



SOMMAIRE

- P 2 > De belles réalisations, des projets ambitieux pour l'avenir
- P 2 > Résidence 84 rue Étienne Dolet
- P 3 > Résidence 93 – 95 rue Paul Vaillant Couturier
- P 4 > Résidence Baudelaire, rénovation des parties communes
- P 5 > Réhabilitation résidence 17-19 rue Jean Mermoz
- P 5-6 > Tranquillité résidentielle du patrimoine de Malakoff Habitat sur le quartier Barbusse
- P 7 > À la rencontre des locataires
 - > Le changement de logement – mutation
- P 8 > Accueil du public

CARTE D'IDENTITÉ :

SAIEM Malakoff Habitat

- > 50 résidences
- > 4379 logements locatifs sociaux
- > 90 collaborateurs



Votre satisfaction au cœur de notre engagement

SAIEM Malakoff Habitat – Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte
2 rue Jean Lurçat – 92240 MALAKOFF
Tél. : 01 46563100 – Fax : 01 46563101
www.malakoff-habitat.fr

MALAKOFF HABITAT : Un nouvel acteur au service du logement social à Malakoff

La SAIEM Malakoff Habitat : issue du rapprochement de l'OPH de Malakoff et de la SAIEM du Fond des Groux

La Ville de Malakoff a souhaité procéder au rapprochement de ses deux bailleurs sociaux, créés à son initiative, l'OPH de Malakoff et la SAIEM du Fond des Groux.

Elle voulait ainsi se doter d'une structure performante de gestion et de développement de l'habitat sur son territoire, dédiée à la mise en œuvre de ses politiques publiques de proximité en matière d'habitat et de logement, afin de maintenir la mixité sociale sur notre ville.

En effet, la question du logement est l'un des enjeux clés du développement harmonieux de la Ville de Malakoff dans les prochaines années. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Malakoff, adopté en décembre 2015, prévoit la construction de 3000 logements pour la période 2015-2030 dont 40 % de logements sociaux. Ce sont donc 1200 nouveaux logements sociaux et en Accession Sociale qui devront être construits à l'horizon 2030, soit en moyenne 80 logements sociaux par an, afin de répondre aux besoins (2000 demandeurs de logements sur Malakoff).

L'OPH de Malakoff et la SAIEM du Fond des Groux exerçant les mêmes compétences sur le même territoire se sont donc rapprochés et ont réuni leurs patrimoines et leurs moyens économiques et financiers, pour exercer un effet de levier et faciliter ainsi la réalisation des projets portés par la Ville.

Dix mois ont été nécessaires à la mise en œuvre de ce projet qui s'est concrétisé le 31 juillet 2017

L'OPH de Malakoff a été pour sa part dissout par décret du 20 décembre 2017, et la SAIEM du Fond des Groux est devenue par décision de l'Assemblée Générale des actionnaires du 18 octobre 2017, la SAIEM Malakoff Habitat.



Serge Cormier
Président de la SAIEM
Malakoff Habitat



➔ DANS UN CONTEXTE DIFFICILE, DE BELLES RÉALISATIONS, DES PROJETS AMBITIEUX POUR L'AVENIR

RÉSIDENCE 84 RUE ÉTIENNE DOLET

38 logements

Dans le cadre de la ZAC Éco quartier Brossolette, Malakoff Habitat a réalisé en VEFA 38 logements locatifs sociaux.

LA RÉSIDENCE EST COMPOSÉE DE DEUX VOLUMES :

- L'un sur la proue de la parcelle à l'angle des rues Étienne Dolet et Nicomédès-Pascual (R + 5).
- L'autre faisant l'angle avec la césure (R + 6).

La liaison entre les deux volumes se fait par des courives éclairées naturellement et qui assurent la distribution aux logements de la proue.

Livrée en septembre 2017, la résidence Dolet comprend plusieurs typologies de logements répartis en 15 - T2, 16 - T3 et 7 - T4 dont 7 PLAI/23 PLUS et 8 PLS.

Ce programme répond aux normes environnementales. Il est labellisé effinergie + (RT 2012 -20 %) et offre un cadre de vie et des logements de qualité (dont 5 % PMR). ■

Prix de revient :
7327740 € TTC

L'opération a été financée par :

> Emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations :	5307848 €
> Emprunt Action logement :	420000 €
> Subvention de la Ville de Malakoff :	236786 €
> Subventions de l'État :	231000 €
> Subvention Action logement :	437000 €
> Fonds propres de la SAIEM :	695106 €



RÉSIDENCE**93 - 95 RUE PAUL
VAILLANT COUTURIER****25 Logements**

Construite dans les années 80, la résidence Paul Vaillant Couturier comprend 25 logements desservis par trois cages d'escaliers extérieures.

