

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



Directeur de la publication : Patrice Morin

Directeur de la rédaction : Dominique Duret

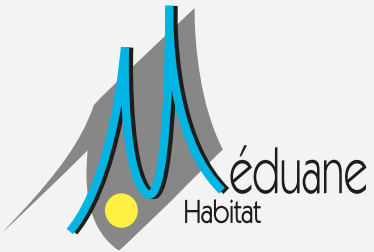
Rédaction : Service communication

Date de parution : mai 2023

Maquette, mise en page et impression : **FAGUIER** | 02 43 70 35 35 | **IMPRIM'VERT** 

SOMMAIRE

ÉDITO DU PRÉSIDENT PATRICE MORIN	5
LES TEMPS FORTS 2022	7
LES MOYENS HUMAINS	14
LE PATRIMOINE	16
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	18
QUI SONT LES NOUVEAUX LOCATAIRES ?	20
L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	22
LA GESTION DE LA PROXIMITÉ	26
LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	28
LES RÉHABILITATIONS ET LES RÉSIDENTIALISATIONS	36
LA VENTE DE LOGEMENTS	42
L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	44
L'ANALYSE FINANCIÈRE	48
LA CRÉATION DE VALEUR ÉCONOMIQUE	53
LA QUALITÉ DE SERVICE	54
LA RSE	56
LA COOPÉRATIVE L4H	58
LES PERSPECTIVES 2023	59



ÉDITO DU PRÉSIDENT PATRICE MORIN



L'année 2022 a été jalonnée par de nombreuses actions menées par Méduane Habitat en priorité auprès de ses locataires sans oublier nos nombreux partenaires et les collectivités de l'agglomération et du département auprès desquelles nous déployons un savoir-faire reconnu.

Faire vivre le lien social et accompagner les projets sociaux des communes a toujours été une volonté majeure de l'entreprise. Celle-ci contribue à la mise en place d'une architecture et d'un urbanisme qui favorisent le bien vivre pour tous.

Dans ce sens, proposer des logements de qualité s'avère une priorité pour Méduane Habitat. La seconde vie des bâtiments par des réhabilitations d'ampleur permet entre autres de mettre à disposition des biens répondant aux nouveaux besoins de habitants. Les travaux qui ont été menés dans la résidence Davout à Laval en sont un exemple concluant. Il en est de même dans la résidence La Coconnière à Laval. Ils seront complétés par l'engagement des études d'autres réhabilitations en 2023 notamment dans le quartier du Pavement. Menés dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain de l'ANRU, ils permettront de donner une nouvelle image architecturale plus attractive et moins stigmatisée de notre patrimoine, participant ainsi à l'embellissement de tout un quartier.

Malgré la crise que nous traversons depuis plus d'un an, Méduane Habitat a poursuivi ses projets de construction. Ce sont ainsi 163 logements locatifs qui ont été livrés en 2022, soit près du double par rapport à 2021.

De nombreux chantiers sont en cours et les projets ne manquent pas pour continuer à accompagner les communes dans leur souhait de développement.

Les hausses des coûts de l'énergie et du coût de la construction ont impacté notre activité et le budget des locataires. Poursuivre les efforts menés sur les performances thermiques de nos bâtiments, lors des constructions et des rénovations, est primordial. L'entreprise a également mis en place un fonds de soutien pour les locataires en difficulté en raison des hausses de charges liées aux coûts de l'énergie.

La professionnalisation de l'entreprise se poursuit et les équipes améliorent continuellement leur fonctionnement pour offrir la meilleure qualité de service possible aux locataires. Les bons résultats obtenus lors de l'enquête de satisfaction triennale récompensent cet investissement quotidien des collaborateurs aux bénéfices des résidents.

En bonne santé financière, l'entreprise continue à se développer avec toujours de nouveaux projets.

Méduane Habitat s'appuie aussi sur la force de la coopérative L4h qu'elle a rejoint en 2020. Celle-ci permet d'enrichir les compétences et les outils pour bénéficier de la force du collectif, notamment avec la création d'un Office Foncier Solidaire à la présidence de laquelle j'ai été élu.

Je remercie les membres du conseil d'administration, le directeur général, ainsi que l'ensemble des collaborateurs pour leur engagement quotidien envers les locataires et leur volonté de faire de Méduane Habitat une entreprise toujours dynamique et pérenne.

Bien cordialement,



LES TEMPS FORTS 2022

Des actions au bénéfice des locataires et du territoire

De nombreux événements sont organisés tout au long de l'année afin de favoriser le lien avec les locataires, les partenaires et les collectivités, et valoriser le patrimoine.

22 janvier
Laval

› Visite des quartiers Pommerais et St Nicolas avec Anne-Claire Mialot, Directrice générale de l'ANRU



30 mars
Laval

› Participation au salon de l'emploi et de l'alternance à l'Espace Mayenne



7 avril - Angers

› Convention du personnel L4h



13 avril - Laval

› Remise des prix du concours des Balcons Fleuris

28 avril – Andouillé

- › Inauguration de la tranche 2 du Village des Aînés



*10 mai
Louvigné*

- › Visite du programme immobilier Le Parvis du Louvigné



*20 mai
Laval*

- › Fête des voisins du quartier du Bourny



19 mai – Laval

- › Après-midi foot pour les jeunes des quartiers au Stade Francis Le Basser





*3 juin
Laval*

› Inauguration
du graff
de l'artiste
Jibé au
Mortier



29 juin – Laval

› Inauguration des locaux mis à disposition des associations au « Basser »

*30 juin
Laval*

› Visite de
chantier du
Domaine
des Hérons à
Laval pour les
professionnels
de l'habitat



*4 juillet
Laval*

› Remise
des lots du
jeu-concours
des Boucles
de la
Mayenne aux
locataires





15 septembre - Le Genest-St-Isle

› Inauguration de la résidence Les Coteaux du Plessis

19 septembre - St Jean-sur-Mayenne

› Inauguration de la résidence du Port



5 octobre - Laval

› Inauguration de la résidence La Tuilerie



*7 au 9
octobre
Laval*

› Participation
au Salon de
l'habitat



15 octobre
Laval

› Participation au Salon des collectivités locales organisé par l'AMF 53



19 octobre - L'Huisserie

› Inauguration de la résidence des Avaloirs



14 novembre
Saint Berthevin

› Pose de 1^{ère} pierre de la résidence des Orangers



19 octobre - L'Huisserie

› Visite de chantiers à L'Huisserie par la Commission habitat de Laval Agglo



15 novembre - Laval

> Participation au job dating sportif au Palindrome



1^{er}
décembre
Laval

> Signature du
Protocole de
mobilisation et
de lutte contre
les violences
faites aux
femmes



13
décembre
Laval

> Participation
aux rencontres
« Des clés
pour réussir »
avec les
bénéficiaires
du RSA



15 décembre - Laval

> Remise de prix lors de la cérémonie du Prix Aperçus
organisé par le CAUE de la Mayenne



Décembre – Laval

> Participation aux fêtes de Noël dans les quartiers et mise en lumière des Horizons à Hilard



LES MOYENS HUMAINS

Le comité de direction

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



Dominique DURET
Direction Générale

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

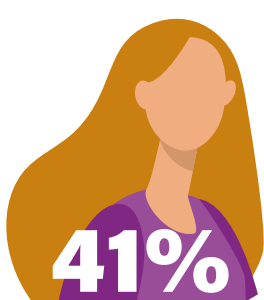


Olivier DAVID
Ressources
Humaines et
Juridique

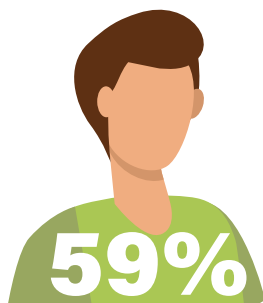
LES EFFECTIFS

162 collaborateurs

dont 148 CDI, 10 CDD et 4 alternants
répartis dans 5 directions + 1 mandataire



soit 66 femmes



soit 97 hommes

ÂGE MOYEN

44 ANS

ANCIENNETÉ

10 ANS

RECRUTEMENTS

14 RECRUTEMENTS
(CDI à temps plein)

DÉPARTS

12 CDI

Indice égalité : 89/100 soit + 9 points !

Il s'agit de l'index d'égalité Hommes/Femmes à Méduane Habitat publié en mars 2023 sur la base des éléments 2022. Cet index est un résultat très satisfaisant calculé à partir de 4 indicateurs :

- > l'écart de rémunération H/F
- > la parité H/F parmi les 10 plus hautes rémunérations
- > l'écart de répartition pour les augmentations individuelles
- > L'index étant supérieur à 75, la mise en place d'un plan d'actions n'est pas nécessaire. Il est recalculé chaque année.
- > le nombre de salariées augmentées après leur retour de congé maternité

LA FORMATION

Coût global de formation (coût pédagogique, salaires et frais des stagiaires) :

165 202 €, ce qui représente **3,1 % de la masse salariale**.

