

MALAKOFF CITÉ

Le magazine des locataires

n°39
AVRIL 2024

- Cité des Poètes :
réhabilitation
et concertation
- Votre espace en ligne :
nouvelles fonctionnalités !

SAIEM
Malakoff
HABITAT

52 résidences
4666 logements locatifs sociaux
86 collaborateurs

BIEN-ÊTRE ET LOGEMENT

« Chers locataires,

Il me tarde que les temps changent, tant il m'est difficile de positiver dans ce traditionnel édito, et ce depuis plusieurs numéros.

Bien triste début d'année 2024 pour le logement social ! Vous avez assisté comme nous à une énième attaque contre le logement social, émise par le nouveau Premier ministre, Gabriel Attal.

J'allais jusqu'à parler, dans l'édito du numéro d'octobre 2023, d'un contexte de « démontage des grandes politiques publiques de solidarité », que sont l'école, le logement ou encore la santé publique. En voici une nouvelle illustration.

À l'heure où 4,2 millions de personnes restent mal logées, où parmi celles et ceux qui appellent le 115 chaque soir, 8 000 personnes (dont 2 400 âgées de moins de 18 ans) n'obtiennent aucune solution d'hébergement d'urgence (chiffres novembre 2023)...

Alors que depuis l'élection d'Emmanuel Macron, les prélèvements opérés sur les moyens financiers des organismes de logement social ont mis en berne la production des logements HLM au niveau national...

C'est le moment que choisit le Premier ministre pour porter une attaque à la loi Solidarité et Rénovation Urbaine (SRU) adoptée il y a 25 ans. « Une de nos plus belles lois » comme l'a récemment qualifiée Christophe Robert (Délégué général de la Fondation Abbé Pierre), qui a permis la construction de très nombreux HLM en 20 ans.



Dominique Cardot,
Président de Malakoff Habitat

L'article 55 de cette loi impose en effet aux communes de disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel, mais rappelons que malgré cela, deux tiers des communes ne respectent pas cette règle.

La mesure annoncée prévoit de prendre en compte les logements dits intermédiaires dans le calcul des 25 %, alors qu'il faudrait plutôt rendre cette loi plus contraignante, de nombreuses communes choisissant, souvent à des fins électorales, d'empêcher la construction de logements sociaux sur leur territoire.

Il faut dire ce qui est, les logements dits intermédiaires ne sont en rien des logements sociaux. Leurs loyers en Île-de-France ne sont en effet inférieurs que de 10 à 15 % aux loyers libres du marché.

Il s'agit d'une véritable dégradation d'un dispositif de solidarité républicaine. Il s'agit aussi d'une triste tentative d'empêcher la construction de logements sociaux

dans certaines villes, pour réserver ces villes aux plus riches. À Malakoff, nous sommes très fiers de compter 42 % de logements sociaux sur notre commune (chiffres 2022).

Le logement social a sa place partout. Il est légitime partout et l'État, comme ses représentants, devraient agir en tant que garants du droit au logement et non l'affaiblir avec de telles mesures.

SOMMAIRE

02 Édito

03 En quelques clics

Votre espace en ligne :
nouvelles fonctionnalités !

04 Ensemble

Cité des Poètes :
réhabilitation et concertation

05 Travaux + d'infos

06 Dossier

Bien-être et logement

10 Le point sur...

L'augmentation des loyers

11 Tout savoir sur...

Les balcons

www.monespace.malakoff-habitat.fr



VOTRE ESPACE EN LIGNE : NOUVELLES FONCTIONNALITÉS !

Comme annoncé lors de sa mise en ligne fin 2023, le site www.monespace.malakoff-habitat.fr est destiné à évoluer avec le temps, pour devenir un outil de plus en plus complet.

Plusieurs nouvelles fonctionnalités ont été implémentées en février 2024 et nous vous les présentons ici :

➔ Mise à jour de vos informations personnelles (téléphone fixe et portable)

Il est très important que Malakoff Habitat dispose de ces informations à jour, afin de pouvoir vous contacter en cas de situation le nécessitant.



