

VOTRE SATISFACTION AU
CŒUR
DE NOTRE ENGAGEMENT



Bien vous accompagner pour mieux vous satisfaire

RAPPORT **»»»** 2019 D'ACTIVITÉ

www.malakoff-habitat.fr

SAIEM
Malakoff
HABITAT

SAIEM
Malakoff
HABITAT



S O



05

MALAKOFF HABITAT
AU CŒUR
DES DÉCISIONS

LA QUALITÉ DE VIE
AU CŒUR
DE NOS PRÉOCCUPATIONS



07



21

DES PROJETS
AU CŒUR
DE VOS ATTENTES

VOS BESOINS
AU CŒUR
DES OPÉRATIONS



29

DES ACTIONS
AU CŒUR
DE LA COMMANDE PUBLIQUE



35



39

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

R



43

UN NOUVEAU SOUFFLE
AU CŒUR
DE NOTRE OUTIL
DE TRAVAIL

L'ÉQUILIBRE
AU CŒUR
DE NOS FINANCES



47

E



SERGE CORMIER

Président Directeur Général
de la SAIEM MALAKOFF HABITAT

L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

PLUS QUE JAMAIS AUX CÔTÉS DES LOCATAIRES

Les HLM, un modèle français, tel était le thème du 80^e congrès qui s'est tenu à l'automne 2019.

Ce congrès a mis à l'honneur les multiples initiatives des organismes du logement social, ayant pour objet de répondre individuellement ou collectivement aux besoins des habitants.

Les organismes prônent le modèle français qui a fait ses preuves. Ils réaffirment sa pertinence et son utilité. Ligne dans laquelle je m'inscris totalement.

Les bailleurs sociaux sont connectés à leur territoire et ont un véritable attachement au modèle français du logement social. Pour assurer sa pérennité, il est nécessaire de soutenir la construction et d'entretenir notre patrimoine via notamment la réalisation de travaux de réhabilitation, d'aménagement et de sécurisation.

Producteurs de nouveaux logements sociaux de qualité, les organismes veillent à maîtriser les charges locatives par l'amélioration de la performance énergétique. Ils favorisent l'accès au logement pour les personnes en grande précarité, les jeunes et les personnes à mobilité réduite, diversifient leurs offres et facilitent les parcours résidentiels.

Malakoff Habitat s'inscrit totalement dans cette démarche, plaçant la satisfaction des locataires au cœur de son engagement et poursuivra cette ambition pour les années à venir.

Malmenés par de nombreuses décisions gouvernementales qui ont conduit à la suppression de subventions, les organismes de logement social sont financièrement mis à contribution. Leurs capacités de financement sont ainsi réduites et le recours à l'emprunt devient systématique.

Pour autant, en 2019, Malakoff Habitat s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de développement et de réhabilitation du patrimoine, et plusieurs d'entre eux ont été finalisés : le 5 Gambetta et la résidence étudiante.

L'année 2020 sera, elle aussi, une année où de multiples programmes seront lancés. Citons la requalification du quartier Barbusse qui comprendra la construction de logements neufs, la requalification des espaces extérieurs et la réhabilitation des bâtiments existants, un projet d'envergure parmi d'autres. Autres exemples : le projet de Tissot, avec la construction d'un parking végétalisé, ou le démarrage de la démolition et la reconstruction de 104 logements au 50 Guy-Moquet.

Notre organisme a évolué. D'office public, il est devenu une SAIEM pour ne pas être rattaché au territoire. Aujourd'hui, une nouvelle étape importante s'offre à nous, imposée par la loi ELAN. Dans ce cadre, Malakoff Habitat a participé à la création d'une Société Anonyme de Coordination, en lien avec des partenaires qui partagent ses valeurs et sa vision du logement social. Grâce à l'implication et aux compétences des collaborateurs de Malakoff Habitat, nous saurons relever le défi et constituer demain une société forte de plus de 40 000 logements, qui comptera encore plus dans le secteur du logement social francilien.

Pour que le logement social reste un modèle français qui réponde aux attentes des milliers de demandeurs de logement, donne satisfaction aux locataires et crée les conditions pour continuer de construire des logements sociaux de qualité et accessibles aux plus grands nombre, il nous faudra rester vigilants et veiller à ce que la question du logement demeure l'un des enjeux fondamentaux du développement harmonieux de la ville de Malakoff.

Nous venons de vivre une période exceptionnellement difficile avec la pandémie liée au Covid-19. Aussi, je remercie l'ensemble du personnel pour son professionnalisme et sa disponibilité. Ces atouts nous auront permis de poursuivre l'activité de Malakoff Habitat et de rester présents aux côtés de nos locataires.

MALAKOFF HABITAT
AU CŒUR
DES DÉCISIONS





LA GOUVERNANCE DE MALAKOFF HABITAT

2019

En 2019, le Conseil d'Administration de la SAIEM Malakoff Habitat s'est réuni à six reprises.

> SES PRINCIPALES DÉCISIONS

15 MARS

- > Approbation du plan stratégique de patrimoine 2019-2029.
- > Recomposition de la Commission d'Appel d'Offres suite aux élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration et adoption du règlement intérieur.
- > Acquisition en VEFA d'un immeuble de 62 logements locatifs sociaux et approbation du plan de financement.

24 MAI

- > Arrêté des comptes de l'exercice 2018.
- > Approbation de la démolition des résidences Paul Verlaine et Arthur Rimbaud.
- > Approbation de la cession de parcelle K 299p située à l'angle des rues Jean-Moulin et Jean-Lurçat.

28 JUIN

- > Augmentation du capital social de la SAIEM Malakoff Habitat.

20 SEPTEMBRE

- > Nomination du nouveau Directeur Général.

18 OCTOBRE

- > Représentation de la Ville de Malakoff renforcée au sein du Conseil d'Administration de la SAIEM.
- > Opération "Danton - Varlin" avec l'acquisition en VEFA de 29 logements en partenariat avec NEXITY et IMESTIA ainsi que l'approbation du plan de financement.

13 DÉCEMBRE

- > Recomposition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) et adoption d'une Charte d'Attribution.
- > Adoption du protocole de préfiguration d'une Société de Coordination d'Organismes de logement social.
- > Adoption du budget pour 2020 de la SAIEM Malakoff Habitat.

> L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

L'Assemblée Générale des Actionnaires s'est réunie à trois reprises en 2019.

05 AVRIL

- > Augmentation du capital puis du nombre d'administrateurs.

28 JUIN

- > Approbation des comptes 2018 de la SAIEM Malakoff Habitat.

11 OCTOBRE

- > Modification des statuts relatifs à l'objet social de la SAIEM.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE MALAKOFF HABITAT

ACTIONNARIAT PUBLIC

Représentant la Ville de Malakoff

- M. Serge CORMIER
- M. Antonio OLIVEIRA
- M. Gilbert METAIS
- M^{me} Jocelyne BOYAVAL
- M. Michael ORAND
- M^{me} Sonia FIGUERES
- M. Saliou BA
- M^{me} Monique ZANATTA
- M^{me} Joëlle LARRERE
- M^{me} Emmanuelle JANNES

ACTIONNARIAT PRIVÉ

- M. Grégoire CHARBAUT, *représentant la Caisse des Dépôts et Consignations*
- M^{me} Geneviève CAHEN, *représentant la Caisse des Dépôts et Consignations*
- M. Nicolas BRUNET, *représentant 1 001 Vies Habitat*

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
- M. CHAUTEUPS
- La Mondiale
- 1 001 Vies Habitat
- OPH de Malakoff
- M^{me} RACINE
- M. FOUGEU
- M. GUION
- M^{me} CAHEN
- M. ABIB
- M. DUMOUCHEL
- M^{me} POITTEVIN
- M. ALLARD
- M. MAILLARD

LA QUALITÉ DE VIE

AU CŒUR

DE NOS PRÉOCCUPATIONS





2019, TOUJOURS PLUS À L'ÉCOUTE DES LOCATAIRES

Malakoff Habitat s'engage pour améliorer la qualité de service et promouvoir le lien social en organisant des opérations phares comme les "Petits jardiniers", programmées par le pôle proximité et la Direction de la Vie locative. Cette année, l'événement s'est enrichi d'une activité, "Petits artistes", permettant aux enfants de déployer leur fibre artistique.



> PROMOUVOIR LE LIEN SOCIAL DANS LES RÉSIDENCES ET FAVORISER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Cette année encore, Malakoff Habitat a souhaité renouveler son opération des "Petits jardiniers". Mieux, les services l'ont enrichie d'une activité appelée "Petits artistes" !

Une trentaine d'enfants de nos résidences se sont retrouvés le temps d'un après-midi, le mardi 12 juin, pour s'initier au jardinage puis à la peinture à la bombe.

Accompagnés de parents, de responsables de secteurs, de gardiens et d'autres salariés de Malakoff Habitat, les enfants ont enfilé leurs tabliers, casquettes colorées et gants. Sur des

espaces de terre prévus à cet effet, ils ont tout d'abord planté bégonias, pétunias, géranium, pâquerettes et bien d'autres variétés de fleurs.

Puis, nos petits jardiniers se sont transformés en "petits artistes graffeurs de street art".

Encadrés par une artiste connue à Malakoff, Lapin Mutant, ils ont mis en peinture les plots installés sur un accès pompier à l'aide de bombes de peinture et de cartons de protection. Leur inspiration a permis de réaliser des créations dignes de chefs-d'œuvre contemporains !

Les locataires et leur amicale sont venus encourager les enfants et les féliciter pour leur enthousiasme à transformer de simples plots de sécurité en œuvres d'art qui donnent de l'allure à la rue et apportent un visuel pratique, car visibles de tous même la nuit !

Plaisante et enrichissante pour tous, cette journée a ainsi permis de créer du lien social et de favoriser le mieux vivre ensemble autour d'activités ludiques qui ont, de surcroît, un vrai sens pratique.

“ Tisser du lien social
autour de la
thématique de la
nature, des fleurs
et des arts. ”





L'AVIS DES NOUVEAUX LOCATAIRES SUR LEUR BAILLEUR

L'enquête de 2019 démontre à nouveau que les locataires attributaires d'un logement du parc de la SAIEM Malakoff Habitat sont à 96% "satisfaits" et même "très satisfaits" depuis leur arrivée.



> L'ACCUEIL À MALAKOFF HABITAT

→ 96% des nouveaux entrants nous ont fait part de la facilité à joindre l'accueil.

“Accueil téléphonique agréable, ils prennent le temps de vous écouter et vous expliquer clairement”

“La personne de l'accueil est très gentille”

→ Ces locataires entrants ont estimé à 83% "tout à fait agréable" le contact avec les collaborateurs du Service Attribution et à 81% que les explications transmises étaient "tout à fait claires".

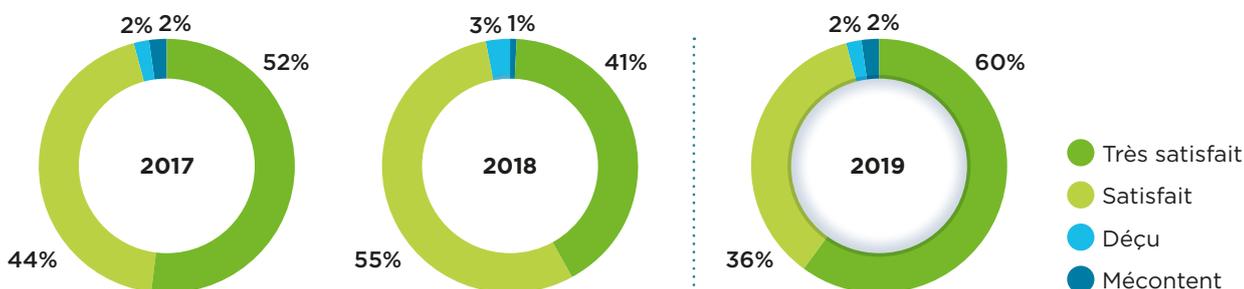
“Le gestionnaire a répondu à toutes mes questions et attentes”

→ Concernant la signature du contrat de location, 84 % des locataires ont trouvé ce rendez-vous "tout à fait" agréable, clair et l'ont qualifié d'instructif. Le rôle du livret d'accueil remis lors de ce rendez-vous n'est plus à démontrer et répond aux attentes à 96%.

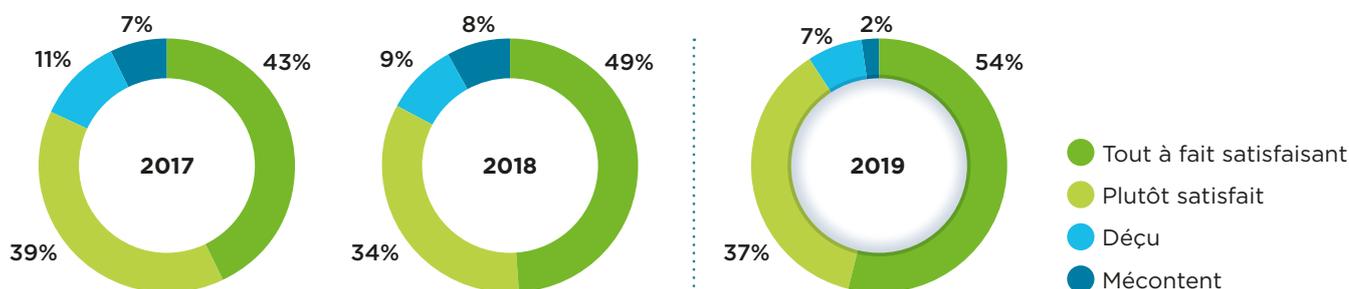
Il ressort aussi de l'enquête que la réalisation de l'état des lieux par les gardiens de la résidence apporte une grande satisfaction puisque 98% des ménages estiment que le rendez-vous d'état des lieux d'entrée a été obtenu facilement et qu'il a été réalisé pour 98% dans une ambiance agréable.

