

# Rapport d'activité



2019

"àmenageons ensemble un avenir à taille humaine"

# Rapport d'activité 2019

## Sommaire

P.4 à 6

• **Pays de Meaux Habitat, c'est...**

P.7 à 8

• **Amélioration**

P. 9

• **Les actions de commercialisation et d'attribution de logements**  
• **Mesurer la satisfaction de nos résidents**

P. 10

• **Accompagner nos clients au quotidien**

P. 10 à 11

• **Actions de proximité**

P.12

• **Communiquer et maintenir le lien**  
• **Accompagner nos clients**

P.13 à 14

• **Pays de Meaux Habitat, c'est aussi...**

P.15

• **Mieux informer, mieux travailler**

P.16

• **Les équipes de Pays de Meaux Habitat**

## Ça s'est passé en 2019...

### Janvier/Février/Mars

• Lancement de l'enquête de satisfaction annuelle. Depuis 14 ans, l'Office effectue une enquête de satisfaction auprès des locataires. En 2019, 5 089 locataires ont été enquêtés contre 5015 en 2018 - 28% de taux de participation en 2019 à l'identique de 2018

### Avril

• Jeudi 18 avril 2019 à 18h00 organisation d'un Run Solidaire pour les salariés de Pays de Meaux Habitat par l'association Courir pour un cartable By Beauval. L'association a pour objectif et ambition d'équiper les enfants en fournitures scolaires, notamment ceux du quartier de Beauval. L'association collecte des fournitures scolaires par le biais, entre autres, d'organisation de Run Solidaires.

### Mai/Juin

• Vendredi 24 mai 2019, participation de Pays de Meaux Habitat à la 20<sup>e</sup> édition de la Fête des voisins. Une manifestation nationale organisée par l'association Immeuble en fête, en partenariat avec quatre amicales de locataires et deux centres sociaux municipaux, l'évènement s'est déroulé sur huit lieux.  
• Vendredi 7 juin 2019 :  
• Inauguration du jardin urbain Gérard Sajot : 24 parcelles de jardin créées aux sein des squares Adam de la Halle/Agrippa d'Aubigné et Jean Aïcard/Jacques Amyot  
• Inauguration du pôle médical Colbert : il s'agit de l'ancienne agence de proximité de Pays de Meaux Habitat (fermée fin 2018). Après une phase de travaux d'aménagement, engagée par Pays de Meaux Habitat, ce local a été mis en location à des praticiens médicaux.

### Juil./Août/Sept.

• Dimanche 29 septembre 2019 à 13h00 la résidence Albret a tiré sa révérence. Aujourd'hui, le quartier de Beauval est retenu parmi les sites du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) s'échelonnant de 2018 à 2030. Après Albret, ce sont les 6 autres tours du quartier qui devraient être démolies sur cette période. Meaux sera alors rénovée et dotée d'habitats écologiques (mieux isolés et chauffés par la géothermie) à taille humaine, dans un quartier végétalisé.

### Oct./Nov./Déc.

• Octobre 2019, déploiement de l'action STOP AUX INCIVILITES en spéciale déchèterie mobile. Le bailleur I3F s'est associé à cette action ainsi que le service de la collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.  
• Mercredi 18 décembre 2019 de 14h à 19h30 organisation de la troisième opération Noël Solidaire par les quatre centres sociaux municipaux de la ville de Meaux et Pays de Meaux Habitat au Colisée de Meaux. 1 138 enfants, âgés de 2 à 13 ans ont participé à cet évènement en 2019.  
• Achat de 539 logements le 20 décembre 2019 auprès de SEQENS (ex DOMAXIS) sur les sites suivants :  
• Résidence Le Verseau – 5, av. de la Concorde à Meaux : 85 logements  
• 4 et 10 rue Luis Bunuel à Meaux : 234 logements  
• 2, Square Coriolis à Meaux : 97 logements  
• 5, Square Cauchy à Meaux : 123 logements

## **2019, une année charnière qui aura vu l'Office et la SAIEM travailler chaque jour à la définition puis à la mise en œuvre de perspectives d'avenir...**

L'année 2019 a marqué un tournant majeur dans la vie des organismes de logements sociaux implantés dans le Pays de Meaux, SAIEM et OPH Pays de Meaux Habitat.

En effet, à la demande des élus de la ville de Meaux et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, un rapprochement stratégique a eu lieu entre ces deux entités, préalable à leur fusion effective au 1er janvier 2020.

Parallèlement, les équipes de Pays de Meaux Habitat ont travaillé au rachat des logements mis en vente à Meaux par l'opérateur SEQENS (ex-Domaxis). Impliquant les collaborateurs de toutes les directions de Pays de Meaux Habitat, ces deux opérations ont été menées de front avec succès.

Dans ce cadre, un partenariat étroit a été noué avec la Banque des Territoires et CDC Habitat, futurs actionnaires privés de la SEM Pays de Meaux Habitat, au service d'un projet ambitieux dédié au logement social, à la proximité et au développement d'activités nouvelles.

Ensemble, nous créons un nouvel outil au service de l'intérêt général du Pays de Meaux et du Nord Seine-et-Marne.

Mobilisées sur ces changements majeurs, les équipes de Pays de Meaux Habitat et de la SAIEM ont aussi poursuivi leurs missions concrètes au service des locataires et de la rénovation urbaine de Meaux.

Ainsi, la tour Albret a implosé le dimanche 29 septembre 2019, inaugurant la convention Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine.

Les équipes de proximité et du patrimoine ont renforcé leurs travaux d'entretien et de rénovation, que ce soit dans le cadre de l'embellissement des

résidences ou du remplacement des ascenseurs des immeubles les plus anciens. Un accent particulier a été mis sur la plantation de nouveaux arbres et l'installation d'abris vélos.

