

MALAIK CITÉ

Le magazine des locataires

n°30
HIVER 2022

- *Aérez et ventilez !*
- *Amicale des locataires*
- *70 logements rue Dolet, Interview de l'architecte*

SAIEM
Malakoff
HABITAT

49 RÉSIDENCES
85 COLLABORATEURS
4509 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

⚡ Entreprise générale d'électricité

- Dépannage sur toute l'Ile-de-France
- Mise en conformité électrique de votre logement
- Réfection électrique complète de votre logement
- Contrôle d'accès et interphonie
- Réaménagement de bureaux
- Eclairage extérieur



Eden

📞 contact :
 16 rue Jean Bart
 78960 VOISINS LE BRETONNEUX
 Tél : 01 30 43 95 70 / Fax : 01 30 43 95 71
 contact@eden78.com

MALAKCITÉ

Le magazine des locataires

Diffusé à l'ensemble des locataires
de Malakoff Habitat



Pour votre publicité contactez HSP



01 55 69 31 00
 contact@hsp-publicite.fr



GTM Bâtiment

Parce qu'elle privilégie la satisfaction de ses clients et le bien-être des habitants, GTM Bâtiment renouvelle son savoir-faire innovant et diversifié dans un monde qui se digitalise. Elle réinvente l'entreprise générale en accompagnant ses partenaires et en créant le chantier communicant.

**GTM Bâtiment, un esprit partenaire
et de services.**

www.gtm-batiment.fr

UNE ANNÉE 2022 PLEINE D'AMBITION.

L'année 2022 sera marquée par la livraison de plusieurs projets de construction lancés par Malakoff Habitat. Ce sont 161 logements sociaux de belles qualités architecturales et environnementales qui viendront agrandir notre patrimoine. 161 logements, ce n'est pas rien !

Dans la conjoncture actuelle où il existe une vraie pénurie de logements sociaux, notamment dans la région Île-de-France, nous pouvons nous féliciter de cette ambition. Vous vous demandez, à juste titre, à qui vont être attribués ces 161 nouveaux appartements. Comme nous vous l'avons déjà expliqué en détail dans un précédent numéro de Malak Cité, ce sont les quatre réservataires qui vont attribuer ces 161 logements : 49 appartements pour la Préfecture, 61 pour Action Logement (1% patronal), 36 pour la Municipalité de Malakoff et 15 pour Malakoff Habitat.



2022 marquera aussi le début du chantier de déconstruction et reconstruction de la résidence Guy Môquet. 71 logements datant des années 1950 seront démolis pour laisser place à 96 nouveaux appartements. Un projet ambitieux pensé de manière à s'insérer en harmonie dans le quartier environnant. Nous allons réussir cette opération grâce à une véritable écoute et un accompagnement de tous les locataires dans un processus de relogements. Pour cela nous sommes accompagnés par une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) à qui nous avons demandé d'être attentive aux souhaits de chacune et chacun permettant ainsi de reloger la majorité des familles du 50 Guy Môquet. Il reste encore quelques foyers à reloger, d'ores et déjà ceux qui ont réemménagé sont satisfaits.

Nous pouvons donc nous réjouir de l'aboutissement de ces nouvelles constructions mais il nous faut continuer et poursuivre cette politique ambitieuse de développement et de réhabilitation de notre patrimoine. Ambitieux mais réaliste car, comme je vous l'ai souvent écrit et dit, les budgets des bailleurs sociaux sont de plus en plus contraints. Pour autant, Malakoff poursuivra avec le soutien de la ville son ambition d'être un acteur déterminé pour répondre au mieux à la demande de logement social.

Au nom du Conseil d'administration, du personnel de Malakoff Habitat et de moi-même, je vous souhaite à toutes et à tous de très belles fêtes de fin d'année et nos meilleurs vœux de santé, bonheur et réussite personnelle pour l'année 2022.

Dominique Cardot,
Président de Malakoff Habitat

SOMMAIRE

03 Édito

Édito de Dominique Cardot

04 Vie pratique

Aérez vos logements !

