

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



Économies d'énergie

Accompagnement

RÉSIDENTIALISATION

INNOVATION

Construction

Proximité

TERRITOIRE

Développement
durable

QUALITÉ DE SERVICE



Photo de couverture :

La Coconnière

projet de réhabilitation

119 logements dont 14 nouveaux

logements en surélévation

à Laval.



Directeur de la publication : Patrice Morin
Directeur de la rédaction : Dominique Duret
Rédaction : Service communication
Date de parution : juin 2022
N° ISSN : ISSN 1637-4479
Maquette, mise en page et impression : *Imprimerie* **MADIOT**

SOMMAIRE

ÉDITO	4
LES TEMPS FORTS 2021	5
LES MOYENS HUMAINS	8
LE PATRIMOINE	10
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	12
QUI SONT LES NOUVEAUX LOCATAIRES ?	14
L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	16
LA GESTION DE LA PROXIMITÉ	20
LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	22
LES RÉHABILITATIONS ET LES RÉSIDENTIALISATIONS	34
LA VENTE DE LOGEMENTS	40
L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	42
L'ANALYSE FINANCIÈRE	46
LA CRÉATION DE VALEUR ÉCONOMIQUE	51
LA QUALITÉ DE SERVICE	52
LA COOPÉRATIVE L ⁴ h	54
LES PERSPECTIVES 2022	56

EDITO

du Président Patrice MORIN



L'année 2021 aura été la première année pleine dans l'exécution de mon mandat. J'ai ainsi pu mesurer toute l'implication de l'entreprise pour répondre aux attentes des locataires, du territoire, malgré un contexte de pandémie encore très présente.

La professionnalisation de l'entreprise se poursuit. Le taux de satisfaction des locataires de 88 % en hausse de 3 points atteste de la reconnaissance des résidents sur les actions de Méduane. J'ai fixé comme objectif prioritaire du fonctionnement de la société la satisfaction et la fierté des locataires d'habiter dans notre parc.

Le label Quali'HLM® que j'ai eu plaisir de recevoir au congrès HLM de Bordeaux marque ce savoir-faire reconnu par les professionnels. Le renouvellement du label Habitat Senior Service est un élément essentiel dans la vie de la société car il caractérise les efforts mis en œuvre pour accompagner le vieillissement par le maintien à domicile, lieu où l'histoire individuelle et collective s'est écrit et pourra encore s'écrire pour de nombreux locataires.

L'accompagnement social se développe de manière importante. Les actions de lien social, l'accompagnement des dynamiques locales en construction : Territoire zéro chômeurs, Régie de quartier, participent de mes préoccupations pour redonner assurance et bien-être aux plus fragiles.

Dans ce cadre, la diminution des impayés des locataires concourt à la solvabilisation et au fonctionnement budgétaire stabilisé d'un plus grand nombre.

Un chiffre d'affaires de plus de 36 M€ acte de la santé financière retrouvée de la société permettant de poursuivre les efforts de construction, de réhabilitation et d'entretien du patrimoine.

L'intégration de Méduane Habitat au sein de la société de coordination L⁴h que j'ai porté montre toute sa pertinence. La mutualisation, les échanges d'expérience, la création d'outils commun pour le territoire dans le respect de l'autonomie des fonctionnements et des stratégies d'entreprise pour aujourd'hui six sociétés et 29 000 logements est une valeur ajoutée pour l'entreprise.

Je tiens à remercier les membres du Conseil d'administration, le directeur général, l'ensemble des collaborateurs pour leur investissement et engagement au service des locataires dans l'accomplissement des missions d'intérêt général de la société et vous assurent de cette dynamique pour 2022.

Bien cordialement

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Patrice Morin', written over a horizontal line.

LES TEMPS FORTS 2021

DES ACTIONS AU BÉNÉFICE DES LOCATAIRES ET DU TERRITOIRE

La crise sanitaire n'a pas permis d'organiser beaucoup d'événements en 2021. Le lien et la proximité ont été maintenus aussi souvent que cela a été possible.



7 janvier

Le Village des Aînés 2

ANDOUILLÉ

Remise des clés



5 février

Les Côteaux du Plessis

LE GENEST-ST-ISLE

Visite de chantier



27 juin

LA MAYENNE

Tour de France 2021



13 juillet

Francis Lèvesque

LAVAL

Fin de travaux

LES TEMPS FORTS 2021

15 juillet

LAVAL

Remise des Prix
Concours
Les Boucles
de la Mayenne



30 septembre

Congrès HLM
BORDEAUX

Remise du diplôme
Quali'HLM®



10 octobre

LAVAL

Les Foulées Roses



14 octobre

La Tuilerie
LAVAL

Semaine de l'Emploi



4 octobre

Floréal
SAINT-BERTHEVIN
Inauguration



10 octobre

LAVAL
Salon de l'Habitat



19 novembre

Fontaine Saint-Georges
MARTIGNÉ-SUR-MAYENNE
Inauguration



Décembre

LAVAL - LE PAVEMENT
Fête des Lumières



LES MOYENS HUMAINS

LE COMITÉ DE DIRECTION



Dominique DURET
DIRECTION GÉNÉRALE

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

5 DIRECTIONS



Véronique JAFFRÈS
**AFFAIRES FINANCIÈRES
ET MOYENS GÉNÉRAUX**



Ibrahima DIOP
**GESTION LOCATIVE
ET PROXIMITÉ**



Tony DAVID
**MAINTENANCE
DU PATRIMOINE**



Laurent FOUBERT
**PATRIMOINE
ET PROJETS**



Olivier DAVID
**RESSOURCES HUMAINES
ET JURIDIQUE**

LES EFFECTIFS

155* collaborateurs dont
141 CDI, 5 CDD et 4 alternants
répartis dans 5 directions
+1 mandataire.



93 hommes et 61 femmes

* Chiffres au 31/12/2021

44 ans ÂGE MOYEN

11 ans ANCIENNETÉ

14 RECRUTEMENTS
CDI à temps plein

11 DÉPARTS
CDI

90/100 SOIT +8 POINTS !

Il s'agit de l'index d'égalité Hommes/Femmes à Méduane Habitat publié en mars 2021 sur la base des éléments 2020. Cet index est un résultat très satisfaisant calculé à partir de 4 indicateurs :

- l'écart de rémunération H/F
- l'écart de répartition pour les augmentations individuelles
- le nombre de salariées augmentées après leur retour de congé maternité
- la parité H/F parmi les 10 plus hautes rémunérations.

L'index étant supérieur à 75, la mise en place d'un plan d'actions n'est pas nécessaire. Il est recalculé chaque année.



LA FORMATION

5,7% de la masse salariale

Coût global de formation (coût pédagogique, ingénierie, versements uniformation, salaires et frais des stagiaires) : 297 613 €, ce qui représente 5,7% de la masse salariale. 3 026 heures engagées ce qui correspond à 378 journées de travail.

L'effort de formation a porté en majorité sur :

- le renforcement des compétences et de la professionnalisation des métiers
- le travail en sécurité
- l'appropriation du développement digital dans l'entreprise

