



Accompagnement à la réhabilitation de deux tours



Laval
(53)

Maître d'ouvrage : Méduane Habitat

Mission :

- Construction de l'outil de simulation et renseignement de l'outil
- Enquêtes ménages, analyse
- Restitution aux locataires
- Accompagnement locataires

Avancement : Finalisée 2014

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Mr Ibrahima DIOP
I.DIOP@meduane-habitat.fr
Tél. 02 43 59 12 12

objectifs de la mission

Avec la réhabilitation, Méduane Habitat met en place un nouveau système de calcul des loyers, basées sur les surfaces corrigées mises à jour à la suite des travaux de réhabilitation. L'enjeu de l'étude est de vérifier que les locataires sont en capacité de supporter ces augmentations de loyers. La mission comprend la construction et le renseignement d'un outil (évaluation de l'impact d'un nouveau mode de calcul des loyers – sur les loyers et le taux d'effort des ménages), une enquête à domicile des locataires, la restitution des incidences loyers auprès des locataires via un outil pédagogique, et un accompagnement du bailleur pour monter ce dispositif d'accompagnement impliquant les habitants.



2. Les enseignements d'un point de vue qualitatif

Vie dans l'immeuble et sur le quartier

- **Rue Bessières, une ambiance paisible repérée** (malgré nostalgie exprimée par les anciens)
- **Un secteur résidentiel approprié et apprécié des habitants** - proximité aire de jeux, bancs, commerces, équipements piscine, jardins familiaux, city-stade) (une aire de jeux néanmoins vétuste côté n°13 non fréquentée)
- **Des logements reconnus à l'unanimité de qualité et bien agencés** - configuration, état du logement, entretien et maintenance par Méduane Habitat, appropriation forte du logement par certains - des avis plus nuancés sur la tranquillité au sein du logement (voisinage, machinerie ascenseurs, porte automatique) et attachement au logement plus ou moins fort selon trajectoires de vie des ménages
- **Des ménages qui bénéficient de liens sociaux de proximité** - famille, amis... (même si très peu inscrits dans la vie associative locale)
- **Une vie de voisinage plutôt distanciée** - bonjour-bonsoir (peu d'entraide, d'invitation entre voisins...); quelques actes de malveillance sur porte ou paliers
- **Des difficultés repérées sur le « vivre ensemble »** - incivilités quotidiennes déplorées par une grande partie des ménages au niveau des parties communes (jets poubelles, débris, encombrants, tags, boîtes aux lettres forcées...); nostalgie de l'ancien temps. Sur place : pas de débris, quelques graffs seulement... en revanche des comportements peu respectueux ponctuellement observés (porte automatique forcée...)
- **Une relation de confiance au bailleur** - forte satisfaction sur l'entretien, maintenance, réactivité du bailleur. Présence du gardien très appréciée.



Enquête locataires

Echantillon ciblé : 31 ménages domiciliés au n°9 et n°13 rue Bessières (aux composantes insuffisamment renseignées)

Objectif visé → actualiser les données pour ces ménages pour anticiper la hausse de loyer à venir en raison des travaux de réhabilitation

Méthodologie retenue : visites sur site semaine du 7 au 11 juillet (prise de rendez-vous); courrier de relance transmis dans boîte aux lettres directement en cas d'absence; quelques entretiens téléphoniques complémentaires réalisés mi-juillet

>> Au total, 22 ménages enquêtés et 9 non rencontrés

>> Une enquête qui s'est très bien déroulée (accueil chaleureux, ambiance paisible dans les tours)