06 Infos travaux

Tout sur le programme Dolet
Interview de Lisa Bouteldja

09 Quoi de neuf ?

Le nouveau site est en ligne
Trois nouvelles bornes numériques

10 De vous à nous :

L'amicale des locataires

12 Pense-bête

L'agenda 2022

AÉRER ET VENTILER POUR MIEUX CHAUFFER ET RESPIRER !

Aérer votre appartement est primordial, même en hiver lorsque la température flirte avec le zéro. Au contraire, cela va vous permettre de chauffer plus efficacement votre logement. Explication.

n°30

HIVER 2022



Cela peut paraître à premier vue étrange mais plus il fait froid dehors, plus il est nécessaire d'aérer et de ventiler. En effet, l'activité à l'intérieur d'un appartement produit de la vapeur d'eau qui augmente l'humidité de l'air que ce soit avec les douches, le linge que l'on fait sécher, la cuisine et même la respiration des habitants ! Et justement, **un air chargé d'eau est beaucoup plus difficile à chauffer qu'un air sec**, impliquant une facture plus importante de chauffage. En plus, l'humidité va vous donner une sensation de froid qui va vous inciter à surchauffer vos pièces.

EVITER LES MOISSURES, LES ACARIENS ET LA POLLUTION.

Par ailleurs, un air humide et chaud favorise le développement d'acariens et de moisissures sur les murs, ou encore la prolifération de composés organiques volatils (COV), pollens, microbes, bactéries, polluants. De quoi gêner les personnes allergiques ou fragiles. **Aérer son logement est donc nécessaire tant pour votre santé que pour votre habitation.**

Nous passons plus de 80% de notre temps à l'intérieur de nos logements dont l'air, contrairement aux idées reçues, est toujours beaucoup plus pollué que l'air extérieur. C'est pourquoi l'air que vous respirez chez vous doit être renouvelé quotidiennement pour être dépollué, et cela même s'il fait froid dehors.



COVID-19 : UNE BONNE VENTILATION POUR ÉVACUER LE VIRUS

Renouveler l'air régulièrement dans un logement participe à évacuer les particules de coronavirus présentes dans des gouttelettes évaporées. En renouvelant correctement l'air chez vous, vous réduisez alors les risques de contamination si des personnes de votre entourage sont infectées.

LA VENTILATION N'EST PAS UNE OPTION

Un logement est équipé d'un système de ventilation. Selon la date de construction de votre immeuble, votre logement est soit pourvu de ventilations naturelles qui sont des conduits d'aération directement ouverts sur l'extérieur, soit de Ventilations Mécaniques Contrôlée (VMC) qui sont des systèmes électriques de renouvellement automatique et continu de votre air intérieur.

Il ne faut donc JAMAIS boucher ces systèmes de ventilation et ce, même si vous pensez à ouvrir vos fenêtres quelques minutes par jour. En effet ouvrir les fenêtres est un bon réflexe, nécessaire au quotidien, mais qui se révèle insuffisant.

Une bonne ventilation passe aussi par les installations de ventilation naturelle et de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC). « *Trop souvent nous sommes contactés par des locataires qui rencontrent des problèmes de moisissures et d'humidité dans leur appartement et la plupart du temps, nous nous apercevons que les bouches de ventilations naturelles, voir même les VMC, ont été bouchées volontairement par les habitants et c'est la cause du problème d'humidité* » constate une responsable de secteur chez Malakoff Habitat.

Enfin, **les grilles d'aération naturelle et les VMC sont d'autant plus primordiales dans les logements équipés d'appareils fonctionnant au gaz** qui, pour des raisons de sécurité, impose une ventilation continue grâce à des grilles d'aération basses et hautes. Alors laissez aérer !

CE QU'IL FAUT RETENIR :

- Aérer régulièrement votre intérieur, une à deux fois par jour.
- Ne pas boucher les aérations et les VMC
- Ne pas surpeupler le logement
La première cause de l'humidité est souvent l'humain.
- Un logement bien aéré et ventilé, c'est un logement plus facile à chauffer



Désamiantage

Déplombage

Dépollution

Née en mars 2017 d'un besoin grandissant de professionnels de la dépollution dans le domaine de la démolition et de la réhabilitation, IE PRO vous assure une approche environnementale novatrice.

