

MÉDUANE



Plus d'ambition pour le logement

infos

LE JOURNAL DES LOCATAIRES DE MÉDUANE HABITAT

> DOSSIER

LA VÉRITÉ SUR LES HLM

Hlm infox info



www.meduane-habitat.fr

n° **91**

PRINTEMPS 2021



La Régie de Quartier : un nouveau mode d'économie locale et circulaire

Au-delà des actions de construire, louer, gérer et entretenir des logements, le rôle d'un bailleur social est également de prendre toute sa part pour contribuer au fonctionnement de l'économie locale et circulaire.

Avec 34 millions d'euros investis en 2021, Méduane Habitat accompagne les entreprises et les collectivités locales dans le développement économique et social du territoire.

Plus de 400 personnes sont employées ainsi chaque année, directement (nos propres salariés) ou indirectement (les salariés des autres entreprises intervenant pour notre compte), dans les secteurs de la construction, des services, de la proximité...

Il s'agit d'emplois durables et non délocalisables. La crise sanitaire que nous traversons a d'ailleurs mis en évidence ces travailleurs de l'ombre, essentiels pour le bon fonctionnement de toutes les autres activités.

Aussi, lorsque la ville de Laval et d'autres partenaires s'associent pour créer une Régie de Quartier autour

du développement de l'insertion par l'activité économique et l'économie solidaire et circulaire, Méduane Habitat entend prendre toute sa part dans ce projet résolument humain.

Cette future régie associera les habitants pour contribuer à répondre aux besoins du quartier : qu'il s'agisse d'améliorer le cadre de vie, de développer des services à la personne ou des activités d'utilité sociale.

Je reviendrai vers vous prochainement pour vous détailler les missions de cette structure qui se développera pour et avec les habitants des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), tel que Saint Nicolas à Laval.

Patrice MORIN,

Président de Méduane Habitat

2	ÉDITO
3	BRÈVES
4 / 5	ACTUALITÉS
6 / 7 / 8	DOSSIER
9	INFOS PRATIQUES
10	BANDE DESSINÉE
11	LOISIRS
12	VENTES

4



6



Méduane Infos ISSN 1637- 4479
Publié par MÉDUANE HABITAT
Société Anonyme représentée par
Dominique DURET
15 quai André Pinçon - CS 60729
53007 LAVAL Cedex
02 43 59 12 12
www.meduane-habitat.fr

- Trimestriel / Dépôt légal : Décembre 2020
- Tirage : 6100 ex.
- Directeur de la publication : Patrice MORIN
- Directeur de la rédaction : Dominique DURET
- Textes et photos : Service Communication
- Crédit photos : Méduane Habitat - AdobeStock
- Conception et impression : Imprimerie Futur



LE CHIFFRE

34 M€

C'est le budget d'investissement 2021 de Méduane Habitat en constructions et en réhabilitations. Ce sont autant de fonds injectés dans l'économie locale, circulaire et non délocalisable, pour les secteurs du bâtiment et de la proximité.

Ces investissements agissent en faveur de la transition énergétique, pour le confort des locataires et l'emploi. •



LE VILLAGE DES AÎNÉS À ANDOUILLE

10 nouveaux pavillons labellisés HSS livrés en début d'année complètent l'offre de logements à destination des seniors dans cette commune. Sur un seul niveau, avec 2 chambres, ils répondent aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) pour des personnes âgées autonomes. Les nouveaux habitants disposent également de toute une offre de services à proximité (commerces d'alimentation, pharmacie, maison médicale, salle d'activité...).

À l'extrémité de cette même rue, Méduane Habitat a construit 5 pavillons sur 2 niveaux, de 3 chambres qui accueillent des familles.

C'est toute une vie de village qui est recréée dans ce lotissement ! •



BALCONS FLEURIS



Les bons d'achat pour les gagnants de l'édition 2020 du concours des Balcons Fleuris ont été envoyés aux gagnants.

Comme les autres années, vous pouvez les utiliser chez nos 3 partenaires :

- Horticulteur Jérôme MARTEAU
Route de Ruillé
53320 LOIRON-RUILLÉ
- Horticulteur Jean-Pierre ROUILLET
Les Martinières (rond-point des Grands Bouessays)
53960 BONCHAMP-LAVAL
- Jardinerie Les Jardins de Maryline
Zone commerciale des Bozées
6 rue de Rome
53000 LAVAL

Bon fleurissement ! •

LES COTEAUX DU PLESSIS AU GENEST-SAINT-ISLE

Une visite de chantier était organisée le 5 février en présence des élus de la commune pour constater l'avancement de la construction de cette nouvelle résidence, à proximité de l'école et des commerces du centre-bourg.

