MALAK Cité

Le magazine des locataires

Décembre 2018 n° 21

SOMMAIRE

P 2 > Élection des représentants des locataires au conseil d'administration de Malakoff Habitat
> Assurances habitation
P 3 > Le prélèvement automatique
> Cabine douche pour personne à mobilité réduite
P 4 > Fonctionnement du chauffage
P 5 > Les punaises de lit, comment s'en débarrasser?
P 6 > Résidence Jean-Jacques Rousseau
P 7 > Résidence 17-19 rue Mermoz
P 8 > Résidence 5 Gambetta
> Résidence Jules Guesde
P 9 > Résidence 1 rue François Coppé
> Résidence 17/29 rue Voltaire
P 10 > Résidence 210 av. Pierre Brossolette
> Résidence 102 PVC
> Résidence 20 rue André Coin
P 11 > Accueil du public

CARTE D'IDENTITÉ:

SAIEM Malakoff Habitat

> 51 résidences

> 4406 logements locatifs sociaux

> 90 collaborateurs

Les menaces sur le logement social

Serge Cormier
Président de la SAIEM Malakoff Habitat

Notre SAIEM Malakoff Habitat s'est fixée des objectifs ambitieux pour l'année 2018, alors que des menaces pèsent fortement sur les ressources des acteurs du logement social, au risque de compromettre la réalisation des projets. Augmentation du taux de la TVA de 5.5 % à 10 % pour les opérations de construction et de réhabilitation, ce qui pénalise fortement les investissements. Réforme des APL avec la création d'un nouveau dispositif: la réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui vient compenser la baisse des APL pour les locataires, mais se traduit par une baisse des recettes pour les organismes et donc moins de moyens pour entretenir et développer le patrimoine.

Nous nous sommes efforcés en 2018, de poursuivre notre programme de travaux en dépit de ces difficultés. Quelques exemples: Les travaux de réhabilitation du 5 Gambetta (107 logements) se terminent pour la plus grande satisfaction des locataires. Les 27 logements de la résidence Jean Jacques Rousseau ont été livrés, les premiers locataires ont emménagé début décembre.

L'appel d'offres en vue des travaux de la résidence Mermoz (119 logements) va pouvoir être lancé, début 2019; après une large concertation, les locataires ont validé les propositions d'amélioration du confort et du cadre de vie dans leur résidence.
Le projet de réhabilitation de la résidence Jules Guesde (57 logements) est bien avancé et se poursuivra en 2019 avec la concertation des locataires.

Les études pour le devenir de la résidence du 50, rue Guy Môquet se poursuivent.
Le projet de construction de 68 logements sociaux sur le site de la ZAC Dolet Est a été présenté aux riverains; ce projet a reçu l'avis favorable de l'architecte conseil de l'État et la D.R.I.H.L. (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement des Hauts de Seine) et a été reconnu comme exemplaire, aussi bien par sa conception que par sa qualité architecturale et paysagère.

Ce bilan est le résultat d'un engagement fort de l'ensemble des acteurs de notre SAIEM pour la satisfaction des locataires et des habitants. Cependant, nous sommes inquiets sur notre capacité à poursuivre nos ambitions en 2019 : la loi ELAN vient d'être publiée, elle comporte des mesures particulièrement néfastes pour le logement social : forte augmentation du surloyer, création d'un nouveau bail de très courte durée, suppression du droit de maintien dans les lieux pour certains locataires, regroupement obligatoire des bailleurs sociaux, vente des logements sociaux etc.

Locataires et bailleurs, nous devrons rester mobilisés pour la défense du logement social de qualité et accessible au plus grand nombre.

Votre satisfaction au cœur de notre engagement

SAIEM Malakoff Habitat
2 rue Jean Lurçat – 92240 MALAKOFF
Tél.: 01 46 56 31 00 – Fax: 01 46 56 31 01
www.malakoff-habitat.fr

SAIEM Malakoff HABITAT

ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE MALAKOFF HABITAT

Avec 27.4 % de participation (18 % au niveau national) les locataires de Malakoff Habitat se sont exprimés pour choisir leurs représentants. C'est une bonne participation qui montre l'intérêt pour les locataires, d'être représenté dans les instances décisives.