Quel que soit votre problème de pollution avant démolition ou avant travaux IE-PRO s'adapte à vos besoins.

iepro.fr

09 52 13 00 45 - contact@iepro.fr

ZAC DOLET - BROSOLETTE : UNE BELLE CONSTRUCTION DE 70 LOGEMENTS SOCIAUX !

Ce projet de construction de 70 logements sera le dernier projet livré dans le cadre de la ZAC Dolet Brossolette. Situé à la place de l'ancien garage municipal, l'opération répond à un niveau de qualité environnementale très exigeant et à un objectif d'insertion dans un tissu urbain dense. Tour d'horizon d'un ambitieux projet architectural.

n°30

HIVER 2022



Démarrés au début de l'année 2020, les travaux des 70 logements sociaux aux 69-75 rue Etienne Dolet avance à un bon rythme. Le bâtiment B situé en fond de parcelle est désormais « hors d'eau et hors d'air » c'est-à-dire à la fois à l'abri de l'eau (toiture, murs) et de l'air (menuiseries, portes, fenêtres...). Le gros œuvre du bâtiment A situé sur rue sera achevé avant la fin de l'année. La livraison de la résidence est attendue à l'été 2022.

La gestion de ce chantier situé en milieu urbain dense se déroule sans encombre : la cohabitation avec les résidences voisines, que ce soit la résidence de Malakoff Habitat au 210 Brossolette ou la copropriété du 65 rue Etienne Dolet, se déroule dans de bonnes conditions.



DES LOGEMENTS SOCIAUX DE QUALITÉ, UN CADRE DE VIE VALORISÉ

Une attention particulière a été portée sur la qualité d'usage des logements. La quasi-totalité des appartements comporte des surfaces annexes types balcons, terrasses et jardins privatifs. De larges baies vitrées permettent un bon éclairage naturel des séjours et la performance énergétique visée (RT2012 -20%) garantit un réel confort pour les locataires.

Les espaces extérieurs font l'objet d'un aménagement paysager qui se décline en 3 types d'espaces plantés : un jardin sur rue côté Etienne Dolet, un jardin collectif à l'arrière du bâtiment, et plusieurs logements du rez-de-chaussée sont dotés d'un jardin privatif. Une trentaine d'arbres seront plantés sur la parcelle, avec un cheminement piéton de part et d'autre des bâtiments B et C.

161

logements sociaux
seront livrés en 2022

dont **49** seront attribués par la Préfecture,
61 par Action Logement,
36 par la Ville
et **15** par Malakoff Habitat.

◀ Porche d'entrée rue Etienne Dolet
en cours de construction



UNE RÉSIDENCE EN LIEN AVEC LE 210 BROSSOLETTE

L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE



▲▲
Perspective du projet finalisé (photo du haut)
et vue du projet en cours de construction



Le futur programme a été réfléchi en lien avec la résidence existante du 210 Brossolette. Ainsi un large porche rue Étienne Dolet servira d'entrée commune aux piétons et aux véhicules des deux résidences. Les espaces extérieurs végétalisés seront également partagés par l'ensemble des locataires.

Les places de parking aériennes de la résidence du 210 Brossolette, qui avaient été supprimées afin de permettre la réalisation des travaux, seront reconstituées. Les locataires qui le souhaitent pourront donc retrouver un stationnement au sein de leur résidence au niveau du sous-sol de la nouvelle construction.

Quatre logements de la résidence seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. Malakoff Habitat a convié sur le chantier Sandra Parrié-Claude, de la Mission Handicap et René Assibat, membre de la Commission Accessibilité de la Ville de Malakoff afin qu'ils partagent leur expérience avec l'équipe chantier et l'architecte de l'opération. Durant cet échange, ils mettent l'accent sur la qualité d'usage du logement pour les personnes handicapées, notamment dans la salle de bain.

L'aménagement de la douche est également discuté : l'emplacement des barres de renfort et de la robinetterie est étudié de manière à favoriser au maximum le confort d'utilisation au quotidien. Une collaboration qui vise à être au plus près des besoins réels au quotidien des locataires en situation de handicap.

LE POINT DE VUE DE L'ARCHITECTE

Lisa Bouteldja est architecte, co-fondatrice de l'agence NaaJa Architectes Urbanistes qui a conçu le projet rue Etienne Dolet. Elle a répondu à quelques questions pour Malak Cité.