De nouveaux services aux locataires ont été développés, comme les jardins potagers Gérard Sajot au sein des Squares ou encore l'opération Stop aux Incivilités/Spéciale Déchetterie mobile en partenariat avec la Ville, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, la Régie et le bailleur 3F Seine-et-Marne.

Enfin, des mesures de gestion ont été prises pour accroître les recettes de l'Office. Les ex-agences ont été louées au profit de pôles médicaux, développant le rôle de foncière commerciale de Pays de Meaux Habitat.

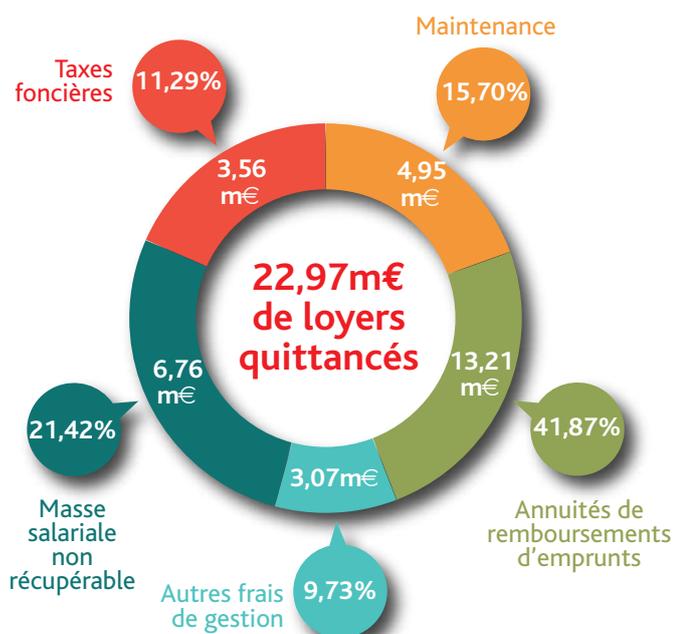
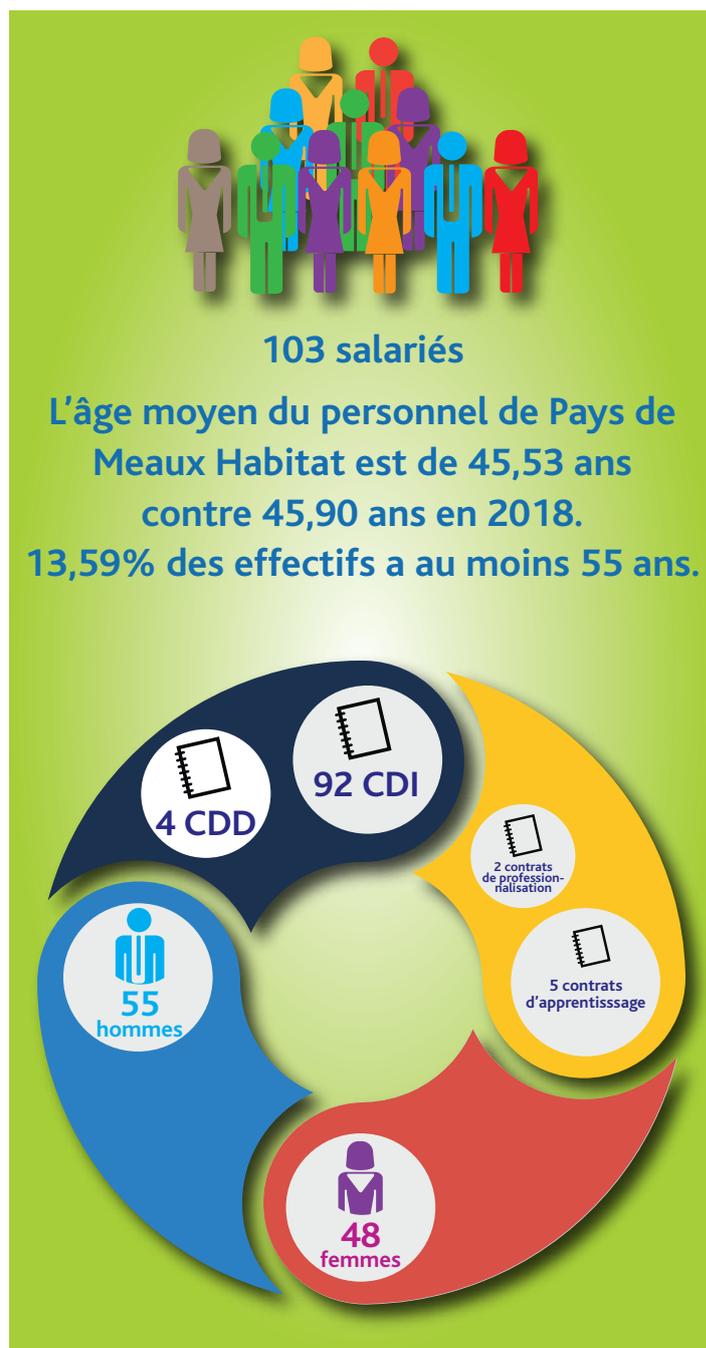
Entièrement tournées vers l'objectif de créer un acteur du logement social de proximité et du développement équilibré du territoire, les collaboratrices et collaborateurs de Pays de Meaux Habitat et de la SAIEM ont su se mobiliser pour mettre en œuvre les changements nécessaires à la poursuite de leurs activités tout au long de l'année 2019.

2019, une année charnière qui aura vu l'Office et la SAIEM travailler chaque jour à la définition puis à la mise en œuvre de perspectives d'avenir, dans le cadre d'une action vigilante des élus du territoire, des représentants des locataires et des partenaires de l'action au service du logement social.

Bonne lecture.