“La gardienne est super, très accueillante et rassurante, de plus disponible pour la visite”

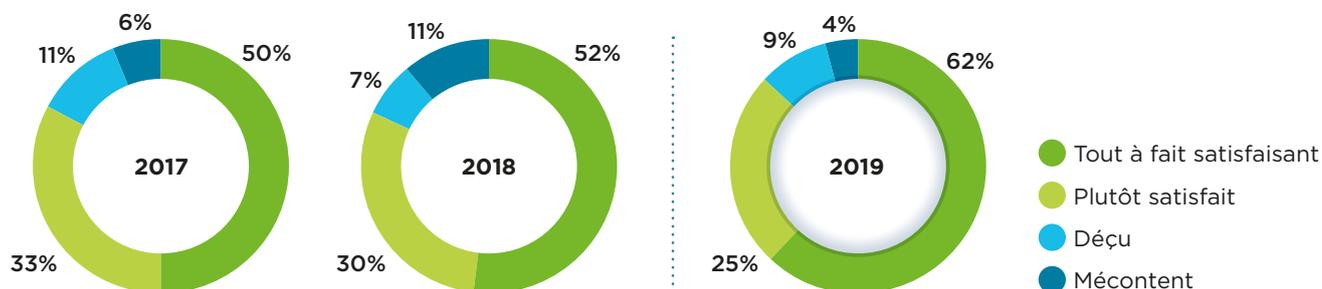
ACCUEIL GLOBAL À MALAKOFF HABITAT



ÉTAT DU LOGEMENT



PROPRETÉ DU LOGEMENT



Il ressort de ces trois principaux indicateurs une évolution positive et en hausse, depuis 2017, de la satisfaction des nouveaux locataires.

> POINTS D'AMÉLIORATION

“Il serait pratique de pouvoir contacter le responsable de secteur et le chargé de gestion locative par mail. Le livret d'accueil ne contient que le téléphone”

Une adresse est depuis à disposition :
administratif@malakoff-habitat.fr



LES LOCATAIRES DE MALAKOFF HABITAT

Le pôle Gestion Locative accompagne les locataires en les faisant bénéficier des meilleures conditions d'accès au logement, en particulier financières, et en prévenant les impayés au moyen de dispositifs adéquats afin d'éviter que les situations ne se dégradent.



> LOYERS MENSUELS MOYENS PAR TYPOLOGIE

Typologie	Loyer mensuel moyen par typologie
T1	243,44 €
T2	309,43 €
T3	371,24 €
T4	452,13 €
T5	517,44 €
T6	572,00 €
Loyer mensuel moyen logement Malakoff Habitat	357,71 €

> IDENTIFIER ET ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ

Lorsque les locataires rencontrent des difficultés financières, Malakoff Habitat met à leur disposition un suivi préventif particulier afin d'éviter toute dégradation de leur situation.

Les chargés de Gestion Locative sont les premiers acteurs dans l'accompagnement social des plus démunis ou fragiles. Ils les contactent, les rencontrent et déploient les dispositifs adéquats (mise en place de plan d'apurement, FSL...).

La SAIEM organise aussi la prise en charge sociale de ses locataires en difficulté en sollicitant les partenaires nécessaires à la recherche de solutions personnalisées (CCAS, CLIC...).

Infos chiffrées

- **42%** des dettes de locataires sont inférieures à 500 €.
- **64%** des locataires en dette ont au maximum trois termes d'impayé.
- **239 plans d'apurement** en 2018 pour les locataires présents et **30** pour les locataires ayant quitté le patrimoine de la SAIEM Malakoff Habitat.
- **230 plans d'apurement** en 2019 pour les locataires présents et **53** pour les locataires ayant quitté le patrimoine de la SAIEM Malakoff Habitat.

L'accompagnement de nos locataires les plus fragiles

L'année 2020 sera l'année où nous renforcerons notre aide et notre soutien à nos locataires les plus en difficulté avec l'embauche d'une Conseillère en Économie Sociale et Familiale (CESF).

Un CESF est un travailleur social qualifié dont le cœur de métier est fondé sur une expertise dans les domaines de la vie quotidienne : consommation, habitat, insertion sociale et professionnelle.

Elle intervient auprès des personnes en situation de précarité ou ayant des difficultés financières ou connaissant des problèmes d'accès au logement, de surendettement, de chômage. Son action s'inscrit aussi dans les problématiques de vieillissement de la population, de dépendance et du handicap.

L'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, une profonde crise existe en Île-de-France. La situation locative dans le parc social reste très tendue, avec un faible taux de rotation (nombre de logements sociaux libérés/nombre total de logements sociaux), mais la pénurie de logements sociaux en Île-de-France reste due notamment au fait que de nombreuses villes ne respectent pas la loi SRU qui impose d'avoir sur leur territoire au moins 25% de logements sociaux.



Malakoff, ville de la première couronne parisienne, est évidemment en zone tendue. Nous dénombrons à ce jour, sur le site du SNE (Système National d'Enregistrement), plus de 14 000

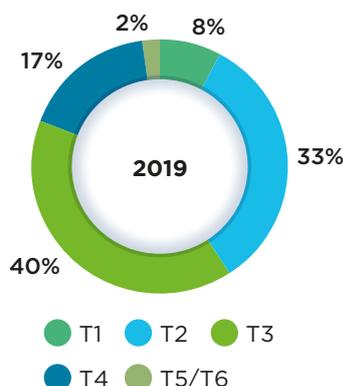
demandeurs de logements intéressés par la ville de Malakoff, dont 2 477 demandeurs souhaitant en premier choix la ville de Malakoff.

> PATRIMOINE DE LA SAIEM MALAKOFF HABITAT

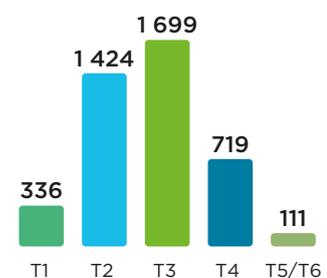
La SAIEM Malakoff Habitat gère un patrimoine de 4 289 logements. Les T2 et les T3 sont les typologies

majoritaires au sein du parc avec respectivement 33% et 40%. L'âge moyen du patrimoine est de 53 ans.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE EN%



RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE EN NOMBRE



Données RPLS 2019

*Association des Organismes Hlm de la région Île-de-France



> MOBILITÉ AU SEIN DU PATRIMOINE

Pour 2019, le taux de rotation (qui se calcule avec le nombre de congés sur le nombre de logements) de Malakoff Habitat, toutes typologies confondues, est de 4,17% contre 4% en 2018.

Le taux de rotation le plus élevé concerne les T2 et les T3. Les T2 sont des logements généralement occupés par des personnes vivant seules ou des couples sans enfant. L'évolution des familles (naissances d'enfants) explique que le taux de rotation de ce type de logement soit plus élevé.

La mobilité et le parcours résidentiel, enjeux majeurs pour les organismes de logements sociaux, répondent à la

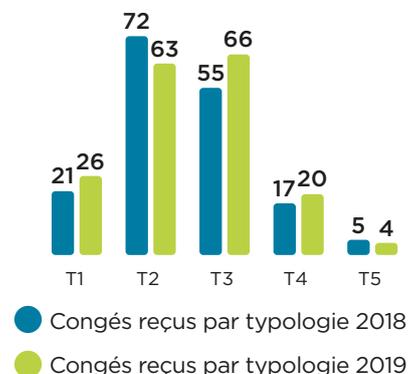
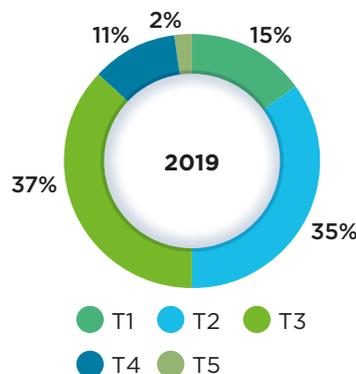
satisfaction des locataires tout en optimisant l'occupation des logements dans un environnement où la rotation est faible.

La Direction de la vie locative de la SAIEM a répondu à cet objectif en priorisant les mutations, en solutionnant au fil de l'eau des situations de sous-occupation pour une meilleure adéquation entre le logement et la composition familiale.

Malakoff Habitat a enregistré 179 congés en 2019, dont 72% concernaient des T2 et des T3 (129 congés). Les quatre autres typologies se partagent les 28% restants (50 congés).



CONGÉS REÇUS PAR TYPOLOGIE



Nous pouvons constater une stabilité dans le nombre de congés enregistrés sur l'année 2019 (179 congés). Il est quasiment le même que pour 2018 (170 congés).

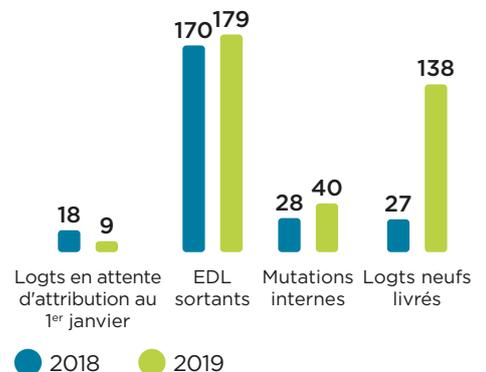
> ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

En 2019, 177 logements ont été attribués, représentant 7 attributions de plus qu'en 2018.

10 attributions ont profité à des ménages hébergés chez des locataires de la SAIEM, permettant souvent de résoudre ou d'atténuer des situations de sur-occupation.

7 situations de sous-occupation ont été traitées.

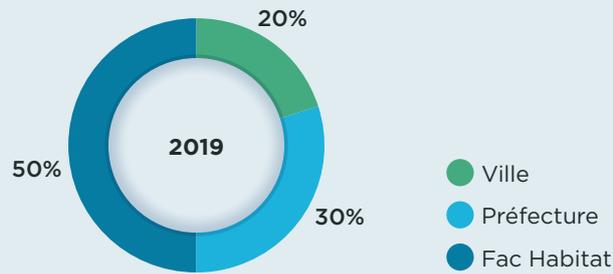
3 solutions de relogement ont été trouvées dans l'opération de déconstruction-reconstruction au 50 Moquet (soit au total 9 familles depuis la mise en place de cette opération). Il reste encore à solutionner la situation de 15 familles.



L'année 2019 se caractérise également par la livraison des 138 logements de la résidence étudiante Julie-Victoire Daubié, résidence qui participe de la volonté de la SAIEM de développer une offre nouvelle. Financée en PLS, cette résidence a été livrée fin août 2019 et louée dans son ensemble à Fac Habitat qui en assure la gestion aux fins de location à des étudiants ou des personnes de moins de 30 ans (jeunes travailleurs).

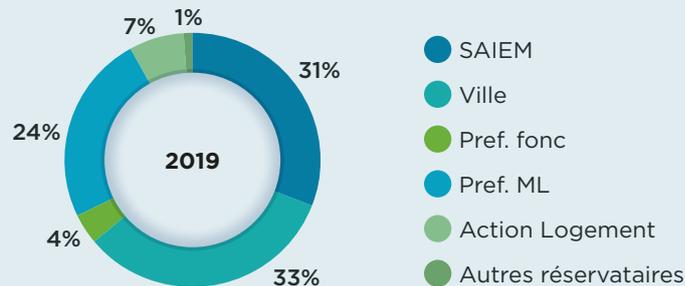
Les logements de cette opération sont des studios répartis comme suit :

19,6% sont réservés à la Ville (27 logements) et 30,4% à la préfecture (42 logements). Les 50% restants sont réservés par Fac Habitat (69 logements).



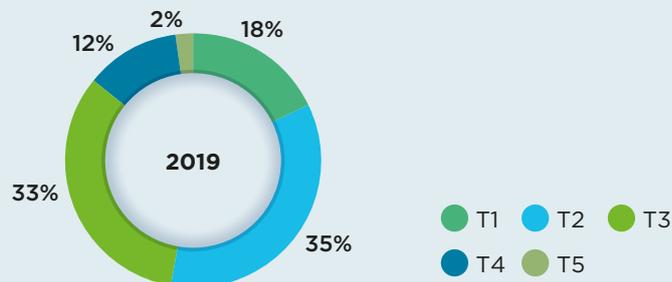
31% des attributions de logements en 2019 concernent le contingent SAIEM Malakoff Habitat, soit 54 logements toutes typologies confondues.

ATTRIBUTIONS PAR CONTINGENT



68% des logements attribués (120) sont des logements de type 2 et de type 3, typologies majoritaires sur le patrimoine.

ATTRIBUTIONS PAR TYPOLOGIE



Sur les 177 logements attribués, le taux de refus est de 21% contre 19% en 2018.

Tout comme en 2018, cette année, la motivation principale du refus est la taille du logement, considérée comme étant "trop petite" par les nouveaux attributaires.

Les deux autres principaux motifs de refus sont :

- l'environnement inapproprié,
- les familles déjà relogées.

Le fait que les personnes aient été relogées ou alors que l'environnement dans lequel les attributaires se sont vu proposer une location ne convienne pas, constituent les deux autres principaux motifs de refus.

