



Vivre ensemble!

Le journal des locataires de **MAYENNE** Habitat

Été 2016

LE MAINTIEN À DOMICILE L'ADAPTATION DE NOS LOGEMENTS

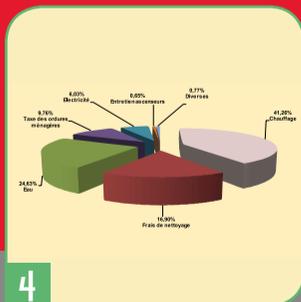


www.mayenne-habitat.fr



2 / 3

- Le maintien à domicile : adaptation de nos logements



4

- Le poids de Mayenne Habitat dans l'économie locale
- La régularisation des charges locatives



5

- L'enquête de satisfaction
- Inauguration d'Espac'Eco



6

- Reconstruction dans le quartier des Fourches
- La direction patrimoine et marchés



7

- En direct des groupes
- Gros Travaux



8

- D'un chantier à l'autre
- A vendre



Bien vivre dans son logement, telle est bien notre ambition. Ainsi la première mission de Mayenne Habitat est d'offrir les meilleures conditions d'habitation possibles à ses locataires.

Aussi, au-delà de la législation sur l'accessibilité des logements locatifs neufs, qui impose aujourd'hui une architecture totalement adaptée aux contraintes de l'âge ou du handicap, l'Office poursuit sa politique de travaux d'adaptation personnalisée du parc existant.

Dans le même temps, votre bailleur engage des programmes de travaux toujours plus importants pour la rénovation, tels que, le remplacement des baignoires par la pose de cabines de douche, de volets à commande électrique ou encore la création de rampes d'accès aux immeubles collectifs.

Au-delà de tous ces aménagements, Mayenne Habitat entend satisfaire une ambition majeure : proposer un prix de loyer modéré compatible avec les revenus de ses résidents.

Permettez-moi, avec les administrateurs et les collaborateurs de notre organisme, de vous souhaiter, à toutes et à tous, un très bel été.

Gwénaél POISSON, Président de Mayenne Habitat

Le maintien à domicile : adaptation de nos logements

Le maintien à domicile a pour vocation de permettre à une personne âgée ou à mobilité réduite de vivre sereinement chez elle et de garder une certaine autonomie de vie. Tous les types de handicap sont pris en compte.



Adaptation des logements anciens

Ces derniers ne répondent pas aux exigences de l'accessibilité et sont souvent peu adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap. Ainsi, l'adaptation du logement leur offre un environnement plus sécurisé et confortable.

Détermination des besoins

Chaque chantier d'adaptation est particulier. Il est nécessaire avant de débiter les travaux, de réaliser un état des lieux du logement et de bien connaître les particularités du handicap du locataire.

Un certificat médical est nécessaire à l'ouverture d'un dossier d'adaptation de logement. Ensuite un travail collaboratif entre un ergothérapeute de la Maison du Handicap, une conseillère sociale et un technicien de Mayenne Habitat peut débiter, afin d'adapter les pièces aux

usages et aux difficultés de la personne concernée.

Aménagements possibles

- Salle de bains / cuisine (wc, douche, lavabo, hauteur du miroir, éviers,...),
- Elargissement des accès,
- Système d'ouverture des portes,
- Installation de poignées,
- Réalisation de rampes d'accès,...



Rampe d'accès

Des limites techniques

Cependant, il est parfois techniquement impossible d'atteindre les normes ou objectifs nécessaires aux besoins du résident. Dans ce cas, l'Office fait au mieux ou bien une mutation dans un logement plus adapté est proposée.

Dans le cas où un bâtiment comportant des logements collectifs ou intermédiaires doit être adapté, il faut prévoir l'installation d'un ascenseur. La pose d'un tel équipement n'ayant pas été prévue lors de la construction, cet aménagement nécessite, très souvent, des travaux extérieurs.



Quelques chiffres

Aménagement complet d'une salle de bains : 4 500 €

En 2015, 101 douches installées.

En 2016, déjà 63 douches posées

Nombre de logements adaptés en 2015 : 20

Coût moyen par logement : 2 165 €



Adaptation des logements neufs

Les permis de construire déposés à compter du **1^{er} avril 2016** doivent respecter l'arrêté du 24 décembre 2015, relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments collectifs et des maisons individuelles.