Pour la première fois, 3 listes d'associations de locataires sollicitaient les suffrages et du 23 novembre au 7 décembre, les locataires pouvaient voter par correspondance.

Samedi 8 décembre avait lieu le dépouillement et vous trouverez ci-joint les résultats définitifs pour chacune des listes et les noms des administrateurs élus ainsi que l'association qu'ils représentent.

Siège à pourvoir : 2

Inscrits	Votants	Nuls, blancs	Exprimés
4077	1118	20	1098

RÉSULTATS

N° d'ordre	ASSOCIATION DES LOCATAIRES	Nombre de voix	%	Élus titulaires
1	**CNL**	817	74,4	Catherine Colleu René Assibat
2	**CLCV**	166	15,11	
3	**AFOC**	115	10,47	

ASSURANCES HABITATION

N'oubliez pas de nous transmettre la copie de votre attestation d'assurance habitation qui couvre les risques locatifs de votre logement, des locaux annexes et de votre éventuel emplacement de stationnement. Cette attestation est obligatoire et vous devez nous la transmettre à chaque fois que votre compagnie d'assurance vous l'envoie. Cela vous évitera aussi des relances automatiques de la part de nos services et une éventuelle procédure en résiliation de votre bail pour défaut d'assurance.

Vivez en sécurité, assurez-vous et faites-le nous savoir !

LE PRÉLÈVEMENT, C'EST AUTOMATIQUE, N'Y PENSEZ PLUS !

Le règlement des loyers et des charges intervient chaque mois lorsque l'on est locataire. Pourquoi ne pas opter pour le prélèvement automatique ? C'est automatique, simple et sécurisé.

VOUS N'AVEZ PLUS À Y PENSER

Le prélèvement automatique est un procédé simple, pratique pour ne pas oublier de payer son loyer. De plus sa mise en place n'occasionne aucun frais.

VOUS CHOISISSEZ LA DATE.

Trois dates vous sont proposées : le 5, 10 ou le 15 du mois. Vous choisissez la date qui convient le mieux (par rapport à votre revenu par exemple).

Veillez à provisionner votre compte à la date du prélèvement automatique prévu. Vous continuez à recevoir chaque mois dans votre boîte aux lettres l'avis d'échéance, qui précise le montant qui sera prélevé.

UNE TRANSACTION SÉCURISÉE.

Pour mettre en place le prélèvement automatique de votre loyer, il vous suffit de remplir un seul formulaire, en indiquant les coordonnées bancaires (IBAN et BIC) correspondant au compte à débiter.

Vous nous remettez le formulaire nous autorisant à effectuer les prélèvements de loyer, accompagné d'un relevé d'identité bancaire (RIB).

Vous avez la possibilité d'arrêter ce prélèvement quand vous le souhaitez : par l'envoi d'une lettre recommandé avec accusé de réception à Malakoff Habitat. Les sommes dues devront alors être réglées par un autre moyen de paiement (Chèque, virement bancaire, Eficash).

CABINE DOUCHE POUR PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE

Vous êtes une personne âgées ou vous avez un problème de mobilité, vous souhaitez l'installation d'une cabine douche, voici la procédure de demande d'aménagement d'une baignoire en cabine de douche.

La demande du locataire est à faire formellement par lettre adressée à Malakoff Habitat accompagnée du certificat d'un ergothérapeute qui justifie la demande. Pour info, à partir de 75 ans, si le locataire perçoit une retraite complémentaire, une prise en charge par celle-ci (action sociale de l'AGIRC et de l'ARRCO) est possible, un forfait de 15 € reste alors à la charge du locataire.

À réception de l'ensemble des pièces justificatives demandées et sous réserve que le dossier soit complet, un technicien de Malakoff Habitat convient d'un rendez-vous avec le demandeur et étudie sur place la faisabilité des travaux et l'éventuel impact sur le logement.

La durée des travaux entre la première visite du technicien et la fin de l'installation de la cabine douche est en moyenne de 6 à 8 semaines, le temps nécessaire pour le contrôle amiante et la fabrication du matériel nécessaire.

Le coût moyen des travaux pour l'installation d'une cabine douche est de 4 500 €.

NOTE D'INFORMATION SUR LE FONCTIONNEMENT DU CHAUFFAGE

La remise en fonction du chauffage collectif a été effectuée à partir du 8 octobre 2018.