**Édouard PASQUELIN**  
Directeur Général

Au 31 décembre 2019, Pays de Meaux Habitat c'est...



**31,55 m€** Total des dépenses en 2019

## Préparation de la fusion et acquisitions

Au regard de la loi ELAN qui prévoit la disparition des bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements et des SEM (Société d'Économie Mixte) gérant moins de 1 500 logements, l'OPH Pays de Meaux Habitat et la SAIEM de Meaux ont fait le choix de fusionner au 1er janvier 2020 au sein de la SEM Pays de Meaux Habitat.

C'est dans ce contexte que la SAIEM s'est vu proposer l'acquisition des logements, propriété de SEQENS (ex DOMAXIS) sur la commune de Meaux.

Ainsi, par acte du 20 décembre 2019, la SAIEM a acquis auprès de SEQENS, 539 logements sur les sites suivants :

- Résidence le Verseau – 5, av. de la Concorde à Meaux : 85 logements
- 4 et 10 rue Luis Bunuel à Meaux : 234 logements
- 2, Square Coriolis à Meaux : 97 logements
- 5, Square Cauchy à Meaux : 123 logements

## Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le Programme National Rénovation Urbaine (P.N.R.U), engagé depuis 2004, s'est achevé avec les dernières livraisons de logements sociaux en 2018. À travers celui-ci, 1 683 logements ont disparu à Meaux pour laisser place à 3 000 logements à taille humaine. Ces nouvelles habitations, proposées à la fois en logements sociaux et en accession à la propriété, favorisent le mieux vivre ensemble.

Les investissements réalisés sur ces quartiers ont fait émerger une nouvelle image qu'il convient de conforter.

Ainsi, la démolition des sept dernières tours de Beauval et la reconstruction d'un nouveau quartier ont pour objectif de parachever définitivement la transformation du grand ensemble de Beauval.

Le Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine (N.P.N.R.U.) s'inscrit dans la continuité du modèle initié dans le cadre du P.N.R.U.

La convention N.P.N.R.U. a été signée le 12 octobre 2018.

À ce titre, Pays de Meaux Habitat a :

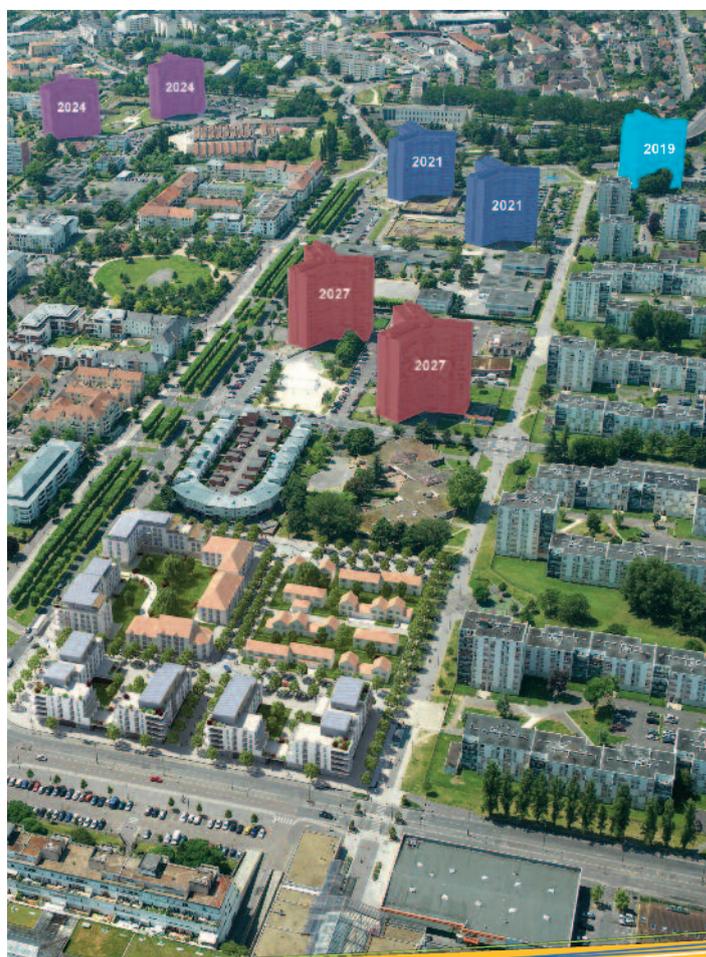
- démolit la résidence Albret le 29 septembre 2019
- poursuivi le relogement des locataires des résidences Alsace et Anjou dont la démolition est programmée en 2021
- continué la reconstitution de logements sociaux

En 2027, la destruction des sept dernières tours de Beauval devrait s'achever. D'ici 2030, c'est un nouveau quartier qui verra le jour à Meaux.

**Poursuivre les relogements des locataires des résidences Albret, Anjou et Alsace (soit 507 logements)**  
**Le relogement des résidents a débuté à la mi-décembre 2015 :**

Le relogement des familles de la résidence Albret s'est achevé courant 2018, permettant d'organiser sa démolition le dimanche 29 septembre 2019.

Au 31 décembre 2019, la résidence Anjou est vide et 12 logements étaient occupés à la résidence Alsace.



Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) - 2030

## La journée de démolition de la résidence Albret

Le dimanche 29 septembre à 13h00 la résidence Albret a tiré sa révérence.



© Caroline PIERRE

Aujourd'hui, le quartier de Beauval est retenu parmi les sites du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) s'échelonnant de 2018 à 2030. Après Albret, ce sont les 6 autres tours du quartier qui devraient être démolies sur cette période. Meaux sera alors rénovée et dotée d'habitats écologiques (mieux isolés et chauffés par la géothermie) à taille humaine, dans un quartier végétalisé.