Ce texte oblige à construire des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

- Création d'une chambre en rez-de-chaussée et d'un point d'eau
- Adaptation de la surface des pièces suivant l'aire de rotation d'un fauteuil roulant
- Mise en conformité de la hauteur des prises électriques et des interrupteurs
- Aménagement de la salle de bains
- Respect des dimensions d'ouverture des portes
- Respect des hauteurs de seuil des accès extérieurs
- Pose d'un ascenseur qui dessert tous les niveaux

Quelques chiffres

- Aire de rotation : 1,50 m
- Interrupteurs : 40 cm du sol
- Prises électriques : entre 90 et 130 cm du sol
- Largeur des accès : 77 cm de passage (portes de 83 cm)
- Hauteur des seuils : 2 cm maximum



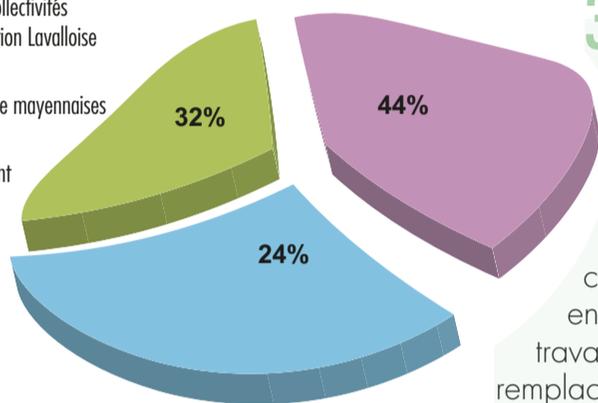
Le poids de Mayenne Habitat dans l'économie locale

20 C'est en millions d'euros le montant que Mayenne Habitat injecte, chaque année, dans l'économie locale

Les dépenses des fournisseurs locaux représentent 31 % du budget global (investissement et fonctionnement)

Répartition des Dépenses Fournisseurs (Investissement & fonctionnement 2015)

- Entreprises et collectivités de L'Agglomération Lavalloise
- Entreprises et collectivités de mayennaises
- Entreprises hors département



474 C'est le nombre d'entreprises et collectivités mayennaises que Mayenne Habitat a fait travailler en 2015, dont 207 sont issues de l'Agglomération Lavalloise

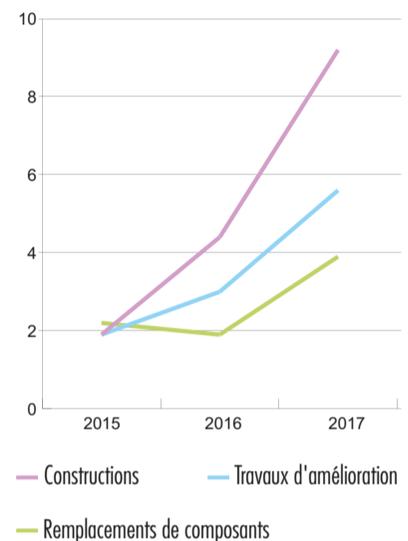
125 C'est le nombre de collaborateurs employés par Mayenne Habitat

3,1 C'est en millions d'euros le montant des rémunérations versées au Personnel

11 Millions d'euros consacrés à l'investissement en 2016 : constructions, travaux d'amélioration et remplacement de composants

45 C'est le pourcentage d'augmentation du budget d'investissement entre 2016 et 2017

L'évolution du Budget investissement en M€



La régularisation des charges locatives

Si les charges de chauffage peuvent être ajustées en fonction de la période de chauffe et du prix des matières premières, la consommation d'eau est liée aux pratiques des ménages. Il est certain que la durée des douches impacte tant la consommation d'eau que celle de l'énergie pour la chauffer. Il faut rester vigilant.