En réponse à la demande de précision de certains locataires sur la température à l'intérieur des logements et parfois sur la chaleur émise par les radiateurs, nous rappelons les dispositions suivantes de l'article R241-26 du Code de l'énergie: «Dans les locaux à usage d'habitation, d'enseignement, de bureaux ou recevant du public et dans tous autres locaux, à l'exception de ceux indiqués aux articles R. 241-28 et R. 241-29, les limites supérieures de température de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R. 241-27, fixées en moyenne à 19 °C:

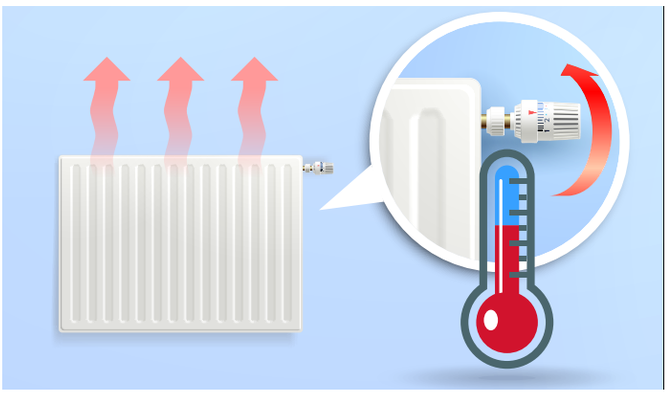
- pour l'ensemble des pièces d'un logement;

- pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment.»

La température de chauffage d'une pièce est la température de l'air, mesurée au centre de la pièce ou du local, à 1,50 mètre au-dessus du sol. Quant à la température moyenne, elle est calculée en divisant la somme des températures dans toutes les pièces par le nombre de pièces.

Pour un maintien en équilibre constant des températures à l'intérieur des logements, les installations de production thermique sont réglées grâce à une sonde qui relève en permanence la température extérieure et la transmet à un automate qui commande la mise en route de façon plus ou moins importante des chaudières ou appareils de production de vapeurs pour les cas de sous-stations CPCU. Si la température extérieure n'est pas très basse comme c'est souvent le cas au printemps ou en automne, il arrive que les radiateurs soient à peine tièdes voire froids de façon intermittente dès lors que la moyenne de 19 °C de température est atteinte et maintenue.

Certaines résidences bénéficient d'un chauffage collectif électrique par plancher chauffant à inertie, complété par des convecteurs individuels équipant chacune des pièces du logement



Plus économique que le chauffage individuel électrique classique, ce système mixte permet de profiter de l'inertie des dalles qui peuvent accumuler l'énergie facturée à tarif préférentiel pendant les heures creuses (de 22h à 6h) pour la restituer à toute heure de jour comme de nuit.

Les planchers chauffants ont été conçus à l'origine pour fournir une température ambiante de base de 14 ° en moyenne à l'intérieur du logement, d'où la nécessité du complément de chauffage apporté par les convecteurs individuels.

Pousser les planchers chauffants au-delà des limites de leur conception, fragilise à la longue les équipements et fait courir le risque de les endommager.

Nous rappelons que l'objectif principal est de diminuer la consommation d'énergie afin de maîtriser le montant des charges, tout en conservant un niveau correct de confort thermique. En effet, dans le contexte actuel, où le prix de l'énergie augmente continuellement et fortement, il est important d'en limiter la consommation: un degré supplémentaire représente un surplus de consommation de 7 %. Cette règle de bonne gestion permet de juguler l'augmentation régulière des charges, liée à celle de l'énergie, tout en assurant le confort de vie dans les logements.

C'est aussi la meilleure façon de préserver les ressources et de limiter les gaz à effet de serre.

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!

LES PUNAISES DE LIT, COMMENT S'EN DÉBARRASSER ?

Depuis les années 1990, on observe une recrudescence mondiale des infections de punaises de lit. Chambres d'hôtels, auberges de jeunesse, gîtes de montagne, logements collectifs, habitats particuliers, foyers d'hébergement, maison de retraite, prisons, hôpitaux, trains de nuit, bateaux de croisières, et aucune grande ville ne semble épargnée.