1 575 heures engagées ce qui correspond à 225 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



- > Sensibilisation sur la santé mentale en octobre 2022 organisée par le Conseil Local de Santé Mentale

LE PATRIMOINE

Les chiffres clés au 31/12/2022



6302 LOGEMENTS LOCATIFS

DONT

4 971 LOGEMENTS COLLECTIFS

669 LOGEMENTS INDIVIDUELS

662 ÉQUIVALENTS-FOYERS

10 758 PERSONNES LOGÉES

Près d'**1** lavallois sur **5** est logé par Méduane Habitat

36 ans ÂGE MOYEN DU PATRIMOINE

Les modifications patrimoniales

22,5 millions d'euros ont été investis par Méduane Habitat en 2022 pour la construction et la réhabilitation.

Les communes de Laval et L'Huisserie enregistrent les plus fortes progressions du nombre de logements avec la livraison des résidences La Tuilerie (32) et Le Poirier (12) à Laval, et de la résidence Les Avaloirs (68) à L'Huisserie.

La baisse de 13 logements à Laval s'explique par la vente de 8 pavillons et la démolition de 5 logements. A Louvigné, 2 logements ont également été vendus.

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

En 2022, la CALEOL* de Méduane Habitat a étudié **2228 demandes locatives**, contre 2306 en 2021. Soit une baisse de 3 %.

1 257 PROPOSITIONS DE LOGEMENTS ONT ÉTÉ FAITES EN 2022
(1302 en 2021 soit une baisse de 3 %),

729 (58 %) PROPOSITIONS DE LOGEMENTS ONT ÉTÉ ACCEPTÉES
par le demandeur (48 % en 2021). 729 nouveaux locataires sont donc entrés dans le patrimoine, contre 624 nouveaux locataires en 2021. Cela représente une hausse des nouveaux entrants de 22 % entre 2021 et 2022.

516 (41 %) PROPOSITIONS DE LOGEMENTS ONT ÉTÉ REFUSÉES
par le demandeur ou n'ont pas fait l'objet de réponse (51 % en 2021),

Sur les 516 refus aux propositions de logements, 161 (31 %) sont liés à des non-réponses des candidats (32 % en 2021).

1 % DES DEMANDES DE LOGEMENTS ONT ÉTÉ REFUSÉES PAR LA CALEOL (même proportion qu'en 2021).

La CALEOL a refusé d'émettre une proposition de logements pour 14 demandes.



10,04 % de rotation des logements


Le taux de rotation de logement poursuit sa baisse, passant ainsi de 11,10 % en 2021 pour 616 départs de locataire du patrimoine à 10,04 % en 2022 pour 571 départs de locataires du patrimoine. Cette baisse du taux de rotation est ainsi d'une part le reflet de la baisse du nombre de départs de locataires. Elle confirme d'autre part l'attachement des locataires à leur patrimoine et prouve l'intérêt de la stratégie de réhabilitation qui favorise le maintien des locataires dans leur logement grâce à un patrimoine rénové.

*CALEOL : 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

5,20 % DE VACANCE LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2022

(soit 293 logements vacants pour 5640 logements locatifs, hors foyers)

Le taux de vacance global de 2022 par rapport à 2021 est en baisse. Il était de 5,88 % fin 2021, malgré la mise en location de 163 logements supplémentaires.



VACANCE TECHNIQUE POUR TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT	174 LOGEMENTS
VACANCE COMMERCIALE	64 LOGEMENTS
VACANCE SUITE À DÉCÈS	13 LOGEMENTS
VACANCE SUITE À INFILTRATION	3 LOGEMENTS
VACANCE NUISIBLE	1 LOGEMENT
VACANCE SUITE À RÉHABILITATION	14 LOGEMENTS
VACANCE SUITE À SINISTRE EN COURS	2 LOGEMENTS
VACANCE SUITE CONTENTIEUX JURIDIQUE EN COURS	22 LOGEMENTS

QUI SONT LES NOUVEAUX LOCATAIRES ?



Le profil

Comme en 2021, une très forte majorité de nouveaux entrants est constituée de personnes seules (35 %) et de famille monoparentales (37 %), soit 72 % du total des nouveaux entrants.



Associations

4 % soit 31



Colocations familiales

1 % soit 8



Couples sans enfants

10 % soit 70



Couples avec enfants

13 % soit 97

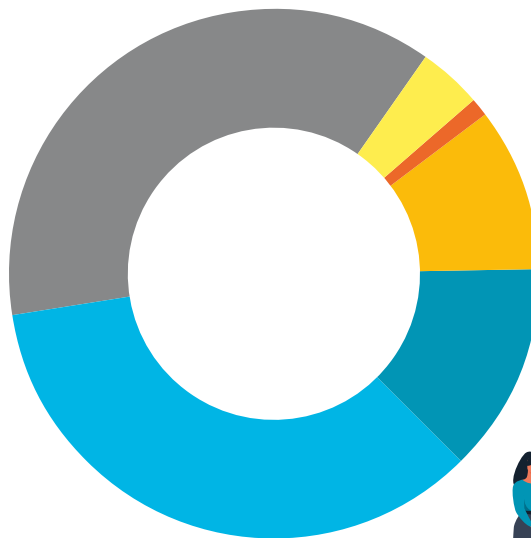
Familles monoparentales

37 % soit 265



Personnes seules

35 % soit 258



Les ressources des nouveaux entrants

73 % des nouveaux entrants ont des ressources inférieures ou égales au SMIC, dont 25 % avec des ressources inférieures ou égales au RSA.

Ainsi, comme pour l'année 2021, la fragilité économique des nouveaux entrants est toujours d'actualité et nécessite une veille attentive des équipes de Méduane Habitat avec un accompagnement social renforcé afin de prévenir les risques d'impayé locatif.

Quant aux nouveaux entrants dont les ressources sont supérieures au SMIC, le pourcentage est de 27 % en 2022 (contre 21 % en 2021). Cette hausse est principalement liée au développement de la stratégie des PLS (Prêt Locatif Social), en particulier dans les Quartiers Prioritaires de la Ville, qui a permis l'arrivée de nouveaux locataires avec des ressources financières plus importantes dans ces quartiers.

¹-RSA : Ressources annuelles inférieures ou égales au 1^{er} quartile : 8575 € /an

²-SMIC : Montant mensuel brut du SMIC pour un temps plein en 2022 : 1 678,95 €

Ressources annuelles supérieures au SMIC² :

27 % des nouveaux entrants
soit 197 locataires (21 % en 2021)

Ressources annuelles inférieures ou égales au RSA¹ :

25 % des nouveaux entrants
soit 181 locataires (52 % en 2021)



Ressources annuelles comprises entre le RSA et le SMIC :

48 % des nouveaux entrants
soit 351 locataires (25 % en 2021)



L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Qui sont les locataires accompagnés ?

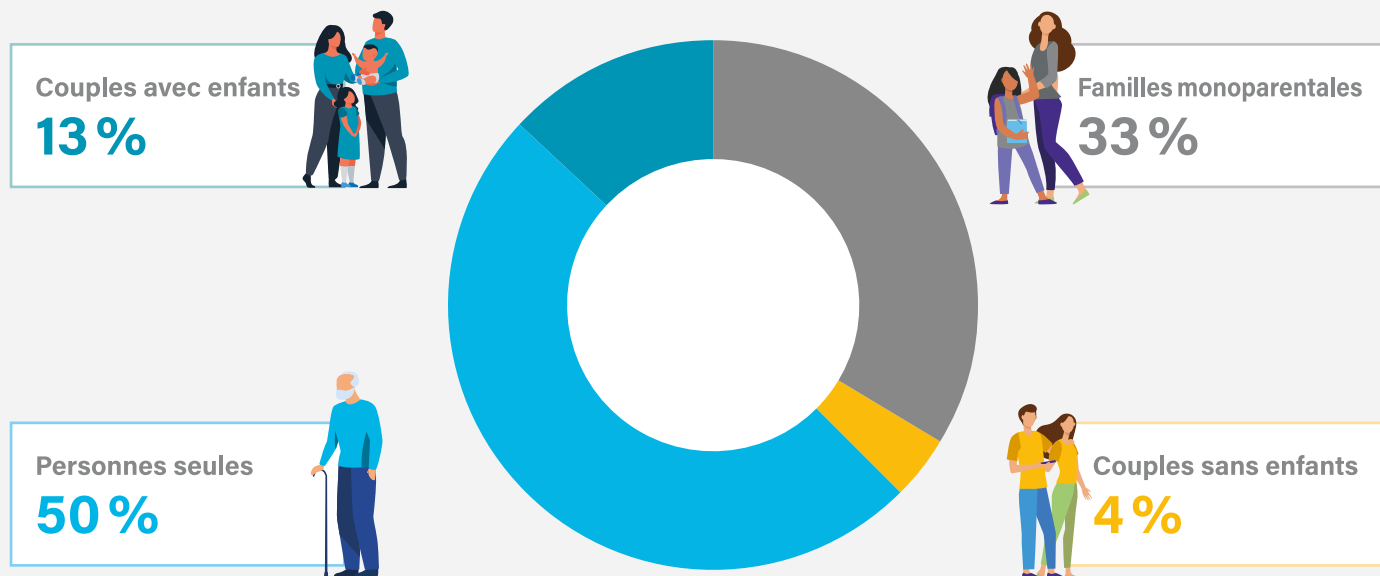
659 SUIVIS ONT ÉTÉ DÉCLENCHÉS EN 2022 POUR DES LOCATAIRES AYANT BESOIN D'UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL.
(437 EN 2021)