L'attention de qualité portée par le Service Attribution sur l'étude des dossiers de candidature devra se poursuivre afin de garantir le meilleur taux d'acceptation et permettre ainsi la réduction de la durée de vacance des logements.



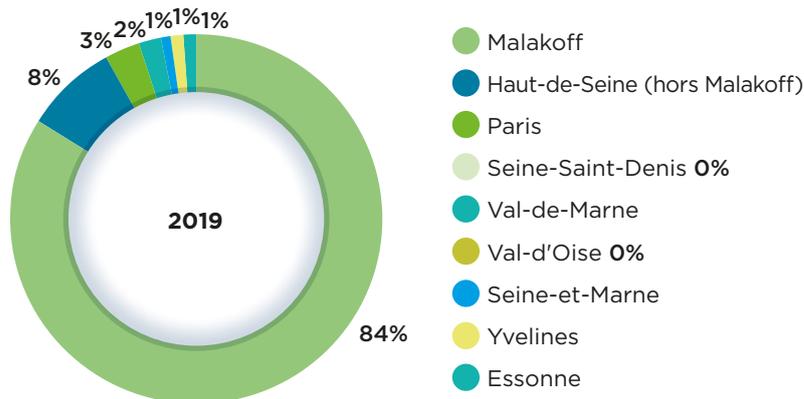
> PROVENANCE DES MÉNAGES

84% des attributions prononcées en 2019 ont bénéficié à des ménages vivant déjà à Malakoff.

Pour rappel, plus de 14 000 demandeurs de logements sont intéressés par la ville de Malakoff. À noter aussi que 2 040 demandeurs souhaitent vivre à Malakoff, habitent déjà dans notre ville, et parmi eux 1 672 demandeurs ont privilégié Malakoff en 1^{er} choix. L'attachement à notre ville apparaît clairement dans ces données chiffrées.

8% des ménages attributaires proviennent du reste des Hauts-de-Seine, 3% proviennent de Paris et les 5% restants se répartissent sur les six autres départements d'Île-de-France.

PROVENANCE DES ATTRIBUTAIRES



> STATUT D'OCCUPATION AVANT ATTRIBUTION

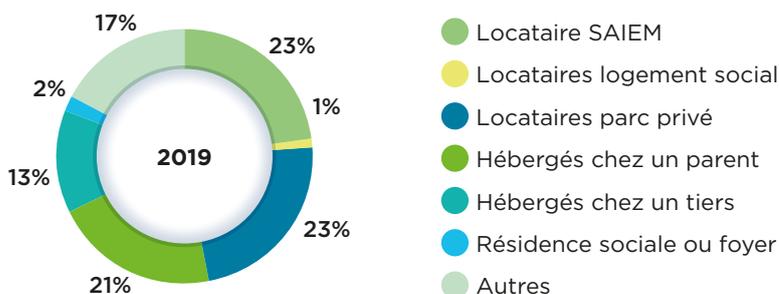
23% des attributions ont bénéficié à des locataires de la SAIEM dans le cadre des mutations internes, soit 40 ménages.

1% occupait un logement social appartenant à un autre bailleur, soit 24% de mutation au sein du parc social.

23% des attributaires étaient en location dans le parc privé.

21% 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

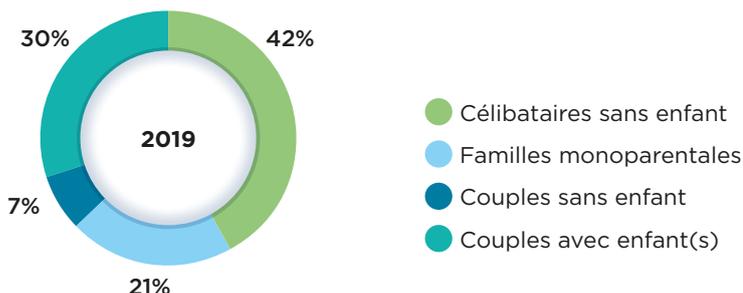


> COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES

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 21% de familles monoparentales.

COMPOSITION FAMILIALE



> COMPARATIF DE LA STRUCTURE FAMILIALE DES MÉNAGES ACCUEILLIS DEPUIS 2017

On observe une diminution des attributions envers les personnes seules (-3 points entre 2017 et 2019) et les couples sans enfant (-2 points entre 2017 et 2019), au profit des couples avec enfants (+2 points) et des familles monoparentales (+3 points).

- Célibataires sans enfant
- Familles monoparentales
- Couples sans enfant
- Couples avec enfant(s)

STRUCTURE FAMILIALE DES MÉNAGES ACCUEILLIS DEPUIS 2017 (EN % D'ATTRIBUTIONS)



> REVENUS DES MÉNAGES DES NOUVEAUX ENTRANTS EN 2019

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.

44% des attributaires ont des ressources comprises entre 20 et 60% du plafond de ressources.

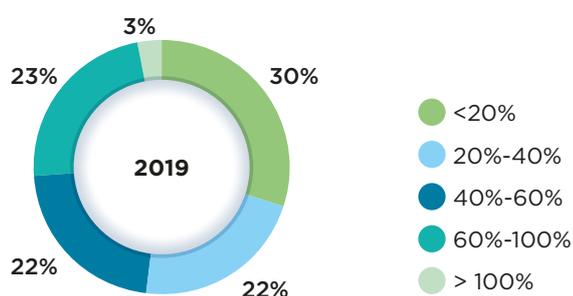
23% ont des ressources comprises entre 60% et 100% du plafond de ressources.

Enfin, 3% ont des ressources supérieures à 100% du plafond PLUS de ressources (attributions sur financement PLS ou autres situations).

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES APPLICABLES AUX LOGEMENTS FINANCÉS AVEC LE PLUS (PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL) EN 2019

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)
1. Une personne seule	23,721
2. Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de handicap	35,452
3. Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes, dont au moins une est en situation de handicap	46,473
4. Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou trois personnes, dont au moins une est en situation de handicap	55,486
5. Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge ou quatre personnes, dont au moins une est en situation de handicap	66,017
6. Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou cinq personnes, dont au moins une est en situation de handicap	74,286
Personne supplémentaire	+ 8,278

% DU PLAFOND PLUS DE RESSOURCES DES ATTRIBUTAIRES





> COMPARATIF DES REVENUS DES MÉNAGES ACCUEILLIS DEPUIS 2017

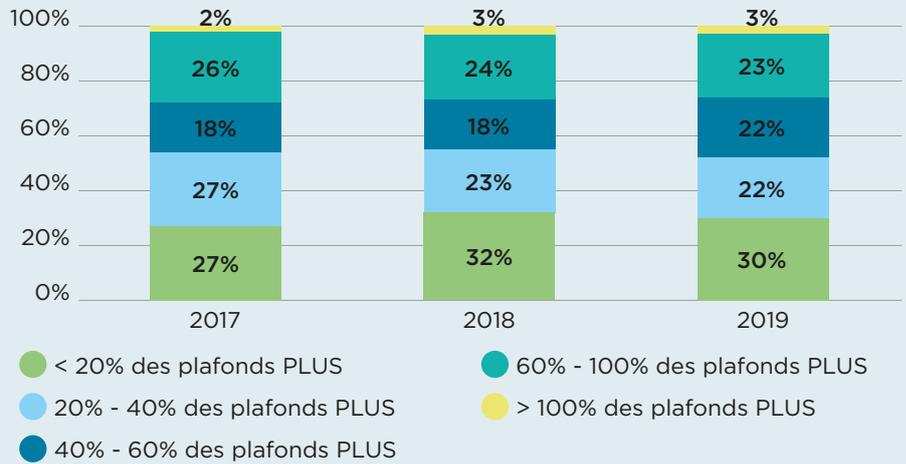
- Un accroissement des attributions envers les ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds PLUS (+3 points depuis 2017)
- Même constat pour les ménages dont les revenus sont entre 40 et 60% des plafonds PLUS.
- En revanche, les attributions envers les ménages dont les revenus sont entre 20 et 40% des plafonds PLUS et entre 60 et 100% des plafonds PLUS ont diminué (-4 points entre 2017 et 2019).

Malakoff Habitat contribue, pour une part importante, à l'effort d'accueil des personnes défavorisées sur son territoire, conformément aux orientations votées par son Conseil d'Administration.

Le rôle social de notre organisme n'est plus à démontrer, malgré un contexte difficile induit par une politique gouvernementale de rigueur

qui impacte le logement social et fragilise encore plus l'équilibre et la mixité de nos résidences.

REVENUS DES MÉNAGES ACCUEILLIS DEPUIS 2017 (EN % D'ATTRIBUTIONS)



> 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.

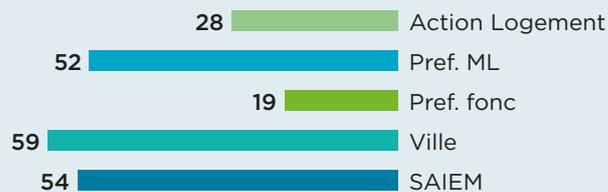
L'ancienneté moyenne des demandes est supérieure au délai anormalement long pour trois contingents : le contingent propre de la SAIEM (54 mois), celui de la Ville (59 mois), et celui de la préfecture contingentée Mal Logés (52 mois).

Ces délais s'expliquent par la différence importante entre l'offre et la demande.

Le contingent préfecture fonctionnaire, avec 19 mois d'attente, et Action Logement, avec 28 mois d'attente, sont au-dessous du délai considéré comme anormalement long. Cela

s'explique par le fait que ces contingents sont liés à l'activité professionnelle des demandeurs. Aussi, les entreprises cotisantes à Action Logement positionnent-elles leurs candidats salariés dans le cadre de la mobilité professionnelle.

ANCIENNETÉ DES DEMANDES PAR CONTINGENT EN MOIS



> PUBLICS PRIORITAIRES

HANDICAP

6,7% des attributions 2019 ont bénéficié à des ménages dont l'un des membres est en situation de handicap, soit 12 ménages.

DALO & PDALHPD

L'importante réforme de la politique du logement social engagée depuis 2014 a fixé un nouveau cadre de pilotage des attributions et de gestion de la demande, notamment à travers la loi LEC (loi Égalité et Citoyenneté) de 2017, qui a mis en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette conférence impacte évidemment notre organisme car elle fixe des orientations déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui a été votée le 6 février 2020 sur le territoire de l'EPT vallée sud - Grand Paris.

Notre CIA ne prévoit pas de moduler les objectifs quantitatifs (25% des attributions à des ménages prioritaires), mais d'appliquer à l'ensemble des bailleurs et réservataires ce même objectif de 25%, qui correspond au niveau légal défini par la LEC.

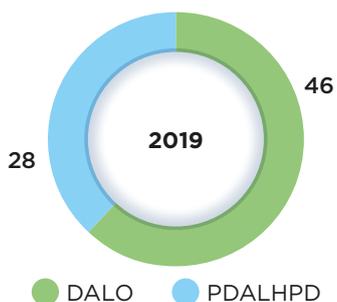
Le document cadre fixe aussi 25% d'attributions à des ménages aux ressources inférieures au premier quartile ou issus des relogements ANRU, hors QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), à l'échelle de l'EPT (établissement public territorial). Pour rappel, Malakoff Habitat est situé hors QPV.

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 fixés à notre organisme pour 2019 est de 69 dossiers.

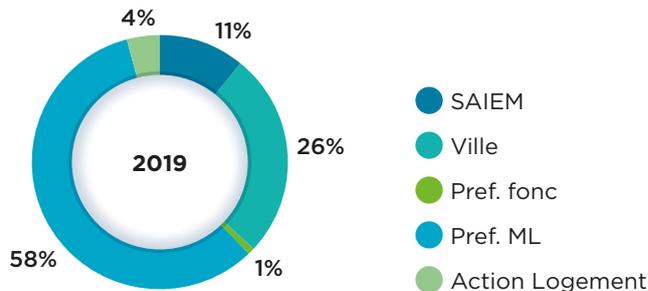
42% des 177 attributions de 2019 concernaient des accords collectifs répartis entre les dossiers prioritaires DALO et les dossiers PDALHPD.

RÉPARTITION DES ACCORDS COLLECTIFS EN NOMBRE



37% des ménages répondant aux accords collectifs ont été attributaires sur les contingents SAIEM Malakoff Habitat et Ville. 58% ont été relogés sur le contingent Préfecture Mal Logé, essentiellement des ménages prioritaires au titre du DALO.

DALO & PDALHPD PAR CONTINGENTS



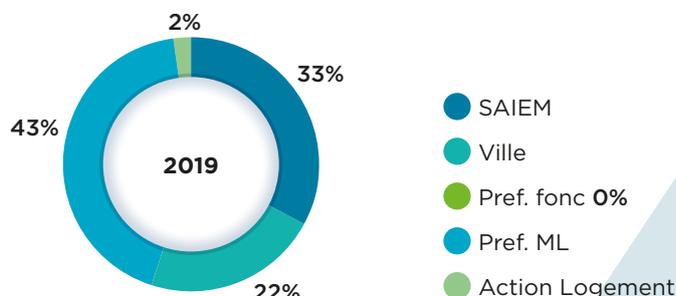
PREMIER QUARTILE

Le premier quartile a été institué dans le cadre de la LEC. Il impose des objectifs de mixité sociale et précise qu'au minimum, 25% des attributions réalisées hors QPV doivent bénéficier à des ménages les plus modestes et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération ANRU.

