

MÉDUANE INFOS

N° 79 | novembre 2017 | Le journal des locataires de Méduane Habitat



Plus d'ambition
pour le logement

TOUCHER AUX APL
C'EST TOUCHER
À LA SOLIDARITÉ NATIONALE
C'EST TOUCHER À LA FRANCE



Actualités

3 nouveaux
programmes
immobiliers à Changé



Rénovations

Chaudières collectives
et ascenseurs

2 | Édito

de Jean-Pierre Fouquet,
Président



La loi de finances pour 2018 prévoit une diminution du montant des APL de 50 à 100 € par allocataire, compensée par une réduction du loyer pour ceux résidant dans le parc social.

Cette réforme met en péril le logement social reposant sur la solidarité nationale. Rappelons que le secteur Hlm réinvestit intégralement ses marges : construction de nouveaux logements, rénovation et réhabilitation des logements plus anciens, accompagnement des populations les plus fragiles...

Ces investissements bénéficient localement aux entreprises des secteurs de la construction, de l'artisanat et des services. Ce sont autant d'emplois créés et préservés.

Pour Méduane Habitat, la perte de revenus est estimée à 2,7 M d'€ pour 2018, qu'il faudra bien compenser par moins de constructions, moins de réhabilitations et moins de services et prestations pour les locataires.

En définitive, les grands perdants de cette mesure seront les locataires.

Je déplore également la suppression du dispositif Pinel sur Laval Agglo et du PTZ sur la Mayenne qui va casser la dynamique du logement sur le département.

Soyez assurés de mon engagement, de celui du Conseil d'Administration et des salariés dans la défense des intérêts des locataires et du territoire.

Bien
cordialement

Méduane Infos bimestriel ISSN 1637-4479 publié par MÉDUANE HABITAT Société Anonyme représentée par Dominique DURET 15 quai Gambetta CS 60729 - 53007 LAVAL cedex - Tél. 02 43 59 12 12 - accueil@meduane-habitat.fr - www.meduane-habitat.fr - Dépôt légal novembre 2017 - Directeur de la publication Jean-Pierre FOUQUET - Directeur de la rédaction Dominique DURET - Textes et photos Service Communication - Crédit photos Méduane Habitat - FOTOLIA - Conception, réalisation et impression Imprimerie MADIOT 53940 St-Berthevin - Impression sur papier 100 % recyclé avec des encres végétales.

Actualités

➤ Fin de réhabilitation

Les travaux de réhabilitation des Horizons 184 sont achevés. Extérieurement, le changement est impressionnant : les nouvelles couleurs des façades, la réfection des halls et des entrées ainsi que les aménagements extérieurs ont donné un coup de jeune à ces résidences qui ont près de 40 ans.

Une réception des travaux a eu lieu le 31 août en présence des locataires du quartier, suivie d'un moment de convivialité.



➤ EHPAD Ferrié

La construction de ce nouvel équipement public au quartier Ferrié suscite beaucoup d'intérêt et le chantier est l'objet de visites d'information auprès de différents publics :

- 14/09 : visite du maire de Laval et du CCAS
- 15/09 : visite des futurs résidents et de leur famille
- 03/10 : visite du Club APM de Laval
- 12/10 : visite lors des journées de l'Architecture

Ce projet de 16 millions d'€ est le plus important chantier jamais réalisé par Méduane Habitat et génère de l'emploi pour 50 salariés pendant 2 ans.



Concours

Choix de l'architecte pour la résidence des Avaloirs

À L'Huisserie, Méduane Habitat poursuit son implantation à la Perrine. Actuellement, 31 logements (pavillons et logements intermédiaires) sont en cours de construction dans ce lotissement.

Un autre projet ambitieux de 68 logements collectifs doit démarrer en 2018. Un concours d'architectes a permis de sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre. C'est le cabinet d'architectes MAP qui a été retenu pour la construction de 3 bâtiments qui porteront le nom de *Résidence des Avaloirs*.

Début des travaux : 3^{ème} trim. 2018
Durée des travaux : 18 mois



Première pierre à Changé



Au lotissement de la Fuye, Méduane Habitat construit 3 programmes immobiliers :

- Le Clos Romain

11 logements intermédiaires
Architecte : R. Leblanc
Livraison : 1^{er} trimestre 2018

- Le Clos Vénitien

8 logements intermédiaires
Architecte : A. Morin
Livraison : 2^{ème} trimestre 2018

- Le Clos Milanais

12 logements intermédiaires
Architecte : N.C. Architecte
Livraison : 3^{ème} trimestre 2018

Une première pierre a eu lieu le 12 juillet dernier en présence du maire de Changé, du président du Conseil départemental et du président de Méduane Habitat.



