



Vivre ensemble!

Le journal des locataires de **MAYENNE** Habitat

Janvier 2016

UNE OFFRE LOCATIVE RENOUVELÉE



Architecte : M. Leblanc de Laval

MAYENNE
Le Pommier
18 logements



Architecte : Mme Pouget d'Angers

VILLIERS-CHARLEMAGNE
Les cyprinidés
2 logements



Architecte : Louvel & associés de Vitré

RENAZÉ
Rue Coubertin
5 logements



Architecte : A3 Architecture

ST-BERTHEVIN
L'Eglanière
4 logements

BONNE ANNÉE 2016

www.mayenne-habitat.fr



2 / 3

- Renouvellement de l'offre locative



4

- Les espaces pédagogiques
- Entretien avec Laura LEBON



5

- Troc-Échange



6

- En direct des groupes
- Travaux Mayenne Brossolette



7

- D'un chantier à l'autre



8

- A vendre



Depuis sa création en 1948, Mayenne habitat, a construit plus de 11 000 logements répartis sur plus de 200 communes de notre département et en gère 9 400 à ce jour. Que ce soit en collectif ou en individuel, dans les grands centres ou dans les plus petites villes, nous répondons aux aspirations de nos concitoyens.

Le logement social demeure une préoccupation majeure car il permet à une partie de la population d'habiter près de son lieu de travail. C'est aussi un tremplin pour l'accession locale à la propriété que ce soit par l'achat ou la construction individuelle.

Nous notons depuis quelques temps une évolution de la demande vers des logements plus petits (types 2 et 3), la composition familiale et le coût du loyer en constituent la cause.

Depuis longtemps et sans doute encore plus aujourd'hui, nous sommes aux avant-postes des normes d'accessibilité et de performance énergétique. La maîtrise des charges reste une priorité majeure que ce soit en matière de chauffage ou d'économies d'eau. Nous allons d'ailleurs engager une nouvelle campagne de prévention avec la mise en œuvre d'un appartement pédagogique sur le secteur de Saint Nicolas, à Laval, mais aussi avec des opérations de sensibilisation et d'actions en partenariat avec le Conseil Départemental.

Si notre organisme a entamé depuis plusieurs années une politique de renouvellement urbain, avec plus de 800 logements démolis, nous gardons une politique d'entretien supérieure à la moyenne nationale, même si les efforts restent à poursuivre. La production neuve devrait également s'accroître pour répondre aux besoins des collectivités et aux préconisations du Plan Départemental de l'Habitat.

Les perspectives 2016 sont bien remplies et je vous souhaite, au nom du Conseil d'administration et de l'ensemble du personnel, tous mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Philippe Henry, Président.

Renouvellement de l'offre locative

La première construction réalisée par Mayenne Habitat date de 1953 et est située boulevard Anatole France à Mayenne. Depuis cette date, l'offre de logements sociaux s'est étoffée de près de 11 000 logements, construits sur plus de 77% du territoire départemental.

Depuis, certains ont été vendus, d'autres démolis, et 9 400 logements restent en gestion.

Même si la Mayenne n'est pas un territoire très tendu en matière de location immobilière, il est néanmoins nécessaire de renouveler sans cesse le parc.

Plusieurs raisons...

- La politique nationale, dont l'objectif est la construction de plus de 100 000 logements sociaux par an, influe obligatoirement sur la demande de production neuve au niveau départemental et local.
- Le mode de vie des français et leurs aspirations évoluent. Aujourd'hui, il faut de plus en plus adapter les logements à la composition familiale (logements plus petits) et ainsi limiter le montant du loyer.

- Certaines constructions ne correspondent plus aux normes actuelles et le coût de rénovation serait trop élevé. Il faut alors se résoudre à les déconstruire et parfois à reconstruire. C'est ce qui s'appelle plus communément « le renouvellement urbain ».
- Depuis 1976 et de façon plus prononcée depuis 2000, Mayenne Habitat pratique une politique de vente de son patrimoine, au profit des locataires occupants, des logements de plus de 10 ans d'âge. Au total, ce sont 1 317 logements vendus, avec une moyenne, depuis 2010, d'environ 60 par an.



