logements

- > Résidentialisation
- > Réaménagement des halls
- > Remplacement des chaudières
- > Remplacement des sanitaires
- > Embellissement façades et volets roulants (2013)

L'entretien du patrimoine

en 2015



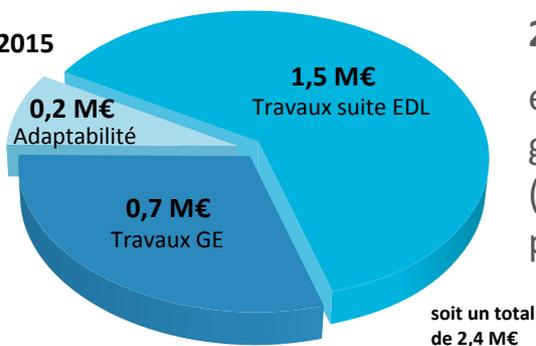
3,2 M€

investis pour la pérennité et l'attractivité du patrimoine

0,8 M€ en entretien courant (dont **0,5 M€** par la DMP)



en 2015



2,4 M€

en gros entretien et grosses réparations (dont **1,6 M€** par la DMP)

Avec **704** états des lieux (798 en 2014), 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.

Avec pour objectifs de garantir un niveau de fonctionnement optimal, pérenniser l'activité d'entretien et améliorer le confort de ses collaborateurs, Méduane Habitat projette la construction d'un nouveau bâtiment destiné à la Direction de la Maintenance du Patrimoine.

Un terrain de 8 400 m², situé Zone Industrielle des Touches à Laval, a été acquis en 2015 pour permettre cette réalisation.

Les plans dessinés par un cabinet d'architectes ont été corrigés puis validés par un groupe de travail interne. Le futur bâtiment disposera de 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.



Architecte :

Atelier K Architectes

Calendrier

Avril 2016 :

dépôt du permis de construire

Janvier 2017 :

début du chantier

Novembre 2017 :

livraison du bâtiment

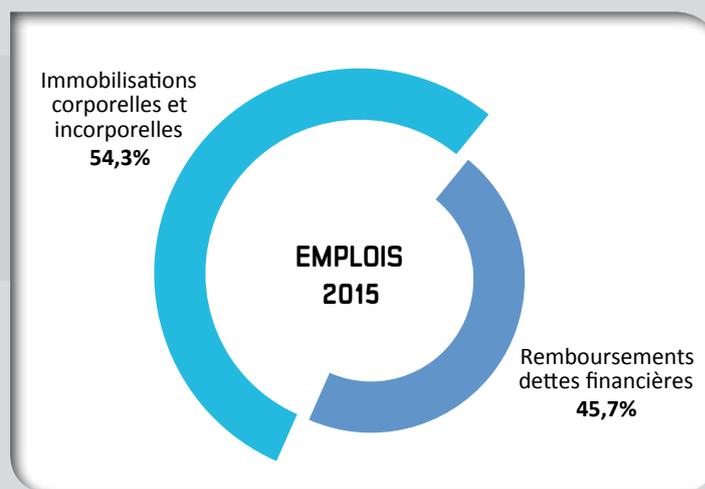
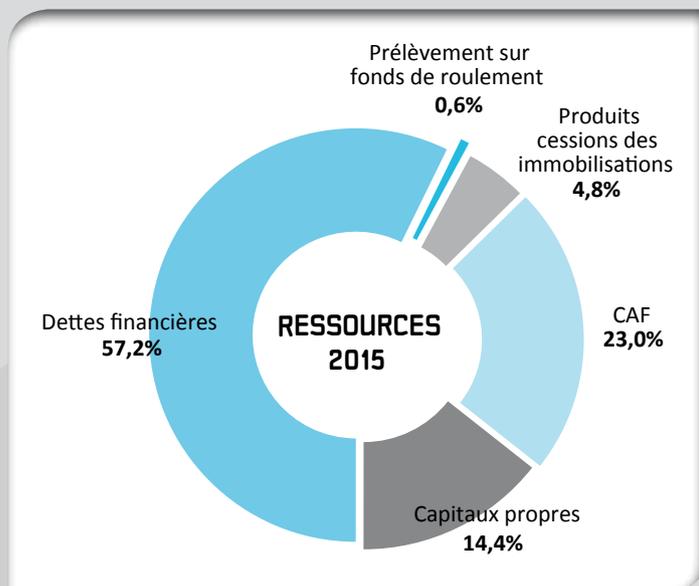
L'analyse financière

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'élevèrent à **26,2 M€** en augmentation de 10% par rapport à 2014, se justifiant par un volume important de constructions et de réhabilitations en cours.

