N° 3
MARS 2019

Malakoff HABITAT

Nos ambitions, nos projets

SOMMAIRE

P 2
• Opération 69 Étienne Dolet (70 logements)

P 3
• Résidence étudiante (138 studios)

P 4
• Opération Brossolette (62 logements)

• Retour sur le 84 Dolet (38 logements)

› Édito

Partenaire de la transformation de la ville de Malakoff

Malakoff Habitat participe activement à la mise en œuvre des politiques de la Ville en matière de développement et de diversification de l'offre de logement sur le territoire.

Dans ce cadre, la SAIEM concourt pleinement aux deux projets de requalification urbaine portés par la Ville de Malakoff.

À proximité du centre-ville, la ZAC écoquartier Dolet-Brossolette prévoit une programmation variée : bureaux, logements sociaux et en accession à la propriété, logements étudiants, espaces et équipements publics.

Malakoff Habitat réalise quatre opérations de constructions dans cette ZAC : 38 logements sociaux ont été livrés en 2017 au 84 rue Étienne-Dolet, le chantier de la résidence étudiante (138 logements) est en cours, enfin les démarrages de la construction de 70 logements locatifs sociaux au 69 rue Étienne-Dolet et de 62 logements sociaux rue Pierre-Valette sont prévus à l'été 2019.

Tous les programmes de la ZAC visent la certification NF Habitat HQE et le label Effinergie +.

Dans le cadre du projet de requalification urbaine et paysagère du quartier Barbusse, Malakoff Habitat intervient principalement sur deux secteurs : les Poètes et les Nouzeaux.

Le projet prévoit notamment la réhabilitation et la requalification des espaces extérieurs de la cité des Nouzeaux. Il vise également le désenclavement et la revalorisation de la cité des Poètes par la création d'un équipement public et de nouveaux logements, le réaménagement des espaces extérieurs ainsi que la réhabilitation des bâtiments existants.

La réhabilitation de la Tour Jules-Guesde (57 logements) et la démolition des immeubles situés dans la cité des Poètes; Rimbaud et Verlaine (34 logements) prévues en 2019 marqueront le début d'une transformation globale du quartier sud…

SAIEM Malakoff Habitat – Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte
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

L'ancien garage municipal laisse la place à un programme de 70 logements sociaux au 69 Étienne-Dolet

Démolition en cours de l'ancien garage municipal

La démolition de l'ancien garage municipal situé 69 rue Étienne-Dolet a été achevée au mois de février 2019. Réalisée par l'aménageur de la ZAC Brossolette Citallios, elle permettra la construction par Malakoff Habitat d'un immeuble de 70 logements sociaux et 62 places de parking.

Un traitement architectural de qualité

Confié en conception-réalisation au groupement Cenci Jacquot/Paris Ouest Construction, le projet s'insère de manière harmonieuse dans son contexte et assure la continuité avec l'existant. Il propose un cadre de vie et des logements de qualité majoritairement traversants ou à double orientation. Par son système de double peau, il permet à l'ensemble des logements de bénéficier d'espaces annexes et de prolonger ainsi les espaces de vie.
Il comprend plusieurs typologies de logements : 20 T2, 29 T3, 18 T4 et 3 T5 répartis en 28 PLUS, 16 PLAI et 26 PLS.

La résidence est composée de deux volumes :

- Un bâtiment R + 6 sur rue : il assure par son gabarit et son traitement architectural le lien avec l'existant et la reconstitution du front de rue,
- Un bâtiment en cœur d'îlot R +4 : à échelle humaine, il s'insère de manière harmonieuse dans son contexte. ■

> **Calendrier prévisionnel :** Démarrage des travaux durant le 2e trimestre 2019 pour une durée de 24 mois.

> **Coût et financement de l'opération :** 13 531 368 €

- **Emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations :** 11 439 368 €
- **Emprunt Action Logement :** 1 200 000 €
- **Subvention État :** 292 000 €
- **Fonds propres de la SAIEM :** 600 000 €

Avis de l'architecte de l'État

« Le projet s'inscrit habilement par un déhanchement entre deux pignons décalés, rue Étienne-Dolet.
L'ensemble est constitué de deux parties distinctes séparées par un passage sous le bâtiment.
L'immeuble côté rue est complété par un bâtiment linéaire, parallèle à des bâtiments existants. Cet immeuble, côté est, comporte, au rez-de-chaussée, quelques jardins privatifs. Du fait de la pente naturelle du terrain les deux immeubles ont des niveaux décalés.
Les appartements disposent d'espaces extérieurs continus, sous forme de balcons filants, avec un principe de filtre en maille métallique assurant également le rôle de garde-corps. Les ouvertures sont généreuses.
Beaucoup de logements disposent d'une double orientation. La disposition des pièces a été attentive aux valeurs d'usage. Les cuisines sont indépendantes et positionnées en façade à partir du T3. L'ensemble harmonieux s'inscrit bien dans le contexte et la séquence de rue.
Le passage sous l'immeuble crée une boucle autour de l'immeuble en longueur et permet de ne pas créer un jardin en impasse du côté ouest. »
Un travail soigné de paysage a été prévu pour les espaces extérieurs.
En résumé c'est un projet assez exemplaire. »