Le programme de travaux consiste en une importante intervention sur l'enveloppe (ravalement avec isolation extérieure, réfection de l'étanchéité et changement des menuiseries), l'amélioration du système de ventilation et le changement des portes palières dans les logements, l'embellissement des parties communes, l'amélioration des espaces extérieurs ainsi que la sécurité par la fermeture des trois cages d'escaliers et la création de système de contrôle d'accès.

Les travaux de réhabilitation achevés en mai 2017, ont permis de changer l'image de la résidence, **d'améliorer le confort thermique et acoustique** dans les logements, le cadre de vie des locataires et les conditions de sécurité. ■

Coût de l'opération :
1 220 353 €

L'opération a été financée par :

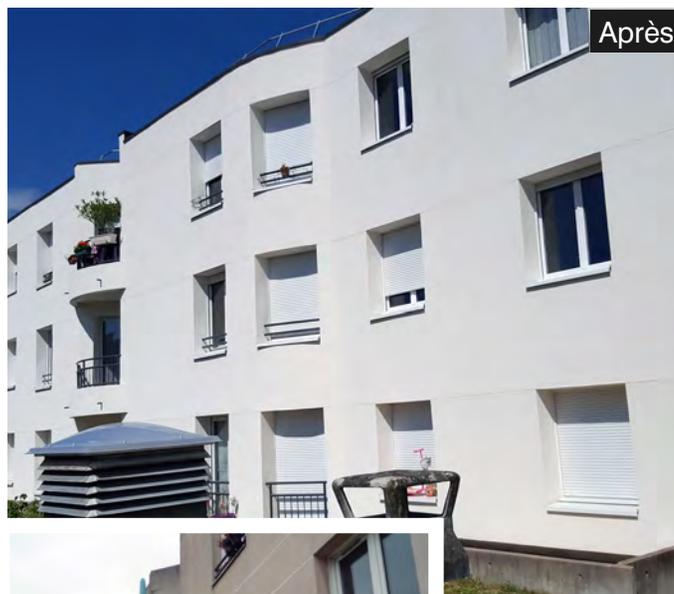
- > Subvention de la Ville de Malakoff: 400 000 €
- > Emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations: 350 000 €
- > Emprunt Action logement: 212 000 €
- > Fonds propres de la SAIEM: 258 353 €



Avant



Après



Après



Avant



RÉSIDENCE BAUDELAIRE RÉNOVATION DES PARTIES COMMUNES

150 logements

En lien avec la Ville, Malakoff Habitat participe au projet de requalification urbaine et paysagère du quartier Barbusse.

Un projet ambitieux qui intègre dans son périmètre d'étude la résidence des Poètes.

Il vise à désenclaver la résidence par la création d'un équipement public et de nouveaux logements, le réaménagement des espaces extérieurs ainsi que la réhabilitation des bâtiments existants.

Dans un souci d'amélioration du cadre vie de ses locataires, Malakoff Habitat a engagé, dès 2016, un premier niveau de réhabilitation des bâtiments existants qui s'est traduit par la rénovation des parties communes de la résidence Baudelaire. Celle-ci comprend 150 logements desservis par 4 cages d'escaliers.

Cette action s'intègre dans une démarche globale et correspond aux orientations du projet de requalification urbaine du secteur.

Une deuxième phase de réhabilitation sera lancée dès la finalisation des études en cours. Elle portera sur l'enveloppe des bâtiments, leurs parties privatives et les aménagements des espaces extérieurs.

Achevés en mars 2017, les travaux de rénovation ont permis d'améliorer le cadre de vie des locataires par l'embellissement des parties communes, notamment par le réaménagement et l'agrandissement des quatre halls.

Aussi, ils ont permis une meilleure sécurisation de la résidence par le remplacement du système de contrôle d'accès et la réfection des installations électriques. ■

**Coût de l'opération :
503518 € TTC**

L'opération a été financée par :

- > Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations : 314024 €
- > Subvention de la Ville de Malakoff : 189494 €



Avant

Après

Halls d'entrée



Avant

Après

Escaliers, parties communes

RÉHABILITATION RÉSIDENTE 17-19 RUE JEAN MERMOZ

119 logements

Malakoff Habitat a lancé l'opération de réhabilitation de la résidence Jean Mermoz.