Les ressources ont augmenté de 40% pour atteindre **26,2 M€**.

Le solde d'exécution génère un prélèvement sur le fonds de roulement de **0,2 M€**.



1,2 M€ de résultat

34,4 M€ de charges

96,3% pour l'activité locative

3,7% pour l'activité accession

35,7 M€ de produits

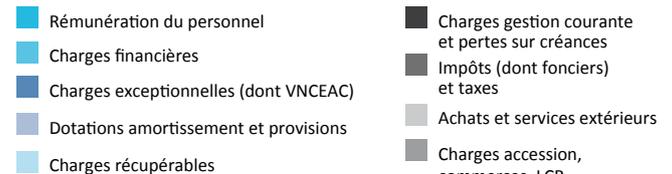
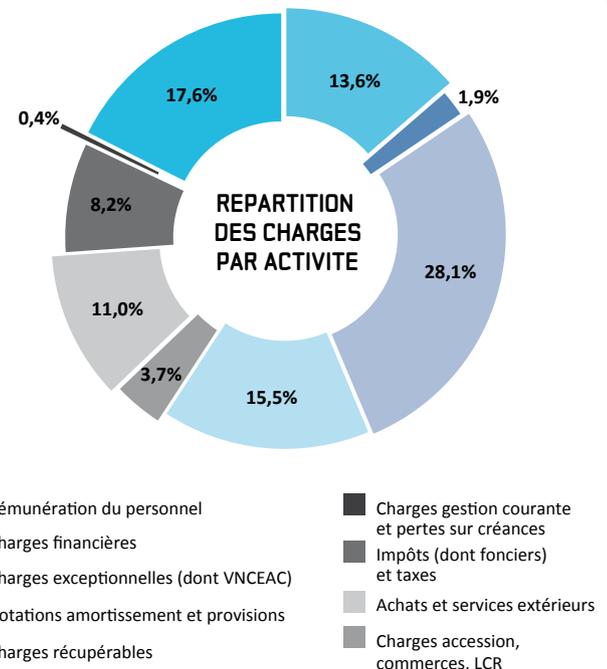
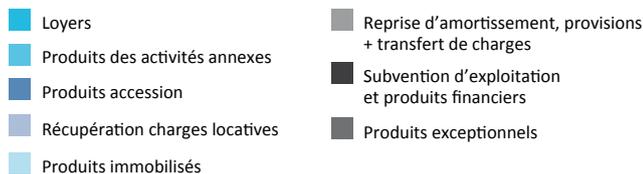
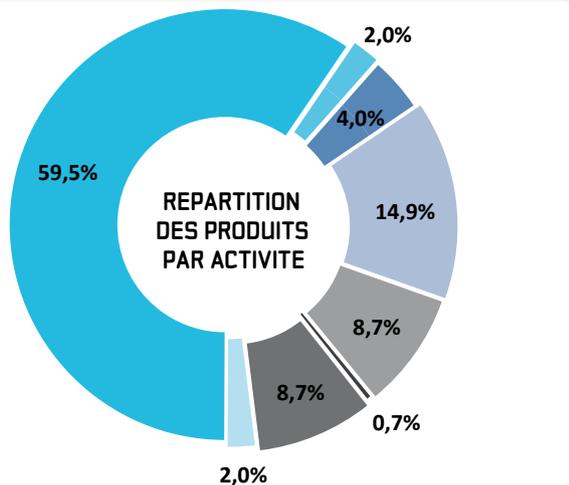
96% pour l'activité locative

4% pour l'activité accession

6 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.



