



Vivre ensemble!

Le journal des locataires de **MAYENNE** Habitat

Janvier 2015

LA CONCERTATION AVANT L'ACTION



Mayenne Habitat vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2015

www.mayenne-habitat.fr



2 / 3

- La concertation locative
- La comptabilité de commerce



4

- Mise en location à Port-Brillet



5

- Vos nouveaux représentants au conseil d'administration
- Les D.A.A.F.



6

- D'un chantier à l'autre
- L'hiver est là...



7

- En direct des groupes
- Comment faire une demande de logement



8

- A vendre
- Acheter son logement
- A louer



« Travaux et concertation »

Mayenne Habitat a, depuis plusieurs années une politique d'entretien affirmée, pour assurer un confort croissant de vos logements. Si les loyers sont maîtrisés en comparaison de la promotion privée, il est important qu'il en aille de même pour les charges. Ainsi, les efforts sont portés vers les performances thermiques et la gestion de l'eau.

Pour ce dernier sujet, le contrat robinetterie qui permet à chacun d'entre vous, pour la modique somme de 1,98€ par mois, de bénéficier de la mise à jour de vos robinets, de vos douches, de vos toilettes est un service qui a permis de réduire de 8% la consommation d'eau annuelle.

Au moment où le prix de l'eau augmente, cette économie est importante.

Il en va de même pour l'isolation thermique des bâtiments. Le remplacement des menuiseries extérieures, ainsi que des portes d'entrée des immeubles et des appartements et l'isolation des combles sont des actions que nous menons très régulièrement pour diminuer la facture énergétique.

Quand nous menons ces opérations, nous rencontrons les locataires des groupes concernés pour leur exposer et discuter de la nature des travaux qui seront mis en œuvre. Un planning est établi ainsi qu'un mode opérationnel et surtout des réunions régulières sont programmées pour assurer le suivi de chantier. Ce processus dit de « concertation » est vital, car il permet un lien permanent entre Mayenne Habitat et ses locataires.

Nous ne pouvons pas tout faire, mais l'important est de tout dire pour que nous puissions orienter nos futures actions.

Ce dialogue existe déjà de façon permanente, avec certains locataires afin de mieux nous sensibiliser à vos attentes. Je ne peux que vous encourager à vous joindre à cette démarche participative pour améliorer la qualité de votre habitation.

Cette édition du journal retracera l'activité de construction et de réhabilitation de notre organisme au cours des derniers mois. Nous reviendrons également sur les élections des représentants des locataires au conseil d'administration et nous aurons un focus sur l'installation des Détecteurs Avertisseurs de Fumées (DAAF).

Je voulais, aussi et surtout, vous adresser à toutes et à tous mes meilleurs vœux de bonheur et de santé pour cette nouvelle année.

Bonne lecture. A bientôt.

Patrick Le Roux, Directeur Général.

La concertation locative avant la réalisation de gros travaux

Mayenne Habitat porte une attention toute particulière au bien-être de ses locataires et reste très à l'écoute des souhaits et besoins des résidents.

Jusqu'en 2009, les travaux de réhabilitation des immeubles étaient financés par la PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) et soumis à la procédure de concertation locative prévue par la circulaire du 6 août 1993.

Cette prime était une subvention de l'Etat,

versée, entre autres, aux organismes HLM et destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux et des logements-foyers. Aujourd'hui, les bailleurs sociaux ne peuvent plus en bénéficier.

En l'absence de PALULOS, c'est la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui s'applique désormais. Elle prévoit qu'une **concertation préalable avec les locataires** est obligatoire avant toute décision d'engager une **opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives** ; mais le vote n'est pas nécessaire.

Mayenne Habitat a choisi d'aller plus loin dans cette démarche.