LE PATRIMOINE

LES CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021

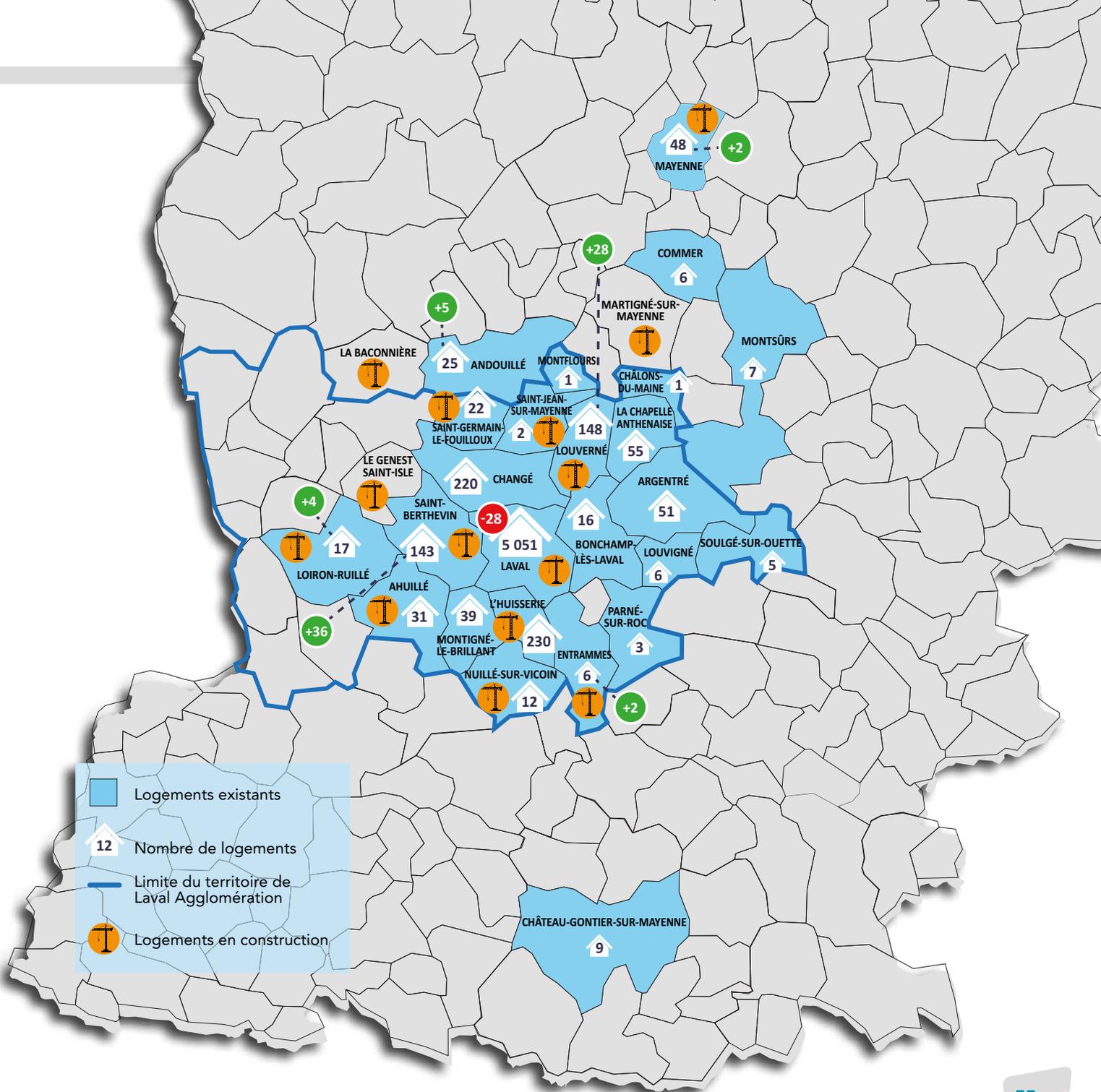


Le siège social de Méduane Habitat.

6 154	LOGEMENTS LOCATIFS
<small>DONT</small>	
4 818	LOGEMENTS COLLECTIFS
674	LOGEMENTS INDIVIDUELS
662	ÉQUIVALENTS-FOYERS
10 808	PERSONNES LOGÉES
1 Lavallois	EST LOGÉ PAR MÉDUANE
sur 5	HABITAT
37 ans	ÂGE MOYEN DU PATRIMOINE

L'IMPLANTATION DU PATRIMOINE

La baisse de 28 logements à Laval s'explique par la vente de patrimoine à Adolphe Beck, Francis Le Basser et les Hameaux de Grenoux. Les plus fortes progressions sont à Saint-Berthevin avec les Orientales (+36) et à Louverné avec le Parvis du Louvernay (+11) et la Charterie (+16). À Loiron-Ruillé, les 4 logements supplémentaires correspondent à l'achat de patrimoine (le Carré Plantagenêt).



L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS



-16% de demandes locatives étudiées

En 2021, la CALEOL* de Méduane Habitat a étudié **2 306** demandes de logement, contre 2 751 en 2020.

1 302 propositions de logements ont été faites en 2021 (1 643 en 2020, soit -21%)



624 (48%) ont été acceptées par le demandeur (40 % en 2020) ;



664 (51%) ont été refusées ou n'ont pas fait l'objet d'une réponse par le demandeur (60 % en 2020).



1% des demandes de logements refusées par la CALEOL*

La CALEOL a refusé d'émettre une proposition pour **14** demandes, contre 19 en 2020.



Sur les 664 refus aux propositions de logements de 2021, 32% sont liés à des non-réponses des candidats aux propositions qui leur ont été faites.



11,10% de rotation des logements

Entre 2020 et 2021, le taux de rotation est passé de 11,02 à 11,10%. Ce taux de rotation se maintient par rapport à 2020 alors que le patrimoine de Méduane Habitat **a augmenté de 89 logements**. Cette stabilisation du taux de rotation confirme l'attachement des locataires à leur logement avec la baisse du nombre de départ. C'est également un signe positif de l'attractivité du patrimoine liée à la politique d'entretien et de réhabilitation en cours.

*Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements - article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation

5,88% de vacance locative au 31 décembre 2021

(soit 286 logements pour 5 492 logements locatifs)

Le taux de vacance était de 4,42% à fin 2020 pour 5 403 logements locatifs.

Cependant, au vu de l'accroissement du patrimoine de 89 logements supplémentaires en 2021, le taux de vacance est dans une dynamique de stabilité.

**VACANCE TECHNIQUE POUR TRAVAUX DE
REMISE EN ÉTAT : 178 logements**

VACANCE COMMERCIALE : 51 logements

**VACANCE SUITE À CONTENTIEUX JURIDIQUE
EN COURS : 26 logements**

VACANCE SUITE À DÉCÈS : 11 logements

**VACANCE SUITE À RÉHABILITATION :
13 logements**

**VACANCE SUITE À SINISTRE EN COURS :
3 logements**

**VACANCE SUITE À INFILTRATION EN COURS
DE TRAITEMENT : 2 logements**

**VACANCE SUITE À INVASION DE NUISIBLE
EN COURS DE TRAITEMENT : 2 logements**

CONSTAT :

Sur les 51 logements en vacance commerciale, celle dite « **structurelle** » (supérieure à 3 mois pour des logements commercialisables de suite) s'établit à **40 logements** ; celle dite « **conjoncturelle** » (inférieure à 3 mois pour des logements commercialisables de suite liée à la rotation ordinaire) s'établit à **11 logements**.

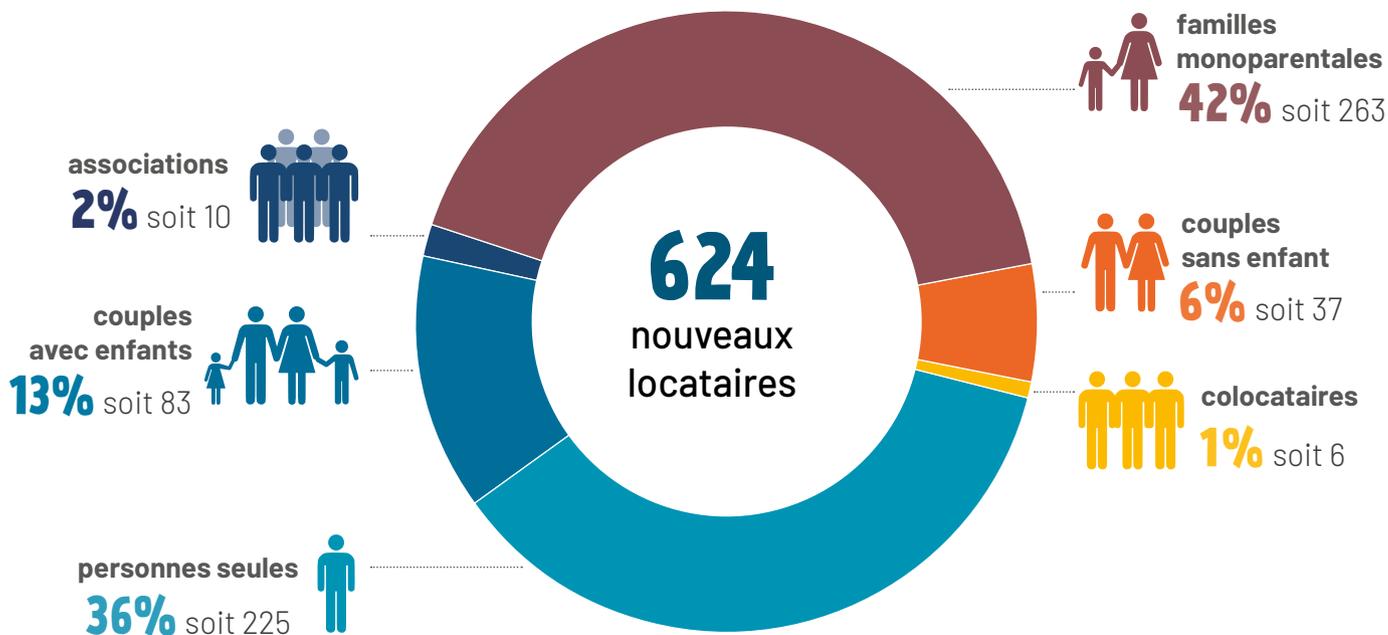
Ces quelques 11 logements en vacance commerciale « **conjoncturelle** » témoigne d'une absence de difficulté à relouer les logements attractifs. Elle s'explique par la rotation classique et les délais incompressibles de relocation.

QUI SONT LES NOUVEAUX LOCATAIRES ?



LE PROFIL

Comme en 2020, une très forte majorité de nouveaux entrants est constituée de personnes seules (36%) et de familles monoparentales (42%), soit 78% du total des nouveaux entrants.



LES RESSOURCES

La tendance à la paupérisation des nouveaux entrants qui avait connu un recul net en 2020 est reparti à la hausse en 2021.

Ainsi la part des nouveaux locataires dont les revenus étaient inférieurs au SMIC est passé de 61% en 2020 à 77% en 2021.



1-RSA : montant mensuel du RSA pour une personne seule et sans enfant en 2021 : 575,52 €

2-SMIC : montant mensuel brut du SMIC pour un temps plein en 2021 : 1589,47 €



L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

QUI SONT LES LOCATAIRES ACCOMPAGNÉS ?