La CAL (Commission Attribution Logement) de la SAIEM Malakoff Habitat a prononcé une attribution en faveur de 42 ménages relevant du premier quartile, soit 23,7% des attributions.

Plus précisément, les attributaires du premier quartile sont issus, à 43%, du contingent de la préfecture Mal Logés, à 33% de la SAIEM Malakoff Habitat et à 22% de la Ville.

RÉPARTITION PAR CONTINGENT DES ATTRIBUTAIRES DU PREMIER QUARTILE



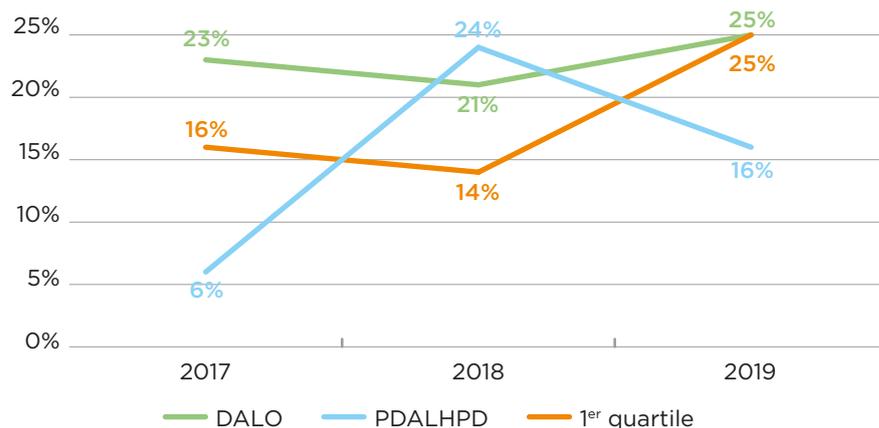


**UNE PROGRESSION
DES ATTRIBUTIONS ENVERS
LES MÉNAGES PRIORITAIRES
DEPUIS 2017 :**

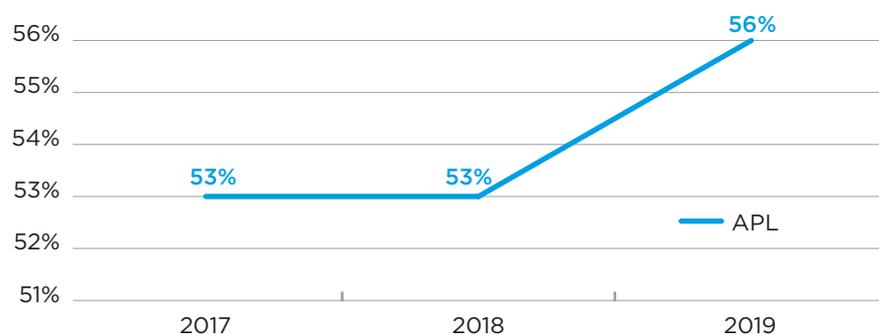
- +9 points entre 2017 et 2019 pour les attributions envers les ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile,
- +2 points entre 2017 et 2019 pour les attributions envers les ménages DALO,
- +10 points entre 2017 et 2019 pour les attributions envers les PDALHPD,
- par ailleurs, le taux de bénéficiaires des APL parmi les attributions a progressé de 3 points entre 2017 et 2019.

La SAIEM de Malakoff poursuit ses efforts afin d'atteindre les objectifs d'attributions fixés par la loi Égalité et Citoyenneté.

ACCUEIL DES MÉNAGES PRIORITAIRES DEPUIS 2017 (EN % D'ATTRIBUTIONS)



ACCUEIL DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRE DES APL DEPUIS 2017 (EN % D'ATTRIBUTIONS)



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

Le taux d'allocataires sur l'ensemble du parc atteint les 29% représentant 1 244 bénéficiaires.

Ce nombre de locataires a légèrement baissé par rapport à 2018.

Le montant mensuel moyen de l'APL (+RLS) perçu par un allocataire est de 243 €.

RAPPEL : 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.

Coût du RLS en 2019 en hausse de 12 % par rapport en 2018 : 491 617 € avec un impact important sur les ressources financières de la SAIEM Malakoff Habitat.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Allocataires	1 169	1 175	1 086	1 080	1 117	1 264	1 244
% d'allocataires	29,29%	29,44%	28,14%	28,37%	28,67%	29,67%	29,20%
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 €	3 622 225 €
Ratio annuel par locataire	2 791 €	2 889 €	2 987 €	3 007 €	2 967 €	2 898 €	2 912 €
Ratio mensuel par locataire	233 €	241 €	249 €	251 €	247 €	242 €	243 €

> AU PLUS PRÈS DE NOS LOCATAIRES

À l'occasion du Conseil de Concertation Locative mais également lors de trois rencontres qui se sont déroulées en octobre et novembre 2019, Monsieur Cormier, Président de la SAIEM Malakoff Habitat, s'est adressé aux locataires afin de leur présenter les orientations de la SAIEM ainsi que des effets de la mise en place de la Loi ELAN.

Il s'agissait d'expliquer les impacts du déploiement de cette loi avec notamment la mise en place de la CALEOL, la fin de l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité

(SLS) pour décembre 2020, l'APL ou encore la création d'une société de coordination.

Les membres des Amicales des locataires et l'ensemble des locataires sont associés à nos réflexions. Lors des rencontres ils sont invités à nous faire remonter leurs problématiques et questionnements sur la gestion des résidences, l'entretien ou les travaux... Sont également abordés divers sujets tels que les projets ou les réalisations à venir et ce, dans un dialogue de confiance et une totale transparence.

DES PROJETS
➤ **AU CŒUR**
DE VOS ATTENTES





BÂTIR DE NOUVELLES RÉSIDENCES, ENTREtenir LE PATRIMOINE

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

Suite à la démolition de l'ancien garage municipal, Malakoff Habitat lance une opération de construction de 70 logements sociaux sur la parcelle située au 69 rue Étienne-Dolet.

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, (c'est-à-dire une façade qui comprend deux éléments : une façade traditionnelle doublée d'une façade légère. L'objectif étant de diminuer les déperditions thermiques et de renforcer l'isolation acoustique), 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.

Financements : 28 PLUS, 16 PLAI, 26 PLS
Coût prévisionnel : 13 531 368 € TTC
Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2020
Date prévisionnelle de livraison : 1^{er} trimestre 2022



> CONSTRUCTION DE 62 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (ZAC BROSSOLETTE)

Malakoff Habitat construit en VEFA 62 logements sociaux rue Pierre-Valette, en partenariat avec le promoteur Linkcity.

Répartis sur deux bâtiments, ces logements seront composés de 25 T2, 18 T3, 16 T4 et 3 T5 et s'ouvriront tous sur le jardin intérieur grâce à de grandes baies vitrées et aux larges extensions extérieures.



Les partenaires de la SAIEM :

- Promoteur : LINKCITY
- Maîtrise d'œuvre : F. Brissaud – Cabinet MAO

Coût prévisionnel : 13 443 497 € TTC

Certification visée : NF Habitat HQE, Label Effinergie +
Signature de l'acte de vente : octobre 2019

Démarrage des travaux : novembre 2019

Date prévisionnelle de fin de travaux : 4^e trimestre 2021

> PROGRAMME SAFRAN : CONSTRUCTION DE 29 LOGEMENTS

En partenariat avec Nexity, Malakoff Habitat réalise en VEFA une résidence de 29 logements locatifs sociaux et 15 emplacements de stationnement, située à l'angle de la rue Danton.

Cette résidence fait partie d'un ensemble immobilier comprenant des logements en accession sociale et une crèche au rez-de-chaussée.

Le programme vise à obtenir la certification NF Habitat HQE. Il comprend 5 T2, 14 T3, 8 T4, 2 T5, répartis en 9 PLUS, 7 PLAI et 13 PLS.

Coût prévisionnel : 7 029 310 € TTC
Signature du contrat de réservation : juillet 2019
Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2020



> RÉSIDENCE ÉTUDIANTE JULIE-VICTOIRE DAUBIÉ (ZAC DOLET BROSSOLETTE)

LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE JULIE-VICTOIRE DAUBIÉ OUVRE SES PORTES APRÈS 2 ANS DE CHANTIER

La résidence étudiante Julie-Victoire Daubié a été mise en service à la fin du mois d'août : ce sont 138 étudiants qui ont emménagé dans des studios neufs meublés pour la nouvelle année scolaire.

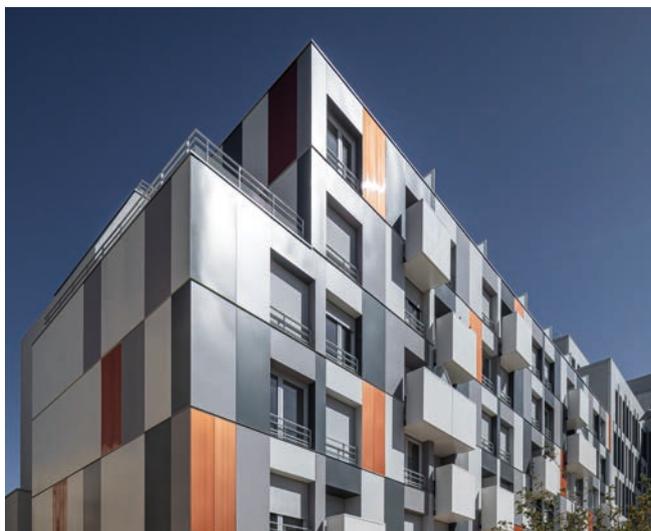
Un chargé d'entretien et de maintenance est présent sur site tous les jours. Les étudiants bénéficient d'espaces communs de qualité (salle de sport, buanderie).

UNE RÉSIDENCE "TOUT CONFORT"

Irène est venue vivre à Malakoff pour suivre des études de graphisme. Elle est ravie d'habiter un studio confortable, proche des transports en commun et des commerces : *"La résidence est idéalement située à proximité du métro, dans un quartier animé. Elle est confortable et c'est un luxe d'avoir une salle de sport au rez-de-chaussée !"*



Inauguration : 14 décembre 2019
Les partenaires de la SAIEM :
 • Promoteur : LINKCITY
 • Maîtrise d'œuvre : Braun Architecture
Gestion de la résidence : Fac Habitat
Coût de l'opération : 11 600 174 € TTC
Certification visée : NF Habitat HQE, Label Effinergie +





> RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE JEAN-MERMOZ

Les travaux de réhabilitation de la résidence Jean-Mermoz ont démarré dans le courant du mois de novembre pour une durée de 18 mois.

Un large processus de concertation avec les locataires a abouti à un programme de travaux de réhabilitation qui répond pour l'essentiel aux attentes de nos locataires.

PROGRAMME DE TRAVAUX RETENU

- Ravalement et isolation thermique par l'extérieur des façades.
- Réfection des garde-corps.
- Mise en conformité des installations électriques dans les logements et parties communes.
- Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse, amélioration de l'isolation thermique et mise en place de garde-corps de sécurité.
- Remplacement des menuiseries extérieures avec occultations.
- Mise en place de robinets thermostatiques sur tous les radiateurs.
- Amélioration du système de sécurité incendie du bâtiment.
- Changement des portes palières.
- Changement des revêtements de sols des paliers des parties communes.
- Mise en peinture des parties communes.

- Condamnation des vide-ordures.
- Rénovation du système de ventilation mécanique contrôlée.
- Détalonnage des portes.
- Changement du système de contrôle d'accès.
- Rénovation du bureau d'accueil.
- Requalification des espaces extérieurs.
- Création de deux points de collecte des ordures ménagères.
- Résidentialisation par mise en place de clôtures et création de système de contrôle d'accès.
- Remplacement des collecteurs horizontaux au sous-sol (EU, EP, EV).
- Amélioration de l'isolation du plancher haut des caves.
- Mise en peinture du parking en sous-sol, amélioration de l'éclairage et du contrôle d'accès.

La résidence :

- construite en 1970
 - 119 logements
 - 2 bâtiments :
 - une tour de 13 étages
 - une barre de 7 étages
- Coût prévisionnel de l'opération : 5 595 348 € TTC**



> RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE 74, JULES GUESDE - 57 LOGEMENTS

Malakoff Habitat lance un programme de réhabilitation sur la résidence Jules-Guesde, construite dans les années 60. Cette opération sera menée conjointement avec la Ville, propriétaire des locaux situés au rez-de-chaussée et de l'espace extérieur.

La phase avant-projet définitif est en cours.

Le programme de travaux retenu, en concertation avec les locataires et leurs représentants, porte sur l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, du confort dans les logements, l'amélioration et l'embellissement des parties communes, la requalification des espaces extérieurs.

Les partenaires de la SAIEM :

- La maîtrise d'œuvre : AIP
- Bureau d'études : ALTEREA
- Paysagiste Espace Libre
- Bureau de Contrôle : Qualiconsult
- Coordonnateur SPS : DEGOUY COSSEC

Coût prévisionnel : 2 761 866 € TTC

Démarrage prévisionnel des travaux : 2^e semestre 2020

Date prévisionnelle de fin de travaux : 4^e trimestre 2021



> DÉMOLITION-RECONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE 50 GUY-MOQUET

Afin d'améliorer les conditions et le cadre de vie de ses locataires, et au vu des résultats de l'enquête sociale, Malakoff Habitat a retenu le projet de démolition-reconstruction.

Une consultation a été lancée visant à retenir une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'un architecte, d'un bureau d'études techniques et d'un paysagiste.