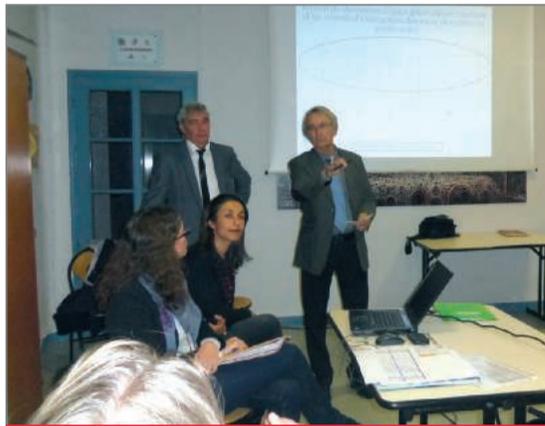
Dans le cadre, par exemple, de gros travaux et avant de prendre toute décision, Mayenne Habitat a mis en place plusieurs étapes.

Tout d'abord, un état des lieux de l'ensemble du patrimoine est réalisé régulièrement afin de déterminer un ordre de priorité aux sites nécessitant des



travaux et dont la nature est recensée dans un document interne appelé Plan Stratégique de Patrimoine.

Ensuite, une enquête téléphonique est parfois réalisée, sur des points spécifiques, auprès des locataires concernés afin d'évaluer les besoins.



Les Trappistines à Laval - En présence de Mme Soultani-Vigneron et M. Goussin, adjoints au maire de Laval

Elle a pour but de leur présenter, dans le cadre d'un accord collectif, le programme de travaux et de les informer de l'augmentation des loyers qui en découle.

Cet accord est donc conclu directement avec les locataires ou les associations représentatives lorsqu'il en existe.

Après la réunion d'information, **l'accord collectif de patrimoine** est adressé à chaque locataire, qui précise les immeubles concernés, le programme des travaux, le plan de financement, l'impact sur les loyers et les conditions d'approbation du projet.

Il est applicable dès qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de la réunion d'information, à condition que 25 % des locataires se soient exprimés.

Une fois l'accord validé et les travaux arrêtés, une visite de chaque logement est réalisée, avant le démarrage du chantier.

Ce type de convention collective peut également intervenir dans le cadre de la mise en place de nouveaux contrats d'entretien, comme par exemple, le contrat de robinetterie mis en place en janvier 2013.



L'étape suivante consiste en la visite de quelques logements occupés. Un examen de la maîtrise d'œuvre et une estimation des travaux peuvent alors être réalisés.

A ce moment de la procédure, une réunion est organisée avec les locataires.



Rue Pasteur à Craon - En présence du maire, M. Gillet, de Mme Pouget architecte et du bureau d'étude ACORE

Mayenne Habitat opte pour la comptabilité de commerce



Depuis le 1^{er} janvier 2015, Mayenne Habitat est passé à la comptabilité commerciale.

Concrètement, cela signifie que depuis cette date, **Mayenne Habitat est votre seul interlocuteur pour le paiement de votre loyer.**

Désormais, le Trésor public ne peut plus gérer ou encaisser vos paiements.

Si vous avez déjà opté pour le prélèvement automatique de votre loyer, pour vous, rien ne change.

Si en revanche, vous utilisez un autre moyen de règlement, vous avez reçu, avec votre avis d'échéance du mois de novembre dernier, une plaquette qui vous explique les différents moyens de paiement mis à votre disposition et leurs modalités.



Mise en location de 4 pavillons neufs à Port-Brillet



Les premiers logements sociaux construits, par Mayenne Habitat, à Port Brillet datent de 1958. Aujourd'hui se sont 95 logements qui sont proposés à la location. Près de 170 Brillet-Pontins sont actuellement logés par votre bailleur.

Suite à l'ouverture d'un nouveau lotissement en 2012, la commune a souhaité proposer à la location de nouveaux logements sociaux et a ainsi sollicité Mayenne Habitat.

Le permis de construire concernant 4 logements individuels de type 4 d'une

surface habitable moyenne d'environ 80 m², avec garage, a été accordé le 17 décembre 2012 et le chantier a pu démarrer en novembre 2013.

Le projet a été concrétisé par le cabinet d'architecture LOUVEL et Associés de Vitré. Les quatre maisons sont regroupées et alignées et afin d'épouser au mieux le terrain à forte pente, les pavillons sont implantés à des niveaux différents. L'architecture est traditionnelle et les toitures sont en ardoises.

La zone d'habitation est composée en rez-de-chaussée, d'un salon séjour ouvert sur la cuisine et de trois chambres à l'étage. La partie garage est plus basse et respecte les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour chaque maison, une place de stationnement est prévue sur la parcelle en plus de la place de garage.