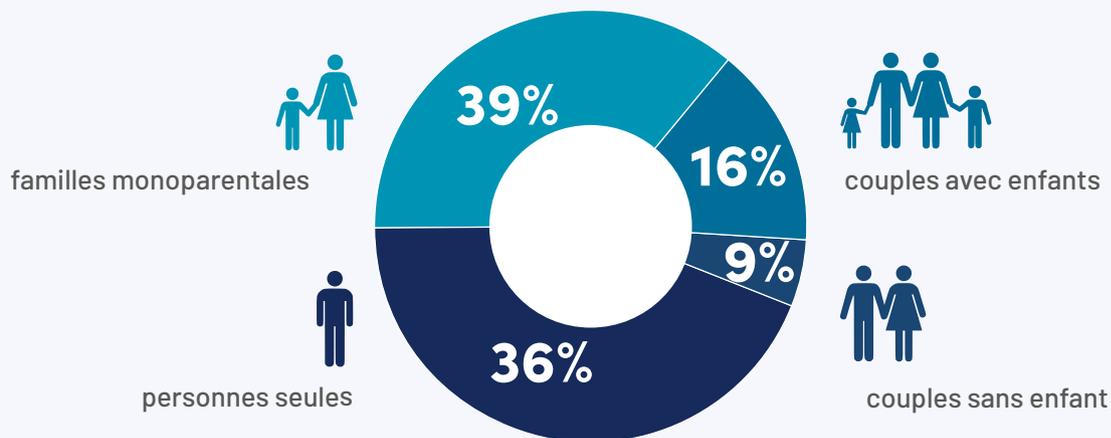
En 2021, 437 locataires ont bénéficié d'un accompagnement social, ce qui est quasi identique à l'année 2020 (430).



MOTIF DE L'ACCOMPAGNEMENT

Impayés de loyers et contentieux	28%
Entretien du logement	6%
Aides administratives	10%
Adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap (dont HSS)	12%
Surconsommation d'eau et maîtrise des charges locatives	4%
Veille sociale	6%
Relogements et mutations	10%
Aide à la constitution d'un dossier FSL	5%
Habitat Senior Service	12%
Migrants et réfugiés avec France Terre d'Asile	7%

Répartition des bénéficiaires de l'accompagnement social* en fonction du type de ménages



* Hors accompagnement social lié à HSS ou à l'adaptabilité

L'IMPAYÉ LOCATIF

En 2020 et 2021, l'impayé locatif pour les locataires présents au 31 décembre de l'année dans le parc était de **1 281 019 € à 1 263 648 €**.

Ce qui représente une baisse de l'impayé des locataires présents de 17 371 €, soit -1,35% entre les 2 années, alors que le parc locatif est en hausse de + 89 logements.

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL AVEC LA LABELLISATION HSS

Aucun nouveau logement n'a été labellisé Habitat Senior Services en 2021. Le chiffre total est resté à 63 logements.



*Le Village des Aînés 2
à Andouillé.*



L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LORS DES CHANTIERS DE RÉHABILITATION

Les chantiers de réhabilitation conduisent parfois à des travaux de reconfigurations de logements ou suppression de logements pour permettre le développement de nouveaux services (création d'ascenseurs, de balcons, renforcement de l'accessibilité...). Ces travaux importants peuvent nécessiter des mutations (changement de logement avec déménagement). Par ailleurs, les chantiers de réhabilitation représentent également une opportunité pour traiter la sur-occupation ou la sous-occupation : des relogements sont alors proposés aux familles.

Pour la réhabilitation de la Coconnière, le départ des occupants de 24 logements était nécessaire, ce qui a occasionné le relogement de 18 ménages. Ces derniers ont bénéficié d'un accompagnement renforcé par les conseillères sociales de Méduane Habitat. 6 relogements sont encore prévus pour 2022.

Les mêmes actions d'accompagnement seront conduites pour les réhabilitations en cours ou à venir : Léo Lagrange, Jacques Richard, Le Bourny 2 à Laval et Les Lauriers à L'Huisserie.

LES PARTENAIRES DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Dans le cadre du **dispositif « APRES »** pour l'accompagnement des demandeurs d'asile et réfugiés, **Méduane Habitat a versé une subvention d'un montant de 14 250€** à France Terre d'Asile.

Cet effort financier a permis à 35 ménages (+ 6 par rapport à 2020) d'être accompagnés.



Avec une **contribution financière de 5 000€** pour accompagner le recrutement d'un professionnel de la santé mentale sur le territoire, Méduane Habitat poursuit son implication auprès du **Conseil Local de Santé mentale**.

35 000€ de financements ont été mobilisés en 2021, pour accompagner l'adaptabilité des logements et permettre le maintien à domicile des personnes âgées. C'est un partenariat important avec le Conseil

Départemental de la Mayenne dans le cadre du **plan May'Aînés**.



9 000€ au titre de subventions diverses ont été accordées à plusieurs associations en 2021 : Croix Rouge, ADLJ, ASPTT, AS Bourny foot, les Restos du chat, Espac'Eco...



LA GESTION DE LA PROXIMITÉ



LES GARDIENS

11 gardiens répartis sur l'ensemble du patrimoine de Laval assurent la gestion de proximité et la tranquillité résidentielle au quotidien, ils ont par ailleurs expérimenté un dispositif de médiation sociale qui a été amélioré en 2021.

Premiers interlocuteurs des locataires, les gardiens ont réalisé en 2021 :

- **530 états des lieux d'entrée**, c'est l'occasion pour eux d'accueillir les nouveaux locataires dans leur logement et de leur expliquer le règlement intérieur ;
- **452 états des lieux de sortie**.

L'INSERTION PROFESSIONNELLE

La gestion de proximité facilite également l'insertion professionnelle de demandeurs d'emploi en leur confiant des tâches d'entretien des espaces verts et des parties communes d'immeubles, de gestion d'encombrants, de tri sélectif, de déménagements, grâce à l'entreprise d'insertion Alternatri/Altercité.

En 2021, ce partenariat s'est maintenu avec 65 personnes (soit 35 équivalents temps plein) mobilisées sur des chantiers (ménage, espaces verts, encombrants, déménagements...).

Cette même année, l'entreprise a dépensé près de 31 000 € pour des actions curatives contre des rats ou des nuisibles (cafards...).



LES ÉTATS DES LIEUX

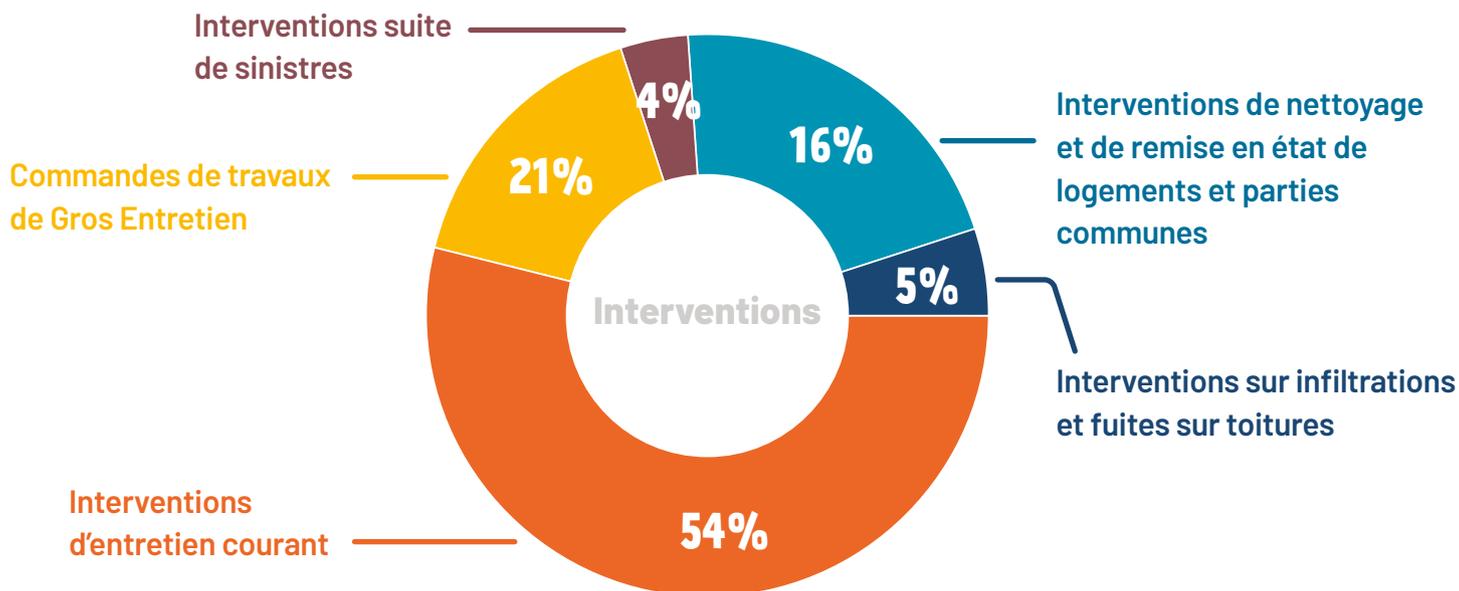
Trois gestionnaires techniques et un chargé EDL accompagnent les gardiens pour la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie, ainsi que la prise en charge des désordres techniques dans les parties communes et les parties privatives (hors multi entretien).