Le projet prévoit la construction d'une centaine de logements. L'opération va se dérouler en deux phases dans le but de reloger la majorité des locataires sur place :

- la phase 1 consiste en la démolition du bâtiment 3 et la recons-

truction sur son emplacement d'un bâtiment qui accueillera la majorité des locataires des deux autres existants,

- la phase 2 prévoit la démolition des bâtiments 1 et 2 et la reconstruction de nouveaux bâtiments sur leurs emplacements.

Démarrage prévisionnel des travaux : 2^e trimestre 2021

Date prévisionnelle de fin de travaux :

- phase 1 : 2023
- phase 2 : 2025



> RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE 34-36 GAMBETTA

Malakoff Habitat a lancé un projet de réhabilitation de la résidence 34-36 Gambetta.

Construite en 1970, cette résidence présente des signes de vieillissement.

Suite au rendu de l'enquête réalisée avant travaux, il ressort que les locataires sont dans l'ensemble favorables au projet de réhabilitation. Le programme de travaux est en cours d'élaboration et portera principalement sur l'amélioration des performances énergétiques pour le bien-être des locataires.

Lancement consultation MOE : 1^{er} trimestre 2020
Démarrage prévisionnel des travaux : 4^e trimestre 2021
Date prévisionnelle de fin de travaux : 2nd trimestre 2023





> RÉNOVATION DES PARTIES COMMUNES DU 32 STALINGRAD

Les travaux de rénovation des parties communes de la résidence du 32 Stalingrad ont été réalisés pour un montant de 549 062 €. La réception des travaux a eu lieu en juin 2019. Le programme comprend :

- la réfection des installations électriques,
- la réfection des revêtements de sols et la mise en peinture des parties communes y compris les coursives,
- le changement des boîtes aux lettres, la fermeture et le réaménagement des halls.

Les travaux ont permis d'embellir, de moderniser les parties communes et d'améliorer la tranquillité des locataires.

Les travaux ont donné beaucoup de satisfaction aux locataires, notamment la fermeture et le réaménagement des halls.



> Avant



> Après



TÉMOIGNAGE DU GARDIEN

Une communication apaisée avec les locataires

Les travaux de sécurisation et de résidentialisation engagés par la SAIEM répondent à une forte demande des locataires, qui se plaignaient des intrusions dans la résidence et du stationnement anarchique dans le parking. Depuis l'installation de l'interphonie, la fermeture des coursives au RDC et la pose de barrières levantes pour l'accès au parking, les dégradations et les intrusions ont nettement diminué. L'effet sur le quotidien des locataires est immédiat et se ressent dans nos échanges. Cela nous permet d'avoir une communication apaisée. Les locataires ont une vision très positive de la fermeture des halls ; ils ont également apprécié d'être consultés par un sondage sur le choix des couleurs dans les parties communes, dont la réfection est en cours.



> Avant



> Après

> DÉMOLITION DES RÉSIDENCES RIMBAUD ET VERLAINE

Entamée au mois d'octobre 2019, la démolition des bâtiments Rimbaud et Verlaine dans la cité des Poètes est en cours. Les travaux devraient s'achever avant la fin de l'année. Les bâtiments laisseront place neuve à des constructions de logements neufs et d'équipements. Le renouvellement du quartier est en route !

Ainsi, la requalification de la cité des Poètes sera lancée. Les emprises ainsi libérées permettront la construction de logements neufs, d'un équipement petite enfance et la requalification des espaces extérieurs.



> RÉSIDENCE 5 GAMBETTA

La réhabilitation de la tour du 5 Gambetta (107 logements) s'est achevée le 9 janvier 2019.

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

UN SYSTÈME DE FERMETURE DES BALCONS INGÉNIEUR

Afin de diminuer le bruit causé par la proximité du périphérique, un dispositif de fermeture des balcons des séjours des deux façades les plus exposées (nord et est) a été mis en œuvre. Le vitrage "Cover" permet aux locataires de fermer totalement ou partiellement leur loggia. Elle peut alors être transformée en un espace tampon entre l'extérieur et le logement, ce qui permet d'améliorer la performance énergétique, de réduire le niveau sonore et surtout de prolonger l'espace de vie.

Suite à l'enquête de satisfaction, il ressort que 89% des locataires qui se sont exprimés sont satisfaits des travaux réalisés.



Coût de l'opération : 5 890 782 € TTC
Date de l'inauguration : 17 septembre 2019



> Avant



> Après



> Après



> JEAN-JACQUES ROUSSEAU : UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Inaugurée le 10 mai 2019 en présence des locataires, la résidence Jean-Jacques Rousseau accueille 27 ménages bénéficiant d'un cadre de vie de qualité. Les logements de typologie variée, allant du T1 au T5, sont lumineux, les surfaces sont confortables et comportent pour la plupart des espaces extérieurs qualitatifs (terrasses, loggias). Le programme bénéficie de la certification Haute Qualité Environnementale.

Signe d'une bonne cohésion au sein de la résidence, les locataires se sont organisés en collectif afin d'engager un dialogue et un lien constructif avec le bailleur.

La SAIEM Malakoff Habitat poursuit une politique ambitieuse aux côtés de la Ville de Malakoff, par le développement de la ville et de ses quartiers, par des constructions neuves, des réhabilitations et la résidentialisation du patrimoine.



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

L'année du parfait achèvement a pris fin en novembre 2019.

Coût de l'opération : 6 134 896 €

L'opération a été financée par :

- des emprunts :
 - de la Caisse des Dépôts et Consignations : 5 210 396 €
 - auprès d'Action Logement : 560 000 €
- une subvention
 - de la Ville de Malakoff : 260 000 €
 - de l'État : 104 500 €



VOS BESOINS

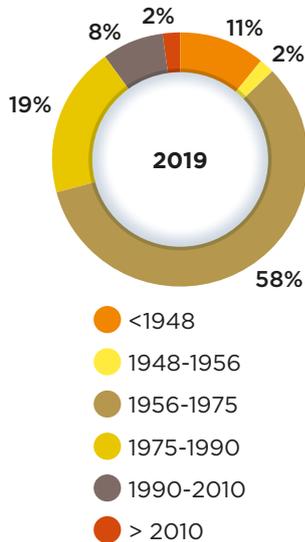
AU CŒUR
DES OPÉRATIONS





Approbation du Plan stratégique de patrimoine, maintenance et sécurisation du patrimoine, amélioration de la performance énergétique, adaptation des logements aux PMR... la SAIEM Malakoff Habitat investit pour préserver et améliorer son patrimoine.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION
(EN % DES LOGEMENTS)



> APPROBATION DU PSP EN MARS 2019

Le Plan stratégique de patrimoine (PSP) sur la période 2019-2028 a été approuvé par le Conseil d'Administration de la SAIEM Malakoff Habitat lors de sa séance du 15 mars 2019.

Le PSP est le document de référence de la politique patrimoniale de tout organisme acteur du logement social.

Il comprend trois grands volets :

- le diagnostic patrimonial,
- la définition des orientations patrimoniales de l'organisme à 10 ans, globalement et pour chaque résidence,
- un volet spécifique qui définit la politique de développement de l'organisme.

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le périmètre d'analyse du PSP a concerné 52 groupes et 4 256 logements familiaux dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- la quasi-totalité du parc est en collectif, sauf deux groupes, comportant en tout sept logements individuels,
- un patrimoine ancien, 71% construit avant 1975, dont 58% entre 1956 et 1975, et 11% avant 1948, mais réhabilité à 74%,
- pas de logement concerné par la politique de la ville dans le parc de la SAIEM Malakoff Habitat.

ENJEUX D'ATTRACTIVITÉ DU PARC

- 53% du parc constituent des produits bien conçus et en bon état qui ne présentent pas d'enjeu majeur.
- 23% du parc constituent de bons produits présentant des enjeux de remise en état.
- 1% du parc présente un risque de déqualification. Il s'agit de produits en bon état mais de conception obsolète avec des enjeux d'amélioration patrimoniale.
- 23% du parc présentent un risque d'obsolescence. Il s'agit de résidences de conception et d'état moyen, voire mauvais.
- Pas de résidence dilemme qui cumule des enjeux urbains et patrimoniaux très lourds.

ENJEUX PRODUIT	NB RÉSID.	NB LOGTS	% LOGTS
Dilemme	0	0	0%
Risque de déqualification	1	57	1%
Risque d'obsolescence	14	993	23%
Enjeu d'entretien	11	976	23%
Pas d'enjeu produit	26	2 230	53%
NR	0	0	0%
TOTAL	52	4 256	100%

LES ORIENTATIONS ET PLANS D'ACTIONS

Le parc de la SAIEM Malakoff Habitat se répartit entre les orientations stratégiques de gestion (maintenance courante et plan d'entretien) et de réhabilitation :

- 43% du parc inscrit en réhabilitation (1 818 logements),
- 55% en gestion patrimoniale (2 366 logements),
- 2% en renouvellement (72 logements).

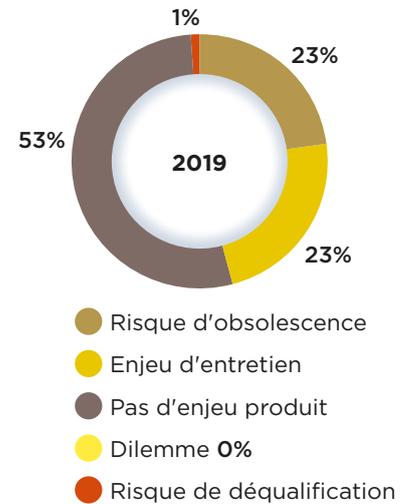
SYNTHÈSE DES INVESTISSEMENTS DU PSP

193 M€ d'investissements sont prévus sur les 10 ans du PSP, répartis de manière assez équilibrée entre les interventions sur l'existant et le développement.

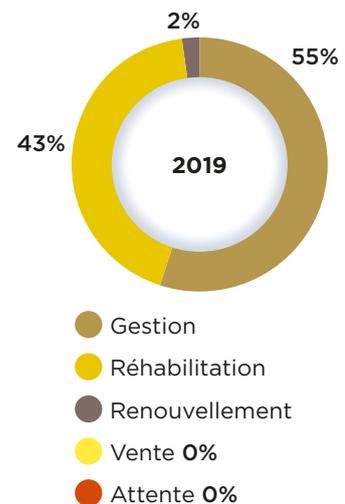
Il est à noter une forte mobilisation de cet investissement sur la première période, soit les cinq premières années du PSP, ce qui pose un enjeu de lissage à anticiper aussi bien du point de vue financier que de celui de la capacité à faire par la maîtrise d'ouvrage.

PSP 2018-2028 <i>en M€</i>	INVESTISSEMENTS		
	2018-2023	2024-2028	Total
Parc existant	63	30	93
Offre neuve	53	30	83
Renouvellement	13		13
RPA	2		2
Parkings	1		1
TOTAL	132	60	192

ENJEUX PRODUIT (EN% DES LOGEMENTS)



LES ORIENTATIONS À 10 ANS (EN% DES LOGEMENTS)





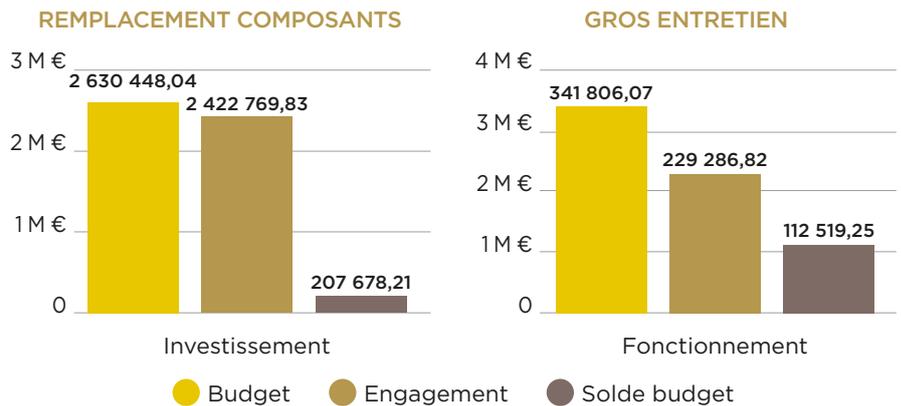
> LA MAINTENANCE ET LA SÉCURISATION DU PATRIMOINE EN 2019

Le budget total de travaux de renouvellement de composants du patrimoine et de gros entretien géré par la direction du patrimoine pour l'année 2019 s'élève à 3 018 950 € pour réaliser 356 actions d'amélioration ou de maintenance du patrimoine.

97% des actions prévues en travaux

de renouvellement de composants ont été engagées pour un montant total de 2 630 448 €, correspondant à 92% du montant de budget alloué.

92% des actions de gros entretien ont été engagées pour un montant total de 229 286 €, soit 67% du budget alloué.



Plusieurs familles d'actions sont à distinguer : économie d'énergie, sécurisation du patrimoine, accessibilité des immeubles, adaptation des logements aux situations de handicap, etc.

> ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AMÉLIORATION DU CONFORT THERMIQUE



> Résidence Jules Ferry : réfection de l'isolation et de l'étanchéité de la toiture-terrasse

→ Remplacement des anciens convecteurs électriques devenus obsolètes et très énergivores par des appareils de chauffage à fluide caloporteur bien plus économes et performants sur les résidences suivantes :

- 74 Brossolette - 73 logements : 78 690 €,
- Villa des Fleurs - 68 logements : 71 931 €,
- La Plaine - 115 logements : 123 942 €,
- 17-29 rue Voltaire - 271 logements : 329 865 € (opération engagée en 2018 et terminée en 2019).