Les punaises de lit se nourrissent la nuit de sang humain. Elles sont attirées par les vibrations, la chaleur, les odeurs et le gaz carbonique dégagés par les individus. On les trouve surtout dans les chambres à coucher (matelas, sommiers et cadres de lit) mais elles vivent aussi dans d'autres endroits sombres et calmes (canapé de salon, fissures des murs et des planchers, arriéré des tableaux, rideaux). Elles peuvent également investir la machine à laver si elles y ont été apportées par du linge contaminé si le lavage est toujours effectué à l'eau tiède.

COMMENT S'EN DÉBARRASSER ?

Si la contamination a eu lieu lors d'un voyage, déposez vos bagages sur une surface dure loin des endroits où les punaises pourraient nicher.

Lavez à au moins 60° vos vêtements immédiatement. Lavez également la valise à la même température

Mettez les objets non lavables dans le sèche-linge et faites un cycle d'au moins 30 minutes à la plus forte température possible

Lorsque cela est possible, mettez les objets au congélateur à -20° au minimum pendant 48 heures.

Ne jetez pas, sans qu'ils aient été traités, vos meubles infestés (matelas, fauteuil…) car ils pourraient contaminer d'autres personnes

Passez l'embout fin de votre aspirateur sur votre matelas, votre lit, et les objets environnants, table de nuit rideaux livres, etc. Emballez le sac de l'aspirateur hermétiquement et jetez-le dans une poubelle extérieure, puis nettoyer votre aspirateur.

Pour traiter les recoins et tissus d'ameublement, ayez recours au nettoyage à la vapeur à 120° qui détruit les insectes.

Bouchez les fentes et les fissures sur les murs, derrière les plinthes et sur les cadres de lit en bois

Enlevez ou recollez le papier peint qui se décolle

Refixez si besoin les plaques des interrupteurs.

N'hésitez pas à alerter votre gardien, votre responsable de secteur de Malakoff Habitat qui collaborent avec des entreprises spécialistes de la lutte antiparasitaire.

ATTENTION

Évitez d'improviser un traitement chimique qui pourrait disperser les punaises, aggraver le problème, et favoriser l'apparition d'une résistance des parasites au traitement.

COMMENT LES IDENTIFIER ?

Ces insectes sont visibles à l'œil nu, ils mesurent de 4 à 7 mm à l'âge adulte. Leur corps est plat de forme ovale (tel un pépin de pomme) et de couleur brune, rougeâtre après un repas.

Ils sont dépourvus d'ailes et ne sautent pas mais se déplacent très rapidement

COMMENT DÉTECTER L'INFESTATION ?

La contamination se constate principalement par la présence :

De lésions sur la peau dues aux piqûres, prenant la forme de taches rouges en relief de 5 mm à 2 cm avec, en leur centre, un point rouge hémorragique ou une vésicule de liquide clair. Elles sont responsables de démangeaisons plus marquées le matin que le soir. Elles se situent généralement sur les parties du corps découvertes pendant la nuit, bras, jambes, dos, coup ;

De petites taches noires de 1 à 3 mm sur les draps, le matelas, le sommier et ou sur les murs de la pièce correspondant aux déjections des insectes.

QUE FAIRE EN CAS DE PIQÛRES ?

Les punaises de lit ne présentant aucun risque de transmission d'agent infectieux (virus, bactéries, parasite…) La personne atteinte peut se laver normalement mais elle doit éviter de se gratter. Les piqûres peuvent disparaître spontanément au bout de 10 jours. Cependant, elles causent parfois des atteintes dermatologiques ou allergiques nécessitant une consultation médicale.

Résidence Jean-Jacques Rousseau

27 logements

Poursuivant la diversification de son offre de logements, en partenariat avec COGEDIM, Malakoff Habitat a réalisé 27 logements en VEFA au sein d'un ensemble immobilier de 94 logements.

La résidence est composée d'un bâtiment de R + 6, implanté à l'alignement de la rue Jean-Jacques Rousseau ; il s'insère au contexte urbain par son traitement architectural et son gabarit et s'adapte à l'existant par un jeu de volumes et de retraits successifs.

Il comprend : 1 studio, 9 T2, 9 T3, 7 T4, 1 T5, répartis en 8 PLUS, 7 PLAI et 12 PLS.

La résidence offre un cadre de qualité : un jardin intérieur à l'arrière du bâtiment s'inscrit dans la continuité des jardins de la résidence voisine, et la majorité des logements sont équipés de terrasses, balcons ou loggias.