Ce service a ainsi réalisé en 2021 :

- 94 états des lieux d'entrée ;
- 158 états des lieux de sortie.

LES COMMANDES D'INTERVENTIONS TECHNIQUES

504 500 € pour les interventions techniques ont été commandées en 2021, réparties ainsi :



LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

LES MISES EN SERVICE EN 2021

4 communes ont été concernées l'année dernière, avec la livraison de 73 logements en locations et 11 en vente.



LOUVERNÉ

Le Parvis du Louvernay

Restructuration du centre-ville
11 appartements en location
+ 15 appartements en vente
+ 3 pavillons en location
+ 3 cellules commerciales

Architecte : Kraft Architectes
Livraison : Janvier et juin 2021



SAINT-BERTHEVIN

Floréal

36 appartements

Architecte : Agence Rhizome

Livraison : Juin 2021



LOUVERNÉ

La Charterie

16 logements intermédiaires

Architecte : Agence Rhizome

Livraison : Février 2021



ENTRAMMES

Les Clos des Rochettes

2 pavillons

Architecte : DUHO Architecture

Livraison : Septembre 2021



ANDOUILLÉ

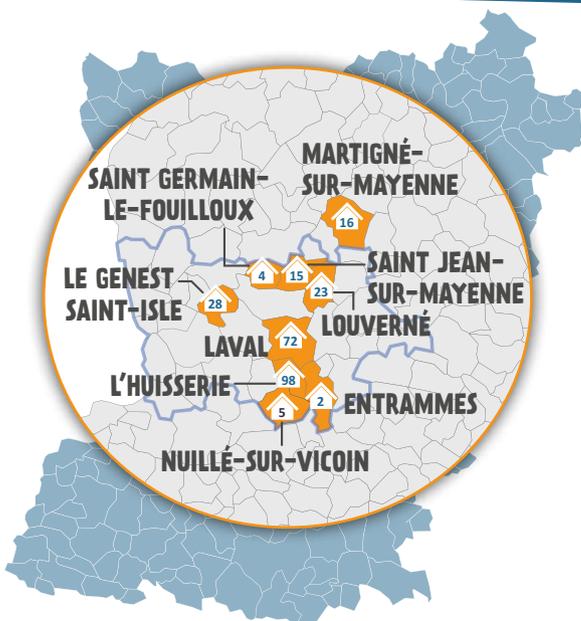
Le Village des Aînés 2

5 pavillons

Architecte : Anthony MORIN

Livraison : Juin 2021

LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE



LES PROGRAMMES EN CONSTRUCTION EN 2021

263 logements étaient en construction en 2021 sur 9 communes.

La quasi totalité seront livrées en 2022.



LE GENEST SAINT-ISLE

Les C teaux du Plessis

28 logements

Architecte : Atelier K Architectes

Livraison prévisionnelle : Mars-Mai 2022





LAVAL

Le Poirier

12 logements

Architecte : Atelier K

Livraison prévisionnelle: Juin 2022



LAVAL

La Tuilerie

32 logements

Architecte : Romain LEBLANC

Livraison prévisionnelle: Juin 2022



LAVAL

Le Domaine des Hérons

28 logements + 2 locaux d'activité

Architecte : MAP Architectes

Livraison prévisionnelle : Novembre 2023



LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE

La Résidence du Port

**14 logements intermédiaires
+ 1 maison à réhabiliter**

Architecte : Romain LEBLANC

Livraison prévisionnelle : Mai 2022



ENTRAMMES

Les Pruniers

2 logements intermédiaires

Architecte : A3 Architecture

Livraison prévisionnelle : Juin 2022



LOUVERNÉ

Les Valérianes

2 pavillons en vente

Architecte : Kraft Architectes

Livraison prévisionnelle : Avril 2022



LOUVERNÉ

Suzanne Lenglen

13 logements intermédiaires

Architecte : CF Architecture

Livraison prévisionnelle : Mars 2023



LOUVERNÉ

Les Lobélies

8 logements intermédiaires

Architecte : Kraft Architectes

Livraison prévisionnelle : Avril 2022



LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

NUILLÉ-SUR-VICOIN

Les Ligonnieres

5 pavillons

Architecte : Romain LEBLANC

Livraison prévisionnelle : Novembre 2022



SAINT-GERMAIN-LE-FOUILLOUX

Le Moulin de Quifeu

4 pavillons

Architecte : A3 Architecture

Livraison prévisionnelle : Avril 2022



MARTIGNÉ-SUR-MAYENNE

Fontaine-Saint-Georges

16 logements + 4 cellules commerciales

Architecte : Houët IE Associés

Livraison prévisionnelle : Juillet 2023





L'HUISSERIE

Les Avaloirs

5 résidences - 68 appartements

Architecte : MAP Architectes

Livraison prévisionnelle : Avril-Juillet 2022



L'HUISSERIE

Les Sources

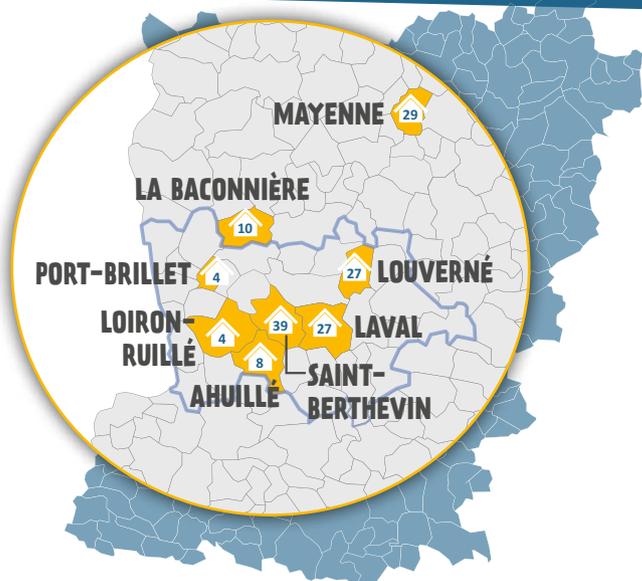
**18 appartements en vente
+ 12 appartements en location
+ 3 cellules commerciales**

Architecte : IE Associés + Atelier K

Livraison prévisionnelle : Décembre 2022



LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE



LES PROGRAMMES À L'ÉTUDE EN 2021

Deux nouvelles communes d'implantation : Port-Brillet et La Baconnière, figurent parmi les 10 programmes actuellement en étude.