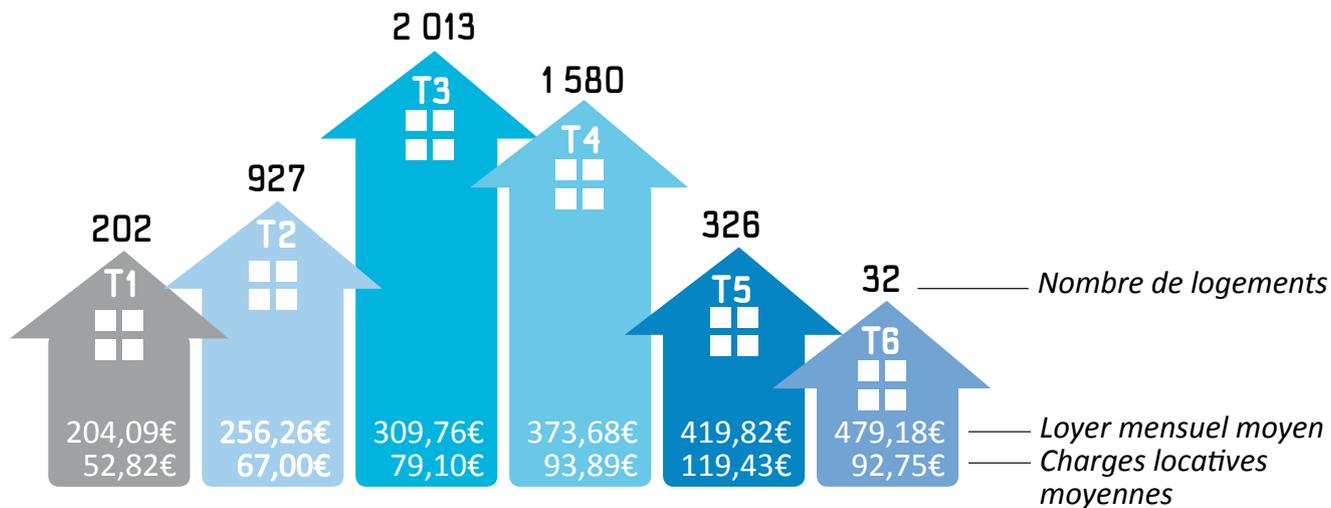
L'analyse financière (SUITE)

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 2014 et 2015, Méduane Habitat a perçu **141 K€** supplémentaires de loyers, passant de **18 112 K€** à **18 253 K€**.

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



Le poids de la dette financière cumulée représente **58,6%** des loyers quittancés annuellement.

324 €
Loyer moyen mensuel

L'impôt foncier concerne **79,3%** du parc locatif et représente **11,4%** des loyers appelés.

Quelques indicateurs	2013	2014	2015 (estimé)	Médiane Région DIS 2013	Médiane Nationale DIS 2013	Médiane Région DIS 2014	Médiane Nationale DIS 2014
Les impayés >= à 3 mois							
Impayés totaux (en K€)	1 637	1 839	1 930				
% des loyers et charges	6.2%	7.0%	7.3%	5.7%	7.4%	6.2%	7.8%
<i>En valeur, les retards de loyers ont augmenté de 5% en 2015 avec un taux de 7,3% des loyers et charges annuels, y compris les foyers.</i>							
La vacance locative							
Perte totale (en K€) loyer + charges	481	450	579				
% des loyers	2.2%	2.1%	2.7%	3.2%	3.4%	3.4%	3.6%
<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	524	570	586	680	605	716	639
<i>Progression du coût de l'entretien à 3,2 M€ malgré une baisse du nombre de déménagements (hausse du coût de remise en état par logement suite aux départs).</i>							
Les frais de structure							
En €/logement	980	1056	1 077	940	1037	997	1 060
<i>Stabilité des frais de structure suite à la réorganisation de l'entreprise conduite ces dernières années.</i>							

Les perspectives 2016

En 2016, Méduane Habitat poursuit sa politique d'investissement fort sur le territoire avec un budget de **36,6 M€** pour les logements neufs ou les travaux : **30,7 M€** pour la construction **3,1 M€** pour les réhabilitations **2,8 M€** pour les rénovations. Toujours avec l'objectif de respecter ses missions de cohésion sociale et de proximité, en 2016, Méduane Habitat engage deux nouveaux défis :



⇒ Habitat Senior Services

Il s'agit d'un label développé depuis 2005 par DELPHIS, reposant sur des engagements concrets de la part du bailleur, pour permettre le maintien à domicile complet des personnes âgées.