➔ Ajout, modification, suppression des occupants aux contrats

Une bonne nouvelle (mariage, PACS) ? La famille s'agrandit ? Si le nombre d'occupants change, il est important d'en informer Malakoff Habitat.



➔ Mise à jour de votre assurance habitation

Chaque année, votre assureur vous délivre une nouvelle attestation d'assurance, qu'il est obligatoire de transmettre à votre bailleur. Désormais, vous pouvez la transmettre rapidement, de manière dématérialisée.



➔ Accès à vos documents en version digitale !

Téléchargez en quelques secondes, depuis votre espace en ligne, votre avis d'échéance ou votre régularisation de charges.



➔ Plus tard en 2024 :

- passage en prélèvement automatique,
- réclamation en ligne.

PRATIQUE : Parmi tous les moyens de paiement disponibles, le plus pratique (après le prélèvement) est sans aucun doute le **paiement en ligne** par carte bleue. Où que vous soyez, vous pouvez vous connecter à votre compte et régler votre loyer, ou vos charges. Il est par ailleurs possible de choisir le montant exact que vous souhaitez régler.

Vous n'avez pas encore créé votre espace en ligne ? Rendez-vous sans tarder sur www.monespace.malakoff-habitat.fr et laissez-vous guider.

CITÉ DES POÈTES : RÉHABILITATION ET CONCERTATION

Consulter les habitants, pour prendre en compte leurs souhaits et leurs attentes, est primordial pour Malakoff Habitat. Dès que cela est possible et bien au-delà des obligations, les locataires sont consultés. Cela peut aller d'un simple choix de couleur à une grande enquête, pour préciser un projet de réhabilitation.

Début février 2024, a eu lieu la **réunion publique de présentation de l'opération** de réhabilitation de la **Cité des Poètes**.

Une centaine de locataires étaient présents à cette rencontre, en présence des équipes de Malakoff Habitat, de la Ville mais aussi de l'association qui a réalisé l'enquête avant travaux de réhabilitation auprès des locataires. Les résultats de cette enquête ont permis de recenser les attentes de chacun, afin de définir le programme de travaux pour répondre du mieux possible aux besoins des habitants.



Ce moment a été l'occasion de présenter en détail le programme de travaux prévu et de répondre aux interrogations des locataires. Un temps d'échange précieux et convivial, qui s'est même conclu par des applaudissements.

Il s'agit d'un chantier important à venir, avec un programme de travaux ambitieux, qui incarne un projet emblématique pour Malakoff Habitat, la Cité des Poètes représentant à elle seule environ 10 % du patrimoine de la SAIEM.

Dans le cadre de cette réhabilitation il a aussi été annoncé qu'un appel à candidatures serait lancé pour permettre à **8 locataires** (4 titulaires et 4 suppléants) d'intégrer le **comité de sélection**, qui devra **choisir entre les différents projets architecturaux** proposés.

TRAVAUX D'AMÉLIORATION PRÉVUS

→ PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS :

- rénovation des façades et changement des fenêtres et des volets,
- réfection complète de l'étanchéité des terrasses,
- remplacement des portes palières,
- mise en place d'un système de ventilation,
- création du réseau d'eau chaude collective,
- amélioration du système de chauffage (robinets thermostatiques).



Ce projet s'inscrit plus globalement dans le grand projet 100 % Barbusse mené par la Ville de Malakoff, qui verra l'ensemble du quartier être rénové et restructuré à horizon 2027 (plus d'infos : www.malakoff.fr).



→ CONFORT DANS LES LOGEMENTS :

- salles d'eau et cuisines : remplacement des équipements (douche / baignoire, lavabo, évier) faïence, sol, peinture des murs et plafonds,
- intervention sur les balcons (réfection et / ou création dans les grands logements),
- vérification et mise en sécurité électrique des logements.

→ CADRE DE VIE DES LOCATAIRES :

- création de locaux vélos / poussettes,
- aménagement des pieds d'immeubles,
- condamnation des vide-ordures,
- amélioration du système de sécurité incendie / désenfumage.
- remplacement des portes (locaux communs, accès sous-sol).



TRAVAUX + D'INFOS

Maintenance du patrimoine

À venir au **102 rue Paul Vaillant Couturier** : rafraîchissement des façades avec traitement des purges et remise en peinture des éléments en béton (coût estimé : 25 000 €).