LA BACONNIÈRE

La Mine

10 pavillons

Architecte : Anthony MORIN



SAINT-BERTHEVIN

Les Orangers

34 appartements + 5 pavillons

Architecte : Romain LEBLANC



MAYENNE

Résidence Marie Chemin

29 appartements + 1 salle commune

Architecte : Agence Rhizome



PORT-BRILLET

La Peltrie

4 pavillons

Architecte : DUHO Architecture



AHULLÉ

Le Cépage

8 pavillons

Architecte : Anthony MORIN



LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE



LOUVERNÉ

Les Vallons

16 logements intermédiaires + 1 micro-crèche

Architecte : Agence Rhizome



LOUVERNÉ

Les Hirondelles

11 logements intermédiaires

Architecte : Romain LEBLANC



LAVAL

Résidence Général Chanzy

15 logements

Architecte : Latitude Architectes



LOIRON-RUILLÉ

Le Carré Plantagenêt

4 maisons de ville

Architecte : Romain LEBLANC



LAVAL

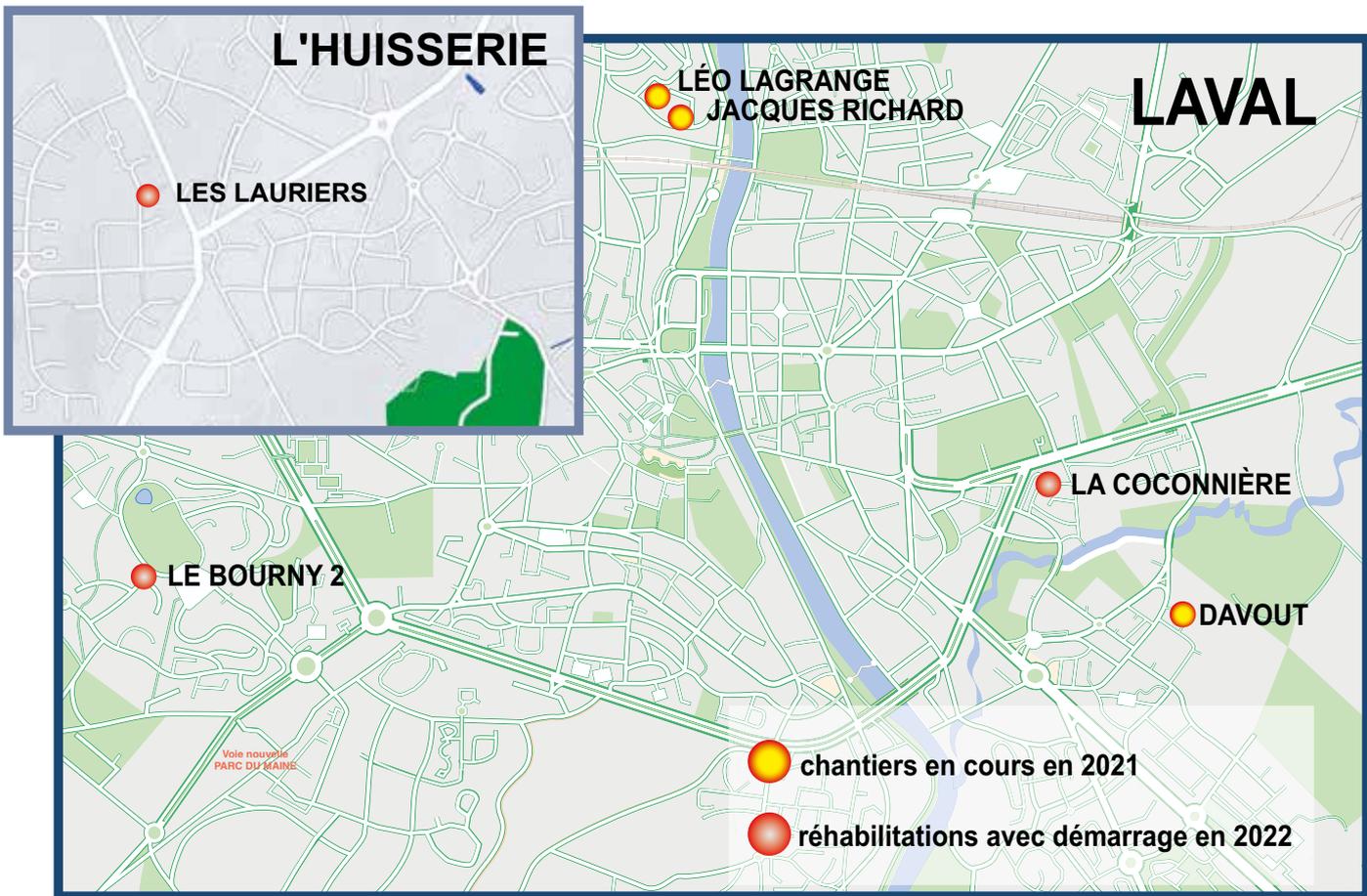
Le Hameau du Grand Grenoux

12 logements intermédiaires

Architecte : Houët IE-Associés

LES RÉHABILITATIONS ET LES RÉSIDENTIALISATIONS

Il n'y a pas eu de programmes en réhabilitation livrés en 2021, mais plusieurs étaient toujours en chantier, comme Davout, Léo Lagrange et Jacques Richard, dont les travaux s'achèvent en 2022.



LES CHANTIERS EN COURS EN 2021



LAVAL

Davout

248 logements

- Résidentialisation (réorganisation des espaces de stationnements et accès sécurisé aux bâtiments)
- Réaménagement paysagé
- Ravalement et embellissement des façades
- Mise en place d'un parement sur les garde-corps
- Réfection complète des halls (sol, murs, plafonds, éclairage)
- Embellissement des rez-de-chaussée

Maîtrise d'œuvre : AWGA



LES RÉHABILITATIONS ET LES RÉSIDENTIALISATIONS



LAVAL

Léo Lagrange + Jacques Richard

213 logements

- Résidentialisation
- Réfection des parkings, des voiries et des espaces verts
- Ravalement des façades
- Réfection des toitures et étanchéité
- Réfection des halls et des entrées
- Réfection des pièces d'eau
- Individualisation du chauffage et remplacement des convecteurs

Maîtrise d'œuvre : Agence Rhizome



LES PROJETS DE RÉHABILITATIONS AVEC DÉMARRAGE EN 2022

LAVAL

La Coconnière

119 logements

- Résidentialisation : Réorganisation des espaces de stationnements et des accès aux bâtiments
- Sécurisation des accès et des espaces extérieurs
- Création de parkings souterrains*
- Création d'ascenseur pour desservir tous les étages*
- Création de balcons
- Embellissement des façades
- Création de hall d'entrée de qualité et hausse des prestations et remplacement des portiers
- Embellissement des paliers des étages
- Modernisation électrique dans les espaces communs
- Réaménagement paysagé avec création d'un parc urbain
- Construction de 14 nouveaux logements en surélévation*
- Création d'une faille au milieu du bâtiment pour faciliter les traversées piétonnes*

Maîtrise d'oeuvre : Groupement Eiffage



* uniquement sur bâtiment A

LES RÉHABILITATIONS ET LES RÉSIDENTIALISATIONS

LAVAL

Le Bourny 2

25 logements

- Résidentialisation : réaménagement des espaces extérieurs
- Accessibilité PMR des entrées à l'avant et à l'arrière du bâtiment
- Accessibilité PMR à tous les étages depuis le sous-sol
- Création de jardins privatifs en rez-de-chaussée
- Rénovation énergétique (passer d'un DPE en E avant travaux à un DPE en C après travaux)
- Isolation par l'extérieur
- Changement des volets PVC



- Toiture et bardage
- Fenêtres de toit
- Réfection des façades
- Réfection complète des halls + interphonie + embellissement des communs
- Changement de l'ascenseur d'origine
- Remplacement des équipements sanitaires
- Remplacement des convecteurs

Maîtrise d'oeuvre : Agence Rhizome



L'HUISSERIE

Les Lauriers

50 logements

- Résidentialisation : réaménagement des espaces extérieurs et délimitation foncière des résidences + Voie publique
- Embellissement des façades
- Réfection des halls + Interphonie (Audio-Vidéo)
- Réfection des communs
- Remplacement des convecteurs
- Remplacement des lavabos et des éviers
- Électrification des volets roulants
- Jardin privatif en rez-de-chaussée
- Balcons aux étages supérieurs
- Ascenseurs et accessibilité

Maîtrise d'œuvre : COREVA



LA VENTE DE LOGEMENTS

En 2021, Méduane Habitat a vendu 49 logements, 19 parkings et 3 commerces pour un montant total de 6 M €.

LOGEMENTS NEUFS VENDUS



19 appartements + 19 parkings + 3 locaux commerciaux
résidence *Le Parvis du Louvernay* à Louverné

LOGEMENTS ANCIENS VENDUS



1 maison de ville *Les Hameaux de Grenoux* à Laval



2 pavillons *La Pouplinière 2* à Louverné

LOGEMENTS VENDUS "EN BLOC"



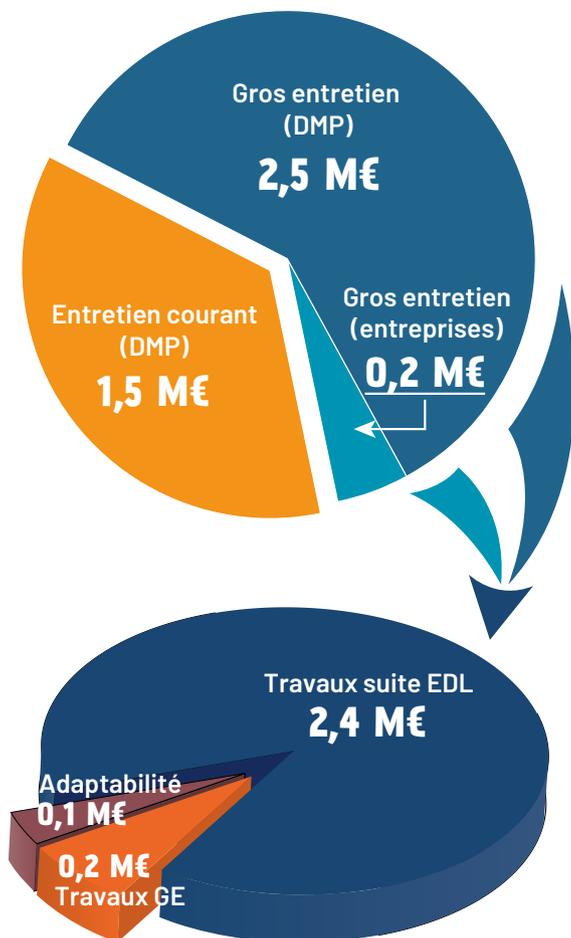
23 appartements *Adolphe Beck*   Laval



4 appartements *Francis Le Basser*   Laval

LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

En 2021, Méduane Habitat a continué à investir massivement en faveur de l'entretien du patrimoine.