Le dimanche 29 septembre 2019, tous les Meldois ont été invités à se regrouper sur le point d'observation situé à l'angle de l'avenue de l'appel du 18 juin 1940 et de l'allée Alain.

Les habitations les plus proches ont été évacuées de 8h30 à 16h. Ce qui représente près de 470 familles, soit environ 1 470 personnes.

Pendant ce laps de temps, leurs habitants ont pu, s'ils le souhaitaient, se rendre dans l'une des trois structures d'accueil, déjeuner gratuitement dans un restaurant et/ou participer aux activités du "Meaux'bile Tour" au parc Chenonceau. Les personnes à mobilité réduite ont été prises en charge par les bénévoles de la Croix Rouge.

Le montant global de cette démolition s'élève à 5,7 millions d'euros, financés dans le cadre de la Convention ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) par une subvention de 3,5 millions d'euros.



# Amélioration

## Prendre en compte le vieillissement et le handicap

Dans le cadre de la convention signée avec le SOLIHA, une quinzaine de logements a bénéficié de travaux d'adaptation, principalement par l'aménagement de la salle de bains, pour un montant de 150 000 €.

## Entretien et maintenir le patrimoine



**61 ascenseurs** sur le patrimoine de Pays de Meaux Habitat.

En 2019, 66 884,33€ HT ont été affectés pour la maintenance et l'entretien de ceux-ci.

En plus de ce contrat de maintenance et d'entretien se sont 30 970,91€ HT qui ont été dépensés suite à des actes de dégradation et/ou de vandalisme.

## Plan de rénovation des ascenseurs

Pays de Meaux Habitat s'est engagé dans un plan de rénovation des ascenseurs sans précédent. Entre 2017 et 2020, 26 ascenseurs de notre parc situés dans tous les quartiers de la ville ont été et/ou vont être modernisés et/ou remplacés.

En 2017, l'Office a investi 189 501€ TTC de travaux d'amélioration sur deux ascenseurs du quartier Dunant.

En 2018, Pays de Meaux Habitat a investi 584 863€ TTC de travaux d'amélioration sur 6 ascenseurs du quartier Dunant et sur 1 ascenseur du quartier A de Beauval.

En 2019, Pays de Meaux Habitat a engagé le remplacement de 6 ascenseurs sur les squares A du quartier de Beauval A et 6 ascenseurs sur le Parc Frot 1.922.454,00 € TTC

Pendant la période des travaux, en cas d'immobilisation des ascenseurs, Pays de Meaux Habitat met à la disposition des locataires un service gratuit de portage de charges (courses, poussettes...) pour toute personnes qui rencontre des difficultés.

Ces travaux sont réalisés sans aucune augmentation de loyers pour les locataires. Ils devraient avoir un impact conséquent sur le taux de panne.



**35 sous-stations** de chauffage géothermie et 4 chaudières collectives gaz

En 2019, 282 028,04€ HT ont été investis pour l'entretien de celles-ci et 297 831,06€ HT ont été affectés à des travaux d'investissement sur ces équipements soit un total de 579 859,91€ HT.



**29 programmes** équipés de Ventilation Mécaniques Contrôlées (VMC).

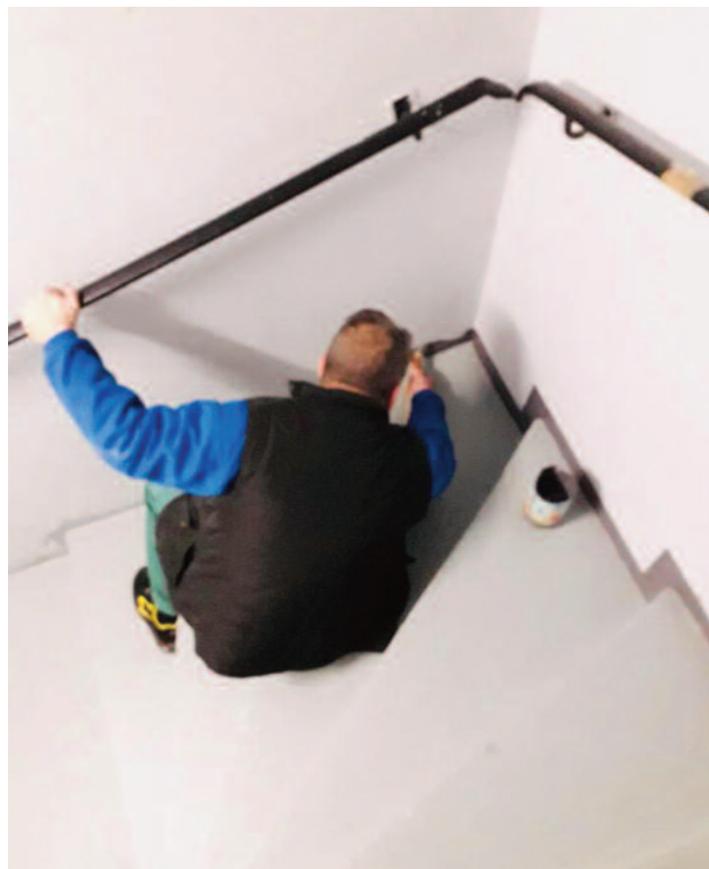
En 2019, 36 089,05€ HT ont été investis pour l'entretien de celles-ci.



**Remise en état des logements et travaux dans les parties communes**

En 2019, 2 027 995€ ont été investis pour la remise en état des logements.

En 2019, 2 775 345€ ont été investis dans les parties communes des résidences de notre patrimoine.



Travaux dans les parties communes.

1 713 391€ ont été investis en 2019 pour l'entretien des résidences de l'Office.