Motifs de l'accompagnement :

Impayés de loyers et contentieux :	23 % soit 149
Entretien du logement :	6 % soit 38
Aides administratives :	13 % soit 85
Adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap (dont HSS) :	11 % soit 75
Surconsommation d'eau et maîtrise des charges locatives :	6 % soit 40
Veille sociale :	4 % soit 35
Relogements et mutations :	9 % soit 56
Aide à la constitution d'un dossier FSL :	5 % soit 31
Habitat Senior Services :	11 % soit 71
Migrants et réfugiés avec France Terre d'Asile :	6 % soit 37
Logements accompagnés :	6 % soit 42

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



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



L'impayé locatif

L'impayé locatif au 31 décembre 2022 pour les locataires présents s'élève à **1 303 109 €** pour 5640 logements locatifs, soit 231 € par logement.

En 2021, cet impayé était de **1 263 648 €** pour 5492 logements locatifs (231 € par logement).

Ainsi, entre 2021 et 2022, l'impayé locatif pour les locataires présents au global connaît une hausse de 3 %. Toutefois, cette hausse est relative compte tenu de l'accroissement du patrimoine qui maintient l'impayé locatif annuel au logement à 231 €, soit au même niveau qu'en 2021.



L'accompagnement social avec la labellisation HSS®

8 logements ont été labellisés Habitat Senior Services® en 2022. Cela porte à 71 le nombre total de logements labellisés (63 logements étaient labellisés en 2021).

L'accompagnement social lors des chantiers de réhabilitation

Les chantiers de réhabilitation conduisent parfois à des travaux de reconfiguration de logements ou suppression de logements pour permettre de développer de nouveaux services (création d'ascenseurs, de balcons, renforcement de l'accessibilité...) et d'engager la seconde vie des bâtiments. 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.

Les partenaires de l'accompagnement social

Avec une contribution financière de **12 000 €** 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.

122 581,18 € de financements ont été mobilisés en 2022 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.

Méduane Habitat continue à soutenir le lien social dans les quartiers et auprès d'associations : plus de 70 000 € de subventions et de soutien à des animations et projets ont ainsi été accordés sur l'année 2022, ainsi que des loyers minorés pour des structures apportant un soutien social ou économique aux locataires.



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. Un projet d'augmentation du nombre de gardiens sur notre patrimoine est en cours de réflexion afin que ceux-ci puissent gérer des secteurs plus restreints. Cela permettra d'améliorer encore la proximité envers le locataire ainsi que le lien social.

Premiers interlocuteurs des locataires, les gardiens ont réalisé en 2022 :

577 ÉTATS DES LIEUX D'ENTRÉE

Ces rendez-vous sont l'occasion pour les gardiens d'accueillir les nouveaux locataires dans leur logement et leur expliquer le règlement intérieur.



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 2022, ce partenariat s'est maintenu avec 92 personnes (soit 29 équivalents temps plein) et 9 encadrants techniques mobilisés sur des chantiers (ménage, espaces verts, encombrants, déménagements...).

Cette même année, l'entreprise a dépensé près de 40 000 € pour des actions préventives et curatives contre des rats ou des nuisibles (cafards, punaises de lits...).



AlterCité



AlterServices
TRANSPORT ORGANISATION TRAVAUX

Les états des lieux

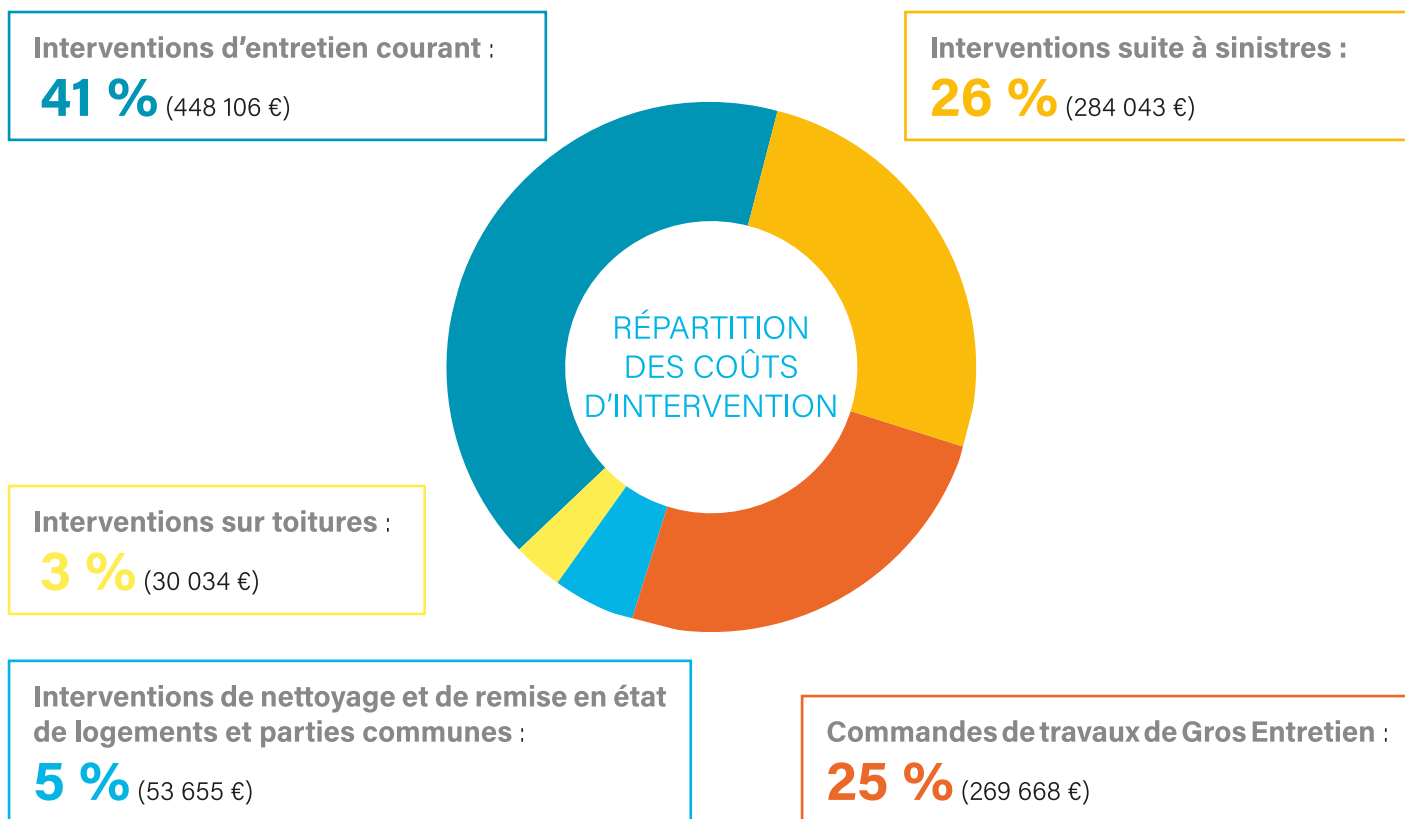
Trois gestionnaires techniques et deux chargés d'états des lieux réalisent les états des lieux de sortie et accompagnent les gardiens pour les états des lieux d'entrée. Ils prennent également en charge les désordres techniques dans les parties communes en accompagnement des gardiens et dans les parties privatives (hors multi entretien).