= 4,2 M€ investis pour la pérennité et l'attractivité du patrimoine



= 2,7 M€ en gros entretien et grosses réparations (dont 2,5 M€ par la DMP*)

*DPM : Direction de la Maintenance du Patrimoine

LA GESTION DE LA RÉCLAMATION TECHNIQUE



assuré par
le service
ordonnancement

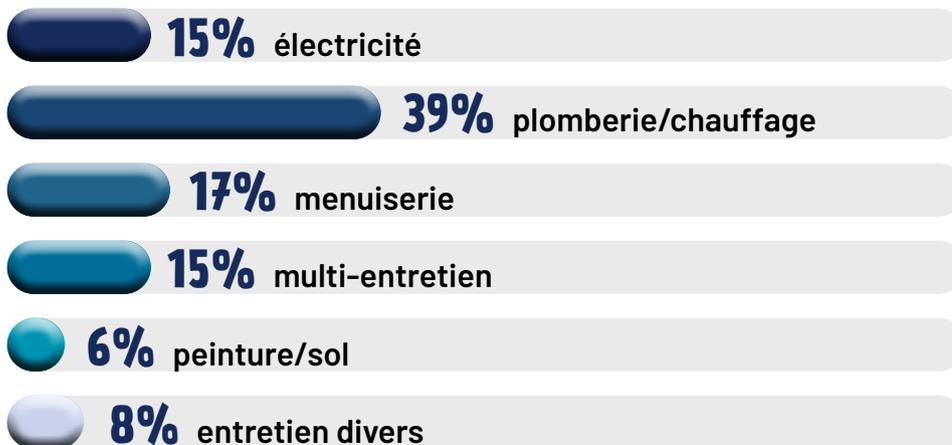
14 570 appels traités
(+17,4% par rapport à 2020)

10 954 appels sortants

LA GESTION OPÉRATIONNELLE

16 970 interventions réparties selon les services suivants :

(+13% par rapport à 2020), dont :

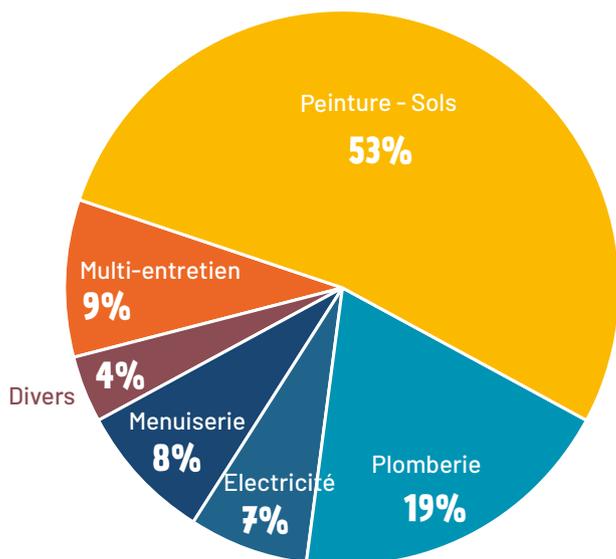


pour **696 970 €H.T.** de fourniture associée.

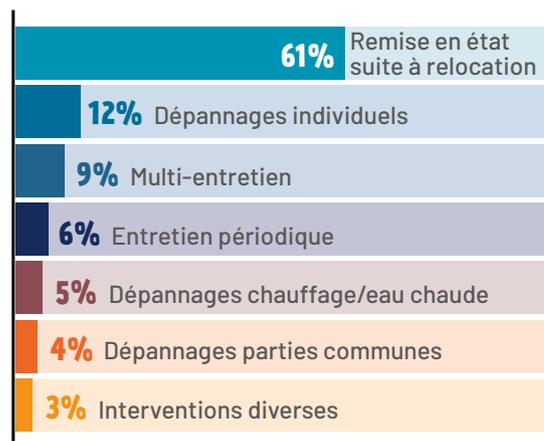
LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Avec **52 130 heures** d'intervention, les techniciens de la DMP ont contribué à l'entretien du patrimoine.

RÉPARTITION DE L'ACTIVITÉ PAR SERVICE

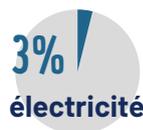


RÉPARTITION PAR NATURE D'INTERVENTION



91% des interventions sont réalisées dans les parties privatives (logements) et **9%** dans les parties communes.

RÉPARTITION PAR CORPS D'ÉTAT SUITE AUX ÉTATS DES LIEUX



531 logements ont bénéficié de travaux dans le cadre de la relocation.

L'ASTREINTE TECHNIQUE

En dehors de ses horaires d'ouverture, Méduane Habitat assure un service d'astreinte technique auprès de tous les locataires, au moyen d'un centre d'appel externalisé.

Ces prestations sont réservées aux interventions techniques d'urgence ou qui affectent la sécurité de personnes et/ou des biens.

En quelques chiffres :

2 741 appels traités

1 712 demandes d'intervention

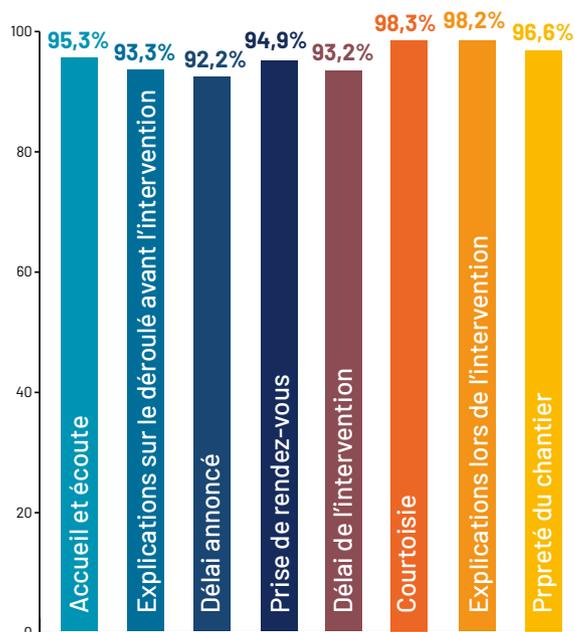
environ **650** interventions assurées à **90%** par des techniciens-salariés de Méduane Habitat

15 interventions liées à des incidents graves (incendies...)

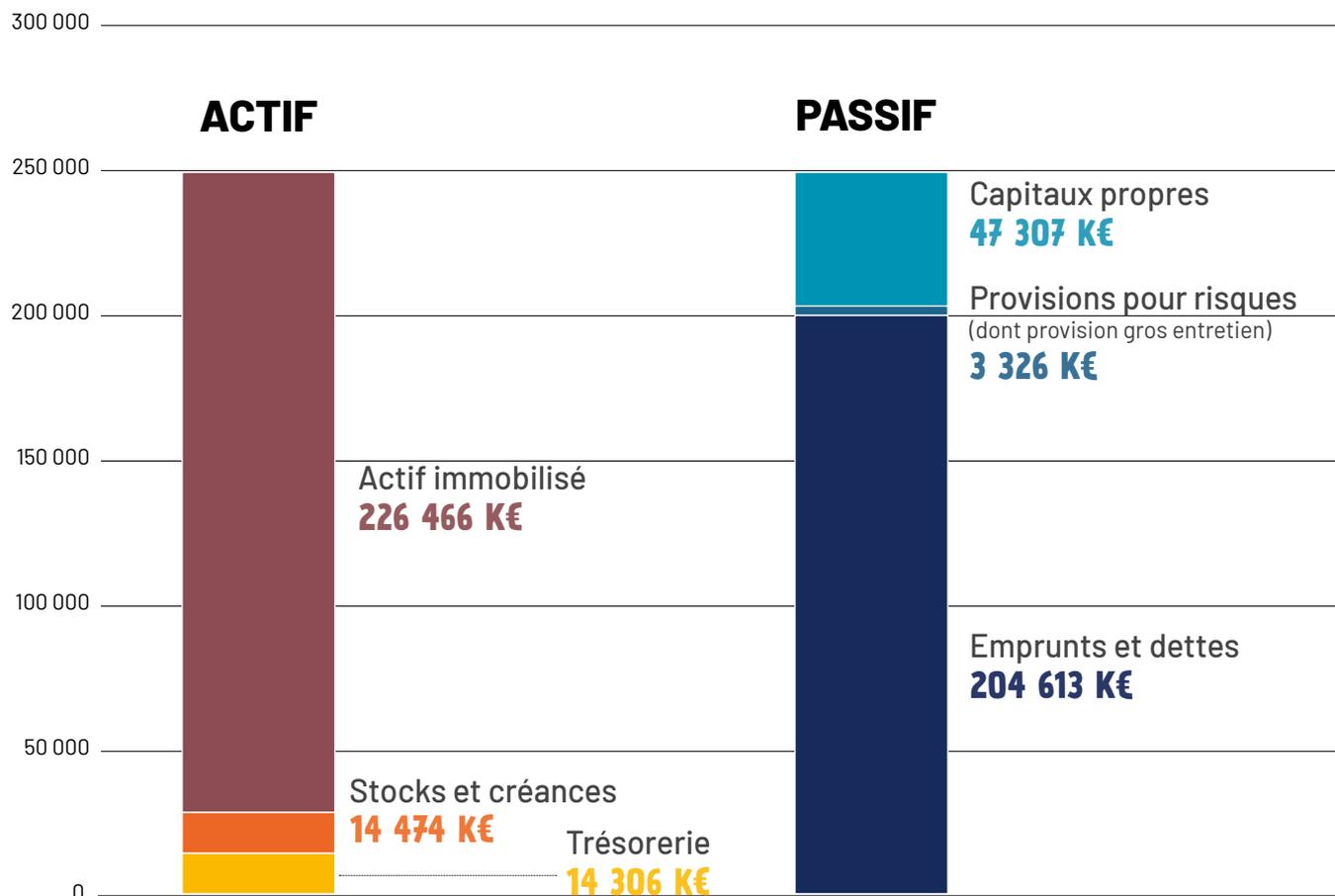
LA SATISFACTION APRÈS TRAVAUX



95,4% des locataires se déclarent globalement satisfaits suite à une intervention nécessitant des travaux (dépannages).