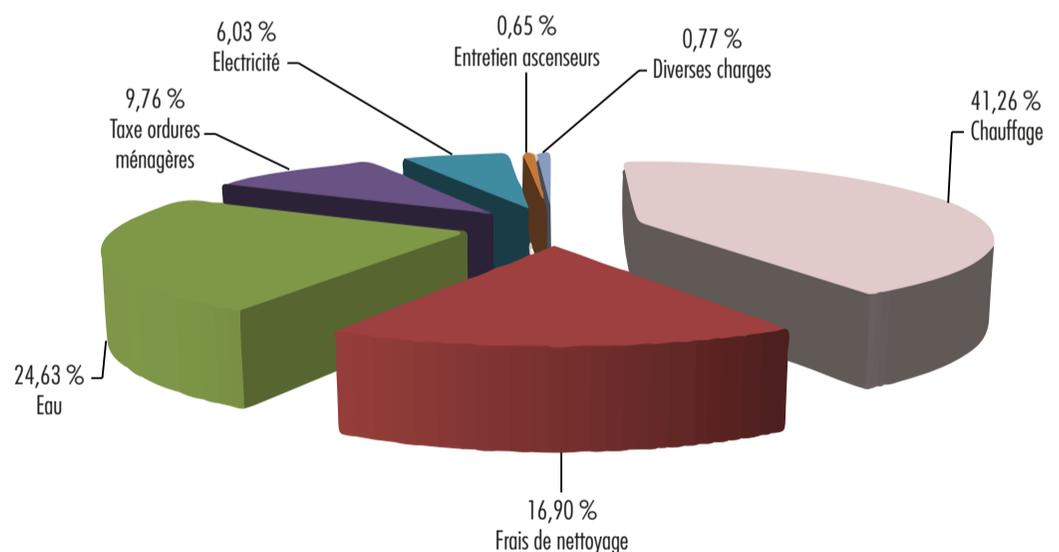
En 2015, le montant des dépenses récupérables s'est élevé à 4 584 000 €.

53% des locataires ont été remboursés, dont 19 % d'un montant inférieur à 50 €.

Pour les locataires n'ayant pas de dette, le montant a été déduit du loyer du mois de mars 2016.

Pour les autres, il est venu réduire la dette.

« Poids des postes de charges récupérables – 2015 »



47 % ont dû reverser de l'argent, dont 42 % une somme inférieure à 50 €.

Le montant a été reporté sur l'avis d'échéance de mars. Pour les locataires payant par prélèvement automatique, la régularisation a été prélevée si elle était inférieure à 50 €.

Dans le cas contraire, un plan de règlement a été proposé par Mayenne Habitat, afin de faciliter le paiement en plusieurs fois. Néanmoins, cet échelonnement pouvait être modifié sur demande, en prenant contact avec une conseillère sociale ou le service des charges.

L'enquête de satisfaction

En vertu d'un protocole signé entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat, le 21 décembre 2004, chaque organisme doit procéder, tous les trois ans, à une évaluation de la qualité de service rendu aux locataires. Cette enquête obligatoire est une démarche régionale collective de vingt et un organismes de logements sociaux sur les vingt-huit que comptent



les Pays de la Loire. Elle a pour objectif d'améliorer la qualité de service des bailleurs auprès de leurs usagers.

Elle est composée d'un tronc commun de vingt-neuf questions, qui portent sur six grands thèmes :

- la propreté des parties communes et des abords,
- la maintenance et le fonctionnement des équipements,
- la qualité de l'accueil et le traitement des réclamations,
- la communication avec les habitants,



- la qualité du cadre de vie,
- les conditions d'entrée dans les lieux

Chaque organisme peut compléter l'enquête par ses propres questions et également réaliser une enquête miroir auprès de ses salariés.

En juin et juillet 2016, un échantillon de 1000 locataires sera enquêté, par téléphone et les résultats seront restitués en octobre prochain.

Si vous avez été sélectionné pour cette enquête de satisfaction, merci d'y répondre et de réserver le meilleur accueil au cabinet Règle de Trois.

Inauguration d'Espac'Eco

Espac'Eco a été inauguré le 9 juin dernier, en présence de tous les partenaires du projet. Rappelons qu'il s'agit d'un lieu de ressources et d'échanges à destination de tous les mayennais afin de les aider à moins dépenser dans leur logement en adoptant, entre autre, des éco-gestes et également à mieux vivre dans leur environnement.

L'appartement est situé au 29 rue Lannes à Laval.

Horaires de visites libres :

- le mercredi de 10h à 12h et de 14h à 18h
- le vendredi de 14h à 17h

Un camion permet de déplacer l'Espac'Eco, dans tout le département.



Les visites d'entretien

Tous les mois, avec votre loyer, vous payez certains contrats d'entretien (VMC, robinetterie, chaudière,...). En plus des interventions ponctuelles que le prestataire peut réaliser, à votre demande en cas de dysfonctionnement, les contrats d'entretien incluent des visites régulières d'entretien des équipements.