Le remplacement de l'ascenseur du **74 Jules Guesde** est programmé pour le second semestre (coût de 260 000 €) avec 4 mois de travaux. Certains appareils, situés au **55/59 rue Hoche** et au **32 Bd de Stalingrad**, bénéficieront de travaux de modernisation.

Confort thermique

En cours, au **22 Passage du Nord** : réfection complète de la couverture en bac en acier et isolation des combles (153 000 €).

En cours au **34/36 rue Gambetta** : réfection complète de l'étanchéité des terrasses, avec pose d'un isolant haute performance.

Travaux en 2 phases (coût total de 178 000 €) :

- 34 rue Gambetta réalisé en 2024
- 36 rue Gambetta en 2025.

Remplacement à venir de l'intégralité des menuiseries extérieures de 3 résidences :

- résidence Salagnac : travaux au **1/3 bis rue Léon Salagnac** en 2024 et au **4/6 bis rue Léon Salagnac** en 2025 (coût total de 900 000 € dont 200 000 € de subventions de la Ville de Malakoff) ;
- **20 rue A. Coin** : travaux en 2025 (40 000 €) ;
- **22 Passage du Nord** : travaux en 2025 (180 000 €).

À venir au **32 Bd de Stalingrad** et au **15/17 allée Tissot** : remplacement de l'ensemble des portes palières, qui offriront de meilleures performances acoustiques et thermiques. Travaux prévus en 2 phases :

- intervention au 32 Bd de Stalingrad en 2024 (coût estimé : 390 000 € dont 200 000 € de subventions de la Ville de Malakoff) ;
- intervention au 15/17 allée Tissot en 2025 (coût estimé : 370 000 €).

Économie d'énergie

Remplacement des éclairages extérieurs et installation à venir d'éclairages LED, plus écologiques et économiques, au **1 Place du 14 Juillet** (coût estimé : 20 000 €) et au **22 Passage du Nord** (coût estimé : 17 000 €).

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses de la **résidence Voltaire**, destinés à réduire les charges liées à l'éclairage des parties communes, est à l'étude.

BIEN-ÊTRE ET LOGEMENT



LE LOGEMENT : UN BESOIN FONDAMENTAL

Bien que trop souvent minorée par sa place au sein des politiques publiques, l'importance du logement pour le développement d'un individu est primordiale. Disposer d'un logement adapté à sa situation, familiale notamment, est très important pour se développer et aspirer à être heureux.

Sécurité et stabilité

Un logement, c'est la sécurité de pouvoir dormir à l'abri, aujourd'hui et demain. C'est disposer d'un environnement sûr et stable, pour se développer et si on est parent, élever ses enfants.

Espace privé

Un logement permet à l'humain de se retrouver, seul ou avec ses proches dans un espace privé, permettant une parole et un comportement libres. Cela est aussi propice au développement de liens affectifs au sein d'une famille.

Vie citoyenne

Disposer d'un logement offre un point d'ancrage au sein de la communauté locale. Cela permet de s'inclure dans la vie collective, à l'échelle du quartier voir de la commune.

Santé

Le logement contribue au maintien d'une bonne santé mentale. Par ailleurs, un logement de qualité fournit des éléments essentiels pour préserver sa santé et vivre dans de bonnes conditions : chauffage, eau potable, eau chaude et électricité.

En résumé, le logement ne se limite pas simplement à un abri physique, mais il a des implications profondes sur la qualité de vie, la santé mentale, la stabilité sociale et le bien-être général des individus. L'accès à un logement décent et sûr est donc fondamental pour le bien-être de l'humain.

« *Le logis, c'est le temple de la famille.* »

Le Corbusier

Français d'origine suisse, Charles-Édouard Jeanneret (1887-1965), dit Le Corbusier, est un architecte urbaniste, peintre, sculpteur et poète. Créateur de génie, il a construit partout dans le monde de nouvelles habitations en s'inspirant du principe Domino dont il est l'inventeur.

LA LUMIÈRE NATURELLE : INDISPENSABLE AU BIEN-ÊTRE !