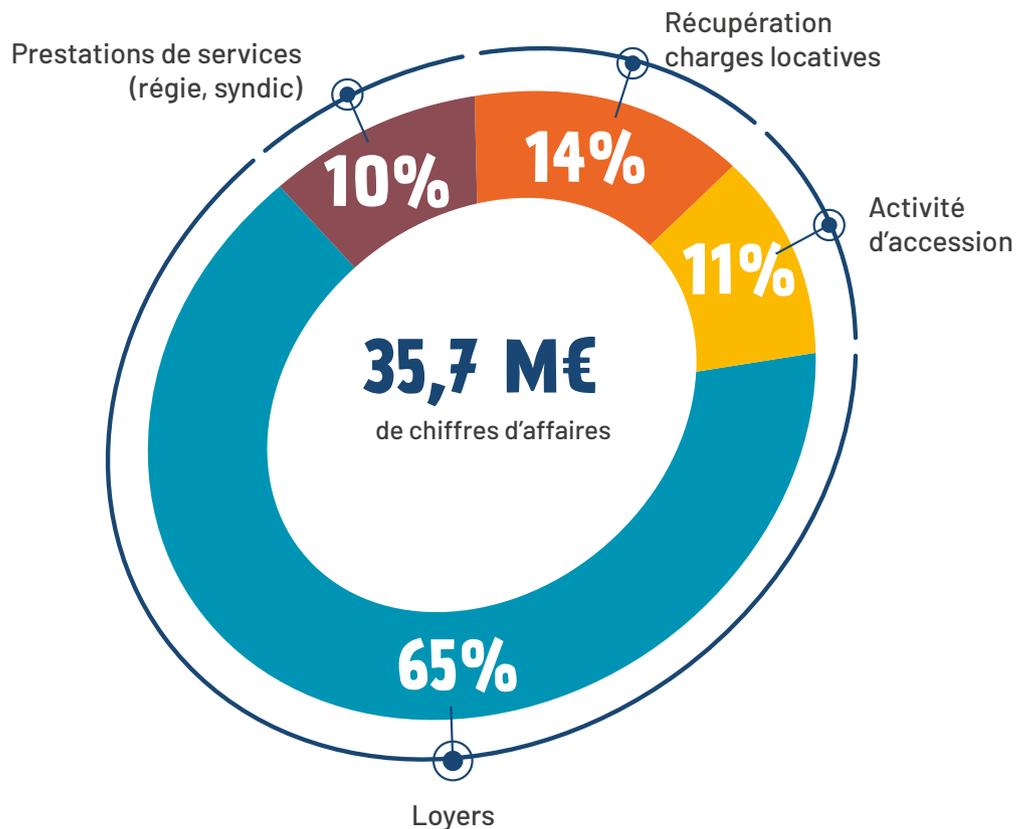


L'ANALYSE FINANCIÈRE



1,8 M€
d'auto financement net HLM

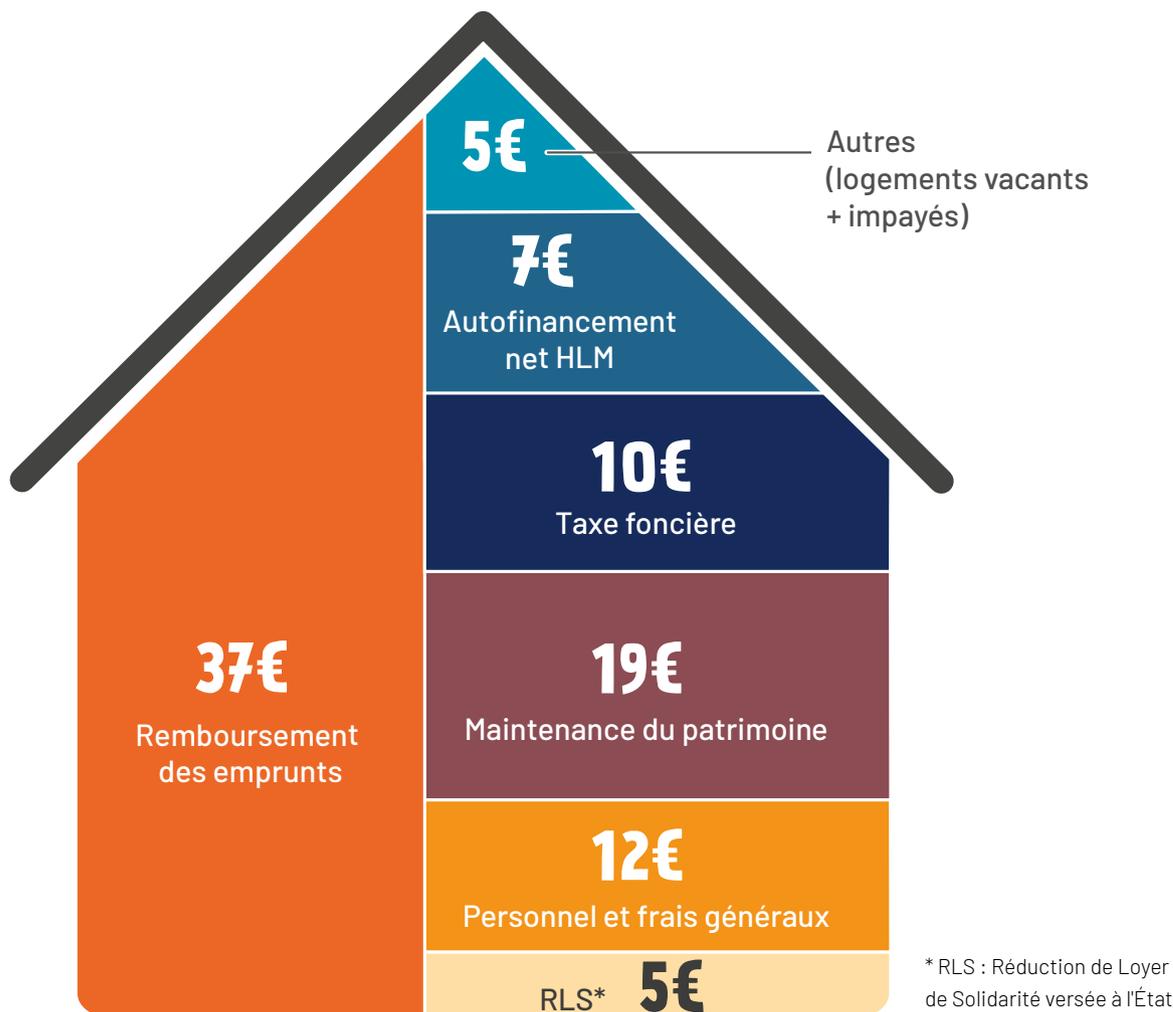
7,9 M€
de capacité d'autofinancement
(PCG) avant le remboursement du capital



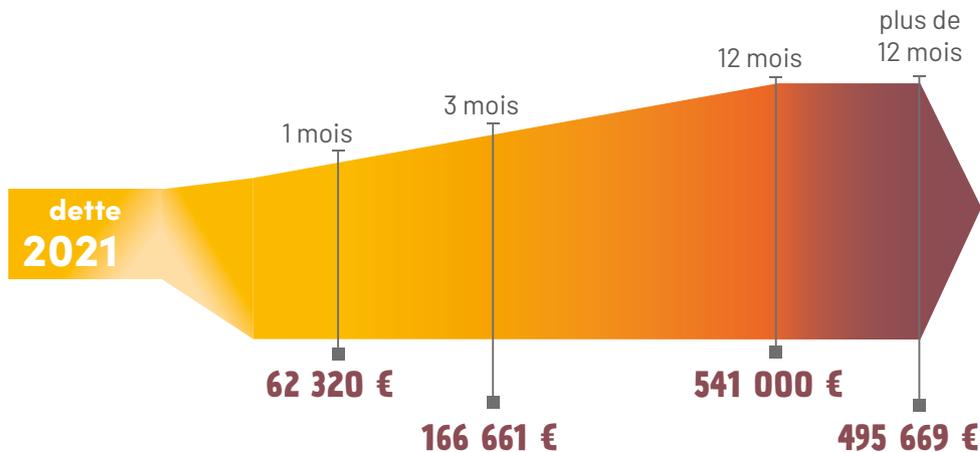
L'ANALYSE FINANCIÈRE

QUE FINANCENT 100€ DE RECETTES ?