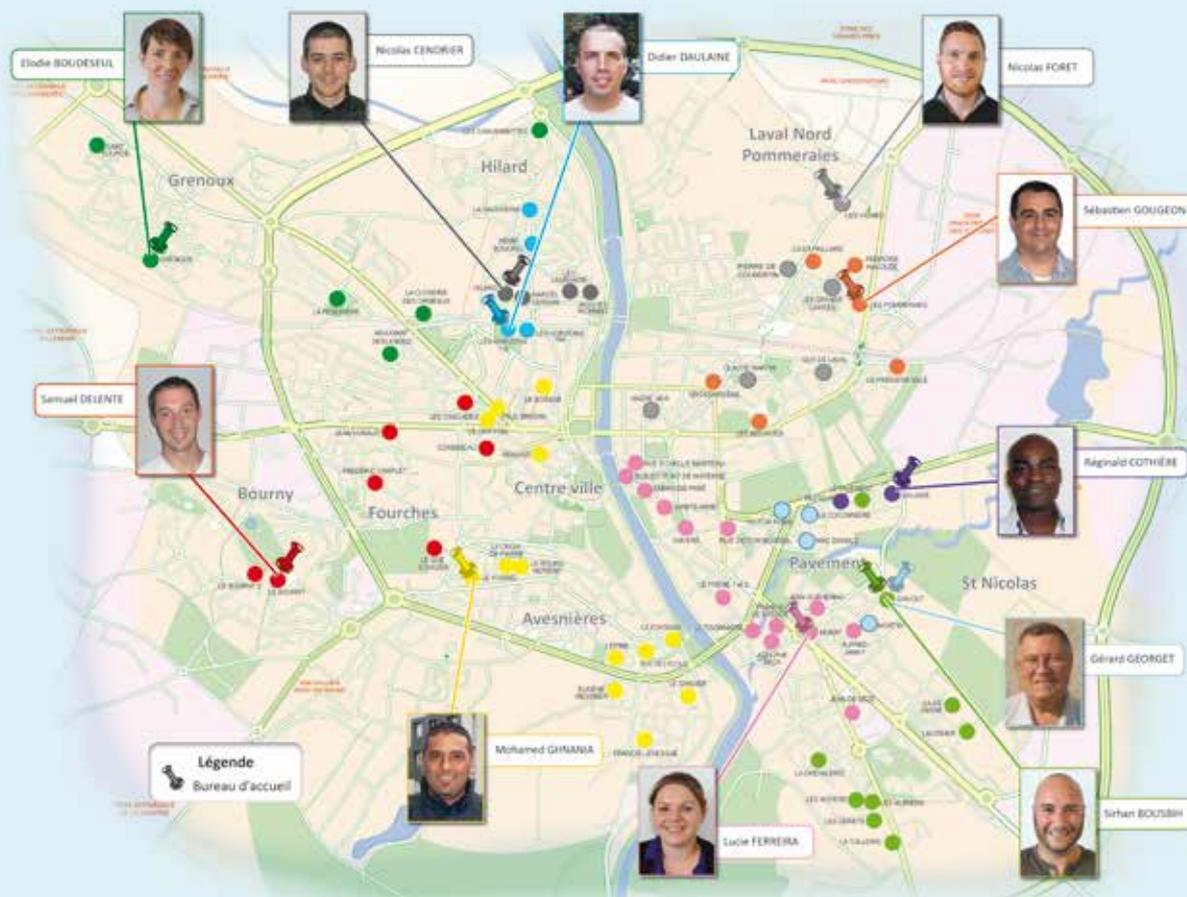
Méduane Habitat a décidé de s'engager dans ce processus pour répondre aux besoins de ses locataires (24% de plus de 65 ans) et pour relever le défi qu'imposent désormais les changements liés au vieillissement.



⇒ De nouvelles missions pour les gardiens

Méduane Habitat réorganise et professionnalise son équipe de gardiens en créant de nouveaux secteurs et en recrutant de nouveaux salariés. À terme, 11 gardiens auront suivi une formation professionnelle diplômante pour être opérationnels sur leur secteur.

Le gardien élargit le périmètre de ses missions historiques d'entretien courant pour intégrer des tâches administratives, relationnelles et liées à la réclamation.



ENGAGEMENT TENU : - le renforcement de la présence physique

Après le développement des actions réalisées par les conseillères sociales, la sectorisation du patrimoine autour de 4 chargées de clientèle, la réorganisation et le déploiement de nouveaux gardiens marquent la dernière étape pour renforcer le lien de proximité entre les locataires et l'entreprise.

Encore et toujours
plus d'ambition
pour le logement



15 quai Gambetta - CS 60729

53007 LAVAL

Tél. 02 43 59 12 12

accueil@meduane-habitat.fr

www.meduane-habitat.fr