

 Améliorer le cadre de vie des habitants

VOTRE SATISFACTION AU
CŒUR
DE NOTRE ENGAGEMENT

RAPPORT 2018 D'ACTIVITÉ

SAIEM
Malakoff
HABITAT



S

SAIEM
Malakoff
HABITAT



O M

MALAKOFF HABITAT
AU CŒUR
DES DÉCISIONS

05



07



LA QUALITÉ DE VIE
AU CŒUR
DE NOS PRÉOCCUPATIONS

M

A

DES PROJETS
AU CŒUR
DE VOS ATTENTES

21



29



VOS BESOINS
AU CŒUR
DES OPÉRATIONS

DES ACTIONS
AU CŒUR
DE LA COMMANDE PUBLIQUE

37



UNE ÉQUIPE **AU CŒUR**
DES SERVICES DE LA SAIEM
POUR VOUS ACCOMPAGNER

39

R

UN SOUFFLE NOUVEAU
AU CŒUR
DE NOTRE OUTIL
DE TRAVAIL

43



L'ÉQUILIBRE
AU CŒUR
DE NOS FINANCES

45

E

L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

SE MOBILISER POUR LE LOGEMENT SOCIAL



SERGE CORMIER

Président Directeur Général
de la SAIEM MALAKOFF HABITAT

Notre SAIEM Malakoff Habitat s'était fixé 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 2018.

L'appel d'offres en vue des travaux de la résidence Mermoz (119 logements) va pouvoir être lancé 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 70 logements sociaux sur le site de la ZAC Dolet a été présenté aux riverains ; ce projet a reçu l'avis favorable de l'architecte conseil de l'État (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 qui a été publiée le 24 novembre 2018, comporte des mesures particulièrement inquiétantes pour le devenir du 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.

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

MALAKOFF HABITAT

AU CŒUR
DES DÉCISIONS





LA GOUVERNANCE DE MALAKOFF HABITAT

2018

En 2018, le Conseil d'Administration de la SAIEM Malakoff Habitat s'est réuni à 5 reprises.

> SES PRINCIPALES DÉCISIONS

29 MARS 2018

- > Adoption d'une charte éthique et déontologique par laquelle Malakoff Habitat réaffirme ses valeurs et son éthique de fonctionnement.
- > Présentation du projet et du plan de financement prévisionnel de l'opération de réhabilitation de la résidence Mermoz comportant 119 logements.

1^{ER} JUIN 2018

- > Arrêté des comptes de l'exercice 2017 et convocation de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

21 SEPTEMBRE 2018

- > Approbation du protocole Électoral en vue de l'élection des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration.

- > Approbation de la cession par Malakoff Habitat d'un immeuble sis 2, rue Caron à Malakoff.

9 NOVEMBRE 2018

- > Augmentation des loyers des logements et parkings au 1^{er} janvier 2019.
- > Atterrissage budgétaire 2018.

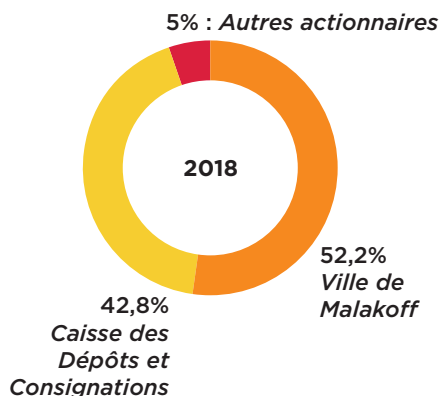
14 DÉCEMBRE 2018

- > Approbation du budget prévisionnel de l'année 2019.
- > Approbation du projet, du plan de financement prévisionnel et de l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'une opération de construction de 70 logements sis 69, rue Étienne-Dolet à Malakoff.

> L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

L'Assemblée Générale des Actionnaires s'est réunie le 29 juin 2018 à effet de délibérer sur l'approbation des comptes de l'exercice 2017.

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT



LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE MALAKOFF HABITAT

ACTIONNARIAT PUBLIC

Représentants la Ville de Malakoff

- M. Serge CORMIER, PDG
- M. Antonio OLIVEIRA
- M^{me} Vanessa GHIATI
- M. Gilbert METAIS
- M^{me} Jocelyne BOYAVAL
- M. Michael ORAND

ACTIONNARIAT PRIVÉ

• M. Grégoire CHARBAUT, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations

- M. Nicolas BRUNET, représentant 1 001 Vies Habitat
- M. Clément GUION
- M^{me} Geneviève CAHEN
- M. XXXXXXXXXX

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

- M^{me} Catherine COLLEU
- M. René ASSIBAT

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

ACTIONNARIAT PUBLIC

Ville de Malakoff

ACTIONNARIAT PRIVÉ

- Caisse des Dépôts et Consignations
- La Mondiale
- 1 001 Vies Habitat
- OPH de Malakoff
- M. et Mme Chautemps
- M. Fougeu
- M. Guion
- M^{me} Cahen
- M. Abid
- M. Dumouchel
- M^{me} Poittevin
- M. Allard
- M. Maillard

LA QUALITÉ DE VIE
AU CŒUR
DE NOS PRÉOCCUPATIONS





2018, TOUJOURS PLUS À L'ÉCOUTE DES LOCATAIRES

Malakoff Habitat s'engage pour améliorer le bien vivre ensemble des locataires et la qualité de service en organisant des opérations phares comme les "rencontres de résidences", organisées par le pôle proximité et la Direction du Patrimoine, ou les "jardiniers en herbe".



> ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tous les 4 ans, les locataires élisent leurs représentants au sein du conseil d'administration de la SAIEM Malakoff Habitat. C'est un rendez-vous important pour les locataires et nos services puisqu'il désigne les interlocuteurs indispensables pour relayer les demandes des locataires et participer aux instances de concertation.

Sur la base d'un protocole d'accord

national signé entre la Fédération des Entreprises Publiques Locales et diverses associations représentatives des locataires, les services de Malakoff Habitat ont adopté un protocole local, dûment discuté avec les représentants d'associations.

3 associations ont déposé leur liste de 4 candidats (2 titulaires et 2 suppléants).

Ces élections se sont déroulées par un vote par correspondance entre le 23 novembre et le 7 décembre 2018.

Le dépouillement s'est déroulé le samedi 8 décembre.

Sur 4 077 inscrits, 1 118 ménages ont participé au vote, soit 27,4% de participation (18% au niveau national)

Les 2 candidats de la CNL ont obtenu la majorité des voix, soit 817 voix.

> PROMOUVOIR LE LIEN SOCIAL DANS LES RÉSIDENCES

Dans le cadre de son projet d'entreprise ambitieux, Malakoff Habitat s'est engagé dans la promotion du lien social au sein de ses résidences. Il s'agit donc très clairement de favoriser le bien vivre ensemble et la tranquillité résidentielle ainsi que de renforcer les liens entre nos services et nos locataires.

La présidence et la direction de la SAIEM autour des équipes de

Malakoff Habitat ont souhaité travailler à resserrer les liens avec ses locataires, répondant ainsi à certaines préoccupations majeures :

- nos locataires qui vivent au sein de nos résidences sont à ce titre fondés à émettre des pistes de réflexion, des idées pour mieux vivre au sein de nos immeubles, individuellement et collectivement ;

- les équipes de Malakoff Habitat œuvrent au quotidien pour améliorer toujours plus la qualité de service rendu, et il est utile de mettre en valeur ce travail, et notamment celui effectué par notre pôle proximité et la Direction du Patrimoine.

C'est ainsi que le pôle proximité, autour de ses 4 responsables de secteur et gardiens ont organisé des réunions au cœur même des résidences parmi leurs locataires et les amicales.

Environ 200 locataires ont ainsi participé activement entre février et mai 2018 aux 5 rencontres de résidences. Ils ont pu s'exprimer, proposer, débattre avec les élus et services de Malakoff Habitat. Des actions très concrètes et fructueuses ont pu ainsi naître de ces débats, par exemple la condamnation de voies d'accès ou traçage au sol d'emplacements de stationnement ou de vérification du réglage de lumières extérieures.


Mesdames, Messieurs les locataires de la résidence Joliot Curie

Dans le cadre des « Rencontres de résidences » organisées par la SAIEM Malakoff Habitat.

Nous vous invitons à nous retrouver mardi 13 mars prochain à 17h30 en bas de votre immeuble

En présence de
M. Serge Cormier Président Directeur Général, des Directeurs de services,
de M. Jean-Michaël Berthet votre responsable de secteur
et de M^{me} Fernanda Barreiras votre gardienne.

Cette rencontre se terminera autour d'un verre de l'amitié.
 Comptant sur votre présence.





JARDINIERS EN HERBE

C'est sous un soleil radieux que le 6 juin, l'opération "jardiniers en herbe" a été reconduite avec autant de succès. Elle a réuni des enfants de locataires, de 5 à 11 ans et leurs parents, des gardiens et des collaborateurs de la SAIEM ainsi que nos 4 responsables de secteur, porteurs de ce beau projet. Le thème ? L'embellissement des résidences par le jardinage et la culture de fleurs de toutes les couleurs et formes. Après tant d'effort, le réconfort autour d'un goûter bien mérité en présence de la Directrice Générale déléguée, M^{me} DESCAMPS, du Président de Malakoff Habitat, M. CORMIER, et de l'élue au logement de la ville M^{me} BOYAVAL.



> LA BAISSÉ DES APL COMPENSÉE PAR LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

Le taux d'allocataires sur l'ensemble du parc atteint les 30% représentant 1 264 bénéficiaires.

Le taux de locataires percevant l'APL a augmenté de 1 point par rapport à 2017.

Le montant mensuel moyen de l'APL (+ RLS) perçu par un allocataire est de 242 €.

ZOOM RLS

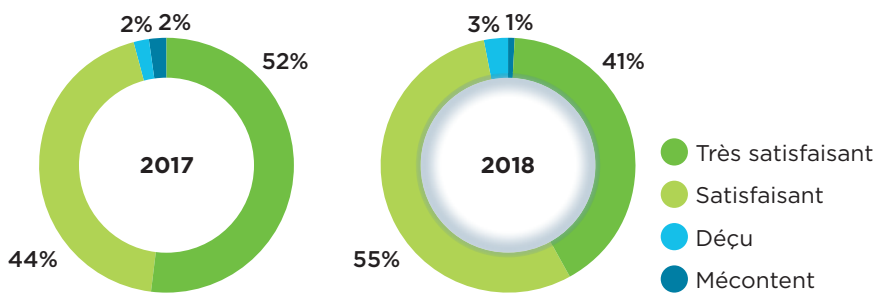
La loi de finances pour 2018 a introduit une réforme pour financer les aides au logement. Pour compenser la baisse de l'APL, elle a créé un nouveau dispositif à la seule charge financière des bailleurs : la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). Le but étant de maintenir le reste à payer des allocataires à un niveau équivalent à ce qu'il était avant cette réforme.

Cette mesure a un impact important sur les ressources financières la SAIEM Malakoff Habitat.