Ce service a ainsi réalisé en 2022 :

152 ÉTATS DES LIEUX D'ENTRÉE
548 ÉTATS DES LIEUX DE SORTIE
60 VISITES CONSEILS TOUTES
CONFONDUES

Les commandes d'interventions techniques

1 085 506 € pour les interventions techniques ont été commandées en 2022, réparties ainsi :



LE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Les mises en service en 2022

7 communes ont été concernées en 2022, avec la livraison de 163 logements en location et 2 en vente.

Le Genest-S-Isle - Les Coteaux du Plessis

Nombre de logements :

28 logements intermédiaires

Architecte : Atelier K

Date de livraison : Mars et avril 2022

Montant : 3 M€



S^t Jean-sur-Mayenne - Le Port



Nombre de logements :

15 logements intermédiaires

Architecte : Romain Leblanc

Date de livraison : Mai 2022

Montant : 2,2 M€



Laval
La Tuilerie

Nombre de logements :
32 logements collectifs

Architecte :
Romain Leblanc

Date de livraison :
Juin 2022

Montant : 4,4 M€

L'Huisserie
Les Avoisirs

Nombre de logements :
68 logements collectifs

Architecte : MAP
Architecture

Date de livraison :
De février à octobre 2022

Montant : 8,7 M€



Entrammes
Les Pruniers

Nombre de logements :
4 pavillons

Architecte :
A3 Architecture

Date de livraison :
Juillet 2022

Montant : 0,6 M€





Laval
Le Poirier

Nombre de logements :
12 logements intermédiaires

Architecte :
Atelier K

Date de livraison :
Novembre 2022

Montant : 1,5 M€

Louerné
Les Valérianes

Nombre de logements :
2 pavillons

Architecte : Kraft
Architecte

Date de livraison :
: Octobre 2022

Montant : 0,3 M€



St Germain-le-Fouilloux - Le Moulin de Quifeu

Nombre de logements : 4 pavillons

Architecte : A3 Architecture

Date de livraison : Avril 2022

Montant : 0,5 M€



Les programmes en construction en 2022

113 logements étaient en construction en 2022 dans 7 communes, dont 2 dans lesquelles Méduane Habitat s'implante pour la première fois : La Baconnière et Martigné-sur-Mayenne.

Tous seront livrés en 2023.

Laval - Le Domaine des Hérons

Nombre de logements :

28 logements collectifs + 2 locaux d'activité

Architecte :

MAP Architectes

Date de livraison : Septembre 2023



Louverné - Suzanne Lenglen

Nombre de logements :

13 logements intermédiaires

Architecte :

CF Architecture

Date de livraison : Mai 2023



Louverné - Les Lobélies

Nombre de logements :

8 logements intermédiaires

Architecte : Kraft Architectes

Date de livraison : Juin 2023



Martigné-sur-Mayenne - Fontaine Saint Georges



Nombre de logements :

16 logements intermédiaires et individuels + 4 commerces

Architecte :

Houet IE Associés

Date de livraison : Décembre 2023



*L'Huisserie
La Source*

Nombre de logements :
30 logements +
2 commerces

Architectes :
- Houet IE
Associés

- Atelier K

Date de livraison :
Juin 2023



*La
Baconnière
La Mine*

Nombre de logements :
5 pavillons

Architecte :
Anthony Morin

Date de livraison :
Novembre 2023

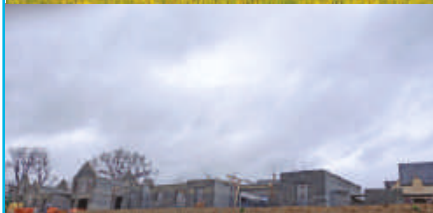


*Ahuillé
Le Cépage*

Nombre de logements :
8 pavillons

Architecte :
Anthony Morin

Date de livraison :
Fin 2023



*Nuillé-sur-Vicoin
Les Ligonnières*

Nombre de logements :
5 pavillons

Architecte :
Romain Leblanc

Date de livraison :
Janvier 2023



Les programmes à l'étude en 2022

Deux nouvelles communes d'implantation, Port-Brillet et Le Bourgneuf-la-Forêt, figurent parmi les 7 programmes en étude au 31 décembre 2022.

Port-Brillet - La Peltrie

Nombre de logements : 4 pavillons
Architecte : DUHO Architecture



Le Bourgneuf-la-Forêt - La Beulotière

Nombre de logements : 7 pavillons
Architecte : DUHO Architecture



Louverné

Requalification Acquisition Amélioration

Nombre de logements : 5 logements
Architecte : Kraft Architectes



En janvier 2022, Méduane Habitat a signé une convention avec la mairie de Cossé-le-Vivien pour un projet d'aménagement et de redensification du centre-ville.

Louerné - Les Vallons

Nombre de logements :

16 logements intermédiaires
+ 1 micro-crèche

Architecte : Agence Rhizome



Loiron-Ruillé Le Carré Plantagenêt 2

Nombre de logements :

5 logements

Architecte :
Romain Leblanc



Laval Le Hameau du Grand Grenoux

Nombre de logements :

14 logements collectifs

Architecte :

Houet IE Associés

Mayenne - Marie Chemin

Nombre de logements :

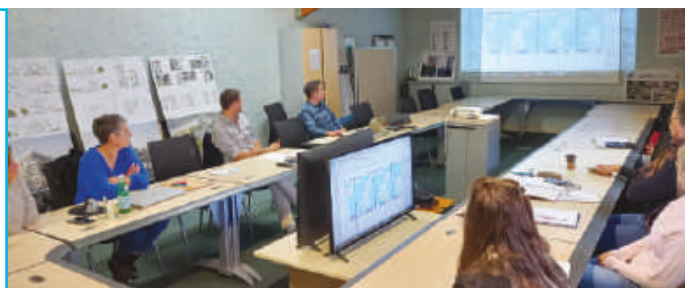
29 logements collectifs + 1 local commun

Architecte :

Agence Rhizome



En 2023, Méduane Habitat lancera également la construction de son nouveau siège social dans le quartier de la Gare à Laval. Un groupe de travail, composé de plusieurs salariés de différents métiers, a participé à l'élaboration des plans et au choix des équipements afin que ces nouveaux locaux soient les plus agréables et fonctionnels possibles.



Les démolitions

Une seule démolition a été menée en 2022. Il s'agit des 5 pavillons du programme Eugène Messmer à Laval. Ces travaux ont permis de libérer un foncier privatif de Méduane Habitat pour réaliser un projet d'aménagement de densification et de requalification urbain.

LES RÉHABILITATIONS ET LES RÉSIDENTIALISATIONS

Les travaux de réhabilitation de la résidence Davout à Laval ont été finalisés en 2022.

3 chantiers sont également en cours à Laval et L'Huisserie, représentant au total 288 logements en cours de rénovation.

Les chantiers livrés en 2022 :

Laval - Davout

Nombre de logements :

248 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre : Atelier des loges

Montant : 1,8 M€ soit 7 474 €/logement

Liste des travaux :

- › Résidentialisation (réorganisation des espaces de stationnements et accès sécurisé aux bâtiments)
- › Réaménagement paysager
- › 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



Les chantiers en cours en 2022 :

Laval - Le Bourny 2

Nombre de logements :

25 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre : Rhizome

Montant : 1,6 M€ soit 63 960 €/logement

Liste des travaux :

- › 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 (passage d'un DPE E avant travaux à un DPE 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
- › Remplacement de l'ascenseur d'origine
- › Remplacement des équipements sanitaires
- › Remplacement des convecteurs



L'Huisserie - Les Lauriers

Nombre de logements :

50 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

Houet IE Associés

Montant : 3 M€ soit 61 800 €/logement

Liste des travaux :

- › 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
- › Création d'ascenseurs pour desservir tous les étages y compris parking sous terrain



Laval - Léo Lagrange et Jacques Richard

Nombre de logements :

213 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre : Rhizome

Montant : 7,5 M€ soit 35 296 €/logement

Liste des travaux :

- › 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
- › Sécurisation des accès et des espaces extérieurs
- › Création de jardins privatifs en rez-de-chaussée





Nombre de logements :

119 logements collectifs

Maîtrise d'oeuvre : Cabinet Latitude

Montant de la réhabilitation :

8,1 M€ soit 68 594 €/logement

Liste des travaux :

- › Résidentialisation : Réorganisation des espaces de stationnement 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, hausse des prestations et remplacement des portiers
- › Embellissement des paliers des étages
- › Modernisation électrique dans les espaces communs
- › Réaménagement paysager avec création d'un parc urbain
- › Construction de 14 nouveaux logements en surélévation sur le bâtiment A et de 15 nouveaux logements dans le prolongement du bâtiment existant
- › Création d'une faille au milieu du bâtiment A pour faciliter les traversées piétonnes

Les projets de réhabilitation avec démarrage en 2023 :