Construite dans les années 70, la résidence comprend **119 logements répartis en deux bâtiments** (une tour de 13 étages et l'autre de 7 étages).

Le programme de réhabilitation prévoit l'amélioration de la **performance énergétique** de la résidence par une importante intervention sur l'enveloppe et les équipements, **l'embellissement des parties communes** et **l'amélioration de la qualité des espaces extérieurs**.

La concertation avec les locataires de la résidence est engagée et une enquête sociale recueillant individuellement les attentes des locataires concernant le projet a été réalisée.

Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu pour le **quatrième trimestre 2018**. Les études de conception sont actuellement en phase avant-projet définitif. ■



Projet (phase APS)

Coût prévisionnel
de l'opération :
Environ 5 000 000 € TTC



→ TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE DU PATRIMOINE DE MALAKOFF HABITAT SUR LE QUARTIER BARBUSSE

Le patrimoine de la SAIEM sur le quartier Henri Barbusse comporte 498 logements répartis sur cinq résidences situées 32 boulevard Stalingrad, 15-17 allée Tissot, 5-11 sentier des Nouzeaux, 29 boulevard Stalingrad et 74 rue Jules Guesde.

Les actions engagées ces dernières années par Malakoff Habitat sur ce patrimoine s'intègrent pleinement dans la démarche globale de requalification urbaine et paysagère du secteur. Ces actions portent sur différents plans.

Dès 2016, Malakoff Habitat a confié à SURETIS, bureau d'étude spécialisé dans la tranquillité urbaine, une mission ayant pour objet de dresser un diagnostic opérationnel de sûreté des résidences de son patrimoine sur ce quartier et de proposer un plan d'actions prioritaires à court terme.

Les actions préconisées par SURETIS consistent à concentrer les efforts sur le traitement des deux résidences rencontrant le plus de difficultés de



jouissance paisible tout en veillant à préserver les autres d'un éventuel phénomène de transfert. Les résidences identifiées comme les plus concernées sont les suivantes : les 3 bâtiments du 32 boulevard Stalingrad et le bâtiment 15-17 allée Tissot. En effet, les habitants de ces résidences sont confrontés à un phénomène d'incivilité, bruits, tapages et se plaignent de la dégradation des halls et parties communes de leurs immeubles.

Sur ces deux résidences, il s'agira de mettre en place un système de contrôle renforcé de l'ensemble des accès aux bâtiments, de protéger les coursives des intrusions intempestives et indésirables en réalisant une barrière métallique qualitative. Ces aménagements seront complétés par l'installation d'un système de vidéosurveillance des accès, visant à dissuader les actes de malveillance dans les champs couverts par les caméras et, le cas échéant, à identifier les responsables et disposer de preuves.

En 2017, le bâtiment 29 Stalingrad qui, auparavant était complètement libre d'accès, a été équipé d'un système de contrôle d'accès par GSM permettant aux occupants d'être appelés directement sur leur