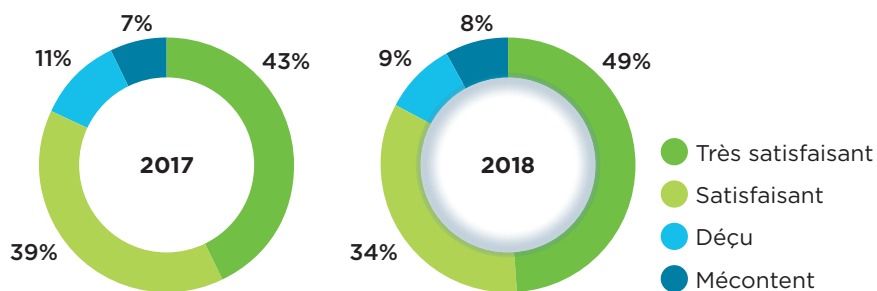
Coût de la RLS en 2018 : 437 323 €.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Allocataires	1 169	1 175	1 086	1 080	1 117	1 264
% d'allocataires	29,29%	29,44%	28,14%	28,37%	28,67%	29,67%
Total des aides au logement (+RLS à partir de février 2018)	3 262 207 €	3 394 396 €	3 243 607 €	3 247 208 €	3 315 255 €	3 663 286 €
Ratio annuel par locataire	2 791 €	2 889 €	2 987 €	3 007 €	2 967 €	2 898 €
Ratio mensuel par locataire	233 €	241 €	249 €	251 €	247 €	242 €

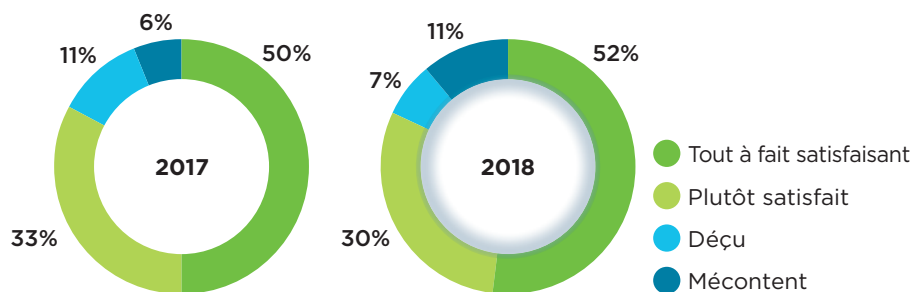
ACCUEIL GLOBAL À MALAKOFF HABITAT



ÉTAT DU LOGEMENT



PROPRETÉ DU LOGEMENT



> POINTS D'AMÉLIORATION

“ Amélioration du local poubelles

Trouver une solution pour le problème des pigeons et la propreté du hall et des escaliers

Les ordures sont en bas de chez nous et cela engendre beaucoup d'insectes et d'odeurs particulièrement en été

Informez l'ensemble des locataires par courrier ou voie d'affichage du rappel des dates des encombrants car le local poubelle est saturé ”

QUE DISENT LES NOUVEAUX ENTRANTS DE NOTRE NOUVEL IMMEUBLE 17, RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU ?

La résidence 17, rue Jean-Jacques Rousseau a commencé à accueillir ses locataires à partir de décembre 2018.

Les locataires ayant répondu à l'enquête de satisfaction sont globalement très satisfaits.

80% des familles affirment avoir obtenu facilement le standard, l'entretien lors de la signature du bail était pour tous "tout à fait agréable" "clair" et "instructif" !

À l'entrée dans les lieux, l'ensemble des nouveaux locataires étaient "satisfaits de leur logement". Le gardien est bien identifié par 100% des résidents.



LES LOCATAIRES DE MALAKOFF HABITAT

Le pôle de **Gestion Locative**, créé en 2017 au sein de la **Direction de la Vie Locative**, est le premier acteur dans l'accompagnement social des locataires. Il permet notamment aux locataires de bénéficier des meilleures conditions d'accès au logement, en particulier financières, et de prévenir les impayés afin d'éviter que les situations ne se dégradent.



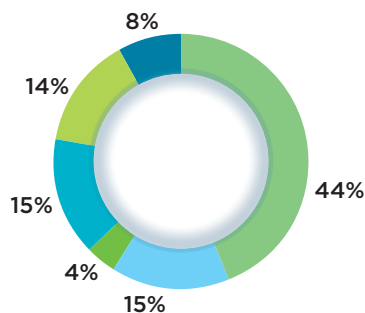
> LE PEUPEMENT

Composition familiale

En 2018, les caractéristiques familiales d'occupation du patrimoine de la SAIEM MALAKOFF HABITAT se présentent ainsi :

- 44 % de personnes seules,
- 15 % de familles monoparentales,
- 33 % de couples avec ou sans enfant.

COMPOSITION FAMILIALE DES LOCATAIRES



- Personnes seules
- Couples sans enfant
- Couples avec 3 enfants ou plus
- Familles monoparentales
- Couples avec 1 ou 2 enfants
- Autres ménages

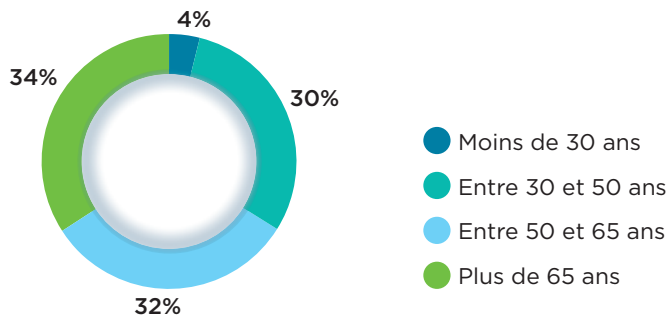
Âge des titulaires

Le taux d'occupation est caractérisé par une forte proportion des locataires de plus de 50 ans, atteignant 66%.

L'âge moyen du premier titulaire du bail étant d'ailleurs de 55 ans.

Il faut souligner la faible proportion de locataires de moins de 30 ans (4% des titulaires d'un contrat de location).

COMPOSITION FAMILIALE DES LOCATAIRES

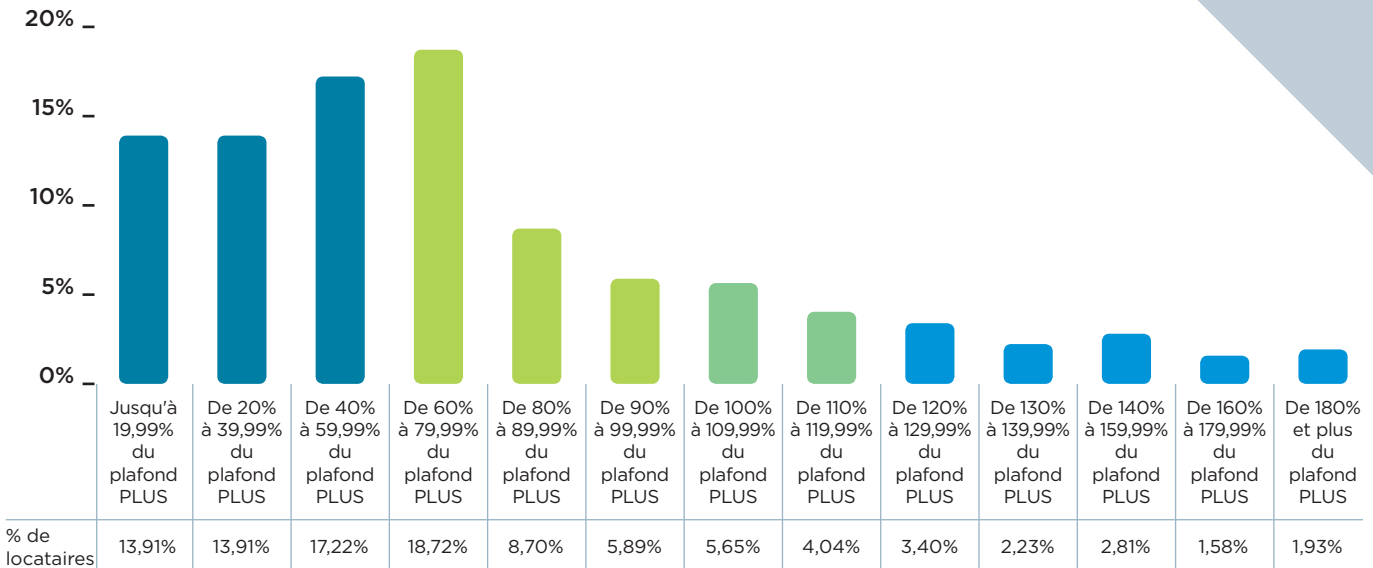


> LES RESSOURCES DES MÉNAGES

Les données résultent des réponses des locataires du parc de la SAIEM MALAKOFF HABITAT à l'enquête OPS

2018 sur la base du revenu fiscal de référence de l'année 2016.

RESSOURCES DES LOCATAIRES EN COMPARAISON DES PLAFONDS PLUS



Les ressources des locataires logés dans le parc de la SAIEM MALAKOFF HABITAT se décomposent de la façon suivante :

- 45% des locataires du parc ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS correspondant au plafond d'attribution pour les logements locatifs PLAI,
- 33% des ménages disposent de ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds PLUS,
- 22% des familles ont des ressources supérieures aux plafonds,
- 12% des ménages dépassent les plafonds de plus de 20%, correspondant au seuil actuel d'application du SLS (supplément de loyer de solidarité).



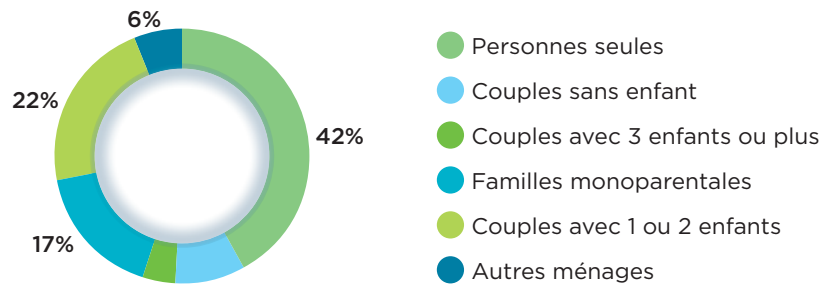
> LES ÉVOLUTIONS DU PEUPEMENT : CARACTÉRISTIQUES DES NOUVEAUX ENTRANTS

Composition familiale

Les statistiques de l'enquête OPS 2018 font aussi ressortir la situation des nouveaux entrants. Ce sont les locataires ayant emménagé depuis le 1^{er} janvier 2016 (moins de 2 ans) dans le patrimoine.

- 42% des nouveaux entrants vivent seuls
- 17% sont des familles monoparentales
- 35% sont des couples avec ou sans enfant.

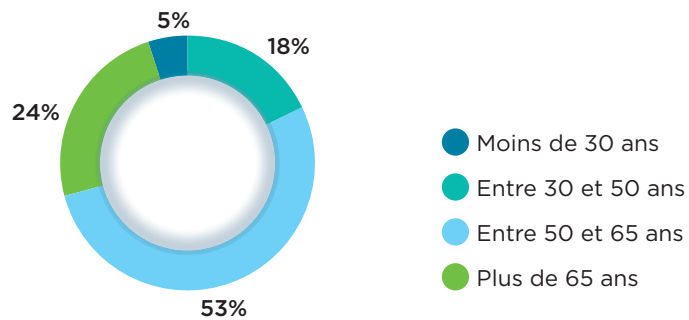
COMPOSITION FAMILIALE DES LOCATAIRES NOUVEAUX ENTRANTS (ENTRE 2016-2017)



Âge des titulaires

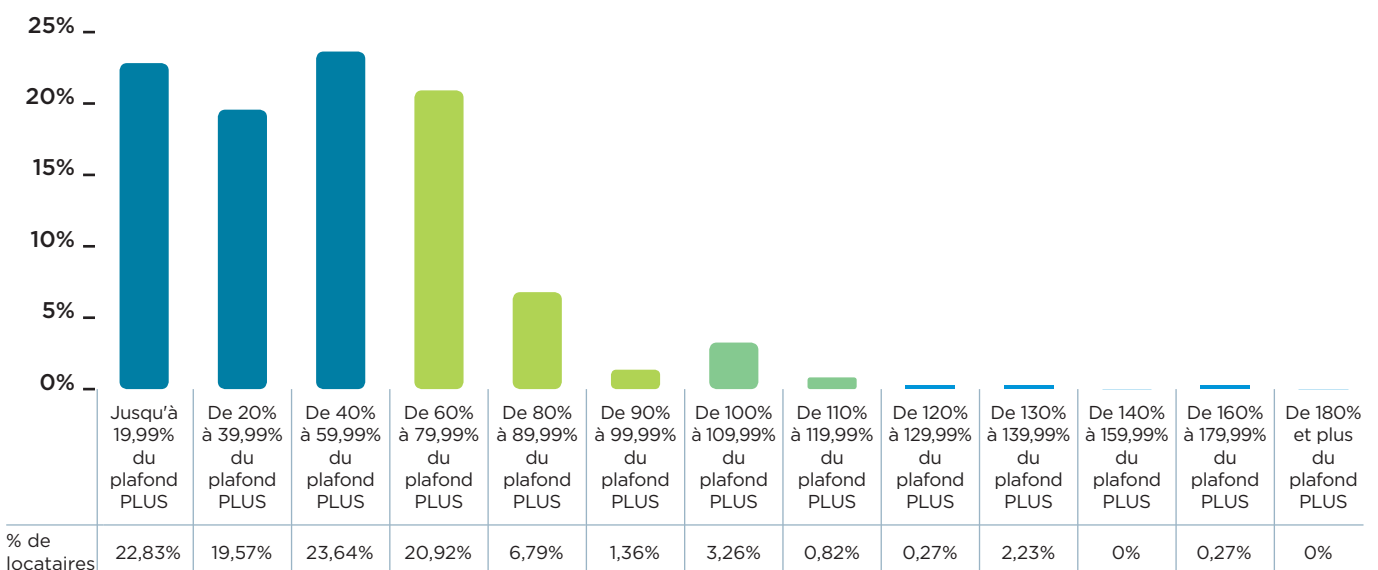
18% des locataires nouveaux entrants dans le patrimoine ont moins de 30 ans et 53% entre 30 et 50 ans.