→ Remplacement des menuiseries extérieures de l'ensemble des logements des résidences :

- 74 Brossolette - 73 logements : 197 301 € (travaux débutés en 2019, poursuivis et achevés en 2020),
- 67/73 Augustin-Dumont - 61 logements : 229 251 € (travaux débutés en 2019, poursuivis et achevés en 2020).

→ Travaux de réfection complète de l'étanchéité de toitures-terrasses avec mise en place d'une isolation performante permettant d'améliorer le confort thermique des immeubles et de réduire les dépenses énergétiques :

- 4 rue de la Tour : 86 786 €. Cette opération qui a débuté en 2017 s'est achevée en 2019, permettant ainsi de traiter l'ensemble des bâtiments de la résidence 4-20 rue de la Tour.



> Menuiserie isolante

> LA SÉCURISATION DU PATRIMOINE

→ Sécurisation des résidences 32 Stalingrad (130 logements) et 15-17 Tissot (123 logements)

Les travaux liés à la sûreté des immeubles de ces résidences ont été réalisés et constituent une suite logique d'importants travaux d'aménagement réalisés en 2017 pour organiser le stationnement sur le secteur.

Ce programme comportait plusieurs volets, dont la sécurisation de l'ensemble des accès, le remplacement des portes de hall, la mise en place d'un système d'interphonie moderne et l'installation d'un système de vidéo-surveillance constituant une première expérience sur le patrimoine de la SAIEM. Ce dernier volet du programme de sécurisation a été engagé en 2018 et achevé en 2019.

Le montant des travaux s'élève en tout à 285 098 €, dont 24 603 réalisés en 2019.

→ Sécurisation de la résidence 34-36 Gambetta - 194 logements

Un programme analogue à celui des résidences 32 Stalingrad et 15-17 Tissot a été mis en œuvre sur la résidence 34-36 Gambetta. Engagée en 2018, l'opération a été achevée en 2019. Son montant total s'élève à 106 791 €.

→ Sécurisation de la résidence Les Poètes - 278 logements

La SAIEM a procédé à la fermeture de la résidence Les Poètes par des barrières levantes, afin de résoudre le problème posé par la circulation et le

stationnement de véhicules étrangers à la résidence. Montant de l'opération : 120 639 €.

→ Sécurisation des entrées d'immeubles - modernisation du contrôle d'accès

Suite à l'étude des systèmes de contrôle d'accès sur l'ensemble du patrimoine, un programme d'harmonisation et de modernisation a été engagé avec une mise en œuvre prévue sur 2018 et 2019 ; le double objectif visé étant la sécurité des biens et des personnes, ainsi que la facilitation de la gestion pour le personnel concerné.

En tout, 27 résidences, soit environ 60% des groupes du patrimoine, étaient concernées par cette opération. Il s'agissait principalement du remplacement des systèmes d'interphonie obsolètes, dont la maintenance était de plus en plus difficile (voire parfois impossible car certaines pièces de rechange n'étaient plus disponibles) par un système basé sur une technique de téléphonie GSM (téléphonie mobile). Par la même occasion, certains immeubles initialement non équipés d'interphonie ont été équipés. Engagée en 2017, l'opération a été poursuivie en 2018 pour se terminer en 2019. En tout, cinq résidences totalisant 593 logements ont ainsi bénéficié de cette opération pour un montant total de 267 218 € en 2019.



> Résidence Les Poètes : installation des barrières levantes

> AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ ET ADAPTATION DU LOGEMENT AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

En 2019, la SAIEM a engagé une étude d'accessibilité de toutes les résidences de son patrimoine. Réalisée sous forme de fiche d'accessibilité, elle a pour objectif de permettre à la Direction de la Vie Locative d'avoir une vision globale sur les immeubles et les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, afin de mieux orienter l'attribution des logements, notamment aux candidats en situation de handicap : vieillissement, handicap moteur, etc.

Par ailleurs, le programme d'adaptation du logement au vieillissement mis en place depuis plusieurs années a été poursuivi en 2019. Il a permis à 21 locataires de bénéficier de l'adaptation de son logement pour le rendre plus facile à vivre.

Montant total des travaux réalisés en 2019 : 84 341 €, soit, en moyenne, 4 016 € par logement adapté.



> 6 rue Henri-Martin : création d'une rampe pour personne à mobilité réduite



> **Résidence Thorez : amélioration de l'éclairage extérieur**



> **6 rue Henri-Martin : remplacement des serrures**



> **Rue de la Tour : habillage de la cage d'ascenseur**



> **210 Brosolette : aménagement d'un parking motos**



> **Résidence L. Salagnac : réfection des joints d'étanchéité extérieurs**

> TRAVAUX DIVERS DE MAINTENANCE ET D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (LISTE NON EXHAUSTIVE)

- Amélioration de l'éclairage extérieur de la résidence Thorez par l'ajout de candélabres et le remplacement de bornes d'éclairage.
- Mise en place de garde-corps de sécurité des terrasses inaccessibles de la résidence Salagnac et Voltaire.
- Réalisation de travaux d'embellissement des halls des résidences suivantes :
 - 61 Dolet : réfection des faux plafonds, de l'éclairage et remplacement des boîtes aux lettres,
 - 102 P. V. Couturier : remplacement des faux plafonds et réfection des peintures du hall,
 - 26 Valette : remplacement des boîtes aux lettres et mise en peinture du hall.
- Réfection électrique des parties communes de trois groupes : 6 rue H. Martin, 1/5 Hébecourt - 55 Chauvelot.
- Réfection des deux portails du 14 rue Hoche.
- Remplacement des serrures des portes palières du 6 Henri-Martin.
- Réfection des marches des entrées de hall de la résidence F. Coppée.
- Réfection des sols de tous les paliers d'étages du 4/20 rue de la Tour.
- Campagne de remplacement d'environ 250 robinets de gaz (ROAI) dans les logements du Patrimoine.
- Réfection des joints d'étanchéité des menuiseries extérieures et réparation des éclats béton de toute la résidence L. Salagnac.
- Calorifugeage du réseau d'eau chaude sanitaire en sous-sol du 34/36 Gambetta.
- Réfection de l'habillage des cabines d'ascenseurs de la résidence rue de la Tour.

2019 a été une année particulièrement riche en activités avec la réalisation de plus de 92% des actions prévues au budget en travaux d'investissement et 75% des travaux de gros entretiens engagés.

La SAIEM Malakoff Habitat poursuit, aux côtés de la Ville de Malakoff, le développement de la ville et de ses quartiers, par une politique ambitieuse de travaux, de maintenance, d'amélioration et de sécurisation de son patrimoine pour le bien vivre de ses locataires.

ENGAGEMENT FINANCIER POUR LA RÉFECTION DES SALLES DE BAINS

PROGRAMME	ADRESSE	NOMBRE	MONTANT DÉPENSES
7	1 Coppée	1	3 864,90 €
4	32 Stalingrad	1	3 876,16 €
15	L. Salagnac	2	8 137,82 €
17	5 Gambetta	3	12 236,97 €
18	34/36 Gambetta	4	15 104,15 €
19	Rue de la Tour	1	5 445,44 €
20	Thorez	1	4 013,61 €
21	Voltaire	2	7 941,10 €
	20 Tour / 57 Hoche	1	4 517,79 €
10	22 Passage du nord	1	3 956,91 €
46 - 000A	Les Poètes	2	7 750,28 €
12	60 Dumont	2	7 496,64 €
TOTAL		21	84 341,77 €

DES ACTIONS

AU CŒUR

DE LA COMMANDE PUBLIQUE





> LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME DE LA COMMANDE PUBLIQUE

En 2019, la réglementation relative à la commande publique a été réformée. Un nouveau code est entré en vigueur au 1^{er} avril 2019.

Il s'agit essentiellement de modifications de la structure même du code, par l'intégration des dispositions de l'ordonnance marchés publics du 23 juillet 2015 et de son décret d'application, l'intégration de nombreuses dispositions relatives à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses relations avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP et ses décrets d'application), à la sous-traitance (loi du 31

décembre 1975), aux délais de paiement, à la facturation électronique, etc., ainsi que l'ajout de règles issues de la jurisprudence fermement établies.

Le code regroupe également des dispositions sur les règlements alternatifs des litiges. L'objectif étant d'inciter les différents acteurs de la commande publique à adopter une approche non contentieuse.

Cette réforme a entraîné un certain nombre de nouvelles règles, que le service Commande publique a dû transposer dans ses procédures et ses dossiers de consultation.

> UNE ACTIVITÉ SOUTENUE TOUT AU LONG DE L'ANNÉE 2019

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

Ce service 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 peuvent concerner :

- les travaux,
- les services,

- les fournitures,
- les prestations intellectuelles (maîtrise d'œuvre, etc.).

Par ailleurs, quatre ordres de services de démarrage des travaux ont été notifiés (remplacement des menuiseries extérieures 67/73 Dumont et 74 Brossolette, désamiantage et démolition de 34 logements aux Poètes et construction d'environ 70 logements au 69 Dolet). 27 avenants ont été passés à la demande des services, 13 actes de sous-traitances ont été notifiés et 21 commandes de fournitures ont été passées.

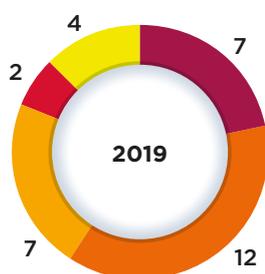
> LES CONSULTATIONS ET LES ATTRIBUTIONS DE MARCHÉS

Au cours de l'année 2019, 32 procédures de consultation ont été lancées, toutes procédures confondues, et 49 marchés ont été notifiés (sachant qu'en cas d'allotissement, chaque lot représente un marché). Certaines consultations lancées en 2019 n'ont pas conduit à une notification la même année. De même, certains marchés notifiés en 2019 (16) sont l'aboutissement de procédures lancées en 2018.

Sur les 32 procédures lancées en 2019, il y a eu sept appels d'offres, 12 procédures adaptées, deux procédures concurrentielles avec négociations (pour les marchés de maîtrise d'œuvre), quatre consultations de faible montant et sept marchés signés en gré à gré.

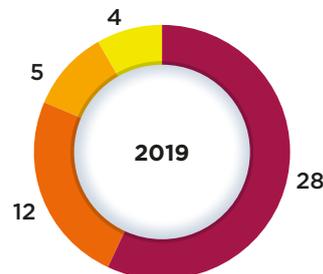
Sur les 49 marchés notifiés en 2019, on compte 28 marchés de services, 12 marchés de travaux, cinq marchés de fournitures et quatre marchés de prestations intellectuelles.

TYPLOGIE DES PROCÉDURES



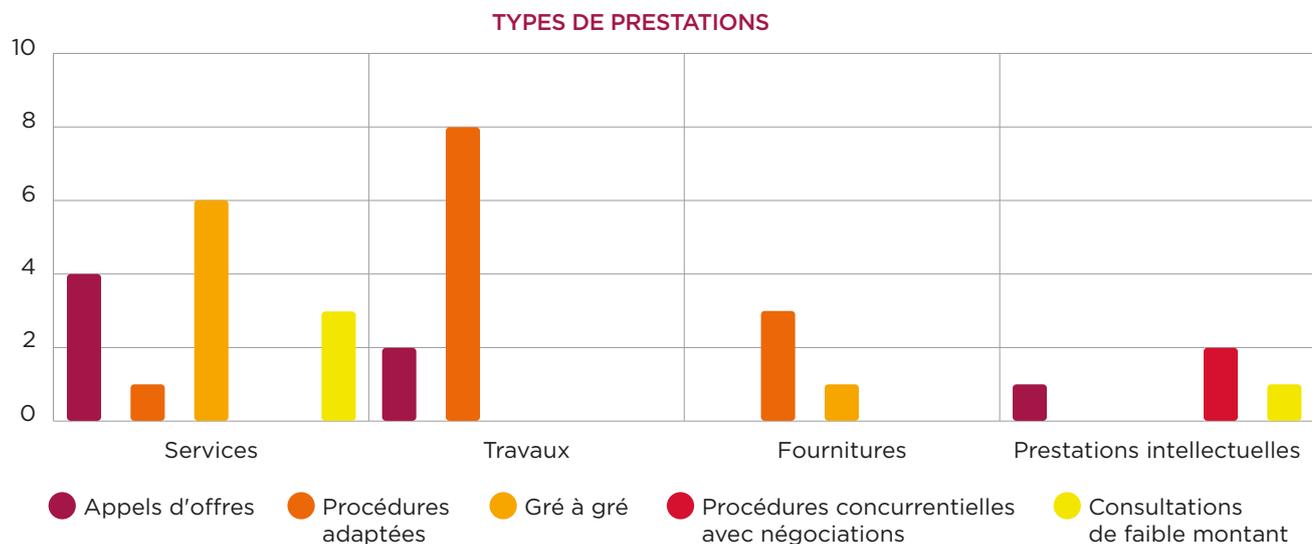
- Appels d'offres
- Procédures adaptées
- Gré à gré
- Procédures concurrentielles avec négociations
- Faible montant

TYPES DE PRESTATIONS



- Services
- Travaux
- Fournitures
- Prestations intellectuelles

Enfin, sur les 32 procédures lancées en 2019, sept l'ont été en appel d'offres, 12 en procédure adaptée, sept de gré à gré, deux en procédure concurrentielle avec négociation et quatre en consultation de faible montant.