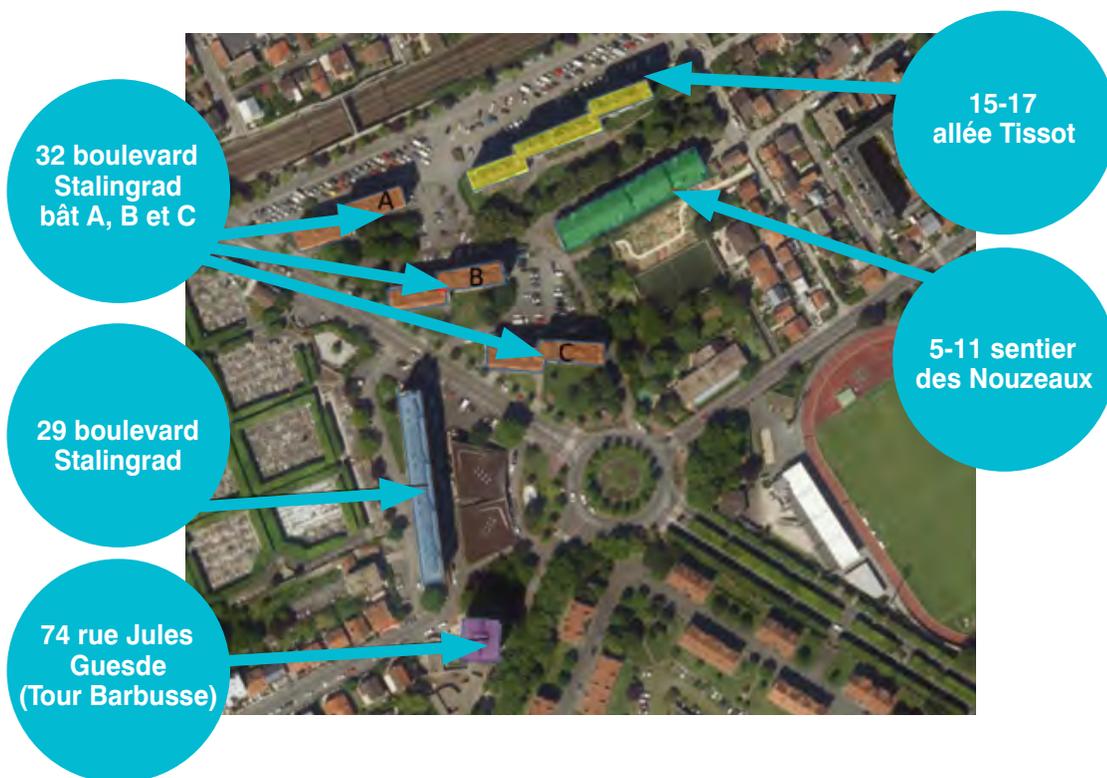
téléphone portable à partir de la platine d'interphone de l'immeuble. La personne ainsi appelée peut ouvrir ou non aux visiteurs avec son téléphone quel que soit l'endroit où elle se trouve ; qu'elle soit présente ou non à son domicile. Ce système, le premier mis en place sur le patrimoine de Malakoff Habitat, donne pleinement satisfaction depuis plusieurs mois et il est envisagé de généraliser son installation sur une bonne partie des résidences.

Par ailleurs, à l'échelle du quartier, le parking aérien de 125 places a été entièrement réaménagé. Des bornes anti-stationnement et des barrières automatiques ont été mises en place. La redistribution des places de stationnement a été matérialisée par un marquage au sol plus clair et plus précis. Cet aménagement a permis de limiter considérablement le stationnement anarchique à la grande satisfaction des habitants.



Nouvelle interphonie au 29 Boulevard de Stalingrad

En 2018, seront mises en œuvre les préconisations de l'étude SURETIS. Suite à la consultation publique d'entreprises, l'analyse des offres est en cours et il est prévu un démarrage des travaux en juin 2018.



➔ À LA RENCONTRE DES LOCATAIRES



Troisième réunion de présentation du projet de réhabilitation pour les locataires de la résidence Aimé ALLAIN (Mermoz)

Depuis février, le Président Serge Cormier, la Direction et les responsables de secteurs, rencontrent les locataires afin de faire le point sur leurs résidences et étudier des demandes d'amélioration ou régler des problèmes de bon fonctionnement.

4 rencontres ont déjà eu lieu : résidences Joliot curie, Albert Samain, 14 rue hoche, 6 Henri Martin. D'autres rencontres sont programmées, l'objectif étant d'aller sur l'ensemble du patrimoine.

Ces rendez-vous en direct permettent d'avoir des échanges utiles pour améliorer la qualité de vie pour les locataires.

➔ LE CHANGEMENT DE LOGEMENT – MUTATION

Le patrimoine de Malakoff Habitat est constitué de 4 400 logements. Très peu de logements se libèrent, moins de 200 environ par an. Il y a, à ce jour environ 500 locataires de Malakoff Habitat qui sollicitent nos services pour obtenir une mutation sur notre patrimoine.

COMMENT CHANGER DE LOGEMENT

Vous êtes locataire à MALAKOFF HABITAT et vous souhaitez un logement mieux adapté à votre composition familiale et/ou à vos moyens financiers.

POUR EFFECTUER VOTRE DEMANDE DE MUTATION :

- Faire votre demande de logement directement et immédiatement sur le site mis en place par le ministère du logement avec les pièces demandées scannées : www.demande-logement-social.gouv.fr

- Remplir une demande de logement social par le biais du formulaire CERFA et le déposer au siège de Malakoff Habitat, 2 rue Jean Lurçat, accompagné de la copie des pièces demandées :

Lien pour le formulaire et pour la notice :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10007>

- Satisfaire aux conditions d'attribution à savoir : être de nationalité française ou titulaire d'un titre de séjour en cours de validité et dont les revenus pour l'ensemble des personnes vivant au foyer ne dépassent pas les plafonds de ressources.