Plusieurs logements - parmi les 28- seront réservés à des seniors et labellisés HSS.

Les premiers locataires emménageront en début d'année prochaine. •



LE PRINTEMPS DES JEUNES EN ACTION



Méduane Habitat s'est associée à cette opération en partenariat avec la Mission Locale. L'action a consisté à accueillir et faire découvrir les métiers d'un bailleur social à plusieurs jeunes lavallois.

Ils ont ainsi passé quelques journées avec un peintre, un gardien, un technicien multi-entretien... •

◀ Selim a été en stage du 19 au 23 avril pour découvrir le métier de technicien multi-entretien avec son maître de stage Hadrien BULLENGER



PROJET DE RÉHABILITATION

LA COCONNIÈRE à Laval

Livraison :
Été 2023

Maîtrise
d'œuvre :
Eiffage
Construction

Investissement :
12,4 M€



Les 119 logements collectifs construits en 1959 à l'angle du boulevard Montmorency et de l'avenue Chanzy vont être totalement modernisés.

Une concertation est engagée depuis plusieurs mois auprès des locataires afin de déterminer les travaux nécessaires sur ce programme immobilier. Pour connecter ce quartier ANRU 2 avec la ville, le projet prévoit d'ouvrir la très longue barre A en son milieu, et de créer ainsi une nouvelle forme architecturale sur le boulevard Montmorency.

Pour compenser la disparition de 13 logements, le bâtiment sera surélevé d'un étage, ce qui permettra d'en créer 14 autres. Une résidence neuve de 15 logements + un local d'activités seront également construits sur la parcelle.

Le programme de travaux est actuellement proposé individuellement aux locataires concernés qui vont se prononcer par un vote en juin. S'il est accepté, les travaux pourraient commencer en fin d'année et s'étaler sur 18 mois. •



PROJET DE TRAVAUX

Pose d'ascenseurs

Nouvelles façades

Nouveaux halls et entrées

Nouveaux parkings sécurisés

Nouveaux espaces verts





NOUVELLES CONSTRUCTIONS

LES RÉSIDENCES FLORÉAL à Saint-Berthevin



◀ Mise en service : **mars à juin 2021**

Architecte : **Agence Rhizome**

Investissement : **3,9 M€**

TYPOLOGIES	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACES
T2 <i>1 chambre</i>	8	52 m²
T3 <i>2 chambres</i>	21	67 m²
T4 <i>3 chambres</i>	7	82 m²

36 nouveaux appartements locatifs sont livrés dans le quartier Castanéa.

Les 3 bâtiments de 9, 12 et 15 logements sont livrés progressivement durant le printemps. Ils marquent une nouvelle entrée de ville pour cette commune périphérique de Laval depuis la route de Rennes. Ils contribuent également à une réelle mixité sociale entre les propriétaires des pavillons environnants et les locataires des logements sociaux.

L'architecture a été particulièrement soignée pour bien s'intégrer au lotissement grâce à un bardage bois, une enveloppe de résille métallique et un enduit clair. Les habitants en rez-de-chaussée bénéficient tous d'un petit jardin privatif exposé plein sud. ●

BIENTÔT EN CHANTIER I

LES ORANGERS à Saint-Berthevin

34 APPARTEMENTS EN LOCATION

TYPOLOGIES	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACES
T2 <i>1 chambre</i>	9	56 m²
T3 <i>2 chambres</i>	18	69 m²
T4 <i>3 chambres</i>	4	71 m²
T5 <i>4 chambres</i>	3	102 m²



5 PAVILLONS EN LOCATION

TYPOLOGIES	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACES
T3 <i>2 chambres</i>	1	69 m²
T4 <i>3 chambres</i>	4	79 m²

Dans la continuité de Floréal, la construction des Orangers va débuter d'ici l'été.

Trois bâtiments de 34 appartements et 5 pavillons locatifs viendront compléter l'offre de logement dans ce lotissement. Les logements collectifs seront reliés par des coursives sur les façades Nord. L'ensemble est rythmé par un jeu de toitures. ●

▲ Mise en service : **fin 2023**

Architecte : **Romain Le Blanc**

Investissement : **4,5 M€**



HLM INFOX INFO

La vérité sur les Hlm

1 Français sur 2 vit ou a vécu en Hlm ; 85% des locataires vivant en Hlm sont satisfaits de leur logement ; et une large majorité des Français déclarent avoir une bonne image des logements Hlm.

Malgré cela, des informations fausses circulent et contribuent à créer un imaginaire dévalorisant autour des Hlm.