QUEL EST LA PARTICULARITÉ DU PROJET QUE VOTRE CABINET A CONÇU AU 69 RUE ETIENNE DOLET À MALAKOFF ?

La particularité de ce projet, c'est son intégration urbaine. Il devait s'insérer dans un tissu de bâtiments déjà existants puisque la parcelle sur laquelle est réalisée ce projet est pleinement intégrée dans la résidence du 210 avenue Brossolette qui appartient à Malakoff Habitat. Donc l'enjeu était vraiment de s'intégrer dans ce tissu urbain existant, à la fois dans l'opération de Malakoff Habitat existante mais aussi dans tous les immeubles alentour. C'est justement cette intégration urbaine qui a donné véritablement sa forme au projet, en raccordant dans un mouvement, comme un trait d'union, les deux façades des constructions voisines à savoir le 210 Brossolette et la copropriété privée du 67 rue Etienne Dolet.

DE QUOI ÊTES-VOUS LA PLUS FIÈRE SUR CE PROJET ?

Nous sommes extrêmement fiers de la qualité des logements et c'est ce qui est le plus important finalement. Tous les appartements à partir du 3 pièces sont traversant ou possédant deux orientations. Ils ont tous un espace extérieur, que ce soit un balcon, une terrasse, ou de petits jardins pour les rez-de-chaussée. La qualité des logements, c'est aussi la performance environnementale. Le projet est certifié NF Habitat HQE Effinergie+.

Contrairement aux idées reçues, les projets de logements sociaux figurent souvent parmi les plus beaux projets. Ce sont vraiment des logements de qualité parce que, même s'il y a un coût et des objectifs très contraints, les bailleurs sociaux, exploitants les logements pendant des décennies, ont cette attention particulière à ce que ce soit de beaux logements qui donnent satisfaction aux locataires et surtout qui soient pérennes. Ils doivent durer, bien vieillir. Cela met une ambition de qualité des logements qui, je trouve, contribue à l'amélioration de l'image du logement social par rapport à l'accession à la propriété privée. Il est important que les habitants soient fiers d'habiter les logements sociaux.

COMMENT A ÉTÉ ACCUEILLI LE PROJET PAR LES RIVERAINS ET SURTOUT LES LOCATAIRES DU 210 ?

Quand nous avons commencé l'opération, il y a eu des recours et des craintes. La densité, le fait de construire en région parisienne, c'est quelque chose qui suscite toujours des craintes. Mais finalement, nous nous apercevons qu'elle est bien acceptée quand elle va de pair avec la qualité. Dans ce projet c'est le cas. En plus auparavant à cet endroit, il y avait le garage municipal qui était totalement fermé, sans espaces verts. Avec ce nouveau projet, les riverains et les locataires du 210 Brossolette auront à la place un nouveau jardin arboré sur la rue et sur l'arrière, le long de la voie commune, de petits jardins privatifs. Enfin, on trouvera aussi des jardins tout autour des bâtiments jusqu'à l'arrière de la parcelle. C'est un projet qui profite à tous.

COMMENT SE DÉROULE LE CHANTIER JUSTEMENT ?

Le bon déroulement du chantier n'était pas gagné d'avance car nous sommes quasiment en site occupé. Nous sommes joutés par des bâtiments habités, notamment ceux du 210 Brossolette. Quand il y a une grande proximité, la gestion des accès des camions et les nuisances sonores deviennent difficiles à vivre mais pour l'instant le déroulement du chantier est une réussite. Nous y avons été particulièrement attentifs en répondant à la charte « Chantier propre » qui impose aux entreprises du bâtiment un cahier des charges précis sur la gestion des déchets, sur le respect des horaires de travail et surtout sur l'information des locataires. Le fait d'informer les locataires sur le planning de l'avancement et de leur répondre régulièrement en instaurant un dialogue de manière générale, cela rend le chantier beaucoup plus acceptable pour tout le monde.



ÇA Y EST ! LE NOUVEAU SITE INTERNET EST EN LIGNE !