Nettoyage des parties communes



Entretien des portes de garages du patrimoine de Pays de Meaux Habitat



Entretien des espaces verts des résidences



Désinsectisation des logements et des parties communes des résidences



Entretien des colonnes d'évacuation des eaux usées des résidences



Entretien des chaudières



Entretien des portes-piétonnes



Entretien des aires de jeux

En 2019, des travaux d'investissement ont également été réalisés pour un montant de 677 259,69 € HT sur le patrimoine de Pays de Meaux Habitat. Ils concernent, par exemple :

l'installation d'abris vélos, le marquage au sol « interdiction de stationner », l'installation de stop-parc (arceaux), l'installation de barrières d'accès parking, l'installation de bornes escamotables, la réfection à neuf de bâtis de fenêtre sur 53 logements, l'installation d'éclairage à LED détecteur de présence sur une quinzaine de résidences, l'installation sur les candélabres de têtes LED sur 4 résidences, la création d'allées de sécurité, le remplacement de l'éclairage extérieur...



# Les actions de commercialisation et d'attribution de logements



## Mesurer la satisfaction de nos résidents

Les enquêtes de satisfaction permettent à Pays de Meaux Habitat de mettre en œuvre des actions répondant aux attentes de ses locataires.

### L'enquête de satisfaction annuelle

Chaque année, depuis 14 ans, l'Office effectue une enquête de satisfaction auprès de ses locataires.



\*Source : résultats enquête de satisfaction 2019

### L'enquête de satisfaction nouveaux locataires

Depuis 11 ans, une enquête de satisfaction est adressée à chaque nouveau locataire deux mois après son entrée dans les lieux.



\*Source : résultats enquête de satisfaction 2019

# Accompagner nos clients au quotidien

*Etre proche et à l'écoute de nos locataires c'est avant tout comprendre les enjeux des uns et des autres dans un dialogue constructif.*

## **Le Conseil de Concertation Locative (CCL)**

Il réunit les instances représentatives des locataires :

- les représentants des locataires du Conseil d'Administration ;
- les amicales de locataires présentes sur le parc de Pays de Meaux Habitat.

C'est un véritable lieu d'échange et d'information entre les locataires et la direction de Pays de Meaux Habitat. Il permet de partager les projets sur lesquels l'Office envisage de s'engager et de travailler sur des sujets proposés par les locataires.

En 2019, quatre conseils de concertation locative ont eu lieu.

## **Accueillir, informer et renseigner à Pays de Meaux Habitat**

Depuis octobre 2018, Pays de Meaux Habitat s'est réorganisé. Tout le personnel des agences Colbert et Jean-Bureau, désormais fermées, s'est regroupé pour travailler ensemble au siège de Pays de Meaux Habitat. Cette décision est le fruit d'une réflexion menée suite à la baisse des Aides Personnalisées au Logement (APL) et celle des loyers décidée par le Gouvernement qui a entraîné une forte diminution des ressources financières de Pays de Meaux Habitat.

Dans ce contexte, Pays de Meaux Habitat a souhaité poursuivre son action au service des locataires sans qu'ils ne subissent aucun impact au quotidien. En conséquence, Pays de Meaux Habitat a renforcé les conditions d'accueil pour que les besoins et les demandes des locataires soient traités plus rapidement. Un nouveau standard téléphonique a été mis en place afin de permettre aux résidents de joindre nos équipes plus rapidement. **71%\* des locataires sont globalement satisfaits des relations entretenues avec l'Office.**

\*Source : résultats enquête de satisfaction 2019

## **Le maillon fort de la relation avec les locataires : le gardien**

Le gardien est le premier interlocuteur des résidents, il les renseigne et les oriente dans leurs démarches. C'est à lui que les locataires signalent les problèmes rencontrés dans leur logement ou les parties communes.

**85%\* des locataires sont satisfaits de l'accueil de leur gardien**

**78%\* des locataires sont satisfaits de l'écoute de leur gardien**

Source : résultats de l'enquête de satisfaction 2019

# Actions de proximité au bénéfice des locataires

## **Les actions de proximité menées par la Gestion Urbaine de Proximité (GUP)**

L'Office participe aux actions organisées par la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) de la ville de Meaux, telles que les diagnostics en marchant réalisés sur les quartiers de la ville. Différentes actions se sont déroulées en 2019.

## **La création et l'animation de jardins urbains sur le patrimoine de Pays de Meaux Habitat**

La ville de Meaux est engagée en faveur d'actions pour améliorer la situation écologique du territoire. Les habitants doivent être au cœur de ces changements. Dans ce cadre, Pays de Meaux Habitat a souhaité améliorer le cadre de vie des locataires en créant des parcelles de jardins partagés au sein des squares Adam de la Halle/Agrippa d'Aubigné et Jean Aicard/Jacques Amyot.

24 parcelles de jardin individuelles ont été créées au sein du Jardin Urbain Gérard Sajot. Celui-ci a été inauguré le vendredi 7 juin 2019. Des espaces de jardinage collectifs ont également été mis en place permettant ainsi aux locataires qui n'ont pas envie de s'investir dans l'entretien d'une parcelle individuelle de participer aux différents ateliers.



*Création et l'animation de jardins urbains sur le Patrimoine PMH*

## Stop aux incivilités !



La vie en communauté passe par le respect de règles communes, notamment le maintien de la propreté du lieu de vie. Conserver un environnement agréable dans les parties communes, comme aux abords des immeubles, c'est l'affaire de tous. Chacun doit veiller à ne pas déposer ses débris n'importe où, ni à les accumuler dans les sous-sols, dans les

parties communes ou sur les balcons. Une problématique qui, hélas, est encore trop présente sur notre patrimoine. Depuis juin 2018, Pays de Meaux Habitat, la Régie du Pays de Meaux et la ville de Meaux se sont mobilisés et organisent l'action STOP AUX INCIVILITÉS. L'objectif de cette action est d'informer et de sensibiliser les locataires sur le jet d'ordures par les fenêtres, le dépôt de meubles/objets/encombrants et les actes d'incivilités. En octobre 2019, l'action s'est déployée en STOP AUX INCIVILITES spéciale déchèterie mobile. Le bailleur I3F s'est associé à cette action ainsi que le service de la collecte de ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

En 2019, 12 actions STOP AUX INCIVILITÉS ont été réalisées.