Il est important de rappeler qu'elles sont **nécessaires au bon fonctionnement** des différents appareils installés dans votre logement. Aussi, il est **indispensable** que vous **soyez présents** ou bien que vous **laissez l'accès** de votre habitation au prestataire.



Reconstruction dans le quartier des Fourches à Laval

Après la déconstruction des 30 logements, en juillet 2014, le conseil d'administration a décidé de reconstruire un immeuble en lieu et place du bâtiment W. Il sera composé de 20 logements, dont 10 T2 et 10 T3 et comportera 4 niveaux (R + 3).



Actuellement située à Saint-Berthevin, l'agence Ouest Mayenne s'installera au rez-de-chaussée.

Les appartements seront implantés dans les trois étages suivants et desservis par un ascenseur.

Une première pour Mayenne Habitat !

Les caractéristiques techniques permettront la réalisation d'un édifice dit « énergiquement passif », c'est-à-dire très économe en consommation. L'ossature sera en pré-mur béton et assurera ainsi une enveloppe étanche du bâtiment.



Autre avantage : cette architecture réduit considérablement la durée du chantier. Les menuiseries seront dotées d'un triple vitrage et les logements seront équipés d'une VMC double flux. Le chauffage sera connecté au réseau de chaleur, qui passera à proximité.

L'aménagement extérieur consistera à privatiser les stationnements réservés aux locataires et aux employés de l'agence. L'agencement de l'espace commun restant devra trouver un équilibre entre un lieu agréable et un entretien restreint.

Planning

Le permis de construire sera déposé au cours du dernier trimestre 2016, afin que le chantier puisse débuter dès le printemps suivant. La livraison de l'ensemble est prévue en début d'année 2019.

Le cabinet MCM de Châteaubriant a été désigné pour réaliser ce projet

La direction patrimoine et marchés

Cette direction est en charge de la mise en œuvre et du suivi des opérations de construction, de déconstruction, de rénovation et d'entretien du patrimoine.

Treize personnes travaillent au sein de celle-ci, sous l'autorité de Matthieu Lambert. Elle est composée d'un pôle administratif et de trois services.



Matthieu Lambert, Marion Legau, Didier Houdayer et Youri Gère

Le pôle administratif a en charge la gestion du foncier et toute la partie administrative de la direction (secrétariat, vérification et suivi des factures).

Le service montage d'opérations en matière de construction, de déconstruction ou de travaux d'amélioration réalise les montages financiers et administratifs, prépare les dossiers de consultation des entreprises et assure le suivi des travaux jusqu'à leur réception.

Le service maintenance / sécurité / gros entretien et grosses réparations prépare les dossiers de consultation des entreprises et assure le suivi des travaux jusqu'à leur réception. Il gère les contrats de maintenance/entretien (chauffage, ascenseurs, vmc,...) ainsi que les dossiers sinistres. En matière de sécurité, il réalise la mise en œuvre et le suivi de la politique de prévention des risques professionnels et d'amélioration des conditions de travail. Il est responsable du bon fonctionnement des équipements.



Serge Rousseau, Technicien de Mayenne Habitat en visite de chantier avec l'architecte Romain Leblanc

Le service marchés prépare et lance tous les marchés. Il assure également le suivi des procédures contentieuses en matière de marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre.

TRAVAUX D'ENTRETIEN

■ Nettoyage et/ou réfection des peintures des façades

- **Louverné**, 48 et 50 rue Nationale
25 collectifs - 2^{ème} trim 2016



Louverné

- **Ambrières-les-Vallées**, rue des Bouleaux
4 individuels - 4^{ème} trim 2016

- **La Gravelle**, lot du Ronceray
10 individuels - 1^{er} trim 2016



La Gravelle

- **Bais**, résidence des Aubépines
12 collectifs - 4^{ème} trim 2016

- **Ernée**, place du Hameau
5 individuels - 2^{ème} trim 2016

■ Travaux d'enrobé

- **St-Pierre la Cour**, 1.3 rue du Moulin
13 collectifs - 2^{ème} trim 2016

■ Remplacement des menuiseries

- **Château-Gontier**, la Maillardière
19 individuels - 2^{ème} trim 2016

- **Ernée**, 7 bis rue Parmentier
9 collectifs - 2^{ème} trim 2016

■ Réfection cages d'escaliers, entrées et portes

- **Bais**, résidence des Aubépines
12 collectifs - 4^{ème} trim 2016

TRAVAUX D'AMÉLIORATION



Réception travaux - Craon - rue Pasteur

■ Craon
Rue Pasteur

Les travaux d'amélioration des 30 logements (cf Vivre Ensemble de septembre 2015) sont terminés. Le chantier s'est bien déroulé et les résidents sont satisfaits du travail réalisé.