Le saviez-vous ?

- La lumière naturelle régule naturellement l'humeur.
- La lumière est bénéfique pour la qualité du sommeil.
- L'exposition à la lumière naturelle augmente la vigilance et aide à rester éveillé lors de la conduite de nuit.
- La lumière donne de l'énergie, mais aide également à renforcer la solidité des os ainsi que le système immunitaire.

Appartement sombre, attention !

Le manque de lumière naturelle dans l'appartement peut avoir des répercussions immédiates sur le moral et la santé de ses occupants, entraînant une humeur irritable, une baisse de motivation et une fatigue persistante.

Pour optimiser la luminosité d'une pièce, il est essentiel d'adopter quelques astuces :

- ➔ **Dégagez l'espace autour des fenêtres :** il est crucial de maximiser l'entrée de lumière par les fenêtres en évitant d'obstruer son passage. Éloignez les meubles massifs d'au moins 40 à 50 cm des fenêtres, car leur présence peut entraver la lumière et réduire l'espace clair. Placez également les meubles de manière à éviter d'assombrir des zones telles qu'un bureau ou un coin lecture.
- ➔ **Privilégiez les teintes claires :** la couleur des murs joue un rôle crucial dans une pièce terne. Vous avez prévu de remettre en peinture une pièce de votre logement ? Optez pour des teintes claires, de préférence chaudes, pour limiter la sensation d'une atmosphère froide.

RENOUVELLEMENT DE L'AIR

Le saviez-vous ?

- En l'absence d'une ventilation adéquate, l'air intérieur d'un logement peut être jusqu'à 4 fois plus pollué que l'air extérieur d'une grande ville.

Un logement correctement aéré est synonyme de bien-être !

- ➔ En plus de préserver la qualité de l'air, aérer son logement contribue à limiter l'humidité, très énergivore et qui peut aussi être préjudiciable pour votre santé.
- ➔ Maintenir une aération adéquate aide à prévenir la formation de moisissures.
- ➔ Aérer son logement régulièrement est une mesure indispensable pour éliminer les risques d'intoxication au monoxyde de carbone, assurant ainsi un environnement intérieur sûr et sain.

QUELQUES ASTUCES :

- **Pensez à ventiler** votre logement chaque jour en ouvrant vos fenêtres pendant quelques minutes.
- **Assurez la libre circulation de l'air** sous les portes entre les pièces, ou laissez-les entrebâillées.
- Veillez à **ne jamais obstruer** les grilles de ventilation ni les entrées/sorties d'air dans les différentes pièces.
- **Le nettoyage régulier** de ces éléments est tout aussi important. Si votre logement est équipé d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), ne la coupez jamais et assurez-vous de nettoyer régulièrement la (les) grille(s). **En cas de problème ou de panne, signalez-le à votre gardien(ne).**



BIEN-ÊTRE ET LOGEMENT (SUITE)

BIEN CHOISIR ET UTILISER SES PRODUITS D'ENTRETIEN

Lorsque vous prenez soin de votre intérieur, le choix et la bonne utilisation des produits d'entretien sont cruciaux. Il est important d'opter pour des solutions qui allient efficacité et sécurité, tout en minimisant l'impact sur l'environnement.

Le choix judicieux des produits d'entretien revêt une importance particulière en raison de leur contact avec la peau et les yeux, impliquant divers risques.

➔ **Respectez** scrupuleusement les consignes d'emploi afin d'éliminer tout risque d'accident et optimiser l'efficacité des produits.

POUR FAVORISER LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR, IL EST RECOMMANDÉ DE :

➔ **Opter** pour des produits éco-labellisés portant les logos ecolabel et NF environnement.



Ecolabel ?

Créé en 1992, l'Ecolabel européen est le seul label écologique officiel européen utilisable dans tous les pays membres de l'Union européenne.



NF Environnement ?

Créé en 1991, NF Environnement est un ecolabel délivré par AFNOR Certification, organisme certificateur indépendant. Il a pour objet d'attester la conformité de produits ou services aux exigences définies dans des cahiers des charges (ou référentiels) basés sur des normes et qui portent sur la qualité d'usage et la qualité environnementale des produits.