Les parties privatives extérieures

sont clôturées par un grillage doublé d'une haie vive composée d'essence variées.

Le prix de revient prévisionnel s'élève à 499 900 €, soit environ 125 000 € par logement.

Le chantier a été achevé en octobre dernier et l'inauguration du projet a été réalisée le 29 octobre 2014.



Entretien avec Gilles Pairin, maire de Port-Brillet



« Etre à l'écoute et à la disponibilité des Brillet-Pontins »

Gilles Pairin a été élu maire de Port-Brillet en mars 2014. Après avoir passé toute son enfance dans la commune, il a dû la quitter pour raison professionnelle. Sa carrière dans la gendarmerie nationale l'a amené à voyager entre Angers, Vannes puis

St-Brieuc. En 1990, sa dernière mutation à Laval lui permet de s'installer définitivement à Port-Brillet.

Très attaché à sa commune, il en parle avec passion : « Port-Brillet, historiquement village ouvrier, a évolué avec la fermeture d'usines et compte aujourd'hui environ 40 artisans ou auto-entrepreneurs et le bassin d'emploi représente près de 250 postes. La commune a une école maternelle et une école primaire ainsi qu'un collège qui scolarise 500 élèves. Un autre des atouts de la commune est sa situation géographique. Située à mi-chemin entre Laval, Vitré et Rennes, Port-Brillet possède également une gare. »

Avec ses 1946 habitants, Port-Brillet est une ville-village, comme aime à le dire Gilles Pairin. « Notre commune offre la tranquillité à ses habitants. Les services de proximité et la vie associative rendent notre commune très agréable à vivre. »

Suite à la réception des quatre derniers logements de Mayenne Habitat, Monsieur le Maire est très satisfait de pouvoir développer son offre locative sociale. Cependant, il a constaté une augmentation de la demande pour de petits logements, pour des personnes seules, des familles mono-parentales ou des personnes âgées.

« Il faudrait pouvoir enrichir l'offre de petits logements adaptés. En plus, avec le projet de déconstruction des immeubles situés rue Dewitte, ce besoin risque de s'amplifier. En effet, les habitants de ce quartier vont devoir déménager. Il faudra donc que la commune et Mayenne Habitat les accompagnent dans cette démarche : trouver un nouveau logement qui correspond à leurs besoins et à leurs ressources, les aider dans leurs démarches administratives, les aider à s'approprier un nouveau lieu de vie... »

Vos nouveaux représentants au conseil d'administration de Mayenne Habitat

L'élection de vos représentants au conseil d'administration de Mayenne Habitat s'est déroulée le 9 décembre dernier.

Les résultats

Nombre d'électeurs inscrits : 8 346

Nombre de votants : 1 798

Bulletins blancs ou nuls : 78

Suffrages exprimés : 1 720

Taux de participation : 21,54 %

Nombre de voix obtenues pour la CLCV : 784

Nombre de voix obtenues pour la CNL : 699

Nombre de voix obtenues pour l'AFOC : 237

Vos nouveaux représentants membres du conseil d'administration



Luc JOUNEAU
CLCV



Nicole GARNIER
CLCV



Manuel ARI
CNL



Bernard HAMMOUCHE
CNL

Les D.A.A.F.

En France, on recense environ 250 000 incendies domestiques par an, près d'une centaine de décès et environ 10 000 blessés. Près de 70% de ces incendies se déclarent la nuit.



Un Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée (DAAF) est l'appareil le mieux adapté pour prévenir des risques liés aux fumées lors d'un incendie dans une habitation.

C'est la **LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 qui rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation**. La loi ALUR, du 24 mars 2014, précise que cette obligation incombe au propriétaire. Cependant, le locataire doit s'assurer régulièrement (1 fois par mois) de son bon fonctionnement, en réalisant un test simple (appuyer sur un bouton qui fait retentir une sonnerie).



Depuis le mois de décembre 2014, l'entreprise ELITEL de Changé est chargée de l'installation du

dispositif dans tous les logements de Mayenne Habitat.