ÂGE DU TITULAIRE DU CONTRAT DE LOCATION NOUVEAUX ENTRANTS (ENTRE 2016-2017)



> LES RESSOURCES DES MÉNAGES NOUVELLEMENT ENTRÉS

RESSOURCES DES LOCATAIRES NOUVEAUX ENTRANTS (2016-2017) EN COMPARAISON DES PLAFONDS PLUS



Les ressources des locataires nouvellement entrés dans le parc de la SAIEM Malakoff Habitat se décomposent ainsi :

- 66 % des locataires du parc ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS correspondant au plafond d'attribution pour les logements locatifs PLAI,

- Moins de 30% des ménages disposent de ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds PLUS.

> LOYERS MENSUELS MOYEN PAR TYPOLOGIE

Typologie	Loyer mensuel moyen par typologie
T1	250,37 €
T2	309,58 €
T3	369,46 €
T4	447,35 €
T5	509,11 €
T6	556,00 €
Loyer mensuel moyen logement MALAKOFF HABITAT	356,15 €

> IDENTIFIER ET ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ

Les chargés de Gestion Locative sont devenus les 1^{ers} acteurs dans l'accompagnement social des locataires. Ils ont pour objectif de déployer l'ensemble des dispositifs permettant au locataire d'accéder dans les meilleures conditions, notamment financières, à son logement et d'y être maintenu.

Dès l'entrée dans les lieux, lorsque les dispositions sont réunies, les garanties du FSL sont mises en place. Malakoff Habitat a ainsi orienté, durant l'année 2018, 13 familles pour la constitution de FSL accès pour une aide d'un montant total de 3465,33 € (prise en charge du dépôt de garantie, du 1^{er} loyer...).

Les chargés de Gestion Locative rencontrent les locataires en difficultés financières. Ils étudient et solutionnent leur situation (plan d'apurement, ouverture de droit APL, garanties du FSL accès et loca pass...). Les services de la Direction de la Vie Locative orientent aussi les familles vers la solution du FSL maintien. En 2018, 7 dossiers ont été validés en commission FSL maintien, aide d'un montant total de 7954,58 €.

Cette action sociale préventive a pour finalité d'éviter une dégradation de la situation des locataires en impayés. Les chargés de Gestion Locative sont généralement les premiers interlocuteurs de ces locataires en difficulté.

FSL 2018	Nombre de prise en charge	Montants pris en charge
Accès	13	3 465,33 €
Maintien	7	7 954,58 €
Total	20	11 419,91 €





ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Selon l'AORIF, la région Île-de-France concentre un quart des logements sociaux du pays, soit plus de 1,2 million de logements. Malgré le nombre important de logements sociaux en région, la situation locative dans le parc social reste très tendue, avec un faible taux de rotation.

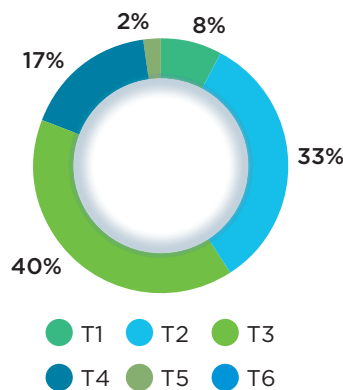


> PATRIMOINE DE LA SAIEM MALAKOFF HABITAT

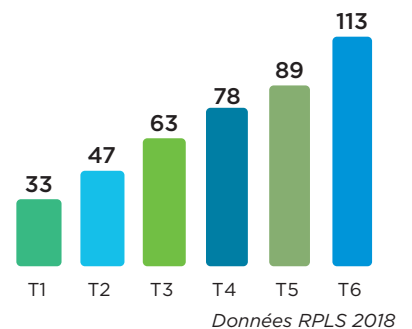
La SAIEM Malakoff Habitat gère un patrimoine de 4 225 logements (données enquête RPLS 2018).

Les T2 et les T3 sont les typologies majoritaires au sein du parc avec respectivement 33% et 40%. L'âge moyen du patrimoine est de 52 ans.

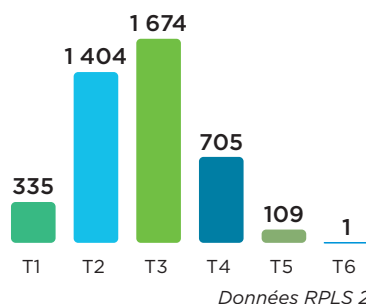
RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE EN %



SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT (M²) PAR TYPOLOGIE



RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE EN NOMBRE



> MOBILITÉ AU SEIN DU PATRIMOINE

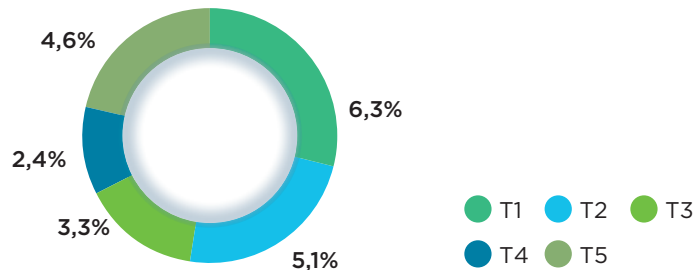
Le taux de rotation de Malakoff Habitat pour 2018 toutes typologies confondues est de 4% contre 4,5% en 2017.

Le taux de rotation le plus élevé concerne les T1 et les T2. Ces logements étant généralement occupés par des personnes seules ou des couples sans enfant, l'évolution des familles avec les naissances d'enfants explique que le taux de rotation de ce type de logement soit plus élevé.

En revanche sur les logements plus grands (T3 et T4) le taux de rotation est assez faible, respectivement 3,3% et 2,4%.

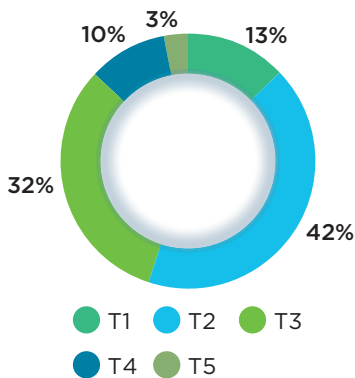
Le taux de rotation élevé des T5 s'explique par le travail effectué par les services de la SAIEM sur la sous-occupation et la mobilité résidentielle.

TAUX DE ROTATION 2018
PAR TYPOLOGIE %

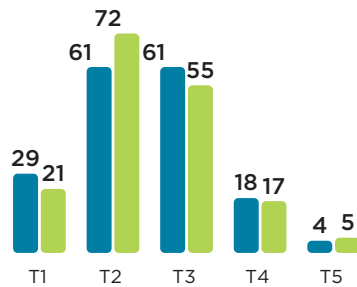


Malakoff Habitat a enregistré 170 congés en 2018 dont 74% concernaient des T2 et des T3 (127 congés). Les 4 autres typologies se partagent les 26% restants (43 congés).

CONGÉS REÇUS
PAR TYPOLOGIE



On constate que le nombre de congés enregistrés pour 2018 (170) est quasiment le même que pour 2017 (173) et ce malgré la reprise en gestion au 1^{er} janvier 2018 du patrimoine historique de la SAIEM du Fond des Groux.



● Congés reçus par typologies 2017
● Congés reçus par typologies 2018

> ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

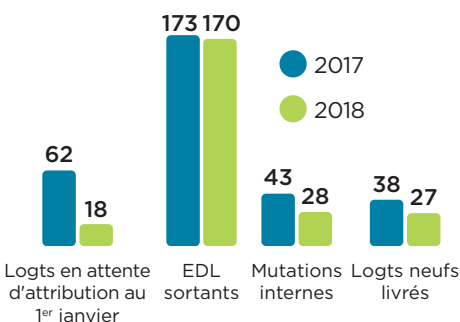
En 2018, 165 logements ont été attribués dont 27 nouveaux logements construits lors de l'opération neuve située 17, rue Jean-Jacques Rousseau à Malakoff.

Cela représente 86 attributions de moins qu'en 2017 et ce malgré la reprise de la SAIEM du Fond des Groux.

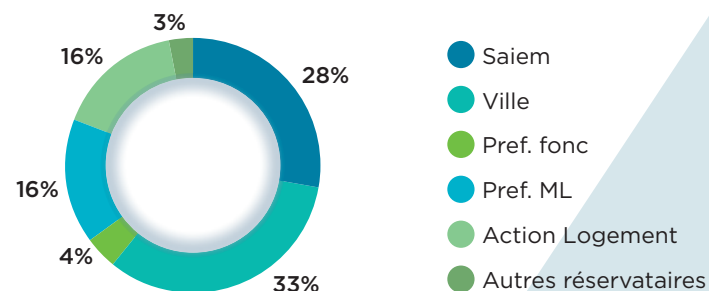
Ceci s'explique en partie par un stock de logement moins important au 1^{er} janvier

2018 qu'au 1^{er} janvier 2017, par la non remise en location des logements de la résidence Guy Moquet (6 logements), et par moins de logements construits (11 logements en moins sur 2018).

28% des attributions concernent le contingent SAIEM Malakoff Habitat soit seulement 44 logements toutes typologies confondues.



ARRIBUTIONS PAR CONTINGENT



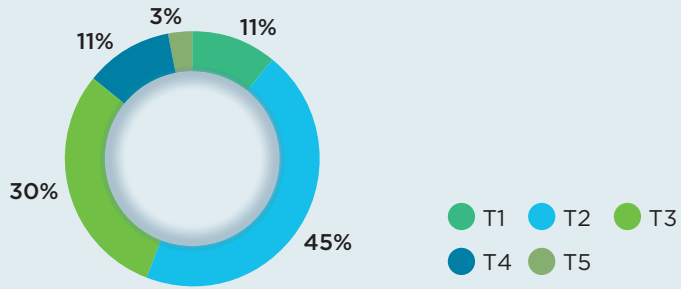


> ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS (SUITE)

75% des logements attribués en 2018 sont des logements de type 2 et de type 3, typologies majoritaires sur le patrimoine, soit au total 123 attributions.

Sur les 165 logements attribués, le taux de refus est de 19% contre 27% en 2017. Cette baisse s'explique par l'attention portée aux souhaits des candidats ainsi que par l'amélioration de la communication auprès des attributaires lors de l'attribution du logement.