En bref

Travaux



Le 29 septembre 2017, en présence du Préfet de la Mayenne, le chantier de réhabilitation des Barres Mortier inscrit dans le programme ANRU2 Saint Nicolas a été officiellement lancé.

Partenariat

Méduane Habitat a renouvelé son soutien à l'AS Laval Nord Futsal.



Civigaz



Plusieurs salarié(e)s de Méduane Habitat ont accepté de parrainer un jeune en service civique à Civigaz pour le conseiller et l'accompagner dans son projet professionnel pour une durée de 6 mois. Merci !

4 | Dossier

Réforme du logement : Mobilisons-nous pour défendre

C'est une menace très sérieuse qui pèse sur le logement social et ses locataires. Le Gouvernement a récemment annoncé une diminution de 1,5 milliard d'€ des APL réservées aux locataires Hlm. Aujourd'hui, un locataire Hlm sur deux bénéficie des APL pour faciliter son accès au logement. Il est dit que la baisse de ces aides devra être compensée par les organismes Hlm qui seront privés de 75% de leurs ressources propres et vont connaître de fortes difficultés. Ce sont autant de moyens en moins pour la rénovation et la construction de logements de grande qualité, plus écologiques.



Deux mesures qui inquiètent les acteurs du logement social :

Baisse des APL

- -5 € / mois pour tous les locataires dès octobre 2017.
- -50 à -100 € / mois pour les locataires du parc social à partir de 2018, compensée par une baisse des loyers.

Suppression ou baisse des aides à l'accession à la propriété

- Disparition programmée du prêt à taux zéro pour le neuf en zones B2 et C.
- Suppression de l'APL Accession.

► La politique du logement n'est pas efficace

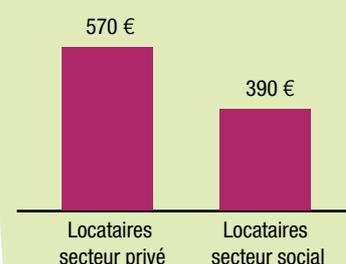
Faux!

Le logement social s'est développé pour « accompagner » le développement de la crise sociale. Il n'est pas question pour le Mouvement Hlm de contester les chiffres du mal-logement mais où en serait-on si, depuis 1973, les organismes Hlm n'avaient pas construits plus de 2,5 millions de logements ?

Le logement social contribue à préserver le pouvoir d'achat des ménages modestes – le montant net mensuel moyen du loyer est de 390 €. Par comparaison, pour le parc privé, le montant moyen d'un loyer est de 570 €.

Les loyers Hlm sont plafonnés par la loi, l'APL n'a donc aucun effet inflationniste sur eux.

Loyer mensuel moyen en 2015



Faux!

► La politique du logement coûte trop cher à l'État

Contrairement à ce que dit le Gouvernement, le budget de l'État ne porte pas une dépense de 42 milliards d'€ pour le logement.

Sur les 42 milliards d'€ d'aides mis en avant, moins de la moitié concerne les aides personnelles au logement qui sont des dépenses de l'État. Le reste est porté par des taux réduits et des aides fiscales. Sur plus de 18,2 milliards d'aides au logement, **seuls 8 milliards vont aux locataires du parc social**. Les aides à la production de logements vont d'abord aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs (10,6 milliards).

Le parc privé est donc au moins autant consommateur de fonds publics que le parc social, sans garantie de contreparties sociales.

le logement social !

► Les Hlm sont « riches »

Faux!

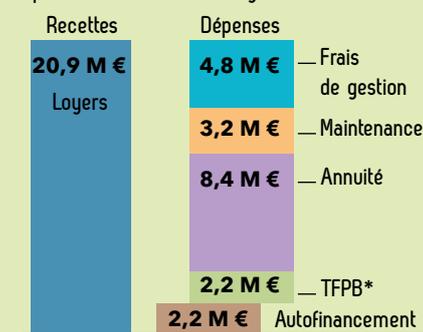
Le Gouvernement prétend que les organismes Hlm disposent de 11 milliards d'€ de trésorerie. Des « marges » dégagées tous les ans ? **C'est vrai : des marges entièrement réinvesties dans des activités non délocalisables et utiles pour les habitants et les territoires.**

L'autofinancement des organismes Hlm est de 2,2 milliards d'€, intégralement réinvesti dans la production et la rénovation du parc.

En construction et réhabilitation, il permet 16,8 milliards d'€ de travaux, rapportant 800 millions d'€ de TVA et mobilisant l'équivalent de 170 000

emplois directs dans le secteur du bâtiment et 120 000 emplois indirects dans la filière.