> EXEMPLES DE MARCHÉS IMPORTANTS

Parmi les marchés notifiés en 2019, les plus importants concernent notamment :

- les travaux de réhabilitation de 119 logements sis 17/19 Jean-Mermoz,
- les prestations de téléphonie internet et réseau,
- les prestations de repérages et diagnostics amiante,

- les travaux Tous Corps d'État de remise en état des logements et des locaux d'activités professionnelles,
- les travaux de désamiantage et déconstruction sélective de deux immeubles aux Poètes sis rues Rimbaud et Verlaine.

> LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

Au cours de l'année 2019, la Commission d'appels d'offres a été convoquée quatre fois, pour les affaires suivantes :

Examen des candidatures et des offres du marché de maîtrise d'œuvre pour des prestations de bureaux d'études HQE et TCE portant sur la construction d'environ 60 logements locatifs sociaux sis 69 rue Étienne-Dolet en conception-réalisation	15/04/2019
Examen des candidatures pour le marché de maîtrise d'œuvre pour la construction d'environ 100 logements sis 50 rue Guy-Moquet	02/07/2019
Examen des candidatures et des offres pour le marché d'exploitation des installations thermiques de six ensembles immobiliers	
Examen des candidatures et des offres pour le marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation du groupe d'immeubles de 119 logements sis 17/19 rue Jean-Mermoz	
Examen des offres pour le marché de maîtrise d'œuvre pour la construction d'environ 100 logements sis 50 rue Guy-Moquet	16/09/2019
Examen des candidatures et des offres pour le marché d'entretien préventif de la ventilation des logements et des locaux de l'ensemble du patrimoine	
Examen des candidatures et des offres pour l'accord-cadre de repérages et de diagnostics amiante sur le patrimoine	
Accord-cadre de travaux tous Corps d'État dans les logements	04/12/2019



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





UNE PRIORITÉ : AMÉLIORER LE BIEN-ÊTRE DE TOUS LES COLLABORATEURS

En 2019, une nouvelle instance représentative du personnel, le CSE (Comité social et économique), a été mise en place, conformément aux mesures inscrites dans la loi Travail, concourant ainsi à l'amélioration du dialogue social et des conditions de travail. Par ailleurs, Malakoff Habitat se fait fort d'accompagner ses collaborateurs dans une démarche de formation leur permettant de s'adapter à l'évolution des métiers. Enfin, Malakoff Habitat modernise sa communication en s'inscrivant dans une nouvelle dynamique via le réseau LinkedIn.



CHIFFRES CLÉS DU PERSONNEL EN 2019

- > 84 salariés au 31 décembre 2019, un effectif stable
- > 48% de femmes :
40 femmes et 44 hommes

> NOS VALEURS

- Solidarité
- Écoute
- Équité
- Transparence
- Sens du service public

> NOS AMBITIONS

- Être un bailleur avec des valeurs d'humanisme et de solidarité
- Être un bailleur qui défend un véritable service public du logement, qui veille à améliorer le cadre de vie de ses locataires
- Être un bailleur dynamique, efficace, innovant, au service des locataires
- Être un bailleur engagé dans la diversité et dans le "travailler ensemble"

> LA CONTINUITÉ DU DIALOGUE SOCIAL ET LA MISE EN PLACE DES NOUVELLES INSTANCES REPRÉSENTATIVES DU PERSONNEL

Une des mesures phares de la loi Travail de 2017 est la fusion des instances représentatives du personnel (délégués du personnel, comité d'entreprise, comité d'hygiène de sécurité et des conditions de travail).

Pour un renforcement du dialogue social est créé un Comité social et économique (CSE) qui devient l'instance unique de représentation du personnel.

Cette nouvelle instance s'est mise en place en janvier 2019 après avoir vu le jour en décembre 2018 avec l'élection de ses membres : 12 élus du personnel qui concourent au dialogue social, véritable levier de l'amélioration des conditions de travail et de l'efficacité globale de Malakoff Habitat.

Dans ce cadre, les réunions bimestrielles permettent un échange, une compréhension fine et partagée des enjeux auxquels l'entreprise doit faire face et donnent ainsi du sens au travail de chacun.

> ACCOMPAGNEMENT DES COLLABORATEURS

NOS RECRUTEMENTS, AU PLUS PRÈS DE NOS BESOINS

L'évolution permanente des métiers, des compétences et des nouvelles technologies nécessite d'adapter nos recrutements pour être au plus près de nos besoins et de ceux des locataires.

Nous avons ainsi décidé de compléter nos équipes de la Vie Locative par l'embauche d'une Conseillère en économie sociale et familiale, dont la mission principale est d'accompagner nos locataires les plus en difficulté.

L'évolution des nouvelles technologies et la digitalisation de la communication, nous ont également conduits à renforcer nos équipes par l'intégration de deux alternants en contrat de professionnalisation : l'un dans la communication digitale et l'autre dans les systèmes d'information. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la volonté de Malakoff Habitat de permettre à de futurs diplômés d'intégrer le monde du travail et de mettre en application leur apprentissage.

LA FORMATION AU SERVICE DU SAVOIR, SAVOIR-FAIRE ET SAVOIR-ÊTRE NÉCESSAIRES À L'EXERCICE DE NOS MÉTIERS

Des métiers qui ont du sens dans un secteur utile

- Une politique des ressources humaines dynamique qui passe par un **renforcement des compétences des équipes**, avec la mise en place de cycles de formations. En effet, Malakoff Habitat a engagé les gardiens dans un processus de formation qualifiante afin de développer leurs compétences. En partenariat avec l'organisme de formation AFPOLS, le personnel de proximité s'est retrouvé durant toute l'année 2019 autour des thématiques de leur métier avec, pour finalité, de renforcer la dynamique de qualité de service rendu aux locataires.
- **Une professionnalisation** des équipes qui va se poursuivre, à destination, notamment, des managers de proximité. Les métiers de la proximité sont en constante évolution et nécessitent une grande polyvalence. Grâce à un parcours de formation sur mesure, les cadres vont pouvoir développer de nouvelles compétences nécessaires pour la SAIEM de demain.

La formation professionnelle constitue un vecteur fondamental d'accompagnement et de valorisation de nos collaborateurs. À ce titre, la formation est l'une des composantes essentielles de la gestion des emplois et des compétences.

Les axes fondamentaux du plan de développement des compétences concernent :

- l'amélioration de la qualité de service aux locataires,
- l'amélioration des compétences professionnelles de tous les collaborateurs.

CHIFFRES CLÉS DU RECRUTEMENT

> 12 nouveaux salariés en Contrat à Durée Indéterminée dont quatre faisant suite à des CDD

CHIFFRES CLÉS DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE

> 160 000 euros de budget sur fonds propres

> 127 jours de formation dont 40 jours pour l'ensemble du personnel de proximité dans le cadre d'une formation certifiante au métier de Gardien d'Immeuble



> Remise des diplômes de formation au personnel de proximité

UNE FORMATION CERTIFIANTE POUR LES GARDIENS

Durant l'année 2019, les gardiens de Malakoff Habitat ont bénéficié d'un cursus de formation certifiante qui a permis, outre de dynamiser et former l'équipe de gardiens, de mettre en place des petits groupes de travail en interne. À partir d'une thématique théorique de formation (accueil du public, sécurisation et contrôle des résidences, impayés de loyers...), des gardiens et des collaborateurs de tous les services ont porté une réflexion plus pratique sur le travail des équipes au quotidien.

Une charte d'accueil téléphonique, de nouvelles procédures en matière de contrôle quotidien et mensuel des résidences ont ainsi été mises en place grâce à ce beau travail d'équipe. Ce travail collaboratif sera poursuivi et complété en 2020.

DES SALARIÉS ENGAGÉS DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Nous avons renouvelé cette année notre partenariat avec l'entreprise adaptée *Cèdre* pour la gestion et le recyclage de nos déchets. *Cèdre* est une entreprise à vocation sociale qui réserve au moins 80% des postes de son service de production à des personnes qui bénéficient d'une reconnaissance de leur handicap. Acteur privilégié dans le secteur du recyclage, l'entreprise *Cèdre* nous fournit des corbeilles en carton recyclé pour la collecte du papier, des cartons et des cartouches et toners. L'engagement et la coopération de chacun participent à la préservation des ressources naturelles et au maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap.

UNE ENTRÉE SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX PROFESSIONNELS VIA LINKEDIN

Parce que l'usage du numérique fait désormais partie intégrante des moyens de communication, Malakoff Habitat s'est inscrite dans une dynamique de communication digitale. La présence sur les réseaux sociaux professionnels, principaux canaux de communication digitale, permet de partager nos valeurs, de transmettre des messages ou encore de valoriser nos actions et donc l'engagement des salariés dans l'amélioration de la qualité de service des locataires.



C'est dans cet esprit que la page entreprise de Malakoff Habitat a été créée sur LinkedIn en octobre 2019.

Communiquées en interne, les annonces de recrutement sont également postées sur les réseaux sociaux professionnels afin d'être visibles des acteurs du logement social.

Enfin, cette modernisation de nos pratiques s'accompagnera d'une refonte du site internet de Malakoff Habitat en 2020, afin d'améliorer de façon dynamique l'information sur les services à la disposition des locataires et de créer des interactions avec ces derniers.

UN NOUVEAU SOUFFLE

AU CŒUR

DE NOTRE OUTIL DE TRAVAIL





RENFORCER LES SERVICES ET INNOVER POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

En 2019, Malakoff Habitat a poursuivi son implication dans l'accompagnement de la Ville de Malakoff et des locataires afin d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers. Par ailleurs, contrainte par la Loi ELAN, la SAIEM a également participé à la création d'une SAC (Société Anonyme de Coordination), dont les membres partagent les mêmes valeurs et une ambition commune qui bénéficieront au territoire. Enfin, Malakoff Habitat a renforcé la modernisation de ses outils d'information et de communication au profit de tous les habitants.



> OBJECTIF : POURSUIVRE L'ACCOMPAGNEMENT DE LA VILLE ET DES LOCATAIRES

Malakoff Habitat reste impliqué dans le développement de la ville. Notre organisme poursuit son engagement et reste pleinement mobilisé, notamment autour des orientations suivantes :

- poursuivre aux côtés de la Ville de Malakoff, le développement de la ville et de ses quartiers, par une politique de construction neuve, de réhabilitation, d'amélioration, de sécurisation et de résidentialisation du patrimoine ;
- poursuivre et développer l'accompagnement individuel et collectif des locataires :
 - faciliter et fluidifier le parcours résidentiel et la mobilité, et mettre en œuvre les actions pour une meilleure adéquation entre le logement et la composition familiale,
 - accompagner les locataires âgés et/ou handicapés en leur proposant les meilleures solutions de travaux ou de relogement,
- promouvoir le lien social dans les résidences, favoriser le bien vivre ensemble et la tranquillité résidentielle, renforcer les liens entre le bailleur et les locataires ;
- poursuivre l'amélioration de l'organisation de la SAIEM et renforcer la qualité de service, la réactivité et la proactivité ;
- poursuivre la mise en place des process internes ainsi que l'effort de rigueur économique et financière, dans un contexte contraignant.

> LA CRÉATION D'UNE SAC (SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION)

Notre organisme a évolué, d'Office Public de l'Habitat, il est devenu en 2017 une SAIEM : une évolution contrainte par les législations. Aujourd'hui, une autre étape importante de la vie de la SAIEM est devant nous.

La loi sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite Loi ELAN promulguée le 24 novembre 2018, impacte fortement les bailleurs sociaux.

Cette Loi pose l'obligation d'appartenir à un groupe d'organismes HLM d'au moins 12 000 logements ou de réaliser 40 millions de chiffre d'affaires pour les SEM. Ne remplissant pas ces obligations, Malakoff Habitat doit participer à la création d'un groupe d'organismes : une Société Anonyme de Coordination.

C'est dans ce cadre que Malakoff Habitat s'est engagé avec quatre autres bailleurs sociaux en décembre 2019 à participer à la création d'une Société Anonyme de Coordination fondée sur des valeurs communes et une ambition partagée.

Cette Société Anonyme de Coordination permettra à ses membres de partager une communauté de vues, de valeurs, d'actions, et de moyens sur un territoire en garantissant une gestion territorialisée au plus proche des préoccupations des habitants et de leurs élus. Elle reposera sur une ambition commune entre ses membres

au bénéfice des territoires.

Elle sera créée avec des partenaires qui partagent nos valeurs et notre vision du logement social tels la SCIC HLM IDF Habitat, l'OPH Ivry-sur-Seine, l'OPH de Gennevilliers et l'OPH de Nanterre.

Dans le respect de l'autonomie de chacun des organismes, cette société sera fondée sur leur vision humaniste et solidaire du logement social.

Il s'agit, pour chacun, de répondre aux évolutions du modèle économique du logement social en adoptant une **démarche collaborative** permettant de :

- proposer en Île-de-France, et plus particulièrement sur leurs territoires respectifs, une alternative aux groupes capitalistiques de logement social ;
- penser un modèle de développement viable en saisissant notamment les nouvelles opportunités offertes par la loi en matière de diversification d'activités de façon accessoire et raisonnée ;
- penser la vente HLM différemment, notamment pour permettre un parcours résidentiel en accord avec les valeurs des organismes tout en continuant d'affirmer l'opposition à la vente HLM comme un moyen d'autofinancement tel qu'il est conçu par la loi ELAN.