ATTRIBUTIONS PAR TYPOLOGIE

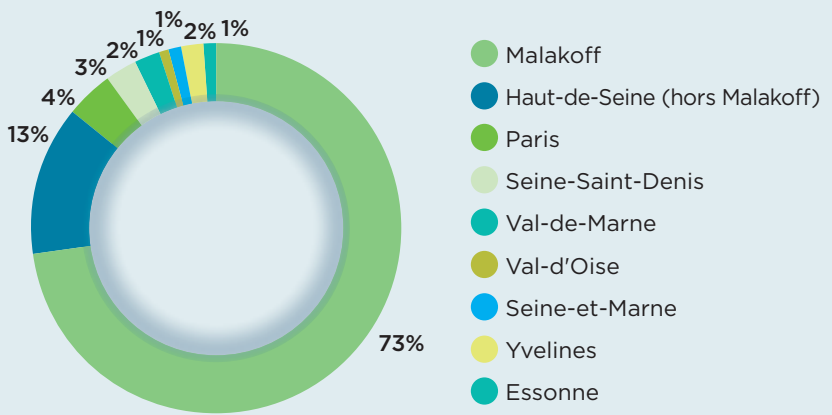


> PROVENANCE DES MÉNAGES

Comme cela était le cas en 2017, 73% des attributions prononcées en 2018 ont bénéficié à des ménages vivant déjà à Malakoff.

13% des ménages attributaires proviennent du reste des Hauts-de-Seine, 4% proviennent de Paris et les 10% restants se répartissent dans les 6 autres départements.

PROVENANCE DES ATTRIBUTAIRES



> STATUT D'OCCUPATION AVANT ATTRIBUTIONS

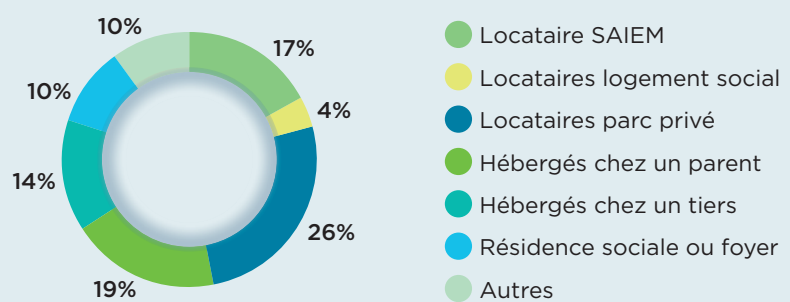
17% des attributions ont bénéficié à des locataires de la SAIEM dans le cadre des mutations internes, soit 28 ménages.

4% occupaient un logement social appartenant à un autre bailleur, soit 21% de mutation au sein du parc social.

La part la plus importante des attributaires (26%) était en location dans le parc privé.

19% des ménages étaient hébergés chez un parent ou un enfant. Dans la majorité des cas, il s'agit d'une première décohabitation.

TYPE DE LOGEMENT AVANT ATTRIBUTION

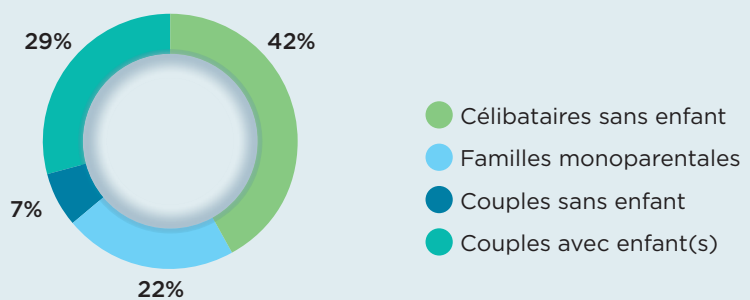


> COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES

Les célibataires et les couples sans enfant représentent près de la moitié des attributions (49%).

L'autre moitié, 51% des attributions, concerne des ménages avec enfants dont 22% de familles monoparentales.

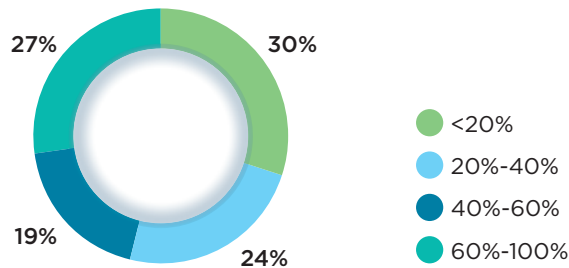
COMPOSITION FAMILIALE



> REVENUS DES MÉNAGES

Selon le financement du logement, au moment de l'attribution, 30% des nouveaux entrants ont des ressources égales ou inférieures à 20% des plafonds de ressources et 43% ont des ressources comprises entre 20 et 60% du plafond de ressources. Enfin 27% ont des ressources comprises entre 60% et 100% du plafond de ressources.

% DU PLAFOND DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES



> ANCIENNETÉ DES DEMANDES ATTRIBUTAIRES

Le délai anormalement long dans le département des Hauts-de-Seine au titre de la loi DALO est de 48 mois toutes typologies confondues.

L'ancienneté moyenne des demandes est supérieure au délai anormalement long pour 3 contingents : le contingent propre de la SAIEM (65 mois), celui de la ville (53 mois) et celui de la préfecture contingenté Mal Logés (54 mois).

Ces délais s'expliquent par la différence importante entre l'offre et la demande. À ce jour, plus de 2 000 demandes de logement sont enregistrées par des Malakoffiots souhaitant un logement à Malakoff. Plus d'un quart de ces demandes a déjà dépassé le délai anormalement long.

L'ancienneté moyenne pour le contingent préfecture fonctionnaire se rapproche du délai anormalement long avec 46 mois.

À noter qu'Action Logement est en dessous du délai considéré comme anormalement long avec 31 mois d'attente en moyenne. Cela s'explique par le fait que ces contingents sont liés à l'activité professionnelle des demandeurs, de ce fait les entreprises cotisantes à Action Logement positionnent leurs candidats salariés dans le cadre de la mobilité professionnelle.

ANCIENNETÉ DES DEMANDES PAR CONTINGENT EN MOIS



> PUBLICS PRIORITAIRES

HANDICAP

11,5% des attributions ont bénéficié à des ménages dont l'un des membres est en situation de handicap soit 19 ménages.

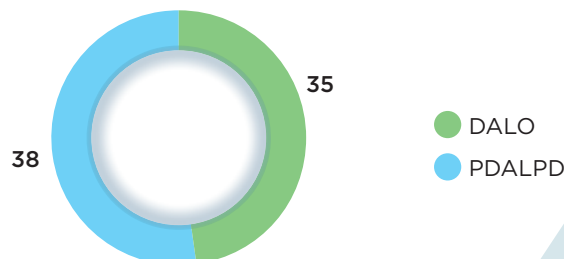
DALO & PDALHPD

Les accords collectifs concernent les dossiers prioritaires DALO et PDALHPD. Ces dossiers sont prioritaires au titre de l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'objectif des accords collectifs fixé à notre organisme est de 69 dossiers.

44% des 165 attributions concernaient des accords collectifs répartis quasiment à part égale entre les dossiers prioritaires DALO et les dossiers PDALHPD.

RÉPARTITION DES ACCORDS COLLECTIFS EN NOMBRE

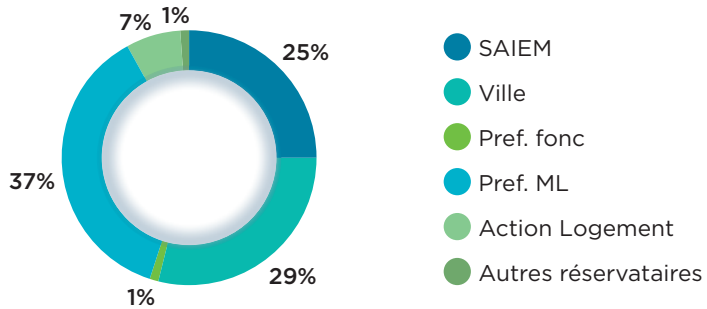




> PUBLIQUES PRIORITAIRES (SUITE)

54% des ménages répondants aux accords collectifs ont été attributaires sur le contingent SAIEM Malakoff Habitat et Ville, 37% ont été relogés sur le contingent Préfecture Mal Logé, essentiellement des ménages prioritaires au titre du DALO.

DALO & PDALHPD PAR CONTINGENT

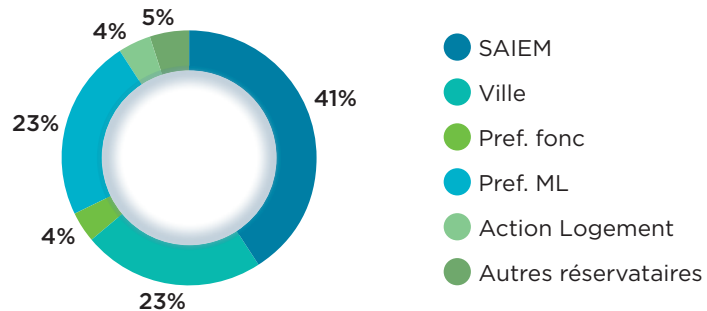


PREMIER QUARTILE

Le premier quartile a été institué dans le cadre de la loi égalité et citoyenneté. Il précise que 25% des attributions réalisées hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doivent bénéficier à des ménages appartenant au 25% des ménages les plus pauvres et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération ANRU.

La SAIEM Malakoff Habitat a prononcé une attribution en faveur de 22 ménages relevant du premier quartile soit 13,3% des attributions.

PREMIER QUARTILE



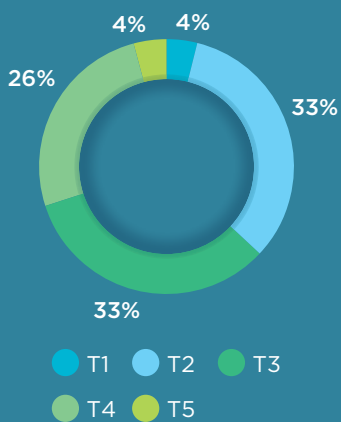
> OPÉRATION NEUVE : 17, RUE JEAN-JACQUES-ROUSSEAU

La SAIEM Malakoff Habitat a réceptionné en novembre 2018 une opération neuve de 27 logements, construite en VEFA située 17, rue Jean-Jacques-Rousseau. 66% des logements de cette opération sont des logements de type T2 et T3.

L'ensemble des logements sont contingentés comme suit : 41% sont réservés Ville (11 logements) et 29 % Action Logement (8 logements). Les 30% restants sont réservés par le Préfet (7 logements pour les Mal Logés et 1 logement pour les fonctionnaires).

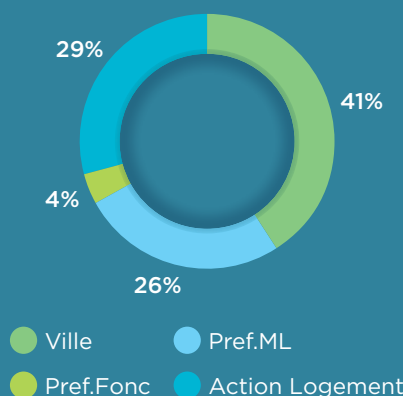
L'opération est composée pour plus de la moitié de logements PLAI et PLUS (soit respectivement 7 et 8 logements). 12 logements sont financés en PLS.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE

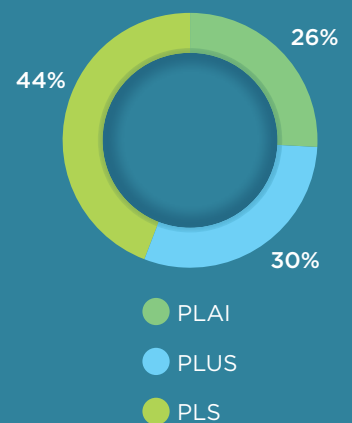


Malgré l'absence de contingent SAIEM sur ce programme, le travail réalisé en lien avec les services de la Mairie a permis de faire bénéficier de 6 logements à des locataires de la SAIEM soit 22% de mutation interne.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR RÉSERVATAIRE



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR FINANCEMENT



DES PROJETS
AU CŒUR
DE VOS ATTENTES





BÂTIR DE NOUVELLES RESIDENCES, ENTREtenir LE PATRIMOINE

> PROGRAMME DE 70 LOGEMENTS LOCATIFS 69, RUE ÉTIENNE-DOLET – DOLET EST

Dans le cadre de la ZAC Brossolette, la SAIEM Malakoff Habitat construit 70 logements locatifs sociaux.