Pré-en-Pail - Lotissement de l'Erable - Architecte Louvel & Associés

Les chantiers qui vont démarrer en 2016

En 2016, la construction de **75 logements** devrait débuter, sur neuf communes du département.



Mayenne - Le Pommier - Architecte M. Leblanc

Nombre de logements par commune

- Azé - Lotissement la Mitraie II : 18
- Le Genest-St-Isle
Lotissement l'Orée du Plessis III : 9
- Cossé-le-Vivien
Lotissement de l'Erable : 4
- Mayenne - Le Pommier : 18
- Mayenne - Le Pommier : 6
- Meslay-du-Maine
Esplanade des Grands Jardins : 8
- Pré-en-Pail - Lotissement de l'Erable : 4
- Saint-Berthevin
Lotissement de l'Eglanièress : 4
- Saint-Fort - Lotissement Moinerie 5 : 4

Commune de 2 099 habitants, Le Genest-St-Isle a créé un nouveau lotissement, de 33 parcelles, destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation. Afin de favoriser la mixité sociale, le projet de production de 9 logements locatifs individuels mitoyens, de type 4, a été validé par Mayenne Habitat et seront livrés en 2017. Ils disposeront d'un garage et l'entrée principale sera aménagée en enrobé.



Le Genest-St-Isle - Lot. l'Orée du Plessis III - Architecte : Louvel & Associés



Mayenne - Le Pommier - Architecte A3 Architecture

Les logements situés au Pommier à Mayenne datent de 1964. A l'origine, ce sont 120 appartements, répartis dans 7 bâtiments, qui ont été édifiés. En 2013, dans le cadre du renouvellement urbain de ce quartier, 2 bâtiments, soit 32 logements ont été déconstruits. Une reconstruction sur site a été engagée, dans un premier temps, par un projet de 18 logements intermédiaires en cours de réalisation

et dans un second temps, par la création de 6 maisons de ville, sans garage, qui débutera en 2016.

La commune de Meslay-du-Maine a lancé une opération de redynamisation du centre-ville et c'est dans cette optique que le projet de 8 logements collectifs a été décidé. Ces appartements, de type 3, seront destinés tant à des personnes âgées qu'à des jeunes couples, qui pourront ainsi avoir accès aux services de proximité et aux commerces.



Meslay-du-Maine - Esp. des Grands Jardins - Architecte : M. Leblanc

Les chantiers programmés en 2017

Le conseil d'administration a acté la programmation de **71 logements** en 2017.

Nombre de logements par commune

- Changé - Les Sablons : 20
- Laval - Les Fourches : 20
- Ernée - Lotissement Guignefolle : 4
- Montsurs - Le Champ de Foire : 10
- Voutré - Lotissement du Bouqueteau : 4
- Saint-Aignan sur Roé
Lotissement des Marronniers : 2
- Loigné-sur-Mayenne
Lotissement le Stade III : 2
- Meslay-du-Maine
Lotissement Moulin à Vent 3 : 3
- Saint-Brice - Lotissement des Fleurs : 2
- Saint-Loup du Dorat
Lotissement des Fleurs : 2
- Montenay - Lotissement des 7 clochers : 2



Saint-Berthevin - Lot de l'Eglanière - Architecte A3 Architecture

Après quelques années, au cours desquelles la production de logements neufs a été considérablement réduite, cette activité revient au cœur de nos priorités.



St Fort - Lotissement Moinerie 5 - Architecte M. Leblanc

Les espaces pédagogiques ESPAC'ECO



Le contexte et les objectifs

L'aspect économique

Les dépenses liées au logement représentent une part de plus en plus importante dans le budget des ménages. Dans un contexte économique difficile, une partie de la population peut connaître des difficultés pour régler ses factures d'énergie, pouvant entraîner des problèmes financiers (impayés de loyer, de charges,...).