Les organismes entendent s'appuyer sur les **valeurs** suivantes :

- la défense d'un véritable service public du logement : **notre vision partagée** ;
- la défense d'un logement humaniste et solidaire : **nos valeurs partagées** ;
- la défense d'un logement dynamique, efficace et innovant : **nos actions partagées**.

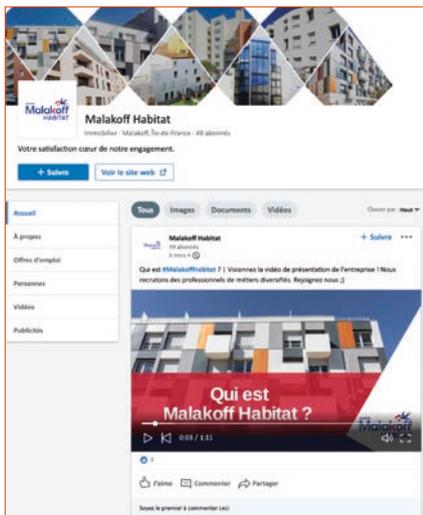
Dans le respect de ces valeurs, au sein de cette Société, les pouvoirs seront déconnectés du poids de chacun dans le capital selon le principe : **"1 Homme = 1 voix quelle que soit la part du capital détenue"**. Chaque membre pourra peser de manière égale sur les décisions.

La gouvernance des cinq bailleurs est maintenue.

Chaque organisme garde son pouvoir d'arbitrage et d'intervention dans le cadre de ses compétences notamment sur les attributions, la politique patrimoniale, l'entretien, la qualité de service et la proximité avec les habitants.

Ce sera, une nouvelle fois grâce à l'implication et aux compétences des collaborateurs de Malakoff Habitat que nous saurons relever ce nouveau défi et constituer demain une société qui permettra à la SAIEM, de **toujours compter dans le logement social francilien**.





> Page Malakoff Habitat sur LinkedIn



> Malak Cité



> L'agenda annuel

> MODERNISATION DE LA SAIEM

Pour **aborder ce nouveau virage de façon sereine**, il est aujourd'hui important de poursuivre la modernisation de notre organisme et le développement des compétences des ressources internes.

À ce titre, plusieurs chantiers vont se poursuivre et d'autres seront lancés dès 2020.

DES BORNES NUMÉRIQUES

La novation majeure sur laquelle nous sommes en réflexion est la mise en place d'une communication digitale : des bornes numériques sont prévues pour 2020 dans les halls de plusieurs résidences. L'installation de ces bornes

Le cœur de notre réflexion est d'améliorer les moyens de transmission d'informations vers nos locataires.

Pour ce faire, nous travaillons à la mise en place d'outils de communication toujours plus innovants et dynamiques au service de nos locataires et interlocuteurs.

RÉSEAUX SOCIAUX

Malakoff Habitat a fait son entrée sur les réseaux et développe ses moyens de communication, nous assurons désormais notre présence sur les plateformes de recrutement en ligne :

numériques aura pour objectif de remplacer les supports d'affichages traditionnels et de permettre la transmission d'informations pratiques instantanément.

LinkedIn, Viadeo et Indeed. Principalement orientés vers le recrutement, ces réseaux servent aussi à diffuser les différentes actualités de l'entreprise.

OUTILS INFORMATIQUES

Les outils informatiques de la SAIEM vont eux aussi évoluer. À ce titre, notre progiciel AAERON migrera vers la version 4, version permettant une meilleure traçabilité de la réclamation locataire, la prise en compte de

toutes les évolutions législatives intervenues dernièrement, mais également la possibilité de digitaliser l'ensemble des documents utilisés aujourd'hui au quotidien.

TÉLÉPHONIE

Aujourd'hui obsolète, la téléphonie de la SAIEM sera totalement rénovée, permettant une meilleure gestion du standard, des renvois d'appel mais également de préparer les formes de

travail de demain où un collaborateur en mobilité pourra retrouver tout son univers informatique et téléphonique quel que soit l'endroit où il se trouve.

En parallèle, Malakoff habitat poursuit les actions suivantes :

LETTRE DE PROJETS ET MALAK CITÉ

Trois nouveaux numéros du Malak Cité et trois numéros de la lettre de projets ont été diffusés.

Mise en place en 2018, la lettre de projets a pour vocation d'informer nos partenaires institutionnels, les

membres du Conseil d'Administration et les élus de la ville de Malakoff sur les diverses opérations qui ont été réalisées en vue de l'amélioration du patrimoine.

AGENDA

Comme chaque année, les agendas ont été distribués auprès de nos locataires à l'occasion de la nouvelle

année. Celui-ci est toujours fort apprécié.

L'ÉQUILIBRE
➤ **AU CŒUR**
DE NOS FINANCES





Les comptes de l'année 2019 seront soumis au Conseil d'Administration de la société à l'Assemblée générale des actionnaires le 25 juin 2020.

En l'état, ils présentent les caractéristiques suivantes :

- le compte de résultat dégage un bénéfice de 1 170 664,30 €, contre 3 305 734,14 € en 2018,
- le total des dépenses s'élève à 26 693 434,72 €, le total des recettes s'élève à 27 864 099,02 €.

> COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

RUBRIQUES	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	25 953 084	26 017 376	12 588 547
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	25 953 084	26 017 376	12 588 547
Production stockée			
Production immobilisée	142 099	138 655	0
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges	566 584	707 546	2 691 405
Autres produits	4	13	6 966
PRODUITS D'EXPLOITATION	26 661 772	26 863 581	15 286 918
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	0	0	1 441
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)	3 959 884	3 990 140	1 306 301
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes	6 325 104	5 330 283	3 333 580
Impôts, taxes et versements assimilés	4 094 692	3 964 658	1 000 409
Salaires et traitements	3 138 228	3 128 227	1 455 354
Charges sociales	1 177 210	1 337 373	600 481
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	5 097 567	4 733 025	3 840 675
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	272 340	354 692	381 219
Dotations aux provisions	771 223	126 330	0
Autres charges	57 230	36 512	858
CHARGES D'EXPLOITATION	24 893 478	23 001 241	11 920 318
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 768 294	3 862 341	3 366 600
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			
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	56 091	18 254	
PRODUITS FINANCIERS	56 091	18 254	0
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	18 233	70 170	127 644
Intérêts et charges assimilées	1 466 204	1 275 299	623 941
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIÈRES	1 484 437	1 345 469	751 585
RÉSULTAT FINANCIER	-1 428 346	-1 327 215	-751 585
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	339 948	2 535 126	2 615 015

> COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

RUBRIQUES	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	291 862	92 779	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	854 373	1 112 848	383 398
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 146 235	1 205 627	383 398
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12 196	7 841	1 394
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	303 322	427 187	1 313 255
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	315 518	435 028	1 314 649
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	830 717	770 599	-931 251
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	27 864 098	28 087 462	15 670 316
TOTAL DES CHARGES	26 693 433	24 781 738	13 986 552
BÉNÉFICE OU PERTE	1 170 665	3 305 725	1 683 764





Le bilan fait apparaître l'augmentation des capitaux propres de la société suite à l'augmentation de capital qui est intervenue sur 2019.

Les immobilisations en cours sont d'un niveau de 13 millions d'euros, ce qui traduit l'activité patrimoniale importante de la société.

De nouveaux emprunts ont été mobilisés pour financer ces investissements.

> BILAN - ACTIF

RUBRIQUES	MONTANT BRUT	AMORT. ET DÉPRÉCIATIONS	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Concessions, brevets et droits					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles	1 038 606	519 302	520 205	589 105	555 314
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains aménagés, loués, bâtis	43 296 437	0	43 296 437	37 327 115	37 282 227
Constructions	138 824 726	17 462 375	121 362 351	112 333 090	115 139 402
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immobilisations corporelles	408 144	281 614	126 529	167 190	208 031
Immobilisation corporelles en cours	13 673 645	0	13 673 645	21 955 077	11 995 986
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Participations - Apports, avances					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés (droits de créances)					
Prêts participatifs					
Autres titres immobilisés					
Autres	3 624	0	3 624	3 624	3 624
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	197 245 182	18 263 292	178 982 791	172 375 201	165 184 584
ACTIF CIRCULANT					
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières					
Immeubles en cours					
Produits intermédiaires					
Concessions et autres					
CRÉANCES					
Fournisseurs débiteurs	46 978	0	46 978	898	0
Locataires et organismes payeurs d'APL	5 360 241	1 870 035	3 490 206	3 342 395	3 102 154
Autres	728 152	0	728 152	2 237 732	1 136 036
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres					
Banques, établissements financiers et assimilés	9 429 604	0	9 429 604	25 961 737	14 958 154
Charges constatées d'avance	32 589	0	32 589	28 298	0
ACTIF CIRCULANT (II)	15 597 564	1 870 035	13 727 529	31 571 060	19 196 344
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0	0	0	18 233	222 447
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Différences de conversion Actif (V)					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	212 842 746	20 133 326	192 709 420	203 964 492	184 603 372

> BILAN - PASSIF

RUBRIQUES	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAL PROPRE			
Capital (actions simples) et fonds de dotation	1 416 464	531 184	531 184
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	4 336 990	242 570	242 570
Ecart de réévaluation		0	
Réserves :			
Réserve légale	53 118	53 118	53 118
Réserves statutaires ou contractuelles		0	
Réserves réglementées			
Autres réserves	753 804	753 804	753 804
Report à nouveau (a)	6 700 257	3 394 523	1 710 759
Résultat de l'exercice (a)	1 170 664	3 305 734	1 683 764
Subventions d'investissements	69 417 913	32 755 325	33 510 535
Provisions réglementées	0	0	
TOTAL (I)	83 849 211	41 036 258	38 485 735
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de Titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres			
TOTAL (II)	0	0	0
PROVISIONS			
Provisions pour risques	220 039	166 600	190 000
Provisions pour charges	4 997 957	4 685 046	4 949 093
TOTAL (III)	5 217 996	4 851 646	5 139 093
DETTES FINANCIÈRES			
Emprunts auprès des établissements de crédit	95 008 716	94 967 415	87 593 606
Dépôts de garantie des locataires	1 444 434	1 471 333	1 472 537
Clients créditeurs	1 588 287	1 226 102	1 210 665
DETTES D'EXPLOITATION			
Fournisseurs	2 982 179	3 128 643	2 940 102
Dettes fiscales, sociales et autres	597 616	507 350	276 954
DETTES DIVERSES			
Fournisseurs d'immobilisations	1 777 806	4 697 555	1 271 430
Autres	243 176	52 078 192	46 213 255
Produits constatés d'avance		0	
TOTAL (IV)	103 642 213	158 076 590	140 978 549
Ecart de conversion Passif	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	192 709 420	203 964 492	184 603 374

LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL Frédéric ISSALY



Frédéric ISSALY
Directeur Général
de la SAIEM Malakoff Habitat

Année après année, le rapport d'activité nous permet d'effectuer un bilan annuel des actions réalisées au quotidien par les équipes de Malakoff Habitat.

L'année 2019 est particulière puisque pour la première fois, les effets de la loi ELAN se font entièrement ressentir sur notre activité. Les différentes mesures des pouvoirs publics telles que la mise en œuvre de la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité), la baisse de l'APL (l'Aide Personnalisée au Logement) et la hausse de la cotisation CGLLS se traduisent par une perte de plus de 3,9 M€ que Malakoff Habitat ne pourra investir auprès de ceux qui en ont le plus besoin, nos locataires ou les demandeurs de logement.

Un autre effet induit par la loi ELAN est la nécessité demain de nous ré-inventer, nous améliorer encore, mais également de nouer des partenariats au sein d'une Société Anonyme de Coordination qui nous permettra de défendre et de faire perdurer notre vision humaniste et sociale du logement.

Mobilisés, nous continuons à assurer notre mission de service public pour le logement et veillerons à offrir un logement social de qualité aux habitants de Malakoff.

En 2019, Malakoff Habitat a, une nouvelle fois, conduit une politique volontariste au service des locataires. Aussi, avons-nous livré 165 logements en 2019. 138 pour la résidence étudiante Julie-Victoire Daubié et 27 pour notre résidence Jean- Jacques Rousseau. Ces productions traduisent notre volonté de proposer des logements de qualité à différents types de publics en recherche d'une solution d'habitat.

Conscients des enjeux environnementaux auxquels notre société est confrontée, nous avons également continué à décliner notre programme de réhabilitation énergétique en terminant notamment la réhabilitation de notre résidence du 5 Gambetta qui a obtenu le label BBC rénovation.

Demain, aux côtés de la Ville de Malakoff, nous continuerons à améliorer la qualité de vie en contribuant à la restructuration du quartier Barbusse ou redessinant la résidence Guy Moquet.

Ce document est également l'occasion de souligner le travail et le savoir-faire des équipes de Malakoff Habitat qui s'impliquent chaque jour pour répondre aux besoins de nos locataires.



1 Malakoff Habitat dit au revoir à M^{me} Descamps, Directrice Générale

2 Départ en retraite de M^{me} Netter, Directrice Générale Adjointe

3 Inauguration de la résidence étudiante Julie-Victoire Daubié



1



2



3

- 1 Rencontre des locataires pour discuter de la loi ELAN
- 2 Formation certifiante des gardiens
- 3 Inauguration de la réhabilitation du 5 Gambetta

**CONCEPTION GRAPHIQUE
ET MISE EN PAGE**

Empreinte communication

RÉDACTION

Chargée de communication
Anne-Marie ARJONA

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

Juin 2020

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