Ce programme 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 double orientés). Par son système de double peau, il permet à l'ensemble des logements de bénéficier d'espaces annexes et de prolonger ainsi leurs espaces de vie.

Il comprend plusieurs typologies de logements à savoir 20 T2, 29 T3, 18 T4 et 3 T5, répartis en 28 PLUS, 16 PLAI et 26 PLS.

Le projet comprend deux volumes :

- un bâtiment sur rue (R + 6) : 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 l'échelle humaine, il s'insère de manière harmonieuse dans son contexte.

Le projet répond aux prescriptions architecturales et urbaines de la Zac écoquartier Brossolette. Il vise l'obtention de la certification "NF HABITAT HQE Effinergie + (RT 2012 -20%)", délivrée par CERQUAL ou tout autre organisme habilité.

La surface habitable étant de 4 315,30 m², le coût prévisionnel de cette opération s'élève à 13 531 368 € TTC.

Assurant la maîtrise d'ouvrage directe de ce projet, la SAIEM devra déposer prochainement une demande d'agrément

auprès de l'État, afin d'obtenir les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant total estimé à 11 439 368 €, répartis entre prêts foncier et construction. Il sera fait appel au prêt action logement pour un montant de 1 200 000 €.

Le financement de cette opération sera complété par une subvention de l'État, qui s'élève à environ 292 000 €, et aux fonds propres de la SAIEM, à hauteur de 600 000 €.

Dépôt du permis de construire : 13 décembre 2018

Démarrage prévisionnel des travaux : 3^e trimestre 2019

Date prévisionnelle de livraison : 2^e trimestre 2021



> POURSUITE DU CHANTIER DE LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE JULIE-VICTOIRE DAUBIE (ZAC DOLET BROSSOLETTE)

Malakoff Habitat réalise, en partenariat avec Linkcity, une résidence étudiante baptisée Julie-Victoire Daubié de **138 studios meublés** de type PLS. La résidence sera gérée par l'association Fac Habitat, spécialisée dans le logement étudiant.

Une résidence adaptée aux besoins des étudiants

Le chantier, qui avait démarré en 2017, s'est poursuivi dans de bonnes conditions durant toute l'année 2018. Lors d'une réunion de validation des "échantillons" en septembre 2018, Malakoff Habitat a choisi tous les équipements des futurs logements proposés par l'entreprise (robinetterie, revêtements de sol, serrurerie, lavabo, évier...) avec pour objectif d'installer des matériaux les plus pérennes possible. Un travail sur les couleurs a également été effectué avec le gestionnaire Fac Habitat, afin que les studios et les espaces communs soient chaleureux et accueillants.

D'une surface d'environ 19 m², tous les studios seront 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, et bénéficieront également d'une buanderie.

Un(e) responsable de résidence sera présent(e) à temps complet dans un bureau au rez-de-chaussée : chargé(e)

de la maintenance et du petit entretien, il(elle) sera l'interlocuteur(trice) au quotidien des résidents.

L'objectif est de réceptionner l'immeuble en juin 2019 afin de permettre son ouverture lors de la rentrée universitaire de septembre 2019.

Les partenaires de la SAIEM :

- Promoteur : LINKCITY
- Maîtrise d'œuvre : Braun Architecture

Prix de revient : 11 600 174 € TTC

Certification visée : NF Habitat HQE, Label Effinergie +



> CONCEPTION D'UN PROGRAMME DE 62 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (ZAC BROSSOLETTE)

Face à la résidence étudiante, Malakoff Habitat a prévu la construction de 62 logements sociaux, rue Pierre Valette, en partenariat avec le promoteur Linkcity.

L'année 2018 a été consacrée à la finalisation de la conception du projet : le promoteur a déposé un permis de construire modificatif qui a été approuvé par les services de la Ville. Malakoff Habitat et Linkcity se sont également attelés à la rédaction de la notice descriptive du projet, qui décrit l'ensemble des prestations du futur immeuble.

La stabilisation du projet va permettre la signature d'un acte de vente entre Malakoff Habitat et le promoteur, durant le 2^e trimestre 2019, avec un démarrage des travaux prévu l'été prochain.

L'immeuble sera composé de deux bâtiments, l'un donnant sur la rue, l'autre situé en cœur d'îlot végétalisé. La façade

est composée d'une double peau refermant la circulation horizontale, intégrée entre la façade des logements et la façade urbaine.

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.

Les partenaires de Malakoff Habitat :

- Promoteur : LINKCITY
- Maîtrise d'œuvre : F BRISSAUD - Cabinet MAO

Prix de revient : 13 024 247 € TTC

Certification visée : NF Habitat HQE, Label Effinergie +



> RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE 74, JULES-GUESDE

Avec la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre en juin 2018, le projet de réhabilitation de la résidence 74, rue Jules-Guesde se précise.

Le cabinet d'architecture AIP, le bureau d'études Alterea et le paysagiste Espace libre effectuent actuellement les études après avoir réalisé un diagnostic durant l'automne. Le dossier avant-projet sommaire est en cours de finalisation.

Démarrage prévisionnel des travaux : 1^{er} semestre 2020

Durée des travaux : 18 mois





> RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE JEAN MERMOZ

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 une barre 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.

Le programme de travaux prévoit :

EN EXTÉRIEUR

- **Ravalement** et isolation thermique par l'extérieur des **façades**
- Réfection de l'étanchéité de la **toiture terrasse**, amélioration de l'isolation thermique et mise en place de garde-corps de sécurité

Résidentialisation

- **Mise en conformité des installations électriques** dans les parties communes
- Changement du **système de contrôle d'accès**
- Création de deux **points de collecte** des ordures ménagères
- **Parking** : mise en peinture, amélioration de l'éclairage et du contrôle d'accès
- Remplacement des **menuiseries extérieures** avec occultations

AUTRES

- **Mise en conformité des installations électriques** dans les logements
- Rénovation du **système de Ventilation Mécanique Contrôlée**
- Rénovation du **bureau d'accueil**

Le permis de construire a été obtenu. Actuellement, le dossier de consultation des entreprises est en cours d'élaboration.



Les partenaires de Malakoff Habitat :

- Maîtrise d'œuvre : A003 Architecture
- Bureau d'études : FACEA
- Paysagiste : AC & T
- Bureau de Contrôle - QUALICONSULT
- Coordonnateur SPS - QUALICONSULT

Coût prévisionnel de l'opération : 5 086 305 € TTC

L'opération est financée par :

- des emprunts :
 - de la Caisse des Dépôts et Consignations : 4 306 025 €
- des subventions :
 - Ville de Malakoff : 250 000 €
 - Sipperec et Région : 40 280 €
 - CEE : 40 000 €
- les fonds propres de Malakoff Habitat : 450 000 €

Démarrage des travaux : 3^e trimestre 2019

Durée des travaux : 18 mois environ

> EMMÉNAGEMENTS DES PREMIERS LOCATAIRES AU SEIN DE LA RÉSIDENCE JEAN-JACQUES ROUSSEAU

La résidence Jean-Jacques Rousseau a été livrée en novembre 2018. Tous les services de Malakoff Habitat ont été mis à contribution pour préparer la mise en gestion de l'immeuble et assurer l'accueil des locataires dès le mois de décembre.

Les 27 logements, spacieux et confortables, sont majoritairement équipés de rangements et d'annexes extérieures.

Malakoff Habitat veille à assurer une réelle mixité dans l'attribution des logements, qui vont du studio au T5, et sont financés en PLUS, PLAI et PLS.



Les partenaires de Malakoff Habitat :

- Promoteur : COGEDIM
- Maîtrise d'œuvre : Agence Engasser & associés

Certification obtenue : NF HABITAT HQE

Prix de revient : 6 134 896 €

L'opération a été financée par :

- des emprunts :
 - de la Caisse des Dépôts et Consignations : 5 210 396 €
 - du collecteur 1% : 560 000 €
- une subvention
 - de la Ville de Malakoff : 260 000 €
 - de l'État : 104 500 €





> RÉSIDENCE FRANÇOIS FABIE ET CHARLES BAUDELAIRE

Malakoff Habitat a réalisé des travaux de réfection électrique dans les logements des résidences Charles Baudelaire et François Fabie, soit 182 logements.

Montant des Travaux :	406 754 € TTC
Démarrage des travaux :	mars 2018
Fin des travaux :	Juillet 2018



> RÉSIDENCE PAUL VALÉRY

Les travaux de réfection des installations électriques dans les 96 logements de la résidence Paul Valéry ont été lancés en septembre 2018, pour un coût de 224 432 € TTC.

> LANCEMENT DE LA RÉFLEXION SUR LA RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE 34-36 GAMBETTA

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Stratégique de Patrimoine, Malakoff Habitat a lancé, en 2018, les études préalables en vue de la réhabilitation de la résidence 34-36 rue Gambetta, construite en 1970.

Les diagnostics techniques (amiante, plomb, audit énergétique) sont en cours de réalisation, tandis que l'association Soliha a été désignée pour réaliser une enquête sociale auprès de l'ensemble des locataires durant le mois de mars 2019.

À l'issue de ces diagnostics, une consultation pour la maîtrise d'œuvre devrait être lancée durant le 2^e trimestre 2019.



> DÉMOLITION RECONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE 50 GUY MOQUET

Construite en 1955, cette résidence est constituée de 3 immeubles collectifs de R + 3, comprenant 71 logements. Malakoff Habitat a étudié les différents scénarios d'intervention afin d'améliorer les conditions et le cadre de vie des locataires.

Aussi, pour répondre au mieux aux attentes de nos locataires qui ont exprimé, via l'enquête sociale, leur

attachement à leur résidence ainsi qu'à leur quartier, le projet retenu est celui de la démolition des 71 logements et de la reconstruction d'environ 100 logements.

Actuellement, le relogement des locataires côté rue Jean-Moulin est en cours.





> RÉSIDENCE 5 GAMBETTA

La réhabilitation de la tour du 5 Gambetta (107 logements) a permis d'améliorer le confort thermique et acoustique dans les logements, les conditions de sécurité ainsi que le cadre de vie des locataires.

Après deux ans de chantier, les locataires de la tour confirment que leur quotidien est transformé depuis la réalisation des travaux, notamment l'intervention sur l'enveloppe (Isolation extérieur, étanchéité, changement des menuiseries, mise en place d'occultations et fermeture des loggias côté périphérique).

Les partenaires de Malakoff Habitat :

- Maîtrise d'œuvre : ÉQUATEUR
- Bureau d'Ingénierie Acoustique : ABC DECIBEL
- Bureau d'études : ALTEREA
- Bureau de Contrôle : ALPES CONTROLES
- Coordonnateur SPS : DEGOUYCOSSEC
- Entreprise : GTM Bâtiment

L'opération a été financée par :

- des emprunts :
 - de la Caisse des Dépôts et Consignations 2 558 949 €
 - du collecteur Alliance 1% : 340 000 €
- des subventions :
 - de la ville de Malakoff : 1 154 411 €
- des fonds propres de Malakoff Habitat 966 868 €

Le financement de cette opération a été complété par une participation des locataires.