Le cadre de vie

L'appropriation du logement et des espaces environnants est un point essentiel pour que les habitants se sentent bien. Parfois, l'apprentissage de menus travaux d'aménagement ou d'entretien peut favoriser le « bien vivre » et le « vivre ensemble ».

Le développement durable

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Moins dépenser dans son logement

Adopter les éco-gestes

Mieux vivre

dans son environnement

La mise en œuvre

Ce projet, qui est né d'une volonté commune du Conseil départemental et de Mayenne Habitat, sera opérationnel fin janvier 2016, pour une durée de trois années.

Depuis 2010, plusieurs actions collectives ont été menées par certains partenaires de ce projet (économies d'énergie et d'eau, gestion des déchets, ateliers divers,...). Aux vues des résultats encourageants obtenus auprès du public visé, il paraissait évident de poursuivre ce type de démarches.

Au fur et à mesure de l'avancement du travail de préparation, plusieurs acteurs, convaincus du bienfait de la prévention, se sont joints au groupe.



Le multipartenariat a permis de mutualiser les compétences et les moyens et ainsi construire un projet commun sur deux dimensions : un logement et un camion pédagogique.

Le fonctionnement

L'Espac'Eco est un lieu de ressources et d'échanges à destination de tous les habitants du département.

Le logement, situé au 29 rue Lannes à Laval, est un espace convivial, meublé et décoré afin que les visiteurs puissent s'y « projeter ».

Des permanences et des temps forts sur des thématiques différentes seront organisés tous les trimestres (atelier menus réparations et décoration, lecture d'une facture et aide au classement des documents administratifs, aide à la gestion des déchets,...).

Outil complémentaire de l'appartement, le camion sera équipé d'une exposition et d'animations itinérantes. Il a pour intérêt d'aller vers le public, avec une couverture départementale. Il prendra la route au printemps 2016.

Afin de faire vivre Espac'Eco, une animatrice / coordinatrice a été recrutée en septembre dernier.

Entretien avec Laura LEBON, animatrice / coordinatrice



Laura est une jeune diplômée en Economie Sociale et Familiale, pour qui aider les autres est une évidence. « Le social m'a toujours attiré. J'ai fait beaucoup de bénévolat au sein de la Croix Rouge et de l'association « Les foulées de l'espoir » de Fougères, qui œuvre pour les maladies orphelines. A la fin de mes études, j'ai souhaité faire un service civique à la Croix Rouge d'Avranches. Cette première expérience m'a permis de mettre en œuvre mes connaissances et d'aider des

familles mono parentales, en les accompagnant dans les domaines de la vie quotidienne ».

Quels sont vos missions pour Espac'Eco ?

« Mes missions sont, dans un premier temps, la coordination et la promotion du projet, puis l'animation et la gestion du logement et du camion. Depuis septembre, je travaille les supports pédagogiques, la communication et finalise l'aménagement des espaces, en lien avec les commissions de travail, composées des différents acteurs du projet ».

Qu'est-ce qui vous plaît dans ce travail ?

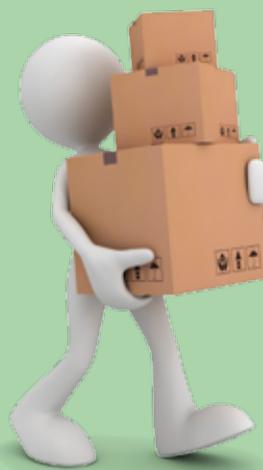
« Gérer le projet de A à Z, en étroite collaboration avec les acteurs locaux, est très intéressant et enrichissant. L'Espac'Eco me permettra de faire aussi bien de l'accompagnement individuel que collectif, auprès d'un très large public. »



Augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2016

Conformément à l'article 112 II de la loi ALUR du 24 mars 2014, la révision des loyers HLM est limitée à la variation de l'Indice de Référence des Loyers du 3^{ème} trimestre de chaque année. C'est pourquoi, au 1^{er} janvier 2016, l'augmentation des loyers sera limitée à 0,02 %.

Les loyers des garages collectifs n'augmenteront pas et ceux des garages individuels augmenteront de 2 %.