Le nouveau site de Malakoff Habitat est en ligne. Accessible sur tous les supports numériques - ordinateurs, tablette, smartphones - ce site va faciliter vos démarches et vous apporter l'information nécessaire en temps réel. Les nouvelles fonctionnalités simplifient votre navigation notamment avec une page d'accueil plus claire, qui vous conduit directement aux informations les plus importantes en vous faisant gagner du temps.

Pour toutes vos questions, n'hésitez pas à vous y rendre. C'est le meilleur moyen de vous informer au quotidien sur votre bailleur, votre logement et même votre ville.

Vous pouvez nous y contacter à tout moment via le formulaire de contact en ligne.

Rendez-vous sur www.malakoff-habitat.fr.



ENQUÊTE SUR L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL (OPS)

Vous avez dû recevoir dans votre boîte aux lettres l'enquête OPS. Elle est obligatoire tous les 2 ans. Pensez à la renvoyer rapidement.

Cette enquête a pour but d'élaborer un rapport sur les caractéristiques démographiques et sociales des occupants du parc locatif social. C'est la raison pour laquelle tous les locataires de Malakoff Habitat reçoivent une enveloppe avec à l'intérieur une enquête nominative à compléter, un document explicatif intitulé « comment remplir le questionnaire ? » et une lettre d'information.

Vous avez un délai pour la remplir et la renvoyer accompagnée de la copie de votre avis d'imposition ou de non-imposition de l'année précédente. Mais ne tardez pas, les locataires qui ne renverront pas l'enquête devront payer une pénalité mensuelle non remboursable de 7,62 € par mois de retard.

TROIS NOUVEAUX PANNEAUX NUMÉRIQUES DE PLUS !

Les résidences Thorez, 5 Gambetta et 15/17 rue Tissot viennent de se voir équipées d'un panneau numérique. Pour la première fois sur le patrimoine, la borne sur la résidence Thorez est placée à l'extérieur, près du bureau d'accueil du gardien. Pour qu'elle soit visible des locataires de tous les bâtiments à l'entrée de la résidence, cet écran est en version XXL, beaucoup plus grand qu'une borne classique placée dans le hall des résidences.

Le déploiement numérique continue l'installation d'une borne sur la résidence Aimé Allain « Mermoz » à l'issue de sa réhabilitation en fin d'année.



UNE AMICALE DES LOCATAIRES, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Colette Estève est présidente de l'Amicale des locataires de la résidence Thorez, une des plus grandes du patrimoine de Malakoff Habitat avec pas moins de 368 logements. Elle nous éclaire sur le rôle et les missions d'une Amicale. Interview.

n°30

HIVER 2022



POURQUOI EST-CE IMPORTANT D'AVOIR UNE AMICALE DANS UNE RÉSIDENCE ?

Une association de locataires a pour but de représenter et de défendre les intérêts et les droits des locataires. C'est donc en étant le plus nombreux possible que les locataires, réunis en amicale, seront suffisamment représentatifs pour pouvoir échanger régulièrement avec le bailleur et avoir ainsi des informations sur les travaux prévus pour améliorer cet habitat, obtenir satisfaction à des réclamations sur la base de l'intérêt commun et également entreprendre des actions pour défendre le logement social, bien mis à mal de nos jours.

▲▲
Séance de jardinage au printemps pour fleurir la résidence Thorez organisée avec l'Amicale des locataires

QUELLES SONT LES PRINCIPALES MISSIONS DES AMICALES ?

Le contrôle des charges locatives est un point fort de notre activité. Il s'agit de vérifier annuellement la validité des sommes demandées dans les charges sur la quittance de loyer et de leur faire rembourser des indus si besoin. Par exemple, en ayant accès aux documents concernant le calcul et l'évolution de ces charges locatives, nous avons obtenu il y a quelques années, le remboursement de la taxe d'ordures ménagères qui incluait, à tort, l'adresse de la supérette.

Charge à l'amicale également de s'assurer que les services rendus correspondent bien aux contrats conclus par Malakoff Habitat avec les différentes entreprises comme les espaces verts, ou encore le ménage.

L'information générale est une autre activité de l'amicale. Elle se fait tout au long de l'année par voie d'affichage dans les panneaux mis à la disposition par Malakoff Habitat dans chaque hall d'immeuble de la résidence.