Laval - Le Bourny 1



Nombre de logements :
205 logements collectifs

Architecte : Rhizome

Liste des travaux :

- › Résidentialisation et aménagement de la place de la Commune

Laval - Les Cascades

Nombre de logements :
78 logements collectifs

Architecte : Romain Leblanc

Liste des travaux

- › Résidentialisation
- › Réfection des parkings, des voiries et des espaces verts
- › Ravalement des façades
- › Remplacement des menuiseries extérieures
- › Réfection des halls et des entrées
- › Réfection des pièces d'eau
- › Individualisation du chauffage et remplacement des convecteurs
- › Remplacement des ascenseurs et amélioration de l'accessibilité
- › Création de jardins privés en rez-de-chaussée



Laval - La Perdrière

Nombre de logements :

140 logements

Maîtrise d'œuvre :

Archipole

Liste des travaux :

- › Résidentialisation
- › Réfection des parkings, des voiries et des espaces verts
- › Mise en place d'ascenseurs
- › Ravalement des façades
- › Création de balcons
- › Réfection des halls et des circulation communes
- › Réfection de l'interphonie
- › Remplacement des portes palières
- › Réfection des pièces d'eau



Laval - La Gaucherie

Nombre de logements :

140 logements

Maîtrise d'œuvre :

Houet IE Associés

Liste des travaux :

- › Résidentialisation
- › Réfection des parkings, des voiries et des espaces verts
- › Ravalement des façades
- › Création de balcons
- › Réfection des halls et des circulation communes
- › Réfection de l'interphonie
- › Remplacement des portes palières
- › Réfection des pièces d'eau

LA VENTE DE LOGEMENTS

Logements neufs vendus

En 2022, Méduane Habitat a vendu

17 LOGEMENTS,

21 PARKINGS ET

4 COMMERCES

pour un montant total de **3 921 855 €**.

Louerné - Parvis du Louernay

9 logements – 3 commerces – 11 parkings





8 logements
1 commerce
10 parkings

Logements anciens vendus

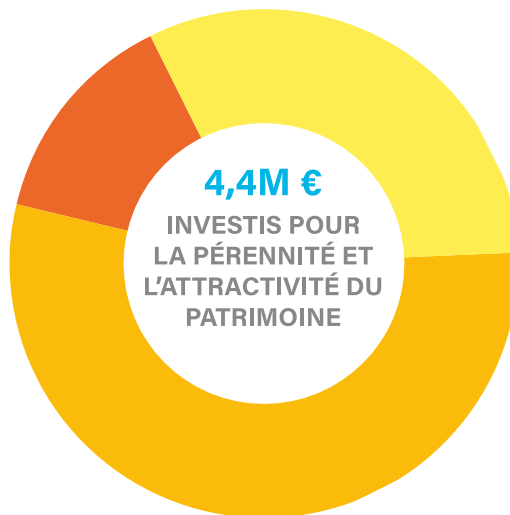


- 3** MAISONS DE VILLE aux Hameaux de Grenoux à Laval
- 2** MAISONS DE VILLE aux Chauminettes à Laval
- 2** MAISONS DE VILLE au Bourg Hersent à Laval
- 2** PAVILLONS à La Bourdigale à Louvigné
- 1** PAVILLON à Saint Sulpice à Laval

L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

En 2022, Méduane Habitat a continué à investir massivement en faveur de l'entretien du patrimoine. Cet entretien est réalisé en partie en interne, par une régie de travaux au sein de la Direction Maintenance du Patrimoine, comptant plus de 50 salariés.

Gros entretien
Entreprises Extérieures :
0,6 M€

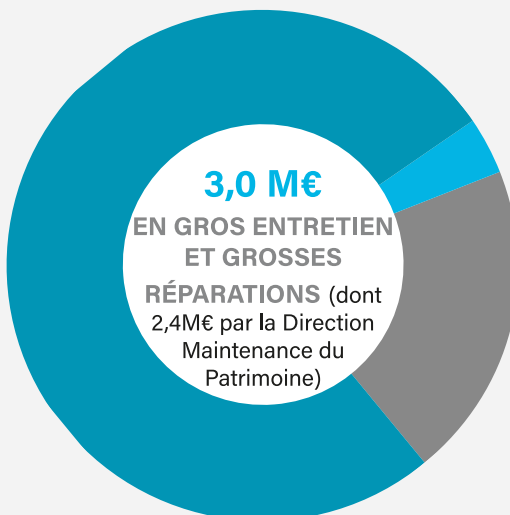


Entretien courant :
1,4 M€

Gros entretien
Régie de Travaux :
2,4 M€

Adaptabilité :
0,1 M€

Travaux suite EDL :
2,3 M€



Travaux gros entretien :
0,6 M€

LA GESTION DE LA RÉCLAMATION TECHNIQUE

dont le Multi-entretien

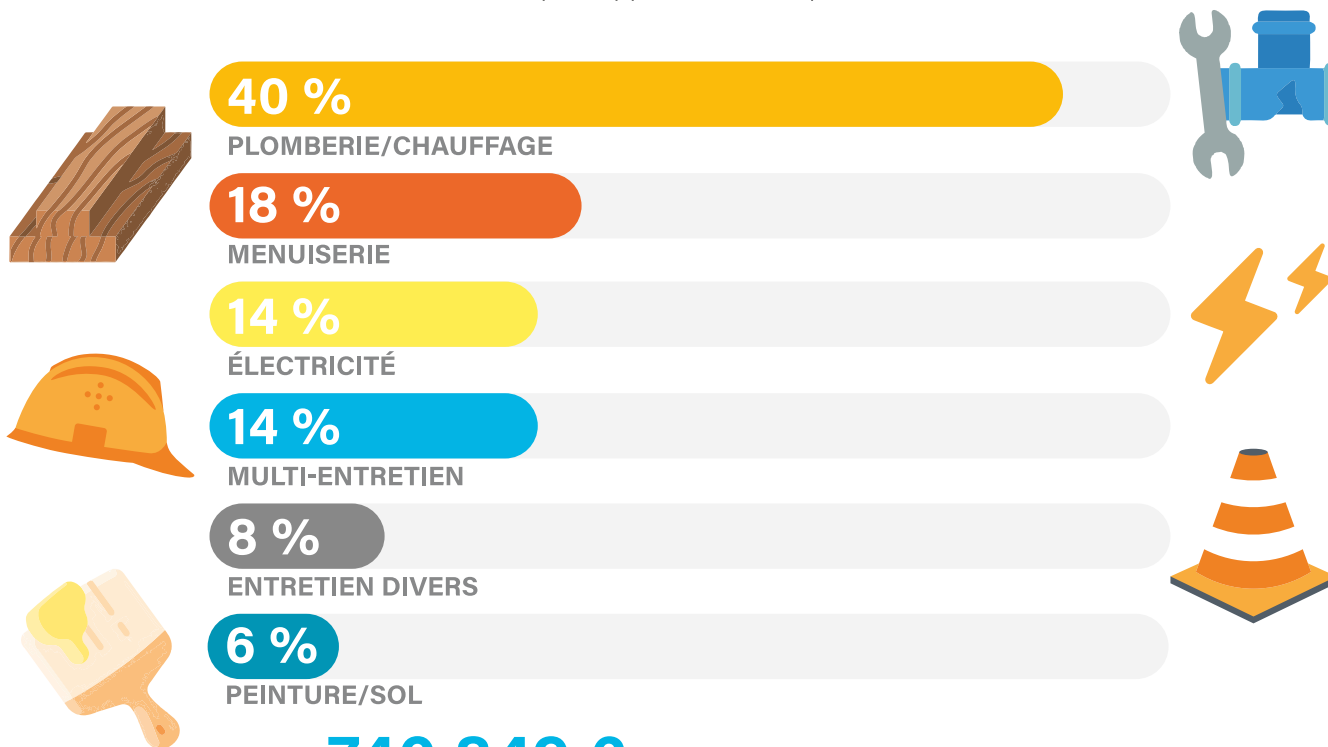


14 499 APPELS TRAITÉS
(-0,5 % par rapport à 2021)

14 004 APPELS SORTANTS
(+28 % par rapport à 2021)