- Fournir les pièces suivantes :

- Carte d'identité ou titre de séjour en cours de validité pour toutes les personnes figurants sur la demande de logement

- L'avis d'imposition N-2 de toutes les personnes figurant sur la demande logement

- Les derniers justificatifs des ressources mensuelles (bulletins de salaire, attestation Pôle Emploi, attestation CAF, attestation d'invalidité etc...)

- Livret de famille

- En cas de divorce ou de séparation : le jugement de divorce ou la dissolution du PACS

- Le renouvellement de la demande de logement

LES CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES

Pour bénéficier d'un changement de logement au sein de MALAKOFF HABITAT vous devez remplir les conditions complémentaires suivantes :

- Être locataire de votre logement et l'occuper conformément aux règles du logement social.

- Être à jour du paiement de vos loyers.

- Ne pas être sous le coup d'une procédure judiciaire pour troubles de jouissance ou nuisance ou ne pas avoir agressé physiquement ou oralement un agent de Malakoff Habitat.

MAIS N'OUBLIEZ PAS, SI VOUS ÊTES AUSSI :

- Salarié du secteur privé dans une entreprise de plus de 20 personnes et cotisant à la participation des employeurs à l'effort de construction (appelé aussi 1 % logement), vous pouvez aussi solliciter votre employeur pour présenter votre demande de logement,

- Fonctionnaire, vous pouvez prendre contact avec le service social de votre employeur,

- Hébergé dans une structure d'accompagnement, vous pouvez formuler votre demande auprès d'un SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation),

Vous élargissez ainsi les possibilités d'obtenir un logement au sein de Malakoff Habitat en sollicitant les réservataires.



ACCUEIL DU PUBLIC

POUR LES DEMANDES
DE RENSEIGNEMENT
ADMINISTRATIFS

(DEMANDE DE LOGEMENT, PAIEMENT DU LOYER...)

APPELER DU LUNDI AU VENDREDI
LES SERVICES ADMINISTRATIFS

- > **Le lundi** de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
- > **Le mardi matin** de 8h30 à 12h.
- > **Le mercredi** de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
- > **Le jeudi après-midi** de 13h30 à 17h.
- > **Le vendredi** de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

PAS DE RÉCEPTION DU PUBLIC :

Le mardi après-midi et le jeudi matin, ces demi-journées sont consacrées uniquement à la gestion des dossiers.

Vous pouvez joindre ces services au **01 46 56 31 00**

LOCATION DES EMPLACEMENTS
DE STATIONNEMENT

Il reste des emplacements de stationnement libres sur votre résidence. Vous pouvez prendre contact avec votre chargé de gestion locative en appelant au 01 46 56 31 00, pour connaître les modalités de location, la typologie des emplacements (boxes, garages, emplacements aériens...) et les tarifs appliqués par Malakoff habitat.

Pressez-vous, il n'y en aura peut-être pas pour tout le monde!

DANS LES BUREAUX
D'ACCUEIL

Vos gardiens sont vos interlocuteurs privilégiés pour résoudre les problèmes qui peuvent se poser (éclairage, propreté des parties communes, pannes d'ascenseur etc.).

HORAIRES D'OUVERTURE
DES BUREAUX D'ACCUEIL :

- > **Le matin** de 8h à 9h
- > **L'après-midi** de 17h à 18h30
(Sauf le vendredi de 16h à 17h30)

EN CAS DE NÉCESSITÉ ABSOLUE,
LES LOCATAIRES PEUVENT
FAIRE APPEL À L'ASTREINTE
MISE EN PLACE PAR LA SAIEM

En dehors des heures de présence du gardien, une astreinte de sécurité est assurée.

Vous pouvez appeler le **06 07 09 01 29**

POUR QUELLES RAISONS UN
LOCATAIRE PEUT-IL FAIRE APPEL
À L'ASTREINTE ?

Les cas **d'extrêmes urgences**. Les désordres ou événements majeurs mettant en cause la **sécurité** des personnes ou des biens.

EX: Fuite d'eau importante, refoulement des colonnes d'évacuation des eaux usées, pannes générales d'électricité, de gaz ou de chauffage, explosion, incendie...