Mais la réunion des locataires, qui a fait défaut ces deux dernières années avec la crise sanitaire, permet d'informer, de rendre compte, mais aussi et surtout de prendre des décisions avec les adhérents et les locataires en général. Se rencontrer est le meilleur moyen pour lutter ensemble pour un meilleur cadre de vie et favoriser la convivialité des habitants, ce que nous tentons de faire avec les cueillettes collectives de nos aromates ou la traditionnelle fête des voisins dont le côté festif nous a bien manqué dans ces temps moroses.

A noter aussi que c'est suite à des problèmes d'insécurité en 2002 que l'amicale a été relancée. Cela a permis de faire la liaison entre les différentes autorités (bailleur, police, mairie) et les habitants et d'agir tous ensemble.

EST-CE QU'ÊTRE PRÉSIDENT.E D'UNE AMICALE FAIT DE VOUS LA « CHEF » DES LOCATAIRES ?

Non, bien sûr que non ! J'essaie juste d'animer un collectif, dont le souci majeur est d'être à l'écoute des besoins exprimés par les habitants, de faire preuve d'initiatives pour soumettre des propositions d'action pour contribuer au bien vivre ensemble.

Le Bureau est avant tout une équipe qui fait fonctionner l'amicale en s'appuyant sur la volonté des adhérents et les décisions prises en assemblée générale. Notre bureau a même été élargi à d'autres membres actifs.

▶▶
Colette Estève dans les jardins de la résidence Thorez dont elle préside l'Amicale.

QUELLES SONT LES AUTRES ACTIVITÉS DE L'AMICALE ?

Nous avons contribué, avec l'aide de l'OPH à l'époque, à créer l'espace des aromates et de la « prairie fleurie » en lieu et place d'un local pour encombrants qui avait pris feu, permettant ainsi d'embellir un coin de la résidence. Nous saluons également l'implication de quelques locataires qui se sont appropriés l'espace au pied des immeubles pour fleurir la cité. Et nous espérons bien pouvoir organiser de nouveau la fête des voisins l'année prochaine.



12 Amicales des locataires existent à Malakoff Habitat.

LE SAVIEZ-VOUS ?

2 représentants des locataires élus pour 4 ans siègent au Conseil d'administration de Malakoff Habitat, ce sont les administrateurs locataires. Ils y défendent vos intérêts pour tout ce qui concerne le logement, votre résidence et l'avenir de votre quartier. Ils s'expriment principalement sur le budget, les augmentations de loyer, les réhabilitations, les travaux, les acquisitions.... Ils se font le relais de vos besoins et de vos attentes. Ils sont également présents lors des commissions d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) où ils statuent avec Malakoff habitat sur les dossiers d'attribution ou de changement de logement, afin que les règles soient respectées. Ils ont accès aux documents concernant le calcul et l'évolution des charges locatives.

Les administrateurs locataires siègent aussi dans la Commission d'Appel d'Offres (CAO) qui procède à l'admission des entreprises, à l'ouverture des offres et à la désignation des prestataires pour les marchés formalisés (travaux, réparations, entretien, accompagnement etc.).

Les prochaines élections des administrateurs locataires auront lieu fin 2022.

Joyeuses fêtes !

L'agenda 2022 de

SAIEM
Malakoff
HABITAT

vous est offert
avec ce numéro



SAIEM
Malakoff
HABITAT

MALAK CITÉ Journal des locataires de Malakoff Habitat.
Décembre 2021 - Tirage : 4800 exemplaires.
Tel : 01 46 56 31 00 – administratif@malakoff-habitat.fr
Directeur de la publication : Frédéric Issaly
Rédaction : Amel Melhaa-Juvenal / Mariata Diallo — Service Communication
Conception graphique et mise en page : ART176 - ART176.com
Impression : La Fourmi Epsilon – LNI
Régie publicitaire : HSP – 01 55 69 31 00 – contact@hsp-publicite.fr
Photo de couverture : Les résidences se décorent pour les fêtes de fin d'année.
Crédits photos : Malakoff Habitat, Toufik Oulmi, Agence NaaJa, Canva

*Votre satisfaction au cœur
de notre engagement*

www.malakoff-habitat.fr