La gestion opérationnelle

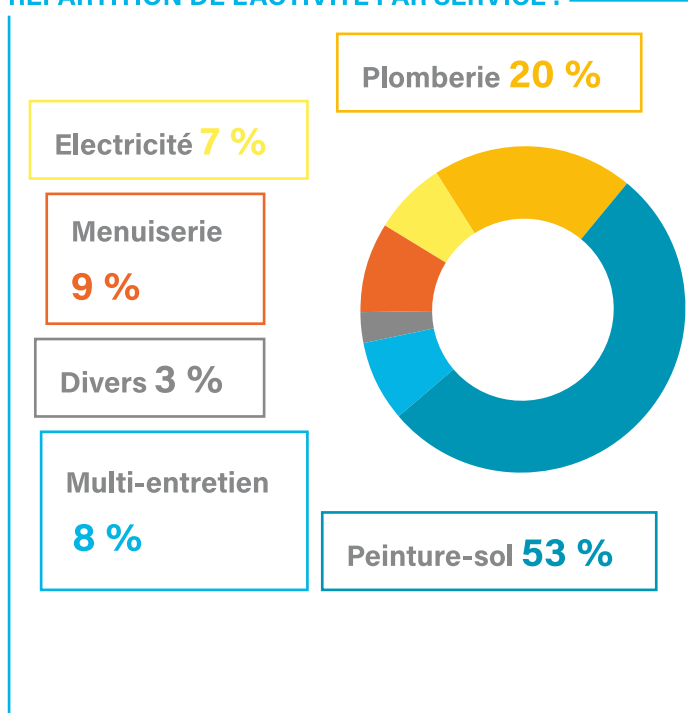
17 506 INTERVENTIONS (+3 % par rapport à 2021) réparties selon les services suivants :



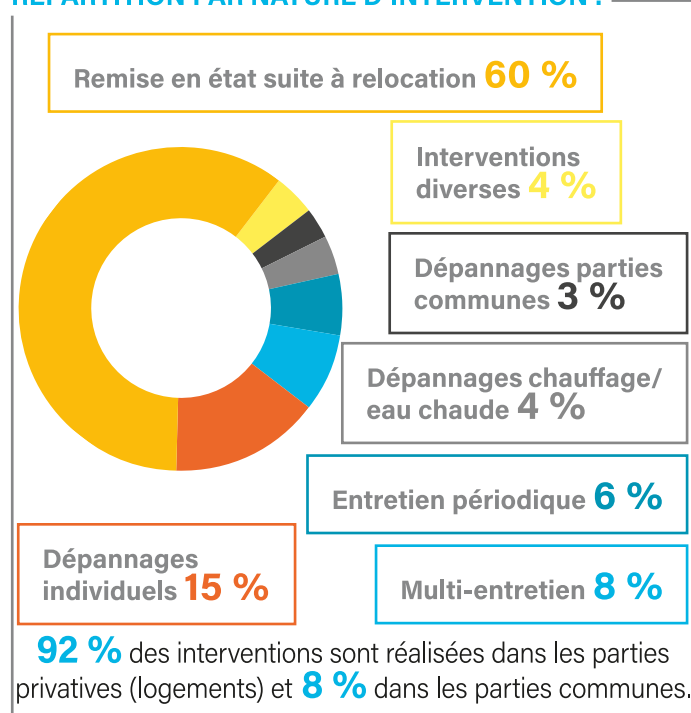
pour **740 849 €** HT DE FOURNITURE ASSOCIÉE.

Avec **60 987 heures** d'intervention, les techniciens de la Direction Maintenance du Patrimoine ont contribué à l'entretien du patrimoine.

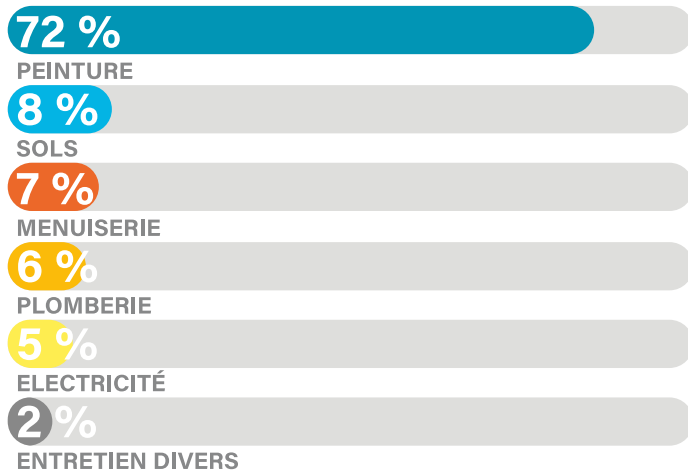
RÉPARTITION DE L'ACTIVITÉ PAR SERVICE :



RÉPARTITION PAR NATURE D'INTERVENTION :



Répartition par corps d'état suite aux états des lieux :



532 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 :

2 123 APPELS TRAITÉS

1 454 DEMANDES D'INTERVENTION

Environ **497** INTERVENTIONS assurées à 97 % par des techniciens-salariés de Méduane Habitat

8 INTERVENTIONS liées à des incidents graves (incendies...)

La satisfaction après travaux

86,9 % des locataires se déclarent globalement satisfaits suite à une intervention nécessitant des travaux (dépannages).