Lors de la mise en place du détecteur, l'installateur vous fera signer une « Autorisation de pose » et à la fin une « Attestation

d'installation ». Il vous donnera également des explications sur le fonctionnement et l'entretien de l'appareil.

Le modèle choisi est équipé d'une pile au Lithium et est garantie 10 ans.

■ Si un DAAF est déjà installé dans un logement, que fait-on ?

Si le locataire ne souhaite pas de DAAF, supplémentaire gratuit, il devra signer un « Refus de pose », qui décharge Mayenne Habitat de toute responsabilité et de son obligation.

■ Le locataire peut-il choisir l'emplacement du DAAF ?

Non, le lieu d'installation doit réglementairement se situer, dans un dégagement, à proximité des chambres (minimum de 3



mètres) et jamais dans les pièces humides (cuisine, salle de bain, wc).

■ Si le DAAF ne fonctionne plus, que faire ?

Il faut le signaler à Mayenne Habitat et surtout ne pas y toucher, pour bénéficier de la garantie.

■ Si le logement est composé de chambres en rez-de-chaussée et à l'étage, que fait-on ?

Dans ce cas, il faut installer une DAAF par niveau.

■ Combien de temps dure l'installation ?

Elle dure environ 20 minutes.

D'un chantier à l'autre

Les constructions neuves

■ Les chantiers réceptionnés :

- **Ambrières-les-Vallées** : 10 logements individuels
- **Bazougers** : 4 logements individuels
- **Grez-en-Bouère** : 2 logements individuels



- **Jublains** : 4 logements individuels



- **Le Bourgneuf-la-Forêt** : 4 logements individuels



■ Les chantiers en cours :

- **Changé** : 7 logements individuels



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



- **St-Denis-d'Anjou** : 4 logements individuels

Les déconstructions

■ Le chantier en cours :

- **Mayenne – Gutenberg** (24 logements collectifs)
Bâtiment A (150, 166 et 182 rue Estienne)



L'hiver est là...

Le chauffage

Il faut veiller à maintenir une température constante dans votre logement et à éviter les variations brutales de température qui augmentent la consommation.

Pour bien renouveler l'air, il est conseillé d'aérer votre logement 5 à 10 minutes par jour, mais veillez surtout à éteindre les radiateurs ou convecteurs pendant ce temps.

Pensez à dépoussiérer, au moins deux fois par an, les grilles de vos appareils

électriques et ne les couvrez jamais pour en assurer le bon fonctionnement et pour des raisons de sécurité.

En cas d'absence prolongée, pour éviter tout risque d'humidité, il ne faut jamais arrêter complètement le chauffage, mais maintenir une température d'environ 10°.

N'utilisez jamais d'autres moyens de chauffage (de type poêle à pétrole), car votre logement n'est pas conçu pour cela et vous risquez une intoxication au monoxyde de carbone, qui peut être

mortelle, et des problèmes de moisissure sur les murs.

En cas de chutes de neige

Dans de nombreuses communes, il existe un arrêté municipal par lequel, les riverains, qu'ils soient propriétaires ou locataires, ont l'obligation de déneiger devant leurs habitations jusqu'à la limite du trottoir avec la rue. A défaut, leur responsabilité pourrait être engagée en cas d'accident.

RAPPEL : Comment faire une demande de logement

Depuis 1998, et afin de faciliter l'accès au logement social, Mayenne Habitat, en partenariat avec les autres bailleurs sociaux du département, les services de l'Etat et certaines collectivités, a mis en œuvre un dispositif commun de gestion de la demande de logement (fichier unique départemental de la demande).

Pour faire une demande de logement social en Mayenne, rien de plus simple : soit vous la saisissez en ligne, soit vous retirez un formulaire papier.

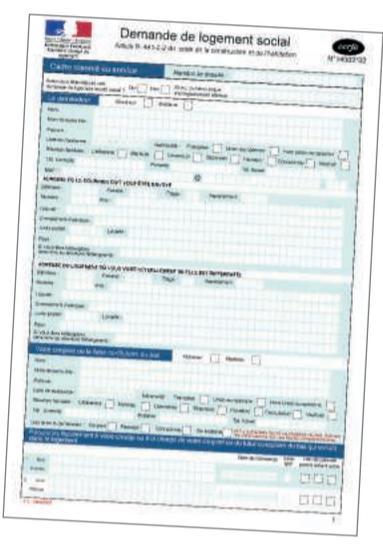
Saisie en ligne

Sur le site internet de Mayenne Habitat, en page d'accueil.