Achèvement des travaux : 9 janvier 2019



« TÉMOIGNAGES

"La fermeture des loggias côté périphérique a réellement diminué le bruit et permet d'investir cet espace même en hiver, c'est du bonheur !", explique un locataire qui vit dans la tour depuis sa création.

La transformation de la façade de la tour et de ses abords est source de fierté : *"Quand je passe le pont au-dessus du périphérique, c'est un plaisir de regarder notre tour", témoigne un autre locataire.*



VOS BESOINS
AU CŒUR
DES OPÉRATIONS





2018 fut une année de stabilisation après les mutations des dernières années. Pour les services de maintenance du patrimoine en particulier, l'année fut riche en activités avec une réalisation à plus de 98% des objectifs fixés au budget.

> AMÉLIORATION THERMIQUE – ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Dans le contexte d'augmentation du coût de l'énergie et la nécessité de plus en plus cruciale de préservation de l'environnement, les travaux visant à réduire les dépenses énergétiques et l'impact sur l'environnement occupent une place privilégiée dans les priorités de travaux fixées par la SAIEM pour l'ensemble de son patrimoine. Aussi, parallèlement aux importantes opérations de réhabilitation thermique, Malakoff Habitat réalise-t-il des travaux de maintenance du bâti et des équipements, ayant pour objectif la réduction des charges énergétiques.

Les actions sur le bâti concernent essentiellement le traitement de l'enveloppe : isolation des façades et des toitures, mise en place de menuiseries isolantes.

Quant aux interventions sur les équipements, elles portent principalement sur le remplacement des chaudières par des appareils modernes et performants, ainsi que la mise en place d'éclairage économique des parties communes : espaces extérieurs et circulations d'immeubles.



> 32, boulevard de Stalingrad



> 15-17, allée Tissot

ISOLATION THERMIQUE DU BÂTI : 283 883 €		MONTANT
Rue de la Tour	Réfection complète du complexe isolant et étanchéité de la toiture-terrasse	94 031 €
32, bld de Stalingrad 15-17, allée Tissot	Isolation thermique de murs de séparation entre cages d'escaliers extérieurs et logements	54 117 €
1, rue François-Coppée	Remplacement des anciennes fenêtres à double vitrage de première génération par des menuiseries à haute performance énergétique et acoustique	112 885 €
210, avenue Pierre-Brossolette	Réfection complète des joints d'étanchéité des menuiseries extérieures	22 850 €

AMÉLIORATION DES ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE : 261 532 €		MONTANT
14, rue Hoche	Remplacement de l'ancienne chaudière par une chaudière De Dietrich GT430 économique et à faibles émissions polluantes	28 700 €
Rue de la Tour	Remplacement des 2 anciennes chaudières par des chaudières Viessmann Vitoplex 300, présentant un fonctionnement particulièrement économique, à faibles dégagements polluants	159 589 €
1, rue François-Coppée	Remplacement des anciens convecteurs électriques par des radiateurs à inertie thermique avec liquide caloporteur. Beaucoup plus modernes, ces radiateurs à chaleur douce consomment beaucoup moins d'énergie et sont équipés de dispositifs de réglage fin, telles que la détection d'ouverture de fenêtre et de présence, la programmation du chauffage en fonction des heures, etc.	73 243 €



> Rue de la Tour



> Rue de la Tour, nouvelles chaudières

> AMÉNAGEMENT ET EMBELLISSEMENT DES PARTIES COMMUNES

Le maintien d'un cadre de vie agréable demeure au cœur des préoccupations des équipes de la SAIEM. En plus du suivi de la propreté et de l'hygiène, un accent particulier est mis sur les actions d'aménagement et d'embellissement des parties communes des résidences : halls, circulations, escaliers...

AMÉNAGEMENT ET EMBELLISSEMENT DES PARTIES COMMUNES : 83 910 €		MONTANT
17/29, rue Voltaire	Réfection des peintures des murs et plafonds des halls, paliers d'étages, portes palières et remplacement des revêtements de sol	78 640 €
20, rue André-Coin 5, rue Louis-Blanc	Remise en peinture des murs du hall, remplacement des anciens faux plafonds métalliques par des faux plafonds acoustiques, remplacement de l'éclairage, remplacement des boîtes à lettres	5 270 €



> 17/29, rue Voltaire



> 20, rue André-Coin





> ADAPTATION DE L'HABITAT AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Aménagement de logements : 87 125 €

Le nombre de demandes d'aménagement de logements pour personnes en situation de handicap est en augmentation constante depuis la mise en place des aides par Malakoff Habitat, il y a 2 ans.

En tout, 24 demandes ont été satisfaites en 2018. Il s'agit principalement de travaux d'aménagement de salle de bains pour personnes âgées. En préalable à la réalisation des travaux, une étude émanant d'un ergothérapeute est demandée. Elle comporte notamment un diagnostic et des préconisations.

Montant moyen par logement : 3 630 €.



*> 23 réalisations
pour personnes
à mobilité réduite*



*> 1 réalisation
pour personne
en fauteuil roulant*

Travaux AD'AP - Agenda d'Accessibilité Programmée : 18 025 €

Les travaux d'accessibilité des établissements recevant du public sur l'ensemble du patrimoine (principalement les locaux professionnels ou commerciaux en pied d'immeuble) ont fait l'objet, comme il se doit, d'un plan pluriannuel mis en œuvre depuis 2016. En 2018, ces travaux ont porté sur la résidence Brassens. Les locaux de l'hôpital de jour et le cabinet de kinésithérapie étaient plus particulièrement concernés. Les opérations ont consisté à créer une place de stationnement automobile pour une personne à mobilité réduite, un plan incliné permettant à une personne en fauteuil roulant d'accéder aux deux locaux concernés. Des mains courantes ont été mises en place au droit des deux volées d'escalier et les marches ont été équipées de nez de marche antidérapants.



> Résidence Georges Brassens

> MODERNISATION DU CONTRÔLE D'ACCÈS SÉCURISATION DES IMMEUBLES

L'opération de modernisation des installations de contrôle d'accès engagée, en 2017 sur une durée de 3 ans, s'est poursuivie en 2018 par le remplacement ou la création de systèmes d'interphonie dans 14 résidences. Elle fut également l'occasion de procéder au remplacement des portes de hall de certaines résidences.

MODERNISATION DU CONTRÔLE D'ACCÈS - SÉCURISATION DES IMMEUBLES : 429 487 €		MONTANT
Résidence Les Poètes 6, rue Henri-Martin	Interphonie filaire	18 050 €
1 à 6, rue Léon-Salagnac	Interphonie GSM	44 895 €
4 à 20, rue de la Tour	Interphonie filaire	56 752 €
Résidence Thorez	Interphonie GSM	105 372 €
Résidence Voltaire	Interphonie GSM	78 456 €
Villa des Fleurs	interphonie filaire	30 023 €
1 et 5, rue Hébécourt 55, rue Chauvelot	Interphonie GSM	28 561 €
7, rue Chauvelot	Remplacement de la porte de hall et interphonie GSM	9 660 €
9, rue Legrand	Remplacement de la porte de hall et interphonie	9 625 €
102, rue Paul-Vaillant Couturier	Remplacement de la porte de hall et interphonie GSM	13 764 €
20, rue André-Coin	Remplacement porte de hall et porte d'accès arrière plus interphonie GSM	10 106 €
5, rue Louis-Blanc	Remplacement de la porte de hall et interphonie GSM	11 687 €



> 102, rue Paul Vaillant-Couturie



> 5, rue Louis-Blanc





> ASCENSEURS : 283 960 €

Malakoff Habitat a poursuivi les travaux de modernisation et de maintenance de son parc d'ascenseurs constitué de 138 appareils. En 2018, les ascenseurs des résidences Brassens, les Poètes et rue de la Tour ont fait l'objet de travaux pour un montant total de 202 619 €, auquel il convient d'ajouter 81 341 € de travaux divers sur d'autres ascenseurs du parc.



> Résidence Les Poètes : 2, rue François-Fabié



> Résidence Georges-Brassens

> AMÉNAGEMENT D'ESPACES EXTÉRIEURS

Divers aménagements d'espaces extérieurs sont réalisés chaque année sur l'ensemble du patrimoine.

AMÉNAGEMENT D'ESPACES EXTÉRIEURS : 62 764 €		MONTANT
60, avenue Dumont 29, bd de Stalingrad	Création ou remplacement de barrières sur les résidences	24 372 €
60, avenue Dumont Résidence Thorez	Réfection de la voirie et organisation du stationnement sur les résidences	28 515 €
1, rue François-Coppée	Création d'abri pour conteneurs d'ordures	9 877 €



> 60, avenue Augustin-Dumont



> Résidence Maurice Thorez



> 1, rue François-Coppée





> TRAVAUX SUR RÉSEAUX D'ALIMENTATION EN EAU ET D'ASSAINISSEMENT : 283 960 €

Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des immeubles d'habitation font rarement l'objet de réfection complète du fait de leur localisation en grande partie dans les logements, rendant l'accès difficile. La SAIEM Malakoff Habitat a pris le parti d'inscrire dans son PPE (Plan Pluriannuel d'Entretien), mis en place dans le cadre du PSP (Plan Stratégique du Patrimoine), la réfection complète des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable diagnostiqués comme vétustes dans son patrimoine. Sur l'ensemble de ce dernier, les travaux de remplacement ou de réparation de réseaux s'élèvent à 283 960 €, dont 240 000 € pour le remplacement des réseaux horizontaux en acier de la résidence 34-36 Gambetta par des canalisations en PVC multicouches.



> 34/36, rue Gambetta



DES ACTIONS
AU CŒUR
DE LA COMMANDE PUBLIQUE





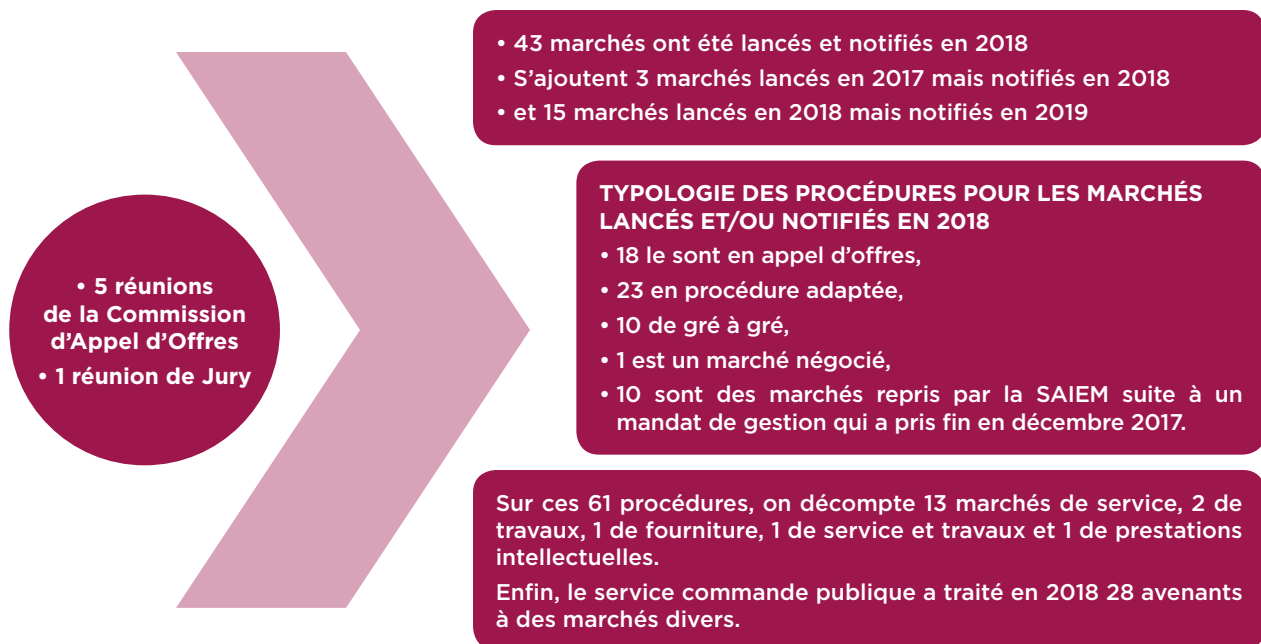
> UNE ACTIVITÉ SOUTENUE TOUT AU LONG DE L'ANNÉE 2018

La commande publique est une activité indissociable de la qualité de service.