A NOTER

Le bureau Mayenne Habitat à Ernée va prochainement déménager au 41 place Renault Morlière (en face la bibliothèque).

Troc-Échange

MAYENNE
Habitat
www.mayenne-habitat.fr



TROC-ECHANGE



C'est dans le prolongement de différentes actions, portant sur la protection de l'environnement, déjà menées par Mayenne Habitat, que 5 opérations de « Troc-Echange » ont été réalisées en 2015 à Laval, en partenariat avec les maisons de quartier.

Trois se sont déroulés dans le quartier de St-Nicolas et deux dans celui des Fourches.

«Au lieu de jeter, échangez» :

Le principe est de donner une seconde vie à des objets ou du mobilier dont les propriétaires ne se servent plus et qui peuvent encore être utiles. Pas d'argent,

mais un système de troc avec une monnaie fictive, sous forme de tickets.

Chaque locataire du quartier, qui le souhaite, reçoit deux tickets, et il doit apporter des objets pour pouvoir en récupérer un ou plusieurs autres.

En moyenne, 90 familles troquent lors de ces actions. C'est pourquoi, fort de ce succès, ces opérations vont être renouvelées en 2016.

Laval, les Fourches : 17 février 2016
25 juin 2016

Laval, St-Nicolas : 18 février 2016
18 mai 2016



BILAN 2015

■ Isolation des combles



Toujours soucieux d'offrir un meilleur confort aux habitants et également leur permettre de réaliser des économies d'énergie, 854 logements ont bénéficié d'un renforcement de l'isolation dans les combles (686 logements collectifs et 168 individuels).

Mayenne Habitat a investi 174 000 €, pour ce poste.

■ Travaux d'enrobé



Les entrées de garage de 76 pavillons ont fait l'objet de travaux d'enrobé. Les parkings collectifs des logements situés dans le quartier des Archives à Laval ont également été rénovés.

Ces travaux ont représenté un montant total de près de 113 000 €, en 2015.

■ Nettoyage et/ou réfection des peintures des façades



Environ 611 000 € ont été dépensés pour l'entretien des façades.

■ Remplacement des menuiseries



Les menuiseries de 205 logements ont été remplacées, pour un coût total de 763 000 €.

■ Réfection cages d'escaliers, entrées et portes



Sécuriser et embellir les entrées d'immeuble fait également partie des priorités de l'organisme, avec près de 177 000 € investis en 2015.

Mayenne – Travaux d'amélioration à Brossolette Bâtiments K et L

Les travaux engagés dans le quartier de Brossolette à Mayenne, concernant trente-deux logements répartis en deux bâtiments situés au 80, 100, 142 et 162 rue d'Artois (1 type 2, 15 types 3, 12 types 4 et 4 types 5). Construits en 1966, ils ont déjà fait l'objet d'une première réhabilitation en 1990.

Cette dernière avait porté sur l'isolation des pignons par l'extérieur, le remplacement des menuiseries et l'agrandissement des cuisines et des salles de bains.

Cependant, l'isolation thermique par l'extérieur, réalisée en 1990, contenant de l'amiante, il a été décidé de la déposer et de mettre en place un nouveau bardage isolant plus performant.

Les menuiseries extérieures vont également être remplacées par une nouvelle génération de fenêtres en PVC, double

vitrage, permettant d'obtenir une meilleure performance énergétique.

Grâce à ces travaux, le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) des logements va passer de la lettre D à la lettre C, l'objectif étant d'améliorer le confort des habitants et de diminuer les consommations énergétiques.

De plus, afin de rénover et sécuriser l'accès aux bâtiments, des sas au niveau de chaque porche d'entrée vont être créés et un système d'interphonie sans fil sera installé.

Les installations électriques dans les communs et les logements vont être mises aux normes, et les portes palières des appartements vont être changées.

Pour restaurer le cadre de vie et embellir les immeubles, une réfection des peintures

des façades sera réalisée. Dans le même esprit, le sol des rez-de-chaussée des halls d'entrée va être remplacé et les peintures des halls et des cages d'escalier rénovées.