Formulaire papier

Il peut être téléchargé sur notre site internet ou bien retiré dans tous les points d'accueil de Mayenne Habitat et des autres bailleurs sociaux, ainsi que dans les mairies du département.



Les points d'accueil Mayenne Habitat

- **Siège social**
10 rue Beuneux
53000 LAVAL
- **Agence Nord Mayenne**
Résidence de Bretagne
460 rue des Fauvettes
53100 MAYENNE
- **Agence Ouest Mayenne**
Résidence des Acacias
30 rue Maurice Boisseau
53940 SAINT-BERTHEVIN
- **Agence Est Mayenne**
Tour TA - 6 rue Drouot
53000 LAVAL
- **Agence Sud Mayenne**
Résidence de la Maillardière
34 rue Jules Renard
53200 CHÂTEAU-GONTIER

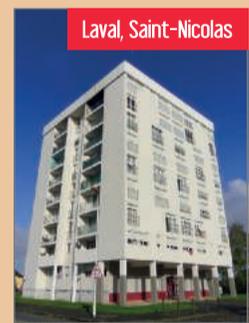
D'un chantier à l'autre

■ Nettoyage et/ou réfection des peintures des façades

- Évron, rue Serclot : 12 collectifs



- Laval, quartier Saint-Nicolas : 36 collectifs



■ Travaux d'enrobé

- Ernée, lotissement le Closeau : 9 individuels
- Craon, rue de la loge : 4 individuels
- Craon, Allée Joachim du Bellay : 7 individuels
- Le Ham, lotissement du Mont du Saule : 3 individuels
- Le Ham, lotissement de la Croix : 2 individuels

- Le Horps, Résidence du sentier : 1 individuel
- Villaines-la-Juhel, la Couperie 2 : 15 individuels

■ Remplacement des menuiseries

- Chailland, lotissement de Bel Air : 6 individuels
- Cuillé, les Genets : 8 individuels
- Cuillé, lotissement des Tilleuls : 5 individuels
- Ernée, A l'abri des murs : 28 collectifs
- Grez-en-Bouère, lotissement cheminerie : 14 individuels



- Lassay-les-Châteaux, la source 1 : 19 individuels
- Laval, quartier Saint-Nicolas : 73 collectifs
- Pré-en-Pail, cité Ronceray : 3 individuels
- St-Berthevin, rue de la Métairie : 17 individuels

- St-Denis-d'Anjou, lotissement communal : 8 individuels

■ Remplacement des convecteurs BILAN 2014

Les convecteurs 235 logements individuels ont été remplacés en 2014, pour un montant global de 202 000 €

■ Isolation des combles BILAN 2014



587 logements (individuels ou collectifs) ont fait l'objet d'un renforcement de l'isolation des combles, par soufflage de laine de verre, pour un budget total de 266 000 €

Vos coordonnées

Pensez à nous informer de vos changements de numéros de téléphone (fixe ou portable).

Si vous disposez d'une adresse mail, pensez à nous la transmettre.

À vendre

Visites uniquement sur rendez-vous auprès du service Commercialisation au 53 54 55 56
Remise des offres avant le : 5 MARS 2015
Remise des dossiers de candidatures lors des visites

OFFRES AUX LOCATAIRES ET AUX PARTICULIERS

Fougerolles-du-Plessis



5 rue Bostan
Logement de type 4 de 1969
Surface habitable de 77 m²
Cuisine, séjour, 3 chambres, salle de bain, WC - Garage et terrain
Chauffage au fioul, ballon d'eau chaude de 2010
Menuiseries Pvc.
Intérieur à rénover

DPE : C GES : D
Prix de départ : 35 000 € net vendeur

Pré-en-Pail



10 rue des AFN
Logement de Type 5 de 1986
Surface habitable de 117 m²
Cuisine, grand séjour, 3 chambres, salle de bains, WC