## Renforcer notre proximité avec les visites de terrain

Chaque semaine, des visites de terrain sont organisées sur les résidences de Pays de Meaux Habitat. Elles permettent aux locataires et aux agents de Pays de Meaux Habitat d'échanger et d'apporter des solutions aux problèmes qui peuvent exister. En 2019, 29 visites de terrain ont eu lieu sur différentes résidences de notre patrimoine. Les locataires sont informés par le biais d'un carton d'invitation. Les amicales de locataires, présentes sur notre patrimoine, sont également conviées à ces visites de terrain.



Renforcer notre proximité avec les visites de terrain - Visite Chappe & Clostermann



Fête des voisins  
ZAC DE LA MERE GRAND

## La fête des voisins

Le vendredi 24 mai 2019, Pays de Meaux Habitat a participé à la 20<sup>è</sup> édition de la Fête des voisins. Une manifestation nationale organisée par l'association Immeuble en fête. En partenariat avec quatre amicales de locataires et deux centres sociaux municipaux, l'évènement s'est déroulé sur huit lieux. Le principe de la fête des voisins est simple et convivial, il invite les locataires à retrouver leurs voisins autour d'un repas et/ou d'un buffet où chacun apporte sa contribution culinaire.

## Les fêtes de fins d'année pour nos locataires - Noël Solidaire



Le mercredi 18 décembre 2019 de 14h à 19h30, les quatre centres sociaux municipaux de la ville de Meaux et Pays de Meaux Habitat ont organisé la troisième opération du Noël Solidaire au Colisée de Meaux. Cet évènement, destiné aux usagers des centres sociaux municipaux et aux enfants des locataires de Pays de Meaux Habitat, permet aux habitants de tous les quartiers de partager un moment de convivialité. Les équipes de Pays de Meaux Habitat et celles des centres sociaux municipaux ont offert un sachet de friandises aux enfants.

En 2019, 1 138 enfants, âgés de 2 à 13 ans, ont été accueillis au Colisée de Meaux.

## Un geste qui renforce notre proximité

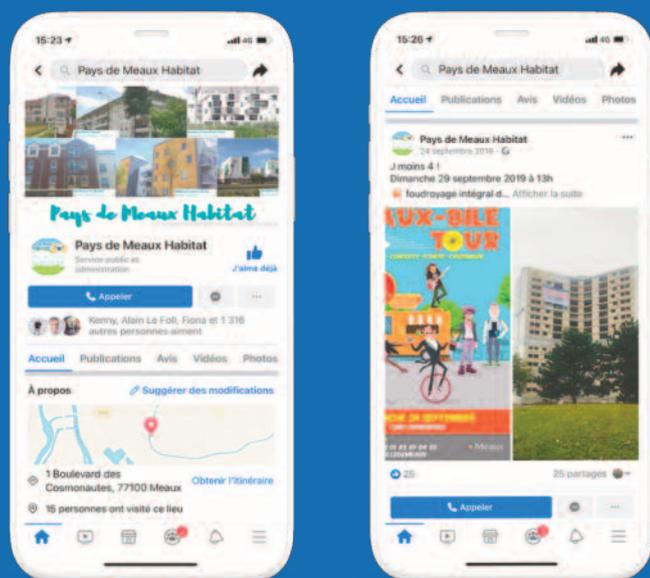
Chaque année, les équipes de Pays de Meaux Habitat offrent un ballotin de chocolats aux locataires de 65 ans et plus. Ces derniers ont la possibilité de les récupérer dans les bureaux de Pays de Meaux Habitat ou auprès de leur gardien. En 2019, 920 ballotins ont été distribués pendant la période des fêtes de fin d'année.

# Communiquer et maintenir le lien

*La communication et l'échange sont primordiaux. Ils permettent d'appréhender les attentes des locataires et de répondre à leurs questions.*

## La page Facebook de Pays de Meaux Habitat

Depuis le 9 avril 2018 Pays de Meaux Habitat a ouvert sa page Facebook. Un canal de communication devenu incontournable pour transmettre de l'information rapidement. En 2019, Pays de Meaux Habitat a réalisé différentes publications afin d'informer au mieux les locataires et plus largement les internautes abonnés à la page Facebook de notre entreprise. Avec une page Facebook, Pays de Meaux Habitat renforce sa communication et sa proximité auprès des locataires.



## Les courriers Infos travaux

Depuis 2018, Pays de Meaux Habitat adresse des courriers d'information aux locataires concernant les travaux engagés sur leur résidence. En 2019, l'envoi de ces courriers s'est poursuivi. Une conception graphique particulière a été élaborée en 2019 pour ces courriers. Celle-ci permet aux locataires de visualiser rapidement qu'il s'agit d'un courrier d'information relatif aux travaux engagés.

## Notre site internet

Mis en place en janvier 2013, notre site internet est un vivier d'informations. Il est mis à jour en fonction de notre actualité. Entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2019 : 41 838 internautes ont consulté notre site internet contre 38 044 en 2018, soit une augmentation de 9.97 %

## Le courrier aux nouveaux arrivants

Chaque nouveau locataire reçoit, le mois qui suit son entrée dans les lieux, un courrier de félicitation signé par le maire de Meaux. En 2019, 300 courriers ont été adressés aux nouveaux arrivants contre 436 en 2018.