➔ **Rechercher** des produits peu ou non parfumés.

➔ **Privilégier** les éco-recharges afin de réduire les emballages superflus.



Écologie : aller plus loin

Pour aller plus loin dans une démarche économique et écologique, vous avez la possibilité de confectionner vous-même certains produits, tel qu'un nettoyant multi-usages à base de bicarbonate de sodium dilué dans de l'eau chaude, auquel vous ajoutez du vinaigre d'alcool blanc.

AUTRES CONSEILS :

- ➔ Évitez de mélanger différents produits, privilégiez les produits multi-usages.
- ➔ Respectez les précautions d'emploi et les doses recommandées.
- ➔ Prférez le nettoyage à la désinfection, sauf nécessité ponctuelle (comme dans les toilettes et la poubelle).
- ➔ Dépoussiérez avant de nettoyer les sols.
- ➔ N'oubliez pas de nettoyer les poignées de portes et interrupteurs, souvent négligés mais fréquemment touchés.
- ➔ Assurez une bonne ventilation après le nettoyage.

En choisissant des produits respectueux de l'environnement, vous préservez votre santé et celles des autres personnes vivant dans votre logement.



Les lingettes nettoyantes sont déconseillées car très mauvaises pour l'environnement et elles ne doivent en aucun cas être jetées dans les toilettes.

AGENCEMENT ET BIEN-ÊTRE

On ressent toujours quelque chose en pénétrant dans l'appartement d'un proche ou d'un ami pour la première fois. Cela peut-être une sensation de bien-être, de sérénité, mais il peut aussi arriver de se sentir comme légèrement étouffé.

Cela est en réalité souvent lié, au-delà de la question de la lumière naturelle évoquée précédemment, à l'agencement de l'appartement et à comment les meubles sont disposés.

Pas besoin d'être décorateur d'intérieur ni d'acquiescer des meubles onéreux pour optimiser son espace. Un espace mal agencé et / ou encombré peut avoir de réels effets négatifs : stress, anxiété... Au contraire, un espace agréable, aéré et lumineux peut favoriser la relaxation et le bien-être.

La disposition des meubles, la sélection des couleurs et la quantité de lumière naturelle sont donc cruciaux pour le bien-être des habitants d'un logement.



Un logement personnalisé

Lorsque que l'on décore et organise son lieu de vie, il incarne ensuite un reflet de notre identité, de nos goûts et de nos passions, de notre histoire.

Tout cela peut générer de la satisfaction à vivre dans son appartement, à y venir et y revenir.



GTM Bâtiment

Les femmes et les hommes de GTM Bâtiment perpétuent l'esprit partenaire et de service qui caractérise l'entreprise. Ils sont en mesure de répondre à tous les besoins de leurs clients, tant en réhabilitation sociale où le locataire est au coeur de leurs attentions, qu'en restructuration de bâtiments à usage d'habitation où leur technicité s'exprime pleinement.

GTM Bâtiment, un esprit partenaire et de services.

www.gtm.bâtiment.fr



LOYER : PRIX DE DÉPART, AUGMENTATION... COMMENT CELA FONCTIONNE-T-IL ?

Conventionnement des loyers

C'est une convention à l'aide personnalisée au logement (APL), qui fixe le **loyer maximal** au m², applicable aux logements sociaux de l'opération qu'elle régit.

Cette convention est signée entre le bailleur social et l'Etat, en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ce loyer maximal dépend du **type de financement (PLAI, PLUS, PLS)**. À partir de ce cadre le bailleur fixe ensuite le **loyer** de chaque logement.

Evolution réglementaire des loyers maximaux

C'est la loi qui prévoit et encadre l'augmentation des loyers des logements HLM.

Depuis 2010, les loyers et redevances pratiqués de tous les logements conventionnés à l'APL, sont **révisés chaque année au 1^{er} janvier** (article L. 353-9-2 du CCH) en fonction de l'**indice de référence des loyers (IRL)** du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

L'IRL, créé par la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, « correspond à la **moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers** ».