Les Hlm seraient un concept dépassé. Ils coûteraient cher aux contribuables et à l'État.

Ce seraient des logements au rabais. L'accès en serait réservé à des privilégiés...

INFOX OU INFO ?

Faisons le point.



Chiffres clés

Le secteur Hlm est un poids lourd de l'économie. En 2018, il représentait :

20,9 Mds €

de loyers
(+ 5,2 milliards de charges récupérables)

16,7 Mds €

d'investissement dans les logements en construction et en réhabilitation, soutenant l'activité et l'emploi, soit plus de 150 000 emplois directs dans le secteur du bâtiment et auprès d'entreprises de proximité.

3,1 Mds €

de dépenses d'entretien et de petits travaux

Les Hlm, un concept dépassé et improductif ?

1 info

infox

→ Les Hlm représenteraient des dépenses inutiles économiquement.

→ Les organismes Hlm sont des acteurs de l'économie sociale et solidaire, ils créent des emplois et de l'activité sur les territoires. 82 000 personnes travaillent dans les organismes Hlm et 150 000 emplois non délocalisables sont générés dans le secteur du bâtiment et au sein d'entreprises de proximité. En période de crise, comme celle de la Covid-19, les organismes Hlm se révèlent être

des maillons indispensables de la solidarité. Par ailleurs, le logement social permet d'augmenter le pouvoir d'achat des locataires qui, à caractéristiques de logements similaires, s'acquittent d'un loyer d'environ 30% inférieur à ceux du parc privé. C'est environ 200 euros de pouvoir d'achat supplémentaire par mois par ménage en moyenne. ●

Les Hlm coûtent-ils cher à l'État et aux contribuables ?

2 info

infox

→ La méconnaissance du mode de financement de l'habitat social en France laisse souvent penser que l'État est le premier financeur du logement social.

→ Les loyers représentent la principale source de financement des Hlm. La production de logements Hlm est finan-

cée à hauteur de 78% par des emprunts contractés par les organismes Hlm auprès de la Banque des Territoires. ●



Le saviez-vous ?

Le chiffre d'affaires des organismes Hlm est constitué en quasi-totalité par les loyers des locataires. 20,9 milliards d'euros de loyers. Leurs bénéficiaires sont dédiés à la réhabilitation et à la construction de nouveaux logements sociaux.

Les Hlm, des logements au rabais, insalubres et des passoires thermiques ?

3
info

info

→ L'opinion publique perçoit encore trop souvent le parc Hlm comme de grands ensembles immobiliers, disposant d'une mauvaise isolation thermique, et de systèmes de chauffage électrique peu performants, ce qui engendrerait notamment des charges plus lourdes pour des habitants à faibles revenus, mais aurait aussi des incidences sur l'environnement.

→ La construction de grands ensembles de plus de 1 000 logements, c'est fini et depuis longtemps ! Aujourd'hui, la taille moyenne des programmes est de 17 logements, ce sont donc majoritairement des petits et moyens immeubles, voire des maisons individuelles.

Une attention particulière est

portée à la qualité urbaine et architecturale dans le parc social. En France, 80% des logements sociaux ont une étiquette énergétique D ou supérieure et même 42% sont en étiquettes A, B ou C contre environ 14% de l'ensemble des résidences principales. •

Les Hlm, des logements réservés à des privilégiés ?

4
info

info

→ Clientélisme, passe-droits, favoritisme... autant d'accusations qui répandent la rumeur selon laquelle les attributions de logements Hlm seraient arbitraires.

→ De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements (CALEOL), la procédure d'attribution des logements sociaux est très encadrée et contrôlée.

Les logements Hlm sont destinés à des personnes à revenus

modestes ou défavorisées. La loi fixe comme conditions d'accès au logement social : des conditions de ressources, la citoyenneté française ou pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier, et l'obligation de ne pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins. •



Chiffres clés

85%
des locataires Hlm sont satisfaits de leur logement.

17 logements,
c'est la taille moyenne des programmes des dernières années.

30% de consommation en énergie primaire en moins dans les Hlm par rapport aux autres logements.

100 000
rénovations énergétiques par an.

1 français sur 2
vit ou a vécu en Hlm.

50%
des locataires Hlm font partie du quart le plus modeste de la population.

2,1 M
de ménages sont en attente d'un logement social et en demande de changement de logement.