Le chantier de construction de la résidence étudiante Julie-Victoire-Daubié se poursuit

La création d'une offre nouvelle de logements

Malakoff Habitat réalise en partenariat avec Linkcity une résidence étudiante baptisée Julie-Victoire-Daubié de 138 studios meublés de type PLS. Il s'agit pour la SAIEM de proposer une offre nouvelle de logements en cohérence avec les deux pôles majeurs d'enseignement qui coexistent sur le territoire de Malakoff : une faculté de droit (site de l'université Paris Descartes) et l'école nationale de la statistique économique.

Une résidence adaptée aux besoins des étudiants

Située au calme en retrait de la rue Pierre Valette, la résidence sera gérée par l'association Fac Habitat, spécialisée dans le logement étudiant. D'une surface d'environ 19 m², tous les studios seront loués meublés d'une kitchenette, d'un lit, d'un bureau, de chaises et équipés du wifi. Six logements seront adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite.
Les étudiants pourront utiliser gratuitement la salle de sport prévue au rez-de-chaussée de l'immeuble. Ils bénéficieront également d'une buanderie.
Un(e) chargé(e) d'entretien et de maintenance sera présent(e) à temps complet : il/elle sera l'interlocuteur/rice au quotidien des résidents et tiendra une permanence tous les après-midis dans son bureau sur site. ■

> **Calendrier prévisionnel :** Le chantier a démarré en juin 2017 et s'achèvera à l'été 2019 ; la résidence ouvrira ses portes lors de la rentrée universitaire de septembre 2019.

> **Coût et financement de l'opération :** 11 600 174 €

L'opération a été financée à 100 % par des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Exemple d'ambiance d'un studio dans une résidence gérée par Fac Habitat

Démarrage de la construction de 62 logements sociaux en 2019

Malakoff Habitat signera prochainement le contrat de réservation avec le promoteur Linkcity, qui réalisera un ensemble immobilier composé de logements sociaux et en accession.
L'immeuble dévolu à Malakoff Habitat est composé de deux bâtiments, l'un donnant sur la rue Pierre-Valette et l'autre situé en cœur d'îlot végétalisé.

Des logements lumineux et traversants

Les 62 logements se répartiront entre 25 T2, 18 T3, 16 T4 et 3 T5 ; ils s'ouvrent tous sur le jardin intérieur grâce à de grandes baies vitrées et aux larges extensions extérieures. La surface de vitrage dans les salons et les larges ouvertures dans les chambres des logements en cœur d'îlot permettent un apport solaire passif pendant l'hiver. ■

Une façade en double peau côté rue

La façade est composée d'une double peau refermant la circulation horizontale, qui est intégrée entre la façade des logements et la façade urbaine. Composée d'une structure en béton recouvert d'une peinture épaisse blanche, la trame des vides et des pleins en façade permet de recréer des ouvertures à échelle humaine et de s'insérer dans l'alignement de la rue.

Retour sur l'opération 84 rue Étienne-Dolet

Une ambiance conviviale dans la résidence

La résidence 84 rue Étienne-Dolet a été livrée en septembre 2017 : 38 ménages y ont emménagé dans des logements allant du T2 au T4.
Un peu plus d'une année après sa mise en service, la résidence Étienne-Dolet sent bon le vivre-ensemble : décorations de Noël installées spontanément sur les boîtes aux lettres, aménagement de tables et chaises et de jardinières dans le petit espace collectif du rez-de-chaussée… ces initiatives témoignent d'une réelle appropriation de leur lieu de vie par les locataires. Certains locataires ont joué un rôle actif dans ces petits évènements ; parmi eux, une locataire qui a emménagé dans un logement T2 adapté aux Personnes à Mobilité Réduite. Convaincue que « nous sommes faits pour vivre ensemble », elle prévoit d'organiser des « apéros » conviviaux dans le petit espace collectif au RDC pour apprendre à se connaître entre voisins et d'installer des décorations et un sapin dans le hall à Noël prochain. ■

Un gardien impliqué et vigilant

Pour son premier poste en tant que gardien au sein de Malakoff Habitat, M. Tanou avait un défi de taille à relever : participer à la mise en location d'une résidence neuve.
Après avoir suivi les emménagements des 38 résidants, il veille sur la propreté et l'entretien de la résidence et n'hésite pas à rappeler les règles du vivre-ensemble aux locataires qui s'en écartent.
Aujourd'hui les locataires sont unanimes : la résidence ne serait pas aussi agréable à vivre sans la présence de M. Tanou, leur gardien.

Conception et impression : La Fourmi-Epsilon/Imprimerie LNI