96,6 %

COURTOISIE

94,2 %

PROPRETÉ DU CHANTIER

93 %

ACCUEIL ET ÉCOUTE

92,3 %

PRISE DE RENDEZ-VOUS

92,0 %

EXPLICATIONS LORS DE L'INTERVENTION

89,5 %

EXPLICATIONS SUR LE DÉROULÉ AVANT L'INTERVENTION

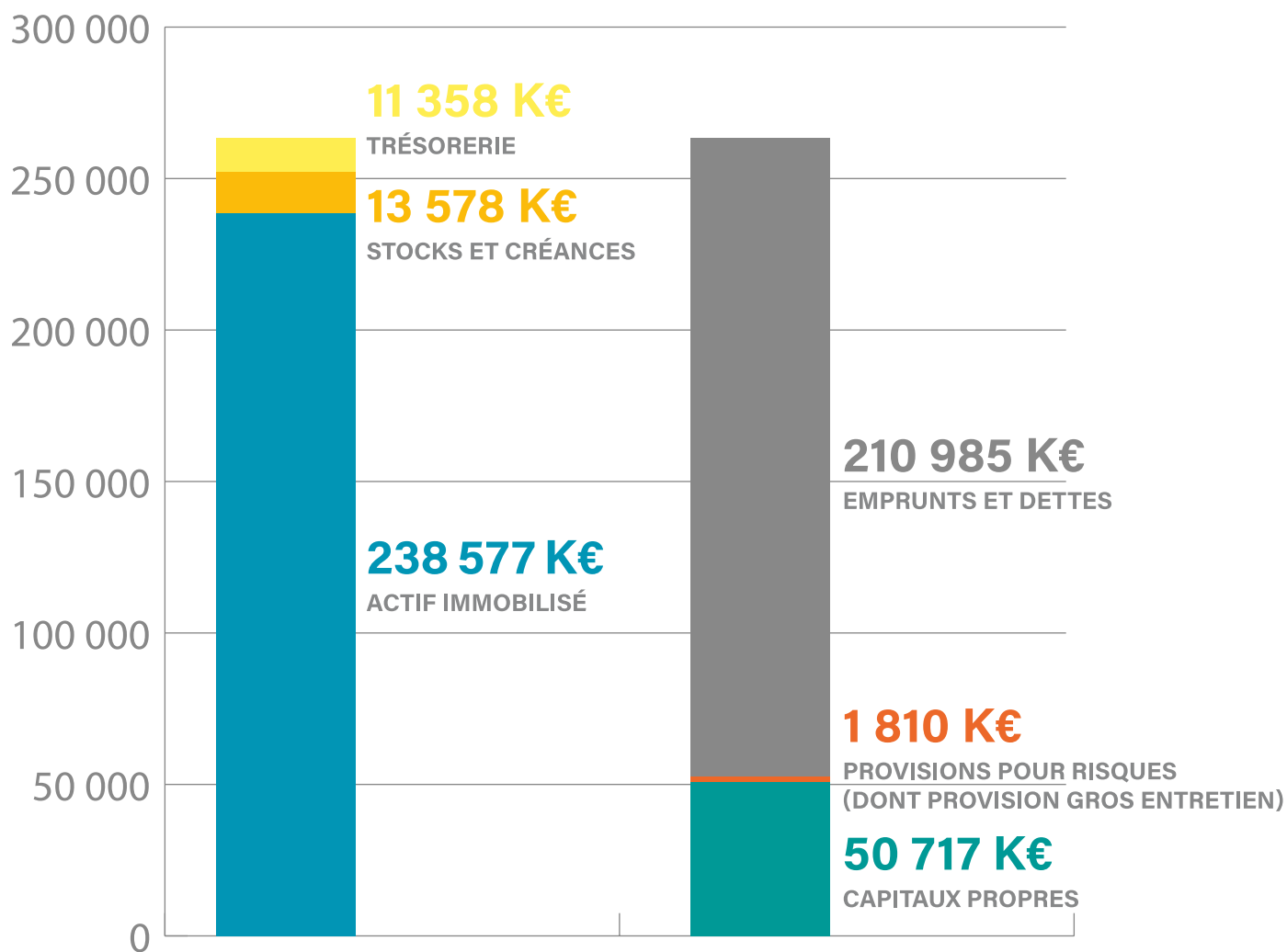
87,8 %

DÉLAI DE L'INTERVENTION

84,1 %

DÉLAI ANNONCÉ

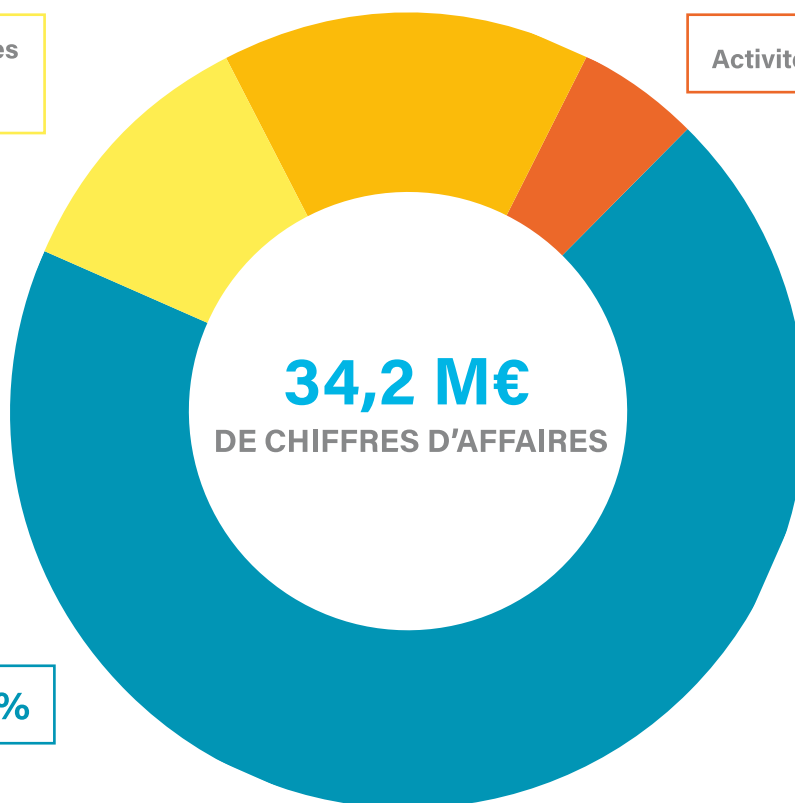
L'ANALYSE FINANCIÈRE



Récupération charges locatives : **15 %**

Prestations de services
(régie) : **11 %**

Activité d'accession : **5 %**



Loyers : **69 %**

8,1 M€

DE CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

1,7 M€

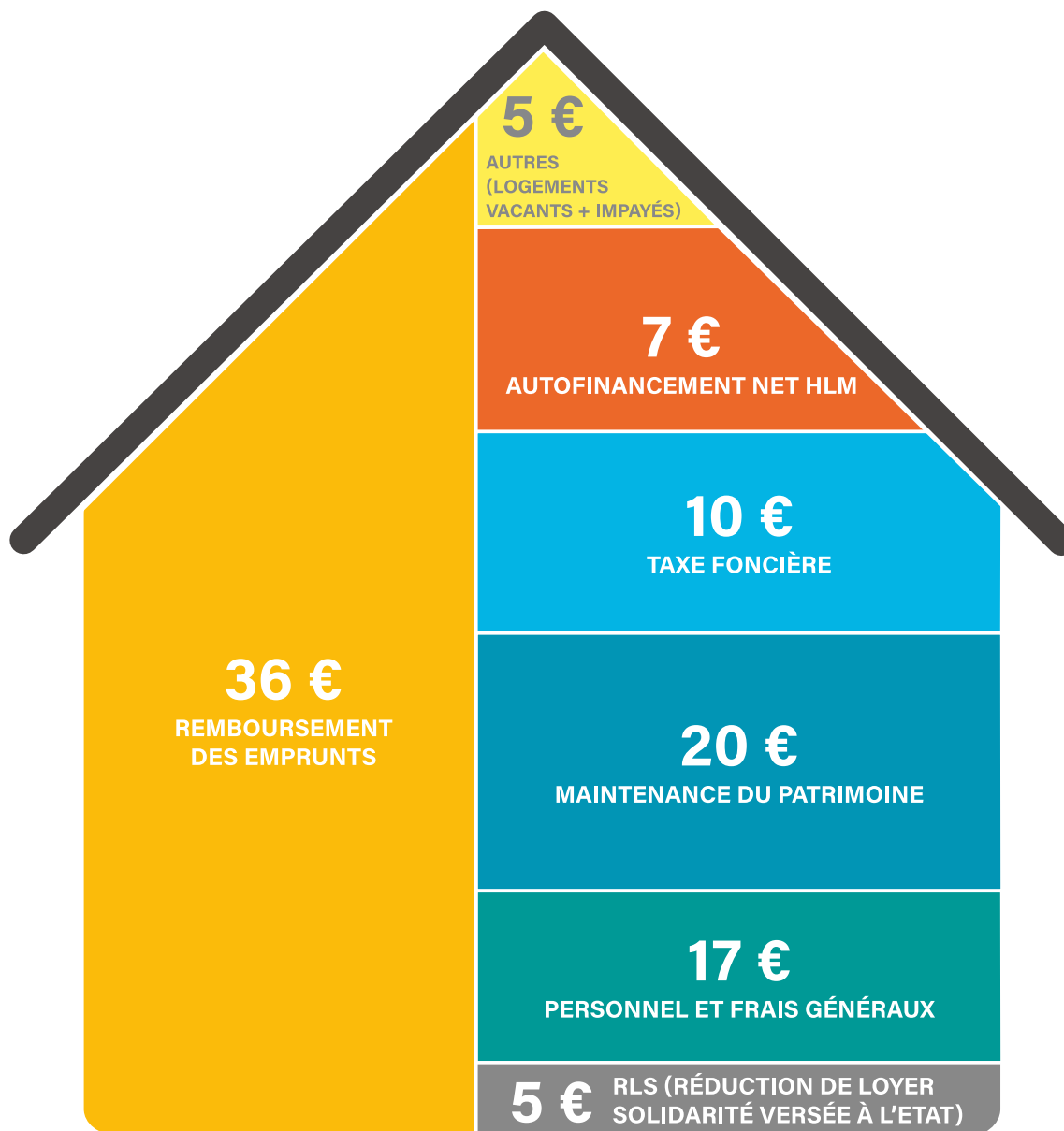
D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

(Capacité d'autofinancement moins les remboursements de l'année des emprunts locatifs)



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

	Dette 2021	Dette 2022
1 mois	62 320 €	67 962 €
3 mois	166 661 €	178 304 €
12 mois	541000 €	631 082 €
Plus de 12 mois	495 669 €	437 634 €

La dette cumulée à 12 mois des locataires présents à fin 2022 est de **437 634 €** contre 495 669 € à fin 2021.

La dette des locataires présents a globalement augmenté de 3,9 % sur la période.

Le taux de recouvrement des loyers auprès des locataires présents pour l'année 2022 est de **98,8 %**, contre 99,2 % pour 2021.

Le poids de la dette financière en 2022 représente **39,5 %*** des loyers quittancés annuellement incluant les emprunts toxiques.

**taux calculés RLS déduite.*



L'évolution des loyers des logements

Entre 2021 et 2022, la masse de loyers facturés est en augmentation de 1,6 % (**20 654 K€** contre 20 320 K€ en 2021, dont une minoration liée à la RLS respectivement de 1 382 K€ pour 2022 et 1 349 K€ pour 2021).

Cette évolution s'explique principalement par la livraison de 163 logements neufs, mis en location progressivement tout au long de l'année. L'évolution des loyers au 1^{er} janvier 2022 a un impact de 0,42 %.