LE FINANCEMENT D'UN LOGEMENT SOCIAL

(coût moyen : 152.900 € en 2019)

Subventions d'État	3 000	2%
Subventions des collectivités locales	5 600	4%
Subventions Action Logement	800	1%
Prêts	119 600	77%
Fonds propres	23 900	16%

Les Hlm, des logements réservés aux plus pauvres ?

info

→ Pour certains, les Hlm ne devraient loger que les plus exclus de la société. Au nom de cette image, certaines personnes, pourtant éligibles, n'osent même pas faire la demande d'un logement social, soit parce qu'elles s'estiment, à tort, inéligibles, soit parce qu'elles redoutent la cohabitation avec des publics en grande difficulté.

Les Hlm, des logements à vie ?

info

→ Une partie des locataires resterait dans leur logement Hlm alors même que leur niveau de vie aurait sensiblement augmenté depuis leur installation. Dans un contexte de forte demande, ces comportements freineraient la mobilité dans le parc et l'accès de nouveaux ménages au logement social.

Les Hlm ne proposent que du locatif ?

info

→ Les organismes Hlm sont souvent identifiés comme des bailleurs de logements locatifs. La possibilité de devenir propriétaire d'un logement neuf construit par un bailleur social ou d'un logement anciennement loué dans le parc Hlm, est peu connue.

5

info

→ Le logement social a pour mission de loger à un prix modéré ceux qui ne peuvent y parvenir par le simple jeu du marché.

Avec près de 5 millions de logements, le parc social accueille aujourd'hui plus de 10 millions de personnes. Ce sont des couples qui démarrent dans la vie, des familles monoparentales, des retraités, des étudiants, des personnes qui se séparent, des ménages qui ont besoin d'une résidence adaptée...

Oui, les Hlm sont là à chaque moment de la vie ! •

6

info

→ Logements trop grands (en sous-occupation, souvent des ménages qui n'ont plus d'enfant à charge) ou au contraire trop petits (en sur-occupation) : les ménages évoluent et les organismes Hlm ont le souci de toujours s'adapter. C'est pourquoi, tous les ans les locataires doivent déclarer leurs ressources. Si elles augmentent au-delà d'un plafond, ces ménages doivent régler un « surloyer de solidarité ». Si elles augmentent de façon trop importante, les locataires sont obligés de quitter leur logement. Il n'y a pas de droit à rester dans un logement Hlm sans conditions de ressources (exception faite pour les personnes âgées et handicapées). •

7

info

→ Les Hlm facilitent les parcours de vie et les parcours résidentiels, en accompagnant chaque locataire dans son projet, du plus fragile au futur acquéreur en accession sociale à la propriété.

Devenir propriétaire d'un appartement ou d'une maison, et ce, même avec des revenus parfois modestes, est possible. Acheter avec un organisme Hlm, c'est accéder à un logement de qualité à moindre coût tout en bénéficiant de garanties pour sécuriser sa situation. Différentes aides et solutions sont proposées pour accéder à la propriété : prêt à taux zéro, prêt à l'accession sociale (PAS), location-accession, prêt Action Logement, etc. •

! Renseignez-vous, nous pouvons vous aider à devenir propriétaire !





+



LA MACHINE À LAVER



Je remplace mon adoucissant par **deux cuillères à soupe de vinaigre blanc**, à chaque tournée de linge, afin de détartrer mon lave-linge et adoucir mon linge.

LE CONGÉLATEUR



J'installe des multiprises avec interrupteur afin de couper l'alimentation des appareils équipés de veille (télévision, imprimante, lave-linge, micro-ondes...) et j'économise environ **100 €/an**.



Visitez, économisez !

Appartement Espac'Eco
104 boulevard Brune
LAVAL
02 52 46 01 21

www.ecomotives53.fr

TIRAGE AU SORT



RÉSERVÉ AUX ENFANTS (moins de 18 ans) des locataires de Méduane Habitat (1 seul gagnant par foyer)

À GAGNER

- 1 VTT Décathlon Rockrider équipé avec compteur vélo, garde-boue, porte bidon, bidon, béquille, antivol
- 20 gourdes Les Boucles de la Mayenne
- 30 tee-shirts Les Boucles de la Mayenne

• Nom et prénom de l'enfant :

• Date de naissance de l'enfant :

• Nom et prénom du/ des parents locataires de Méduane Habitat :

• Adresse :



Remplissez et retournez à Méduane Habitat ce coupon pour participer au tirage au sort avant le **08 juin 2021**





AIDER UNE HEURE PAR MOIS ?