Un niveau de parking en sous-sol dessert les 3 bâtiments : 14 places de parking sont réservées aux locataires de Malakoff Habitat.

Le bâtiment livré en novembre 2018 s'inscrit dans une démarche environnementale : il a reçu la certification NF Habitat Haute Qualité Environnementale.

Coût de l'opération : 6 134 896 € TTC

L'opération a été financée par :

- **Emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations :** 5 210 396 €
- **Emprunt Action Logement :** 560 000 €
- **Subvention de la Ville de Malakoff :** 260 000 €
- **Subventions de l'État :** 104 500 €

Afin de faciliter leur entrée dans les lieux, tous les locataires ont reçu un livret d'accueil contenant des informations sur le fonctionnement de leur résidence et de leur logement, ainsi que les coordonnées de leurs interlocuteurs chez Malakoff Habitat.

Résidence 17-19 rue Mermoz

119 logements

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

Le coût prévisionnel de l'opération est d'environ 5 millions d'euros.

Le démarrage des travaux est prévu durant le 2e trimestre 2019.

Résidence 5 Gambetta

107 logements

Malakoff Habitat a réhabilité la tour de 17 étages construite en 1972, située 5 rue Gambetta. Le programme de travaux prévoit une intervention importante sur l'enveloppe du bâtiment comprenant l'isolation extérieure, la réfection de l'étanchéité, le remplacement des menuiseries avec volets et la fermeture des loggias situées du côté du périphérique.

La réhabilitation porte aussi sur l'intérieur des logements (rénovation du système de ventilation, réfection des installations électriques, remplacement des portes palières et condamnation des vide-ordures), les parties communes (mise en peinture et remplacement des sols) et les locaux en rez-de-chaussée.

Les abords de la résidence sont également concernés par le projet : des clôtures avec contrôle d'accès permettent de résidentialiser le site, les espaces extérieurs et l'accès au hall sont réaménagés afin de le rendre accessible aux PMR, et la collecte s'effectue désormais par des containers enterrés.

La réhabilitation permettra de diviser par deux la consommation énergétique du bâtiment, qui atteint dorénavant l'étiquette B (environ 87 kWh par an). Achevés en novembre 2018, les travaux auront donc amélioré considérablement le confort thermique et acoustique des locataires, ainsi que leur cadre de vie.

Coût de l'opération : 5 890 783 € TTC

L'opération a été financée par :

- **Emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations :** 2 558 949 €
- **Emprunt Action Logement :** 340 000 €
- **Subvention de la Ville de Malakoff :** 1 154 411 €
- **Fonds propres de Malakoff Habitat :** 966 868 €

Résidence Jules Guesde

57 logements

Malakoff Habitat lance la réhabilitation de la résidence Jules Guesde. La rénovation de ce bâtiment emblématique de 15 étages construit dans les années 1960 marque la mutation du quartier Barbusse.

L'agence d'architecture AIP, le bureau d'études Alterea et l'Atelier Espace Libre (paysagiste) ont été désignés en juin par Malakoff Habitat pour concevoir un programme de travaux destiné à améliorer la performance énergétique du bâtiment, embellir les parties communes, les espaces extérieurs, et rendre la résidence accessible aux PMR.

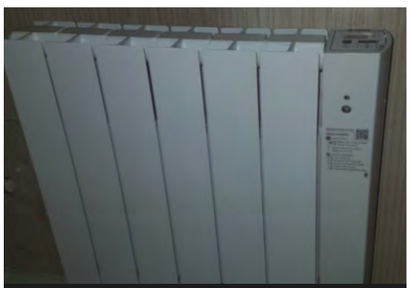
Les études de maîtrise d'œuvre – actuellement en phase diagnostic – s'appuient sur une enquête sociale réalisée individuellement auprès de l'ensemble des locataires, qui avait pour but de recueillir leurs besoins et leurs souhaits concernant le projet ; la concertation se poursuivra tout le long de l'opération.

Le démarrage des travaux est prévu durant le 2e trimestre 2019.

Résidence 1 rue François Coppé

Travaux de remplacement des convecteurs par des radiateurs à inertie dans tous les logements.

