



Nos ambitions, nos projets

› Édito

Les menaces sur le logement social

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 devons rester mobilisés pour la défense du logement social de qualité et accessible au plus grand nombre.

SOMMAIRE

P 2-3

• De belles réalisations, des projets ambitieux pour l'avenir

P 2

• Résidence Jean-Jacques Rousseau

P 3

• Résidence 5 Gambetta

P 4

• Résidence Jules Guesde

• Résidence 17-19 rue Mermoz

Dans un contexte difficile, de belles réalisations, des projets ambitieux pour l'avenir

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.

CADRE DE VIE

RÉHABILITATION

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

CONFORT



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 :	2558 949 €
> Emprunt Action Logement :	340 000 €
> Subvention de la Ville de Malakoff :	1 154 411 €
> Fonds propres de Malakoff Habitat :	966 868 €



CADRE DE VIE

RÉHABILITATION

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

CONFORT



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 2^e trimestre 2019.



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 2^e trimestre 2019.