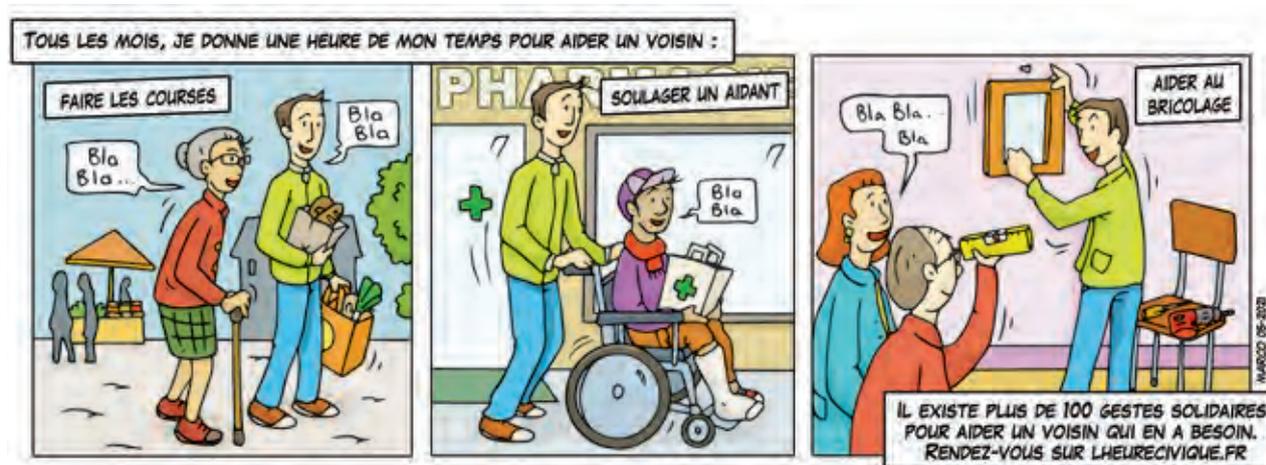
CHACUN D'ENTRE NOUS PEUT LE FAIRE !

QUE CE SOIT AIDER À FAIRE DES COURSES, À RÉPONDRE À DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES POUR DES VOISINS, CHAQUE MINUTE EST UTILE !

LE RÉSEAU lheurecivique.fr PERMET DE METTRE EN RELATION LES PLUS DÉMUNIS ET LES VOLONTAIRES POUR AIDER.

LE RYTHME DE VIE DE TOUS NE PERMET PAS TOUJOURS DE NOUS ENGAGER DANS LA DURÉE.

LE DISPOSITIF EST SIMPLE, PRÈS DE CHEZ SOI ET SANS CONTRAINTE, VOUS POUVEZ CHOISIR LES GESTES DE SOLIDARITÉ QUI VOUS CONVIENNENT ! L'ESSENTIEL EST DE RENFORCER LE LIEN, NOTRE BIEN LE PLUS PRÉCIEUX...





RAGOÛT D'ASPERGES

- * Faites revenir l'oignon émincé dans un peu d'huile.
- * Quand il a bien doré, retirez-le, et mettez la poitrine coupée en gros morceaux, à la place.
- * Faites-la dorer, puis retirez-la.
- * Coupez les asperges (pelées) en 4, et faites-les revenir 5 min.
- * Saupoudrez de farine, et faites cuire 2 min.
- * Ajoutez la poitrine et les oignons. Remuez bien le tout.
- * Couvrez d'eau froide et ajoutez le cube de bouillon de volaille, le sel et le poivre.
- * Faites cuire 1 heure environ.

INGRÉDIENTS

- 1 oignon
- 1 cube de bouillon de poule
- 2 cuillères à soupe de farine
- 1 kg d'asperges fraîches
- 4 tranches de poitrine de porc fraîche
- Sel
- Poivre



POUR
4 PERSONNES



PRÉPARATION
30 MIN



CUISSON
1 H

Bonne dégustation !



Trouve les 10 différences entre les 2 images et entoure-les.

>>>



Habitez ou Investissez

Résidences

LE PARVIS DU LOUVERNAY

136 271 €*
hors taxes et charges



- ✓ ÉLIGIBLE PINEL
- ✓ BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION
- ✓ GARAGES BOXÉS
- ✓ CUISINE ÉQUIPÉE OFFERTE



**DERNIÈRE
OPPORTUNITÉ !**

> 1 APPARTEMENT
1 chambre

LES VALÉRIANES

A PARTIR DE

179 380 €*
hors taxes et charges



- ✓ ÉLIGIBLE PINEL
- ✓ BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION

> PAVILLONS
3 chambres



Résidences

LES SOURCES

A PARTIR DE

123 000 €*
hors taxes et charges



- ✓ ÉLIGIBLE PINEL
- ✓ BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION
- ✓ GARAGES BOXÉS

> APPARTEMENTS
de 1 à 3 chambres



CONTACT

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