## Le bulletin aux locataires Contact

Depuis six ans, le bulletin Contact est adressé aux résidents de Pays Meaux Habitat. Il les informe sur l'actualité de l'Office et leur prodigue des conseils visant à bien vivre dans son logement.

Il est également diffusé aux salariés, aux administrateurs et aux confrères de Pays de Meaux Habitat.

Le bulletin Contact est aussi disponible sur le site internet de Pays de Meaux Habitat.

## Urgence technique

### Un seul numéro : 01 60 01 60 01

En 2019, la centrale d'appels a traité 953 appels.

Garantir un service de qualité permanent à ses locataires est une volonté de Pays de Meaux Habitat. La Centrale d'appels reçoit les requêtes des résidents pour toutes urgences techniques, à partir de 17h30 (du lundi au vendredi), le week-end et les jours fériés 24h/24.

*\*Source : résultats enquête de satisfaction 2019*

# Pays de Meaux Habitat, c'est aussi...

## L'aménagement

Acquérir et équiper des terrains afin de les viabiliser de manière à les rendre constructibles et y intégrer des voies d'accès et les équipements nécessaires à la distribution d'eau, d'électricité, de chauffage et de gaz sont des compétences largement acquises par l'Office.

Au-delà des conventions d'aménagement confiées par la ville de Meaux, l'Office développe sa compétence d'aménageur par la valorisation de terrain dont il est majoritairement propriétaire.

## Aménager des lotissements liés au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)

La démolition des tours Auvergne et Artois figure dans l'avenant du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) engagé depuis 2004. Afin de viabiliser les îlots libérés par la démolition des deux tours, Pays de Meaux Habitat s'est positionné en tant qu'aménageur.

## Lotissement Auvergne/Artois

Situé à l'angle de la rue Abélard et du mail des Allobroges à Meaux, ce lotissement est composé de six lots dont deux réservés à Pays de Meaux Habitat pour des programmes de 50 et 40 logements. Les quatre autres lots sont destinés à des programmes en accession d'environ 390 logements et 1 450m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

En 2018, les lots 5 et 6 ont été vendus au promoteur Kaufman pour la construction de 125 logements

En 2019, le lot 4 a été vendu au promoteur Promogim pour la construction de 78 logements et d'un rez-de-chaussée commercial. Le lot 3 a été vendu à Vinci Immobilier pour la réalisation de 100 logements et 3 locaux commerciaux.

## Aménagement de l'îlot Albret, Alsace, Anjou

Situé au droit de l'avenue de l'appel du 18 juin 1940 et du boulevard Clément Ader à Meaux, le permis d'aménager de ce lot a été délivré en avril 2019 pour l'aménagement et la création d'un lotissement de 10 lots à usage de logements. Ils sont destinés à recevoir des logements en accession, des logements sociaux et un lot est réservé à Action Logement en contrepartie foncière.

Le permis d'aménager a été obtenu le 5 août 2019. Un appel d'offres a été lancé en octobre 2019 pour la viabilisation et l'aménagement de ce lotissement. Les travaux seront réalisés en deux tranches à savoir :

- Tranche 1 : d'une durée de 12 mois permettant de viabiliser et d'aménager les lots A, B, C et D (emprise de la résidence Albret)
- Tranche 2 : d'une durée de 6 mois permettant de viabiliser et d'aménager les lots E, F, G, H, I et J (emprise des résidences Alsace et Anjou).

En octobre 2019, les lots A et B ont fait l'objet d'une consultation promoteurs. Le projet des Nouveaux Constructeurs a été retenu pour la réalisation de 152 logements. La promesse de vente sera signée en 2020.

## Aménagement de lotissement du Val Fleuri



L'Office œuvre sur le projet de lotissement du Val Fleuri situé rues Berthelot et Jean Jacques Rousseau à Meaux sur un terrain de 8 760m<sup>2</sup> dont Pays de Meaux Habitat est majoritairement propriétaire.

Ce projet a connu une avancée significative, avec l'obtention, en août 2015, d'un permis d'aménager de 17 lots à bâtir libre-constructeur sur des parcelles d'environ 400m<sup>2</sup>.

Les travaux d'aménagement et de viabilisation ont débuté en janvier 2017 et se sont achevés en juillet 2017.

La commercialisation des 17 lots a été lancée en mai 2017. En décembre 2019, 15 lots étaient vendus, un était sous promesse de vente et un autre restait à commercialiser.

## Autre opération d'aménagement : les jardins familiaux

Pays de Meaux Habitat, en tant qu'aménageur, en lien avec la Ville de Meaux, souhaite aménager le site dénommé Jardins familiaux situé à l'angle des rues de l'Hospice et du Chemin du Canal.

L'objectif de cet aménagement est de créer une soixantaine de parcelles « potagers » d'environ 80 m<sup>2</sup> qui feront ensuite l'objet de contrats de location par parcelle. C'est en ce sens que les études opérationnelles ont débuté en 2019.

## Vente de logements

### La vente HLM

Le 23 novembre 2018 la LOI ELAN a modifié les règles de la vente HLM. Un décret d'application y précise notamment le nouveau dispositif d'encadrement de la vente des logements locatifs sociaux.

La procédure de commercialisation a donc été actualisée dans le respect des nouvelles dispositions, impliquant néanmoins l'annulation de plusieurs offres d'achat, qui ne répondaient pas aux conditions de commercialisation précisées dans le décret d'application.

### Résidence Chasles et Curie à Meaux

La résidence en copropriétés Chasles et Curie à Meaux compte 140 logements collectifs, dont 49 appartenant à Pays de Meaux Habitat dont 6 logements vacants qui ont fait l'objet de campagnes de commercialisation.