Ces travaux ont débuté en novembre et s'étaleront sur 12 mois environ.

Le coût prévisionnel de l'opération s'élève à 760 000 €. Il est financé par une subvention de la Région de 128 000 €, une subvention du Pays de Mayenne de 160 000 € et une subvention du FEDER dont le montant n'est pas encore connu. Le solde fera l'objet d'un prêt par Mayenne Habitat.

Seule répercussion financière pour les locataires, l'installation de l'interphone qui augmente de 1 m² la surface corrigée des logements, base de calcul du loyer, soit une augmentation mensuelle d'environ 3,5 €.

D'un chantier à l'autre

Les constructions

■ Les chantiers réceptionnés :

- **Champéon** : 2 logements individuels



Champéon - Inauguration le 23-10-2015

- **Changé** : 7 logements individuels



- **Nuillé-sur-Vicoin** : 4 logements individuels



Nuillé sur le Vicoin - Inauguration le 21-10-2015

- **Villiers-Charlemagne** : 2 logements individuels



Villiers Charlemagne - Inauguration le 21-10-2015

■ Les chantiers en cours :

- **Craon** : 8 logements individuels



Craon

- **Evron** : 9 logements individuels



Evron - Cabinet A3 Architecture



- **Pommerieux** : 2 logements individuels



Pommerieux - Architecte M Leblanc

- **Montjean** : 3 logements individuels



Montjean - Rue Saint-Martin - Architecte Cédric Jaouen

- **Renazé** : 5 logements individuels



Renazé - Architecte Louvel & Associés

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



Ste-Gemmes-le-Robert - Architecte Cabinet Jaouen - Raimbault

- **Villiers-Charlemagne** : 2 logements individuels



Villiers-Charlemagne - Architecte M Leblanc

Les déconstructions

■ Le chantier en cours :

- **Renazé** (30 logements collectifs)
2 bâtiments situés
rue Pierre et Marie Curie



Renazé

À vendre

Visites uniquement sur rendez-vous auprès du service commercialisation de Mayenne Habitat
Remise des offres avant le : 1^{er} FEVRIER 2016
Remise de dossier de candidature lors des visites

OFFRES RESERVÉES AUX LOCATAIRES DE MAYENNE HABITAT

Château Gontier Bazouges

23 rue Jules Verne



Pavillon de type 3 de 1985 avec garage
Surface habitable de 64 m²
RDC : 1 chambre, salle de bains
Etage : cuisine, séjour avec placard, loggia, 1 chambre
Chauffage gaz de ville
Terrain
DPE E GES F

Prix de départ : 50 000 € net vendeur

Château Gontier Bazouges

37 rue Jules Verne



Pavillon de type 5 de 1985 avec garage
Surface habitable de 86 m²
RDC : 1 chambre, WC
1^{er} étage : cuisine, séjour, loggia, 1 chambre
2^e étage : 2 chambres et salle de bains
Chauffage gaz de ville
Travaux à prévoir
DPE D GES E

Prix de départ : 58 500 € net vendeur

OFFRES AUX LOCATAIRES ET AUX PARTICULIERS

Cossé le Vivien

45 rue de Nantes



Pavillon de type 5 de 1999
Surface habitable de 93 m²
Cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains et wc
Garage et cour
Menuiseries PVC avec volets roulants manuels
DPE D GES B

Prix de départ : 77 000 € net vendeur

Senonnes

13 rue du Fer à Cheval

Pavillon de type 4 de 1999
Surface habitable de 73 m²



Cuisine, séjour ouvert, 3 chambres, salle de bains et wc
Garage et terrain
Menuiseries PVC
DPE : E GES : C
Prix de départ : 68 000 € net vendeur

6 parcelles encore disponibles

A VENDRE

28 terrains à SAINT-BERTHEVIN lotissement de «L'Eglanière»

Libres de constructeur - Sans condition de ressources

De 319 à 456 m²

A partir de
25 000 € HT
la parcelle



Pour tout renseignement, contacter le service commercialisation au 02 53 54 55 56