



Nos ambitions, nos projets

» Édito

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

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 1 200 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.

CARTE D'IDENTITÉ :

SAIEM Malakoff Habitat

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

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 Eco 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 coursives 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 :
7 327 740 € TTC**

L'opération a été financée par :

> Emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations :	5 307 848 €
> Emprunt Action logement :	420 000 €
> Subvention de la Ville de Malakoff :	236 786 €
> Subventions de l'État :	231 000 €
> Subvention Action logement :	437 000 €
> Fonds propres de la SAIEM :	695 106 €



CADRE DE VIE

RÉHABILITATION

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

CONFORT



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.



Avant



Après

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 €



Après



Avant

CADRE DE VIE

RÉHABILITATION

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

CONFORT



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 de 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 :
503 518 € TTC**

L'opération a été financée par :

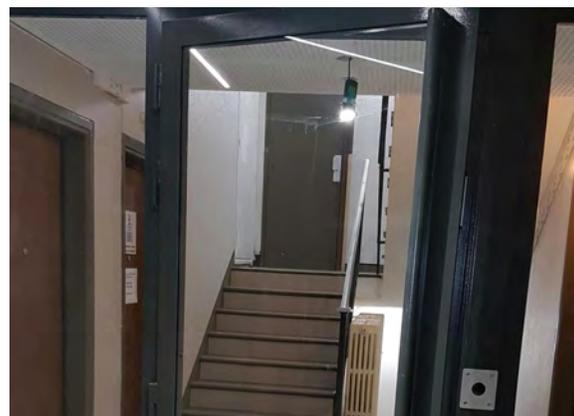
- > Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations : 314 024 €
- > Subvention de la Ville de Malakoff : 189 494 €



Avant

Après

Halls d'entrés



Avant

Après

Escaliers, parties communes

CADRE DE VIE

RÉHABILITATION

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

CONFORT



Réhabilitation résidence 17-19 rue Jean Mermoz

119 logements

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



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)

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



Nouvelle interphonie au 29 Boulevard de Stalingrad

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.

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.