En effet, le service Commande publique centralise les procédures relatives à la mise en concurrence des entreprises et assure la passation des marchés de toute nature en étroite collaboration avec les autres services de la SAIEM. Les marchés sont diversifiés et concernent à la fois :

- les travaux,
- les services,
- les fournitures,
- la maîtrise d'œuvre,
- les prestations intellectuelles.

> LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES – LES CONSULTATIONS ET L'ATTRIBUTION DES MARCHÉS



> QUELQUES EXEMPLES DES MARCHÉS LES PLUS IMPORTANTS ET DE LEUR DIVERSITÉ

- Marché de Maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation d'un ensemble immobilier de 57 logements.
- Marché pour la réalisation de travaux de renforcement de la tranquillité résidentielle du Quartier Barbusse à Malakoff.
- Marché de travaux à bons de commande d'électricité courant faible sur l'ensemble du patrimoine.
- Marché pour la réalisation des prestations d'entretien ménager et traitement des ordures ménagères des résidences.
- Marché pour la réalisation de prestations de formation et de professionnalisation du personnel de proximité.

UNE ÉQUIPE

AU CŒUR

DES SERVICES DE LA SAIEM
POUR VOUS ACOMPAGNER





POURSUITE DE LA RENÉGOCIATION DES ACCORDS D'ENTREPRISE EN 2018

Avec le rapprochement entre l'OPH de Malakoff et la SAIEM du Fond de Groux en 2017, les accords d'entreprise ont dû être renégociés. Leur mise en conformité s'est poursuivie en 2018. Un chantier long et complexe dont l'ultime objectif est de préserver les intérêts des salariés comme de l'entreprise.



> DE LA MISE EN PLACE D'UN ACCORD DE MÉTHODOLOGIE À LA RENÉGOCIATION DE TOUS LES ACCORDS D'ENTREPRISE

Dans le cadre du rapprochement entre l'OPH de Malakoff et la SAIEM du Fond des Groux, les accords d'entreprise en vigueur à l'OPH ont été transférés pour une durée maximale de 15 mois. Un important travail de mise en conformité de ces accords a donc été amorcé dès le mois de septembre 2017 et s'est poursuivi tout au long de l'année 2018.

CHIFFRES CLÉS DU RENOUVELLEMENT DES ACCORDS D'ENTREPRISE

> 20 réunions de négociation
en une année

> 5 accords signés, mis en
place et apportant tous des
améliorations dans les
conditions de travail des
salariés

L'ACCORD DE MÉTHODOLOGIE

Le rapprochement entre l'OPH de Malakoff et la SAIEM du Fond des Groux, devenue SAIEM Malakoff Habitat depuis, a été officialisé le 31 juillet 2017. Dès le mois de septembre 2017, la Direction ainsi qu'une délégation salariale, composée notamment du délégué syndical, s'est réunie afin de planifier le calendrier des négociations à entamer. C'est ainsi qu'un accord de méthodologie, dont le but était de définir le calendrier des négociations, la méthodologie des négociations ainsi que les thèmes prioritaires de négociation a été signé le 27 octobre 2017.

L'ACCORD SUR LE COMPTE ÉPARGNE TEMPS

Conformément à la réglementation, l'accord sur le Compte Épargne Temps en vigueur à l'OPH ne pouvait se transférer à la SAIEM. L'ouverture d'une négociation en vue de la mise en place d'un nouvel accord sur le Compte Épargne Temps a donc été prioritaire.

Comme à chaque négociation, l'enjeu était de mettre en conformité les modalités existantes à l'OPH avec les nouvelles dispositions des conventions collectives applicables désormais au personnel tout en préservant les intérêts des salariés et ceux de l'entreprise.

L'accord sur le Compte Épargne Temps a été signé le 20 novembre 2017 et a donc permis aux salariés d'épargner les jours de congés non pris en 2017.

L'ACCORD SUR L'ORGANISATION DU SERVICE D'ASTREINTE

Dès la fin du mois de novembre 2017, les négociations sur la mise en place des modalités d'organisation de l'astreinte ont démarré. Les échanges ont permis de réfléchir ensemble aux meilleures modalités possibles pour préserver les conditions de travail du personnel d'astreinte, répondre à notre obligation de sécurité et assurer notre engagement de qualité de service aux locataires.

C'est dans ce contexte qu'un nouvel accord a été signé le 22 décembre 2017 mettant en place 3 niveaux d'intervention permanents :

- **le premier niveau** : une centralisation des appels via une plateforme dédiée et spécialisée dans la gestion des astreintes,
- **le deuxième niveau** : l'intervention des ouvriers, techniciens et/ou Responsables de secteur de Malakoff Habitat en relais de la plateforme,
- **le troisième niveau** : l'intervention d'un cadre de Direction lorsque la sécurité est mise en péril.

Une campagne d'information et de sensibilisation des locataires a été organisée conjointement à la mise en place du nouvel accord. À ce jour, ce dispositif, plus clair tant pour le locataire que pour les personnes effectuant les astreintes, a permis de gagner en efficacité et en traçabilité des demandes d'intervention.

L'ACCORD DE CLASSIFICATION DES EMPLOIS

L'OPH de Malakoff avait signé un accord de classification conformément au décret d'application régissant les Offices Publics de l'Habitat. Or, les catégories et niveaux d'emploi des Offices sont très différents de ceux des conventions collectives applicables.

Un travail de pesée des emplois a donc été fait pour chaque emploi. Chaque emploi ainsi analysé a fait l'objet d'une deuxième analyse de cohérence en fonction du positionnement des emplois les uns par rapport aux autres. Il est rappelé qu'il s'agit de classer les emplois existants au sein de Malakoff Habitat et non pas les salariés qui occupent des postes de travail. Un emploi regroupe un ensemble de postes ayant des exigences et caractéristiques communes alors que la notion de poste décrit ce que doit faire un salarié dans le cadre de son travail.

Compte tenu de l'existence de deux conventions collectives au sein de la SAIEM, toutes deux ayant des dispositions spécifiques de classification des emplois qui y sont rattachés, il a été proposé de mettre en place deux accords collectifs de classification des emplois :

- l'accord de classification des emplois relevant de la convention collective de l'immobilier et,
- l'accord de classification des emplois relevant de la convention collective des gardiens et employés d'immeuble.

Les négociations se sont donc déroulées séparément, convention collective par convention collective mais les deux accords ont été signés le même jour, le 8 avril 2018.

L'ACCORD SUR LE TEMPS DE TRAVAIL

Enfin, les négociations sur le temps de travail ont débuté le 25 mai 2018.

L'enjeu était de trouver le meilleur compromis pour permettre d'adapter le temps de travail au besoin de l'activité de l'entreprise, d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, tout en portant une attention toute particulière aux conditions de travail et aux conditions d'emploi des salariés afin de garantir le meilleur équilibre de vie professionnelle et personnelle possible.

Après sept réunions de négociation, un accord a été signé le 26 octobre 2018. Le temps de travail du personnel a ainsi été harmonisé à 36 heures hebdomadaires. Par ailleurs, l'amplitude de l'ouverture des bureaux d'accueil a été modifiée pour les gardiens ayant des restrictions aux tâches ménagères, ceci dans un souci d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

Parallèlement à ce calendrier de négociation rythmé, le Règlement Intérieur de Malakoff Habitat a été mis en conformité et un accord sur les négociations annuelles obligatoires a été signé en mars 2018.



CHIFFRES CLÉS DU PERSONNEL EN 2018

> 87 salariés au 31 décembre
2018, un effectif stable

> 51% de femmes

> LE RENOUELEMENT DES INSTANCES REPRÉSENTATIVES DU PERSONNEL ET LA CONTINUITÉ DU DIALOGUE SOCIAL

Le mandat des membres de la Délégation Unique du Personnel (DUP), mise en place au sein de l'OPH de Malakoff arrivait à échéance le 4 décembre 2018 soit au terme de 4 années. Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le renouvellement des élus du Personnel se fait désormais par le biais de l'élection des membres du Comité Social Économique (CSE).

Compte tenu de l'effectif pris en compte, le nombre de représentants à élire était de 6 représentants du personnel titulaires et 6 représentants du personnel suppléants, soit 2 membres titulaires et 2 membres suppléants en plus par rapport à la Délégation Unique du Personnel.

Un protocole d'accord préélectoral sur l'organisation de ces élections a été signé le 26 octobre 2018 avec les organisations syndicales invitées à négocier. La date du premier tour de scrutin a été fixée au lundi 3 décembre 2018, mettant ainsi en place le Comité Social Économique. Ce dernier reprend les missions anciennement dévolues au Comité d'Entreprise (CE) et au Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT).

Les réunions du CSE se mettront ainsi en place, à échéance régulière, en 2019.

> LE LANCEMENT D'UNE FORMATION CERTIFIANTE À DESTINATION DES GARDIENS D'IMMEUBLE

Le métier de Gardien tel qu'il existe aujourd'hui à Malakoff Habitat a connu peu d'évolution. Or, les activités des gardiens nécessitent, aujourd'hui, une plus grande polyvalence, un champ d'intervention plus large et la prise en compte de l'outil informatique.

Dans le cadre de la démarche de qualité de service et de satisfaction des locataires engagée depuis 2016, les services de proximité ont été, dans un premier temps, réorganisés et rattachés à la Direction de la Vie Locative. En 2018, la démarche se poursuit avec l'objectif de développer un réseau de Gardiens autonomes et réactifs sur le terrain, en relais direct avec les services du siège.

Au travers d'une démarche d'accompagnement des gardiens dans l'évolution de leur métier par un parcours de formation professionnelle et de valorisation de l'acquisition des compétences par une certification professionnelle, les objectifs qui représentent un véritable projet d'entreprise sont multiples :

- ouvrir la vision du métier de Gardien en lui redonnant du sens et de la valeur ajoutée,
- remettre le métier de Gardien au cœur de la relation locataire,
- faire monter en compétence les gardiens et élargir leur champ d'action,
- développer le travail en transversalité et en complémentarité avec les services du siège.

Un parcours de formation pour tous les gardiens, en partenariat avec l'organisme l'AFPOLIS a été mis en place et a débuté en novembre 2018.

Les éléments clés de ce projet d'entreprise sont :

- 2 groupes de gardiens menés en parallèle,
- un parcours complet de 40 jours de formation interne,
- la mise en place d'un tutorat en interne dont le but est d'accompagner, de soutenir les gardiens dans leur parcours de formation,
- une durée de 12 mois,
- un investissement financier conséquent de 148 000 euros.

UN NOUVEAU SOUFFLE
AU CŒUR
DE NOTRE OUTIL DE TRAVAIL





POURSUIVRE LA MODERNISATION ET LA PÉRENNISATION DES SYSTÈMES D'INFORMATION

Dans la continuité de l'année 2017 et du rapprochement de l'OPH de Malakoff avec la SAIEM, le premier semestre de l'année 2018 a été principalement consacré à la poursuite de la mutation des systèmes d'informations de l'OPH vers les systèmes mis à jour et sécurisés de la SAIEM.

Ainsi, le service informatique a travaillé à la refonte de l'intégralité de l'architecture du système et du rôle des serveurs.

Dans le cadre du plan de continuité de l'activité, la sécurité internet a

également évolué, notamment par la mise en place d'une **sauvegarde externalisée des données**.

La SAIEM ayant repris en gestion deux résidences, les deux bureaux d'accueil ont été informatisés.