Dans le cadre de ces campagnes de commercialisation, un logement de type T2 de 56m<sup>2</sup> a été vendu à 84 000€ le 23 décembre 2019. Fin 2019, deux promesses de vente pour deux logements de type T3 de 68m<sup>2</sup> au prix de 102 000€ chacun ont été effectuées. La signature des actes est programmée en 2020. L'offre de vente restante, a donné lieu à la signature de la promesse de vente et de son acte en 2020.

Au 31 décembre 2019, il reste 2 logements vacants à vendre et 43 logements occupés.



### 104 rue du Faubourg Saint Nicolas à Meaux

Par délibération en date du 28 mai 2018, le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la mise en vente de la maison sise 104, rue du Faubourg Saint Nicolas à MEAUX, au prix de 391 000€.

Pays de Meaux Habitat n'ayant reçu aucune proposition d'achat, une nouvelle campagne de commercialisation du bien a été engagée au prix de 340 000€. Une proposition d'achat a été présentée à Pays de Meaux Habitat le 12 septembre 2019. Une promesse de vente a été signée en 2020.

### Le Clos Godet (vente de logements occupés)



La résidence Le Clos Godet compte 27 maisons de ville, situées rue Georges Renard à Meaux.

Le Conseil d'Administration a autorisé la mise en vente de ces logements aux locataires occupants, sous réserve d'une occupation depuis plus de 2 ans.

La commercialisation a donc été lancée le 21 mai 2019, au prix de

- 201 300 € pour les logements T3
- 240 000 € pour les T4 de 80 m<sup>2</sup>
- 250 000 € pour les T4 de 84 m<sup>2</sup>

et moyennant une réfaction du prix de 2% par année d'occupation (dans la limite de 10 ans).

Deux promesses de vente ont été signées en 2019, la signature des actes a été programmée en 2020.

Au 31 décembre 2019, il reste 27 logements à vendre.

## Cessions diverses

### Boxes situés rue Madame Dassy

Depuis la mise en vente, en novembre 2013, de 113 boxes situés quai Sadi Carnot à Meaux, l'Office a conclu 61 ventes :

- 39 ventes en 2014 pour un montant de 311 580€
- 2 ventes en 2015 pour un montant de 17 000€
- 7 ventes en 2016 pour un montant de 63 000€
- 7 ventes en 2017 pour un montant de 58 800€
- 2 ventes en 2018 pour un montant de 20 250€
- 4 ventes en 2019 pour un montant de 39 000€

### Vente de locaux d'activité

En 2019, deux locaux d'activité ont été mis en vente. Les deux locataires de ces locaux ont formulé leur volonté de se porter acquéreurs des biens :

- Local de 220m<sup>2</sup> situé au 23 rue Jean Bureau à Meaux au profit de la société Mobalpa au prix de 270 000€
  - Local de 203m<sup>2</sup> situé au 3 rue des écoles à Villenoy au profit de la superette Proxi au prix de 240 000€
- La signature des deux promesses de vente est programmée en 2020.

# Mieux informer, mieux travailler

**Budget Formation 2019 : 84 843 €**

(- 0,71% par rapport à 2018).

En 2019, 50 personnes ont suivi une formation  
(26 femmes et 24 hommes)

## La communication interne

### Revue de presse

La revue de presse est mise à jour en fonction de l'actualité. Depuis cinq ans, celle-ci est disponible sous format numérique.

En 2019; 136 articles ont été diffusés auprès du personnel.

### Le Run Solidaire

#### « Courir pour un cartable by Beauval »

L'association Courir pour un cartable by Beauval a pour objectif et ambition d'équiper les enfants dans le besoin en fourniture scolaire, notamment ceux du quartier de Beauval. L'association collecte des fournitures scolaires par le biais, entre autres, d'organisation de Run Solidaires.

L'association Courir pour un cartable by Beauval a donc organisé un Run Solidaire dans le quartier de Beauval avec les salariés de Pays de Meaux Habitat. Cet évènement s'est déroulé le jeudi 18 avril 2019 à 18h00.

Le parcours a eu lieu dans le quartier de Beauval



### La Cérémonie des vœux le lundi 14 janvier 2019 à 11h00 à l'Espace Caravelle

Chaque année en janvier se déroule la cérémonie des vœux, celle-ci se déroule avec la SAIEM de Meaux. En 2019, 161 invités Pays de Meaux Habitat et 40 invités SAIEM soit un total de 201 personnes. La Cérémonie des vœux est l'occasion de revenir sur les temps forts de l'année écoulée et d'évoquer quelques perspectives pour l'année à venir. À l'issue des discours, le Président de l'Office récompense et salut :

- Les salariés Médaillés ;
- Les retraités de Pays de Meaux Habitat.

La cérémonie des vœux se clôture autour d'un cocktail déjeunatoire.

### Quatre vélos mis à disposition des collaborateurs



Les différentes pistes cyclables, installées à Meaux, offrent la possibilité d'utiliser le vélo comme moyen de déplacement. Un mode de transport écologique qui participe au bien-être de tous.

Pays de Meaux Habitat s'est doté de quatre vélos destinés au personnel dans le cadre de leurs déplacements professionnels. Ces nouveaux équipements facilitent les différents déplacements professionnels des collaborateurs qui participent ainsi à l'écologie.

# Rapport d'activité 2019



## Les équipes de Pays de Meaux Habitat au 31 décembre 2019



Siège Social : 1 Boulevard des Cosmonautes CS 90381  
77334 Meaux Cedex - Tél : 01 60 23 37 37

[www.pays-de-meaux-habitat.fr](http://www.pays-de-meaux-habitat.fr)

Suivez-nous sur  [www.facebook.com/paysdemeauxhabitat/](https://www.facebook.com/paysdemeauxhabitat/)

# Pays de Meaux Habitat



"aménageons ensemble un avenir à taille humaine"