Cette opération est d'un montant de 73 233,60 € et n'a aucune incidence sur le loyer

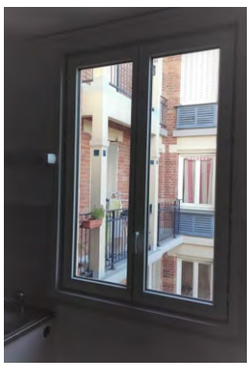


Nouveaux radiateurs

Sèche serviettes

Travaux de remplacement de toutes les menuiseries extérieures des logements.

Montant des travaux : 46 646,70 €



Résidence 17/29 rue Voltaire

Travaux de réfection des embellissements des halls.

Montant des travaux : 10 300 €

Porte de hall après mise en peinture

Travaux de réfection des revêtements de sols des paliers d'étage.

Montant des travaux : 59 422 €

Palier d'étage avec ragréage

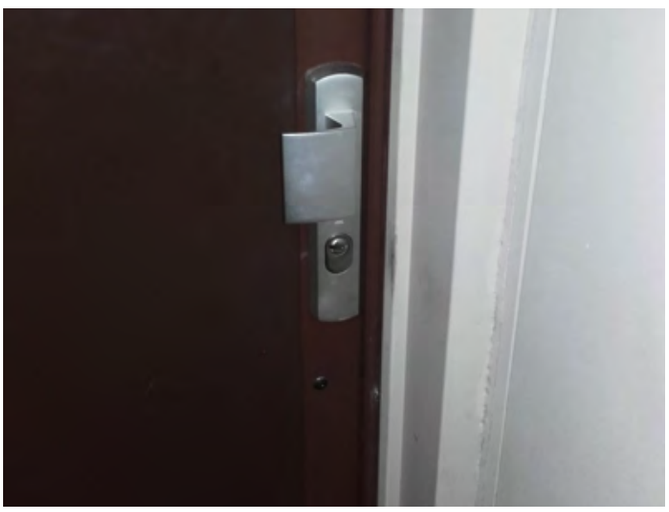
Façades ascenseurs après mise en peinture

Hall de Voltaire

Résidence 210 av. Pierre Brossolette

Travaux de mise en sécurité des portes palières + révision des volets coulissants en bois + révision des menuiseries.

Montant des travaux : 46 646,70 €



Résidence 102 PVC

Travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse dalles sur plots au-dessus de la cantine.

Montant des travaux : 56 105 €

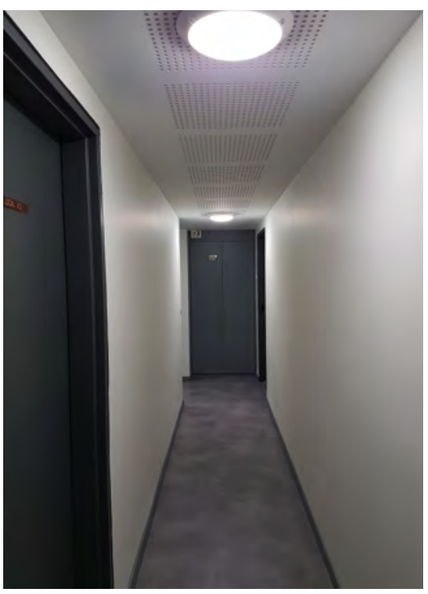
Résidence 20 rue André Coin

Travaux de remplacement :

- de la porte de hall et porte secondaire,
- des boîtes à lettres,
- des panneaux d'affichage,
- de la corbeille

Installation d'une marquise, mise en place d'un contrôle d'accès, réfection du faux plafond et mise en peinture du hall.

Montant des travaux : 17 703 €



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

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 évènements 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…

MALAK Cité

Serge Cormier
Président Directeur Général

Geneviève Descamps
Directrice Générale Déléguée

le personnel de Malakoff Habitat

vous présentent leurs

meilleurs vœux
pour l'année 2019

Les jardiniers en herbe

SAIEM Malakoff HABITAT

SAIEM Malakoff HABITAT

SAIEM Malakoff Habitat
Adresse du Siège : 2, rue Jean Lurçat – 92240 Malakoff
Édition de l'OPH – Rédaction : D. Cardot, responsable de la communication – Photos : Xavier Curtat – Maquette : La Fourmi-Epsilon – Impression : Imprimerie LNI

www.malakoff-habitat.fr