LOI SUR LE POUVOIR D'ACHAT : AUGMENTATION DES LOYERS PLAFONNÉE

Pour les révisions qui seront faites avec l'IRL publié à partir d'octobre 2022 et jusqu'en avril 2024, la hausse sera plafonnée à 3,5 % en métropole (article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat).



SOURCE : www.financement-logement-social.logement.gouv.fr



LES BALCONS

Vous bénéficiez d'un balcon dans votre logement ? Cet article récapitule toutes les règles importantes à respecter et aussi des conseils de sécurité.

LIBRE D'UTILISATION, vous pouvez bien évidemment profiter de votre balcon et y vivre, tout simplement. Vous pouvez notamment y installer une table, des chaises, par exemple pour prendre votre repas en extérieur. Cependant, il faut faire attention à ne pas créer de troubles du voisinage ni émettre trop de bruit depuis votre balcon, surtout en soirée.

→ BACS À FLEURS, ATTENTION !

Pensez à fixer vos bacs à fleurs et balconnières vers l'intérieur de votre balcon. Ne les posez jamais en équilibre sur les rambardes car ils risquent de tomber et de blesser un voisin ou un piéton.



→ LINGE

De la même manière, si vous souhaitez étendre du linge sur votre balcon, nous vous recommandons d'utiliser un étendoir et de veiller à l'installer à l'intérieur de votre balcon.

→ UN LIEU DE VIE, PAS DE STOCKAGE

Vous êtes bien sûr libres d'utiliser votre balcon comme vous le souhaitez, en y installant par exemple une table et des chaises, mais il ne peut en aucun cas servir de lieu de stockage.

Il convient donc de ne pas y installer de meuble de rangement et de ne pas y stocker vos vélos, vos poussettes, vos éventuels encombrants (cartons, meubles à jeter) ou encore vos ordures ménagères.



VIGILANCE ENFANTS

Avec le retour des beaux jours, les fenêtres vont plus souvent rester ouvertes. À cette période, les risques de chutes pour les enfants augmentent.

Savez-vous que près de 250 enfants de 10 mois à 7 ans tombent accidentellement des balcons ou des fenêtres chaque année ? De plus, 82 % de ces accidents de chutes surviennent en présence d'un adulte dans le logement.

- **Ne laissez jamais de meubles ou d'objets sous les fenêtres.**
- **Ne laissez jamais votre enfant sous la responsabilité d'un autre enfant ou même d'un jeune adolescent.**
- **Fermez systématiquement les fenêtres et les portes fenêtres des pièces auxquelles les enfants ont accès.**

SOUS-LOUER VOTRE LOGEMENT ?



C'est ILLÉGAL

Mettre votre logement à disposition d'une personne, en recevant de l'argent en contrepartie, même pour une durée brève, relève de la sous-location et cela est illégal.

Malakoff Habitat se réserve le droit de déposer plainte face à toute situation de sous-location avérée.

*Le locataire concerné s'expose à la **résiliation du bail** et à une **expulsion** conformément à **l'article L442-3-5 du Code de Construction de l'Habitat** ainsi qu'à **une amende de 9000 euros** selon **l'article L442-8 du même code**.*



MALAK CITÉ JOURNAL DES LOCATAIRES DE MALAKOFF HABITAT.
AVRIL 2024 - TIRAGE : 4800 EXEMPLAIRES.

TEL : 01 46 56 31 00 - ADMINISTRATIF@MALAKOFF-HABITAT.FR

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : FRÉDÉRIC ISSALY

RÉDACTION : SERVICE COMMUNICATION

CONCEPTION GRAPHIQUE : ART176 - RÉALISATION : LEGRAND8

IMPRESSION : PUBLIC IMPRIM

RÉGIE PUBLICITAIRE : HSP - 01 55 69 31 00 - CONTACT@HSP-PUBLICITE.FR

CRÉDITS PHOTOS : MALAKOFF HABITAT, VILLE DE MALAKOFF - TOUFIK OULMI, SÉVERINE FERNANDÉS, CANVA, FREEPIK, ADOBE STOCK

VOTRE SATISFACTION AU CŒUR
DE NOTRE ENGAGEMENT

www.malakoff-habitat.fr

www.monespace.malakoff-habitat.fr