Dépenses et recettes des organismes Hlm en 2015



*Taxe Foncière sur Les Propriétés Bâties

► Une réforme qui pénalise le pouvoir d'achat et le quotidien des locataires en Hlm

Vrai!

Au final, ce sont les missions de service aux locataires qui vont être dégradées : **baisse de l'entretien des résidences et des logements, coup de frein aux services rendus, moindre présence des bailleurs sur le terrain.**

De plus, avec la suppression de l'APL « accession » prévue dans la réforme, il deviendra encore plus difficile pour les locataires Hlm de devenir propriétaire d'un logement.

► Et en région Pays de la Loire ?



La baisse des loyers prévue va occasionner une perte de revenus pour les organismes Hlm de la région de 80 à 97 millions d'€/an. Quels impacts sur l'activité des organismes Hlm ligériens ?

- 32 000 à 38 700 logements ne seront pas entretenus.
- 4 000 à 4 835 logements ne seront pas construits.
- 2 600 à 3 225 logements ne seront pas réhabilités.

1 Français sur 2 vit ou a vécu dans un Hlm

En diminuant les APL, le projet de loi de finances diminue la capacité d'investissement des Hlm en faveur des locataires, fragilise l'emploi des travailleurs dans le bâtiment et touche à la France, à ses valeurs et à son développement.

C'est moins d'entretien dans votre résidence, moins de services rendus par votre organisme Hlm, moins d'accompagnement pour les personnes modestes et fragiles...

signez la pétition sur

WWW.UNION-HABITAT.ORG

6 | Rénovations

Les chaudières collectives et les ascenseurs



La sécurité et l'entretien des équipements nécessitent une vigilance permanente de Méduane Habitat. Aujourd'hui, 96% des chaudières collectives ont moins de 10 ans et les ascenseurs ont fait l'objet de remplacement ou de mise aux normes conformément à la réglementation.

Tanguy LETESSIER, Responsable des installations techniques et des contrats d'exploitation.

En 2010, une campagne de remplacement de toutes les chaudières collectives a été lancée.

Aujourd'hui, ces chaufferies de nouvelle génération permettent :

- de garantir un confort de chauffe grâce à une meilleure régulation ;
- de maîtriser les coûts d'énergie répercutés sur les charges locatives ;
- d'éviter les pannes et le remplacement en hiver.

Parallèlement des interventions sur le réseau de distribution optimisent les réglages des températures pour chaque appartement.

Tous les ascenseurs du parc im-

mobilier de Méduane Habitat répondent aux normes de la loi SAE (Sécurité des Ascenseurs Existants) du 18/11/2004 rendant obligatoires les travaux de mise en conformité sur 18 points ou exigences de sécurité.

De plus, Méduane Habitat veille à l'entretien et à la maintenance des ascenseurs avec une vérification courante toutes les 6 semaines et une vérification générale tous les 6 mois. L'entreprise est aussi engagée dans un programme de remplacement des appareils les plus anciens.

Le contrat d'entretien exige une intervention sous 2 heures pour pannes, réduite à 45 minutes si une ou plusieurs personnes sont



Ascenseur rénové au Bourny, plus grand, plus lumineux, plus sécurisé.

bloquées dans l'ascenseur.

Ces équipements remis à neuf et en parfait état de fonctionnement améliorent la qualité de vie au quotidien des locataires. En 2016, la satisfaction des locataires était de 80% pour le fonctionnement du chauffage et de 85,5% pour le fonctionnement des ascenseurs.

➤ Quelques chiffres

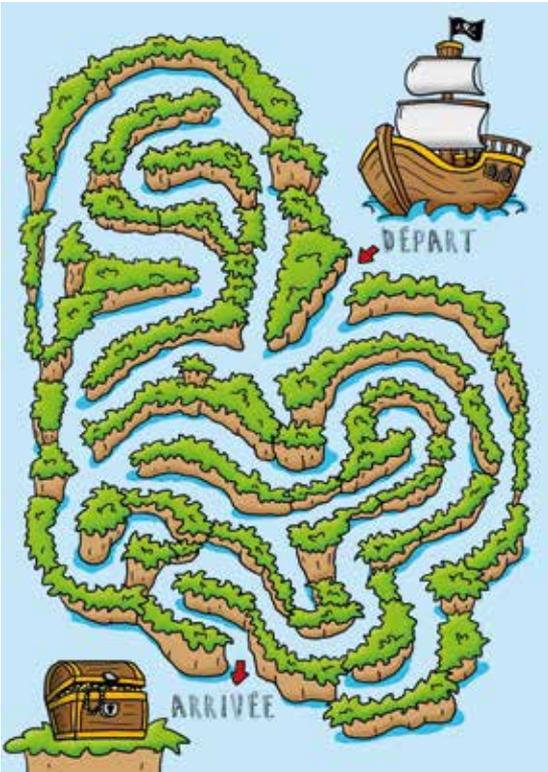
52 chaudières collectives à Méduane Habitat

Plus de **2 millions d'€** investis pour le changement des chaudières collectives

79 ascenseurs à Méduane Habitat

Jeu

Aidez le bateau pirate à emprunter le bon chemin pour trouver le trésor !