(recettes = loyers + marge sur activité d'accession + dégrèvements d'impôts + plus-value sur ventes de patrimoine)

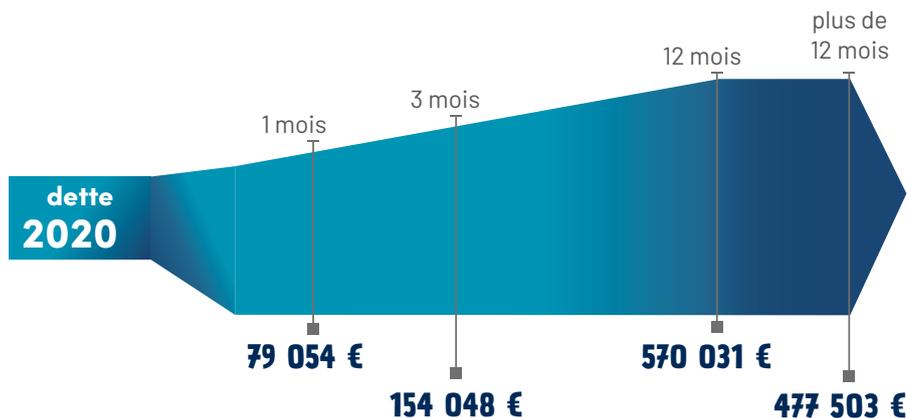


LA DETTE DES LOCATAIRES PRÉSENTS



La dette cumulée à 12 mois des locataires présents à fin 2021 est de **495 669 €** contre 477 503 € à fin 2020.

La dette des locataires présents a légèrement diminué sur la période.



Les retards de règlement diminuent de 1% du fait de l'impayé inférieur à 12 mois.

Le taux de recouvrement des loyers est en hausse : 99,2% (2021) contre 98,6% (2020) pour les locataires présents.

L'ANALYSE FINANCIÈRE

Le poids de la dette financière cumulée représente

44,6%* des loyers quittancés annuellement.

L'ÉVOLUTION DES LOYERS DES LOGEMENTS

Entre 2020 et 2021, la masse de loyers facturés est en augmentation de 3,6% (**20 320 K€** contre 19 618 K€ en 2020 dont une minoration liée à la RLS respectivement de 1 349 K€ pour 2021 et 1 353 K€ pour 2020).

	2019	2020	2021
LES DETTES DES LOCATAIRES (présents et partis) ≥ À 3 MOIS			
Dettes totales (en K€)	2 766	3 199	3 402
% des loyers et charges	10,2%	11,7%*	12,1%*

PERTES LIÉES À LA VACANCE			
Perte totale (en K€) loyer + charges	2 005	1 993	1 605
% des loyers	9,1%	8,8%*	7%*

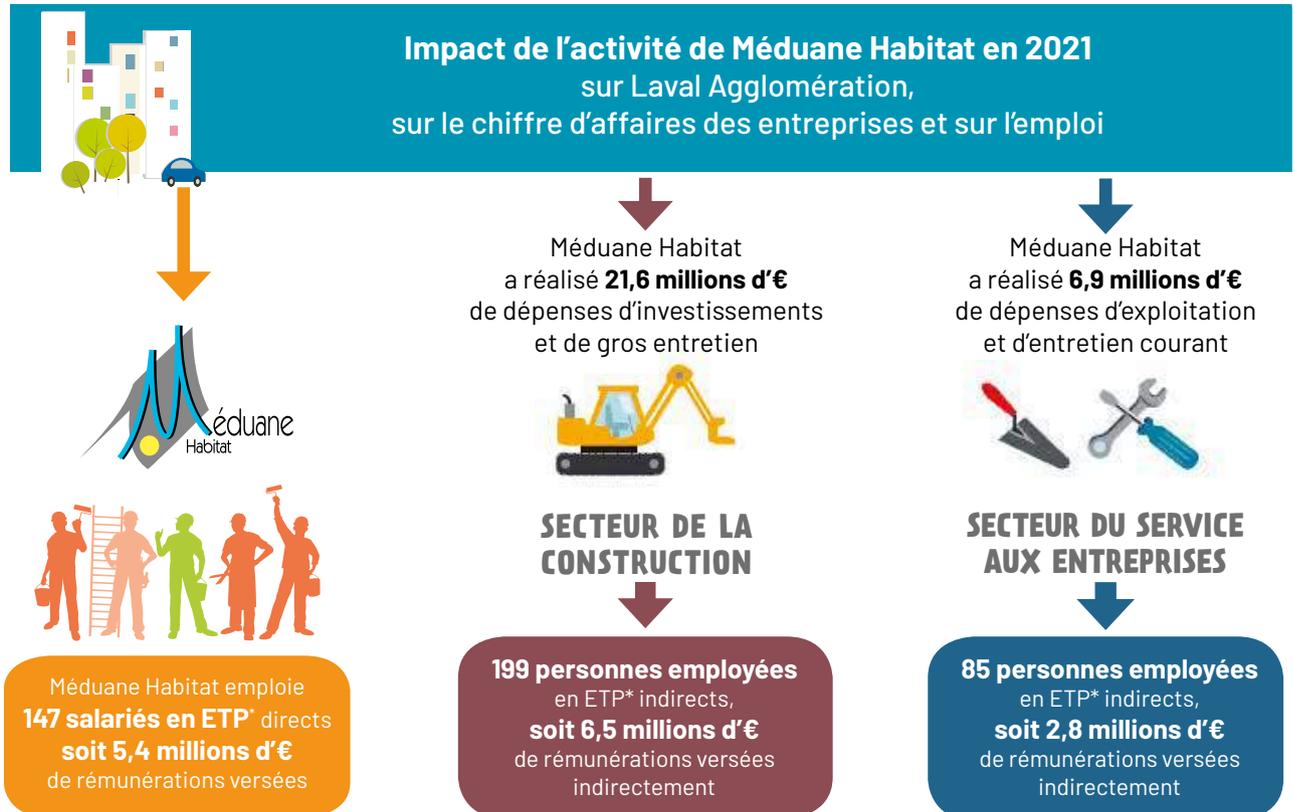
L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE			
En €/logement	723	675	763

LES FRAIS DE STRUCTURE			
En €/logement	1 116	1 077	1 076

* Taux calculés RLS déduite

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 2021 sur Laval Agglomération a généré du travail pour près de **431 personnes** en ETP* (directs ou indirects) correspondant à un versement de **14,7 millions d'€ de rémunération**.

*ETP : Équivalent Temps Plein

LA QUALITÉ DE SERVICE



LE LABEL QUALI'HLM®

Méduane Habitat a fait l'objet d'un audit de vérification les 21 et 22 octobre 2021. L'audit de vérification vise à mesurer les résultats obtenus et d'évaluer l'efficacité des actions engagées par l'entreprise en facteur de la qualité de service rendu aux locataires.

Le renouvellement du label Quali'Hlm® est prévu pour le dernier trimestre 2022.





LE LABEL HSS®

Méduane Habitat a été auditée les 10 et 11 mai 2021 avec pour objectifs de :

- vérifier que les mises à jour stratégiques et opérationnelles sont bien réalisées
- évaluer la conformité des nouvelles opérations HSS® aux cahiers des charges
- contrôler les actions d'amélioration mises en place suite à l'audit triennal précédent (soit audit d'attribution, soit de renouvellement).

Au 31/12/2021, Méduane Habitat disposait de 63 logements labellisés.

Le renouvellement du Label HSS® est prévu pour le dernier trimestre 2022.

L'ENQUÊTE DE SATISFACTION 2021 : 88 %

+ 3 points !

Avec **88% de locataires satisfaits** (dont 37,6% de très satisfaits), Méduane Habitat considère ce taux comme une incitation à progresser encore dans les prochaines années. Les différentes stratégies mises en place portent leurs fruits, mais il convient de rester vigilant sur des items qui satisfont moins de 3 locataires sur 4, notamment la propreté des parties communes, celle des abords des immeubles et le traitement de certaines demandes.



LA COOPÉRATIVE L⁴h





Après une année 2020 consacrée à la création de L⁴h et à l'accomplissement de toutes les formalités inhérentes, 2021 a été l'année de l'engagement de l'activité pour notre coopérative.

Guingamp Habitat a rejoint la coopérative le 29 janvier 2021 et Touraine Logement le 12 février 2021.

Au-delà des compétences obligatoires dont certaines sont déjà avancées, les rencontres – en virtuel ou en présentiel – des équipes ont renforcé une synergie déjà engagée en 2020 et ont permis d'avancer sur certains sujets stratégiques.

Ainsi, nous avons réalisé plusieurs consultations communes permettant aux coopérateurs qui le souhaitent de contractualiser des marchés de prestations de services, gagnant ainsi en performance économique et efficacité.

2021 a donc permis à L⁴h de devenir un acteur essentiel du logement sur le Grand Ouest, avec **28 933 logements** gérés par les 470 collaborateurs des coopérateurs qui la constituent.

LES PERSPECTIVES 2022

L'année 2022 sera celle du lancement de la dernière opération de la première phase du projet ANRU du quartier Saint-Nicolas à Laval. La réhabilitation, surélévation, construction de la Coconnière pour un montant d'investissement de plus de 15 M€.
Livraison prévue au second semestre 2024.





Photo dos de couverture :
Résidence Les Lauriers
projet de rénovation
de 50 logements à L'Huissierie



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

 @MeduaneHabitat

 méduane-habitat

www.meduane-habitat.fr