Fin 2018, **tous les gardiens de la SAIEM disposent donc d'un outil informatique** qui devra encore évoluer en 2019.

ACCOMPAGNER LES SERVICES

Tout au long de l'année 2018, le service informatique a continué

d'apporter son assistance aux utilisateurs et à répondre aux demandes très diversifiées émanant des autres services : production de diverses enquêtes liées principalement au patrimoine, assistance technique à la réalisation des élections des représentants des locataires au conseil d'Administration, évolution des contrats de téléphonie en lien avec le SIPPEREC.... Sans oublier la gestion au quotidien des relations avec les prestataires informatiques ou de téléphonie.

UNE COMMUNICATION À L'IMAGE DE NOTRE PROJET

MALAKOFF HABITAT, NOS AMBITIONS, NOS PROJETS



Afin de mieux faire connaître et de mieux valoriser l'ensemble de nos projets de réhabilitations et constructions neuves, un nouveau support de communication a été réalisé et qui s'adresse essentiellement aux partenaires de Malakoff Habitat, institutionnels, collectifs, partenaires financiers etc. Deux numéros ont été réalisés en 2018. Pour sa réalisation, un comité de rédaction a été mis en place regroupant l'ensemble des Directions.

À l'occasion de la mise en location des logements de la résidence Jean-Jacques Rousseau, une plaquette d'information a été réalisée pour les nouveaux locataires. Ce livret d'accueil donne des informations sur leur résidences et les diverses fonctionnalités, les badges d'accès, l'interphonie, le fonctionnement de la chaudière la ventilation mécanique...

et toutes les informations et coordonnées téléphoniques en cas d'urgence. Ce livret d'accueil pour la résidence Jean-Jacques Rousseau se termine par l'ensemble des labels et certification du bâtiment.



MALAK'CITÉS, UN NOUVEAU LOOK



12 ans après sa création, notre magazine s'est refait une jeunesse prenant en compte le nouveau logo et une charte graphique plus moderne et agréable à lire. 2 numéros (12 pages) ont été réalisés en 2018, l'objectif reste la réalisation de 4 numéros sur une année.

QUI FAIT QUOI ? UNE PLAQUETTE BIEN UTILE



Afin de mieux accompagner les locataires dans la compréhension sur qui doit faire quoi dans leur logement en cas de dysfonctionnement divers, il a été réalisé un document permettant à chaque locataire de connaître la responsabilité et la réclamation possible auprès du bailleur. Il permet, si besoin, de gagner du temps pour la réalisation des travaux et aide aussi les gardiens à mieux gérer les réclamations en fonction des situations. Pour les gardiens et leurs remplaçants, ce document a été réalisé en fiches plastifiées.

L'ÉQUILIBRE
AU CŒUR
DE NOS FINANCES





Les comptes de l'année 2018 seront soumis au Conseil d'Administration de la société le 24 mai 2019 et à l'Assemblée générale des Actionnaires le 28 juin 2019. En l'état, ils présentent les caractéristiques suivantes :

- le compte de résultat dégage un bénéfice de 3 305 734 €, contre 1 683 764 € en 2017,
- le total des dépenses s'élève à 24 781 737,38 €, le total des recettes s'élève à 28 087 471,52 €.

> COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

RUBRIQUES	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	26 017 376	12 588 547	2 175 771
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	26 017 376	12 588 547	2 175 771
Production stockée			
Production immobilisée	138 655		
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	707 547	2 691 405	551 649
Autres produits	14	6 966	5 326
PRODUITS D'EXPLOITATION	26 863 591	15 286 918	2 732 746
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		1 441	842
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)	3 990 140	1 306 301	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes	5 330 283	3 333 580	1 270 055
Impôts, taxes et versements assimilés	3 964 658	1 000 409	303 308
Salaires et traitements	3 089 496	1 455 354	67 445
Charges sociales	1 376 104	600 481	33 173
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 733 025	3 840 675	456 827
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	354 692	381 219	17 159
Dotations aux provisions	126 330		170 750
Autres charges	36 512	858	66 268
CHARGES D'EXPLOITATION	23 001 241	11 920 318	2 385 827
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3 862 350	3 366 600	346 919
OPÉRATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	18 254	0	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0	-79
PRODUITS FINANCIERS	18 254	0	-79
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	70 170	127 644	0
Intérêts et charges assimilées	1 275 299	623 941	131 537
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIÈRES	1 345 468	751 585	131 537
RÉSULTAT FINANCIER	-1 327 214	-751 585	-131 616
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	2 535 136	2 615 015	215 303

Le bilan fait apparaître l'augmentation des capitaux propres de la société.

Les immobilisations en cours sont d'un niveau de 22 millions d'€, ce qui traduit l'activité patrimoniale importante de la société.

De nouveaux emprunts ont été mobilisés pour financer ces investissements.

RUBRIQUES	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	92 779		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 112 848	383 398	9 785
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 205 626	383 398	9 785
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 841	1 394	61 070
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	427 187	1 313 255	1 490
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	435 028	1 314 649	62 560
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	770 598	-931 251	-52 775
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	28 087 472	15 670 316	2 742 452
TOTAL DES CHARGES	24 781 737	13 986 552	2 579 924
BÉNÉFICE OU PERTE	3 305 734	1 683 764	162 528



**> BILAN - ACTIF**

RUBRIQUES	MONTANT BRUT	AMORT. PROV.	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Concessions, brevets et droits similaires					
Fonds commercial					
Frais de développement					
Frais d'établissement					
Autres immobilisations incorporelles	934 060	344 955	589 105	555 314	184 548
Avances, acomptes sur immo. incorporelles					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	37 327 115	0	37 327 115	37 282 227	185 905
Constructions	124 660 800	12 552 741	112 108 059	115 139 402	10 901 923
Installations techniques, matériel, outillage	367 423	200 233	167 190	208 031	1 733
Autres immobilisations corporelles	310 477	85 446	225 031		221
Immobilisations en cours	21 955 077	0	21 955 077	11 995 986	
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	3 624	0	3 624	3 624	3 624
ACTIF IMMOBILISE	185 558 577	13 183 376	172 375 202	165 184 583	11 277 955
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes	898		898		
CRÉANCES					
Créances clients et comptes rattachés	4 744 759	1 759 406	2 985 353	3 102 154	290 063
Autres créances	2 594 774	0	2 594 774	1 136 036	73 025
Capital souscrit et appelé, non versé					
DIVERS					
"Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)"					
Disponibilités	25 961 737	0	25 961 737	14 958 154	1 509 641
COMPTES DE RÉGULARISATION					
Charges constatées d'avance	28 298	0	28 298		
ACTIF CIRCULANT	33 330 466	1 759 406	31 571 060	19 196 344	1 872 729
Frais d'émission d'emprunts à étaler	18 233	0	18 233	222 447	
Primes de remboursement des obligations					
Écarts de conversion actif					
TOTAL GENERAL	218 907 277	14 942 781	203 964 495	184 603 374	13 150 682

> BILAN - PASSIF

RUBRIQUES	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Capital social ou individuel (dont versé : 531 184)	531 184	531 184	531 184
Primes d'émission, de fusion, d'apport	242 570	242 570	242 570
Écarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)			
Réserve légale	53 118	53 118	45 496
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)			
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	753 804	753 804	753 804
Report à nouveau	3 394 523	1 710 759	1 555 853
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3 305 734	1 683 764	162 528
Subventions d'investissement	32 755 325	33 510 535	399 754
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	41 036 258	38 485 735	3 691 189
Produits des émissions de titres participatifs			0
Avances conditionnées			0
AUTRES FONDS PROPRES			0
Provisions pour risques	166 600	190 000	
Provisions pour charges	4 685 046	4 949 093	218 811
PROVISIONS	4 851 646	5 139 093	218 811
DETTES FINANCIÈRES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	94 967 415	87 593 606	8 411 134
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	1 471 333	1 472 537	82 188
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 226 102	1 210 665	158 437
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 128 643	2 940 102	134 340
Dettes fiscales et sociales	507 350	276 954	53 131
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 697 555	1 271 430	91 583
Autres dettes (en attente liquidation de l'OPH de Malakoff et régularisation)	52 078 192	46 213 255	309 868
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
DETTES	158 076 590	140 978 549	9 240 681
Écarts de conversion passif			
TOTAL GENERAL	203 964 495	184 603 374	13 150 682

LE MOT DE GENEVIÈVE DESCAMPS

D'une année sur l'autre, le rapport d'activité permet d'illustrer et de partager avec vous, partenaires, comment concrètement les équipes de Malakoff Habitat se mobilisent au quotidien pour faire avancer le service public en faveur d'un logement pour tous, quand les besoins n'ont jamais été aussi prégnants et les défis aussi mobilisateurs.

2018 fut pour Malakoff Habitat une année particulièrement riche en projets et en actions, qui donnent vie et sens à l'innovation sociale et solidaire que sont les HLM. Des réhabilitations tant attendues par les locataires démarrent, des projets de construction neuves se concrétisent, des travaux d'entretien et d'amélioration souhaités par les locataires et leurs représentants sont mis en œuvre...

Aussi, au travers de ce document nous espérons que vous avez pu vous rendre compte de nos actions au quotidien, mesurer l'implication de Malakoff Habitat dans le développement de la ville, apprécier nos évolutions et nos voies de progression sur lesquelles nous sommes pleinement mobilisés, dans le cadre du projet d'amélioration de la qualité de service.

Il s'agit de notre ambition et de notre feuille de route pour les prochaines années.

Malgré les menaces qui pèsent sur le logement social et les restrictions financières imposées par l'État, 2018 a été une année intense de mobilisation des personnels, pour la mise en œuvre de ce projet stratégique et la réalisation des actions.

Nous avons ouvert de nombreux chantiers, en plaçant les locataires et le territoire au cœur de notre stratégie. La modernisation de la gestion, la communication, l'accueil du nouveau locataire, la qualité des travaux réalisés avec le recueil de l'avis des locataires sur ces travaux, sont parmi les actions importantes poursuivies ou lancées en 2018.

De nombreux projets restent à engager et des progrès sont encore à accomplir pour gagner en efficacité et en réactivité, mais la dynamique est bel et bien en marche. Le plan de formation professionnelle qualifiante des gardiens est un exemple de l'engagement au quotidien.

Ce document cherche donc à souligner le travail et l'implication des équipes, comme il souligne également les projets et actions qui ne peuvent être menés à bien qu'avec vous, partenaires de Malakoff Habitat, pour être au rendez-vous des grands enjeux du territoire et répondre ensemble aux défis de proposer un logement HLM de qualité au plus grand nombre.

L'application de la loi ELAN va certes se traduire par des bouleversements importants, tant pour les organismes HLM et leurs salariés que pour leurs locataires. Malakoff Habitat ne sera pas épargné, mais nous nous efforcerons le plus possible de préserver les acquis, dans l'intérêt des locataires.



GENEVIÈVE DESCAMPS

Directrice Générale déléguée
de la SAIEM Malakoff Habitat

Opération "Les jardiniers en herbe"
Juin 2018



SAIEM
Malakoff
HABITAT



**CONCEPTION GRAPHIQUE
ET MISE EN PAGE**
Empreinte communication

RÉDACTION
Chargé de communication
Dominique CARDOT
et tous ceux qui ont largement contribué,
avec enthousiasme et efficacité,
à la réalisation de ce rapport.

PHOTOGRAPHIES
Xavier Curtat • Caroline Beugnier /
La Photopolitaine

IMPRESSION
Imprimerie Jean Bernard. Imprimé sur du
papier issu de forêts durablement gérées

DATE DE PUBLICATION
Mai 2019

SAIEM MALAKOFF HABITAT

2, rue Jean Lurçat - CS 70006 - 92245 MALAKOFF cedex

Tél. : 33 (0)1 46 56 31 00 – Fax : 33 (0)1 46 56 31 01

Email : administratif@malakoff-habitat.fr

www.malakoff-habitat.fr