Recette

71

Blanquette de saumon

Cuisson : 45min

Pour 6 personnes

- 6 pavés de saumon
- 1 échalote
- 2 blancs de poireaux émincés
- 3 carottes
- 1 jus de citron
- 60 g de beurre
- 40 cl de crème fraîche
- 30 cl de bouillon
- 2 cuillères à soupe de farine
- Sel, poivre et persil



Coupez le saumon en dés. Épluchez et lavez les carottes puis coupez-les en rondelles. Faites cuire 20 minutes à la vapeur.

Pendant ce temps, faites cuire les blancs de poireaux à l'eau bouillante 5 minutes.

Faites revenir l'échalote avec 20 g de beurre dans une poêle, puis ajoutez les carottes, les blancs de poireaux et le saumon à cuire 5 minutes.

Faites fondre le reste de beurre dans une casserole. Ajoutez la farine que vous délayez avec le bouillon.

Laissez épaissir puis ajoutez la crème fraîche. Salez, poivrez.

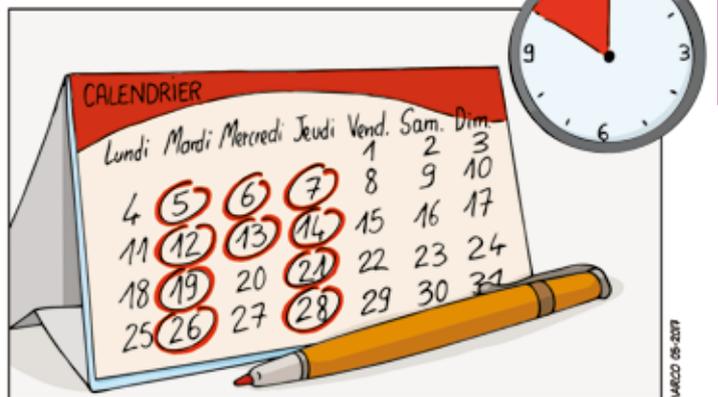
Ajoutez le persil, le saumon, les carottes, les blancs de poireaux et le jus de citron et servez avec du riz.

➤ Ouverture de la caisse

Les règlements de loyers effectués directement à la caisse de l'accueil du 1^{er} étage sont possibles uniquement le matin (10h-12h)

- Les mardis, mercredis et jeudis entre le 1^{er} et le 16 de chaque mois
- Les mardis et jeudis entre le 17 et la fin de chaque mois

La mise en place du prélèvement ou du virement reste à privilégier.



Devenez **PROPRIÉTAIRE**,
Méduane Habitat vous accompagne dans vos projets

Des solutions clé en main...

MONTIGNÉ-LE-BRILLANT

Dernières
opportunités !

Le Magenta



Disponibles :
> 6 maisons T4
> à partir de 151 920 €*

* Prix PSLA : Prêt Social Location-Accesion.
Sous réserve de conditions réglementaires.

...Haute Performance Énergétique



CONTACT

Ludovic KAMBRUN : 02 43 59 46 81 / 06 77 31 37 73

www.meduane-habitat.fr

Vous avez la parole

Appel à questions n° 79

Remplissez ce bon et renvoyez le nous, nous le ferons paraître dans un prochain numéro.



Participez au tirage au sort et

gagnez 2 entrées gratuites

ou 2 places de foot

Je coche la case de l'activité qui m'intéresse



Nom..... Prénom.....

Laval / AS Béziers

le 8/12/17

N° log | ____ | Adresse :

Laval / Les Herbiers

le 20/12/17

.....

Laval / Rodez Aveyron Football

le 19/01/18

CP : | | | | | Ville :

Laval / USL Dunkerque

le 9/02/18

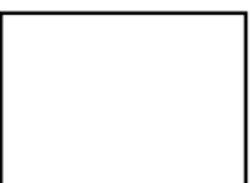
LA PARTICIPATION EST RÉSERVÉE AUX LOCATAIRES DE MÉDUANE HABITAT



MÉDIANE HABITAT

**Direction de la Communication
" Loisirs à la carte "**

**15 quai Gambetta - CS 60729
53007 LAVAL CEDEX**



MÉDIANE HABITAT

**Direction de la Gestion Locative
et de la Proximité
" Vous avez la parole "**

**15 quai Gambetta - CS 60729
53007 LAVAL CEDEX**