Garage et terrain d'environ 400 m²
Toiture bac acier, chauffage électrique, menuiseries bois - Travaux à prévoir (menuiseries et décoration intérieure)
DPE : D GES : B
Prix de départ : 38 000 € net vendeur

A compter de fin janvier 2015, de nouveaux logements vacants seront réservés à la vente aux locataires de Mayenne Habitat
Nous vous invitons à les découvrir sur notre site :

www.mayenne-habitat.fr

Je souhaite acheter mon logement

Une accession privilégiée, un accompagnement personnalisé, une démarche sécurisée

La vente à l'occupant offre l'opportunité aux locataires de Mayenne Habitat d'acheter leur logement.

■ Qui peut acheter

- Le locataire habitant le logement sans durée d'occupation.
- Les ascendants ou descendants directs du locataire sous conditions de ressources.

■ Quels logements

Les logements construits depuis au moins 10 ans de type individuel même s'ils sont mitoyens et définis au programme de vente adopté

tous les ans par notre Conseil d'Administration.

■ Un accompagnement personnalisé

Le service commercialisation de Mayenne Habitat vous aide à chaque étape, vous accompagne et vous conseille jusqu'à la signature de l'acte.

■ Une accession sécurisée

En cas d'accident de la vie, de chômage de longue durée, Mayenne Habitat vous propose un dispositif de sécurisation pendant 15 ans.

Si vous êtes intéressé, contactez le service commercialisation au 02.53.54.55.56

À louer

Aucuns frais de dossier, logements conventionnés APL
Visites sur rendez-vous au 02 53 54 55 56

Chemazé



13 rue des charmes
Logement de type 5, à moins de 10 minutes de Château-Gontier :
Surface habitable de 100m²

Grand séjour lumineux de 29 m², 4 chambres, salle de bain avec baignoire, nombreux rangements, garage et terrain
DPE C GES B

Loyer hors charges 577,57 € + charges 7,31 € (contrats)

Ballots

3 rue des bruyères



Logement de type 5, à seulement 10 minutes de Craon
Surface habitable de 95 m²

Beau séjour de 20 m², 4 chambres dont 1 de 14 m², salle de bain avec baignoire, nombreux rangements, garage et terrain
DPE C GES B
Loyer hors charges 481,26 € + charges 14,02 € (taxe ordures ménagères, contrats entretien chauffage/vmc et robinetterie)

Javron-les-Chapelles



Logement de type 5, à une dizaine de kilomètres de Villaines-la-Juhel et de Pré-en-Pail, à 15 minutes de Lassay-les-Châteaux et à 22 minutes de Mayenne. Idéalement situé à proximité du stade et des écoles
Maison comprenant séjour, cuisine, WC et cellier au rez-de-chaussée, Salle de bains et 4 chambres à l'étage.
Chauffage électrique
DPE C GES B
Loyer hors charges 535 € + charges 7 € (taxe ordures ménagères, contrat de maintenance)
303-01-01-05

Saint-Denis-de-Gastines



A une dizaine de kilomètres de Gorron, Ernée et Chatillon-sur-Colmont. Le logement est situé à proximité du centre bourg (écoles et commerces à proximité...)
Maison de bourg

comprenant séjour, cuisine, WC et cellier au rez-de-chaussée, salle de bains et 3 chambres à l'étage. Chauffage électrique
DPE C GES B
Loyer hors charges 500 € + charges 7 € (taxe ordures ménagères, contrat de maintenance)
713-01-02-03

Montjean



Appartement duplex spacieux de 99 m²
Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, 1 chambre
A l'étage : 3 chambres, salle de bains
Fenêtres PVC double vitrage - Interphone

DPE E GES C
Loyer hors charges 366 € + charges 89 € (taxe ordures ménagères, contrat de maintenance, eau froide)
527-01-01-04

Vaiges

12 rue des Fauvettes
Pavillon de type 5 dans quartier calme avec vue sur la campagne
Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, une chambre, WC,
A l'étage : 3 chambres, salle de bains et WC - Garage et terrain clos.
DPE C GES A
Loyer hors charges 519 € + charges 15 € (taxe ordures ménagères, contrat de maintenance)
755-01-02-05