■ Château-Gontier /Bazouges
Quartier St-Jacques

Les bâtiments situés dans le quartier St-Jacques ont été construits entre 1974 et 1977. Ils sont composés de 5 T1 bis, 12 T2, 28 T3, 16 T4 et 3 T5.



St-Jacques - Architecte Sandrine Pouget de Angers

Afin d'en améliorer le confort, il a été décidé de réaliser des travaux et notamment des améliorations thermiques. Le chantier qui a débuté en octobre 2015, est en cours de réalisation.

Au programme pour ces 64 appartements :

- ravalement,
- création de loggia,
- changement des menuiseries,
- réfection de l'électricité et des salles de bains,
- changement des appareils de diffusion de chaleur.



St-Jacques



Réception travaux - Craon - rue Pasteur



St-Jacques - Architecte Sandrine Pouget de Angers

D'un chantier à l'autre

Les constructions

■ Les chantiers réceptionnés :

- **Montjean :**
3 logements individuels



Montjean



Montjean - Inauguration le 04-03-2016

- **Ste-Gemmes-le-Robert :**
3 logements individuels



Ste-Gemmes-le-Robert - Inauguration le 12-05-2016

■ Les chantiers en cours :

- **Craon :**
8 logements individuels



Craon -imp du Grenier à sel

- **Évron :**
9 logements individuels
- **Pommerieux :**
2 logements individuels
- **Renazé :**
5 logements individuels



Déconstruction de Saint Denis de Gastines

- **Villiers-Charlemagne :**
2 logements individuels
- **Cossé-le-Vivien :**
4 logements individuels



Cossé-le-Vivien - Pose 1^{ère} pierre le 31-03-2016

- **Pré-en-Pail :**
4 logements individuels



Pré-en-Pail - Architecte Louvel et Associés - Vitre

- **Mayenne Le Pommier :**
18 logements collectifs



Mayenne Le Pommier - Architecte Romain Leblanc - Laval

Les déconstructions

■ Les chantiers terminés :

- **Renazé**
(30 logements collectifs)
2 bâtiments situés rue Pierre et Marie Curie
- **Saint Denis de Gastines**
(15 logements collectifs)
Bellevue - 2, 4 et 6 place Bellevue

À vendre

Visites uniquement sur rendez-vous auprès du service commercialisation de Mayenne Habitat
Remise des offres avant le : 5 août 2016
Remise de dossier de candidature lors des visites

OFFRES RESERVÉES AUX LOCATAIRES DE MAYENNE HABITAT

Landivy



1 le Champ Blanc
Pavillon de type 3 de 1979
Surface habitable de 79 m²
Cuisine, séjour de 29 m² et wc
Étage : 2 chambres et sdb
Grand garage et terrain

Chauffage au gaz
DPE D GES E
Prix de départ : 40 500 € net vendeur

Landivy



5 le Champ Blanc
Pavillon de type 3 de 1979
Surface habitable de 79 m²
Cuisine, séjour de 29 m² et wc
Étage : 2 chambres et sdb
Grand garage et terrain
Chauffage au gaz

DPE D GES E
Prix de départ : 40 500 € net vendeur

Désertines



4 boulevard Testard
Pavillon de type 4 de 2003
Surface habitable de 82 m²
Cuisine, séjour, entrée avec placard, 1 chambre et wc
Étage : 2 chambres, sdb et wc

Menuiseries PVC avec volets roulants
Chauffage électrique - Terrain de 273 m²
DPE E GES C
Prix de départ : 60 000 € net vendeur

St Calais du Désert



3 rue Modeste Pinçon
Pavillon de type 4 de 2001
Surface habitable de 81 m²
Cuisine avec accès garage et terrain, séjour et wc
Étage : 3 chambres, sdb avec baignoire, grand placard

Chauffage électrique, menuiseries PVC avec volets roulants
DPE : E GES : C
Prix de départ : 73 000 € net vendeur