Les dettes des locataires (présents et partis) ≥ à 3 mois

	2020	2021	2022
Dettes totales (en K €)	3 199	3 402	3 793
% des loyers et charges	11,7 %*	12,1 %*	13,2 %*

Pertes liées à la vacance

	2020	2021	2022
Perte totale (en K€) loyer + charges	1 993	1 605	1 762
% des loyers	8,8 % *	7 %*	7,5 %*

L'entretien du patrimoine

	2020	2021	2022
En €/logement	675	763	789

Les frais de structure

	2020	2021	2022
En €/logement	1 077	1 076	1 091

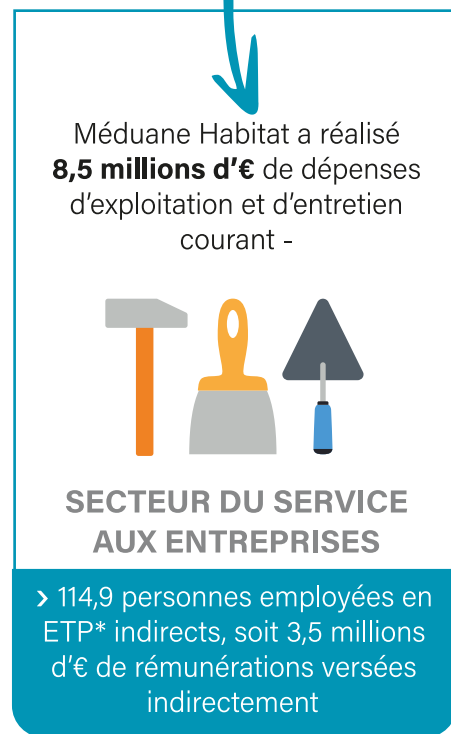
*taux calculés RLS déduite

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.

Impact de l'activité de Méduane Habitat en 2022 sur Laval Agglomération, sur le chiffre d'affaires des entreprises et sur l'emploi



Au total, l'activité de Méduane Habitat en 2022 sur Laval Agglomération a généré du travail pour près de 462 personnes en ETP* (directs ou indirects) correspondant à un versement de 15,9 millions d'€ de rémunérations.

*ETP : Équivalent Temps Plein

LA QUALITÉ DE SERVICE

Le Label Quali'Hlm

Depuis 2019, Méduane Habitat est titulaire du label Quali'Hlm®, qui atteste de la qualité de ses prestations et de sa relation avec ses locataires. Ce label est délivré par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH).



Afin de maintenir ce niveau d'exigence et de performance, Méduane Habitat a entamé le renouvellement de ce label en 2022 à travers un audit. Celui-ci a eu lieu du 21 au 24 novembre 2022. Il avait pour objet d'évaluer l'engagement de Méduane Habitat dans la qualité de service rendu aux locataires. Il s'est appuyé sur des entretiens avec les équipes, des visites de sites et des analyses documentaires.

Les résultats de l'audit seront communiqués au premier trimestre 2023. Si Méduane Habitat obtient le renouvellement du label Quali'Hlm®, il pourra continuer à afficher ce gage de confiance et de qualité auprès de ses partenaires et de ses locataires. Il s'inscrit ainsi dans une démarche d'amélioration continue de ses services et de sa responsabilité sociale.



Mention spéciale « accompagnement du vieillissement »

Méduane Habitat est une entreprise qui se soucie du bien-être de ses locataires seniors. C'est pourquoi elle vise à obtenir la mention spéciale « vieillissement » du label Quali'Hlm®, qui reconnaît sa capacité à adapter ses logements et ses services aux besoins des personnes âgées.

En choisissant cette mention spéciale, Méduane Habitat s'engage à favoriser le maintien à domicile et à accompagner le vieillissement de ses résidents dans les meilleures conditions possibles.



Le Label HSS®

L'audit de renouvellement du label HSS (Habitat Senior Services®) prévu en 2022 a été reporté en janvier 2023 par l'AFNOR (Association Française de Normalisation), organisme certificateur.

Méduane Habitat poursuit son engagement en faveur du maintien à domicile des personnes âgées de 65 ans et plus, en leur proposant des logements adaptés ainsi qu'un accompagnement personnalisé par des professionnels qualifiés. Le label HSS garantit la qualité des prestations fournies par Méduane Habitat et atteste de son respect des exigences techniques et de services en matière d'habitat sénior.



L'enquête de satisfaction triennale 2022

En 2022, les locataires de Méduane Habitat ont exprimé leur satisfaction à travers l'enquête triennale, qui évalue la qualité de service rendu aux locataires des bailleurs de la région Pays de Loire. Les résultats sont positifs pour Méduane Habitat, qui a obtenu une note de **8 sur 10**, en hausse par rapport à 2019 où elle était de 7,6 sur 10. Cette note est supérieure à la moyenne régionale, qui est de 7,7 sur 10.

Ces chiffres témoignent de l'effort constant de Méduane Habitat pour répondre aux besoins et aux attentes de ses locataires.

LA RSE



Par sa mission d'utilité publique, Méduane Habitat est une entreprise solidaire qui s'engage à répondre aux besoins de logement des populations les plus fragiles. En proposant des logements abordables, adaptés et de qualité, l'entreprise favorise l'insertion sociale et professionnelle de ses locataires. Elle participe ainsi à la lutte contre l'exclusion et à la diversité du parc locatif social.

Méduane Habitat vise à minimiser l'impact environnemental des bâtiments construits tout en assurant leur durabilité et leur efficacité énergétique.

Pour chaque construction, l'entreprise prend en compte l'aspect environnemental avec un travail sur la maîtrise des consommations d'énergie, sur le cycle de vie des matériaux utilisés et sur le respect de la biodiversité.

Méduane Habitat s'engage également dans une démarche d'achat responsable en favorisant le travail des entreprises locales pour ses projets de construction, de rénovation ou de maintenance. Ainsi, elle contribue au développement économique et social du territoire, tout en respectant l'environnement et la qualité de vie de ses habitants.

Méduane Habitat est une entreprise qui se soucie de la qualité de vie de ses collaborateurs, en leur offrant des opportunités de développement professionnel, tout en respectant leur équilibre entre travail et vie personnelle. Elle veille ainsi au bien-être de ses salariés et à leur satisfaction au travail.

Méduane Habitat est un bailleur social qui propose des logements adaptés aux besoins des personnes âgées. Il dispose d'un pôle social qui œuvre au quotidien pour accompagner les populations en situation de fragilité. De plus, le label Habitat Senior Services® et la politique vieillissement de Méduane Habitat lui permettent d'avoir un suivi particulier du public sénior dans son parc. Ainsi, l'entreprise accompagne les locataires âgés dans leur maintien à domicile, leur offre des services de proximité et favorise le lien social.



LA COOPÉRATIVE L⁴H



Créée en 2020, la coopérative L⁴h est une société de coordination rassemblant 6 bailleurs sociaux qui ont choisi de mettre en commun leurs savoir-faire, et leurs moyens techniques pour améliorer ensemble leurs services et la satisfaction de leurs locataires.

La coopérative compte aujourd'hui plus de 450 collaborateurs et 30 000 logements locatifs gérés :

Armorique Habitat	55 collaborateurs	6 753 logements
Le Foyer d'Armor	26 collaborateurs	1 592 logements
Mancelle d'habitation	88 collaborateurs	6 592 logements
Méduane Habitat	162 collaborateurs	6 302 logements
Guingamp Habitat	22 collaborateurs	1 688 logements
Touraine Logement	128 collaborateurs	6 630 logements

En 2022, les coopérateurs ont renforcé leur collaboration avec des actions communes comme la mise en ligne du site internet www.l4h-coop.fr, la mise en œuvre d'une charte mobilité dont l'objectif est de favoriser la mobilité professionnelle au sein des différentes entités, et la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) qui permettra de faciliter l'accès à la propriété pour tous. Cet organisme est en cours d'immatriculation et les demandes d'agrément seront prochainement déposées auprès de chaque préfet de région.

Au-delà de ces actions, la coopérative a également répondu aux obligations légales liées à son statut avec l'élaboration du cadre stratégique patrimonial, du cadre stratégique d'utilité sociale, et la définition d'une politique d'achat de biens et services.

Au quotidien, L⁴h assure une communication régulière sur les réseaux sociaux LinkedIn et Twitter, via l'envoi de newsletters internes « L⁴h et vous » et sur le site internet.

LES PERSPECTIVES 2023

Après le démarrage des travaux de réhabilitation de la résidence La Coconnière à Laval, le renouvellement du quartier Le Pavement se poursuivra avec les études pour un projet de réhabilitation d'ampleur concernant les résidences Galaxie et Pavement, situées à 600 mètres de la Coconnière.

Au total, le projet prévoit 291 appartements rénovés et 52 logements démolis. Les espaces extérieurs seront également réaménagés. Ce projet de seconde vie des bâtiments, qui s'inscrit également dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine, suit les orientations de la ville de Laval et Laval Agglo en matière d'aménagement urbain.

Dans la continuité de la rénovation du patrimoine, les travaux de réhabilitation des résidences la Gaucherie (140 logements), la Perdrière (140 logements) et Cascades (78 logements) seront lancés en 2023, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs de la place de la Commune, quartier du Bourny à Laval.





MÉDUANE HABITAT

15 quai André Pinçon
53000 LAVAL

02 43 59 12 12
accueil@meduane-habitat.fr
www.meduane-habitat.fr

