

MALAKOFF CITÉ

Le magazine des locataires

n°42
DÉCEMBRE 2024

- *Cérémonie de pose de 1^{ère} pierre*
- *Fresque du Climat*
- *Bien aérer son logement*



SAIEM
Malakoff
HABITAT

51 résidences
4666 logements locatifs sociaux
91 collaborateurs

JOYEUSES FÊTES

UN LOGEMENT ACCESSIBLE POUR TOUTES ET TOUS

« Chers locataires,

La pérennité de Malakoff Habitat et l'avenir du logement social sont indissociables.

Malakoff Habitat et la Ville de Malakoff œuvrent activement, à leur échelle, pour un logement accessible pour toutes et tous, mais le soutien des pouvoirs publics reste indispensable.

Quel que soit le futur gouvernement, la question du logement social devrait figurer parmi les grandes priorités nationales. Les enjeux sont multiples : construction de nouveaux logements, l'entretien et la réhabilitation des résidences existantes, en passant par l'accompagnement des ménages et l'aide sociale.

Il est crucial de rappeler que la situation est alarmante : 2,7 millions de ménages attendent l'attribution d'un logement social.

Un chiffre qui a plus que doublé en 20 ans. À cela s'ajoutent près d'un million de ménages qui cherchent à changer de logement, car le leur n'est plus adapté à leurs besoins professionnels et/ou familiaux.

Au-delà de l'accès au logement, il est primordial de maintenir une qualité de service élevée sur les résidences existantes et pour leurs habitants.

Malakoff Habitat, en collaboration avec ses entreprises prestataires, déploie une politique d'intervention basée sur l'anticipation. Il est toujours

préférable d'agir en amont pour prévenir les dysfonctionnements, bien que des imprévus techniques puissent parfois survenir.

Cela implique d'intervenir à tous les niveaux, dès que nécessaire : de la « petite » réparation d'équipement dans les logements ou en parties communes, aux réhabilitations complètes de résidences en passant par les travaux de maintenance de grande ampleur, comme le remplacement des menuiseries, l'entretien des ascenseurs, la rénovation des terrasses ou encore l'entretien des colonnes d'évacuation des eaux pluviales et sanitaires.

En 2025, Malakoff Habitat ambitionne de prendre la parole avec plus de résonance encore, afin d'exprimer sa vision du logement social et défendre ses revendications. Nous vous tiendrons informés des actions mises en place et espérons vous mobiliser à nos côtés, afin de garantir la pérennité du modèle français du logement social, tel que nous le connaissons.

Au nom du Conseil d'Administration et de toutes les collaboratrices et collaborateurs de Malakoff Habitat, je vous souhaite de belles et joyeuses fêtes de fin d'année. Je vous présente aussi nos meilleurs vœux de santé et de bonheur, pour vous, vos proches et tous ceux qui vous sont chers. »



Dominique Cardot,
Président de Malakoff Habitat

SOMMAIRE

02 Édito

03 En quelques clics

Espace en ligne : tellement pratique

04 Construction

Cérémonie de pose de 1ère pierre

05 Travaux + d'infos

05 Fresque du Climat

06 Joyeuses fêtes

08 Comprendre

Augmentation du loyer : pourquoi et dans quel but ?

10 Santé et bien-être

Bien aérer son logement

ESPACE EN LIGNE : TELLEMENT PRATIQUE

Première connexion et création espace en ligne

Rendez-vous sur www.monespace.malakoff-habitat.fr et laissez-vous guider !

Cliquez sur vous « inscrire ici » en bas à droite de la page, pour commencer la création de votre espace en ligne.

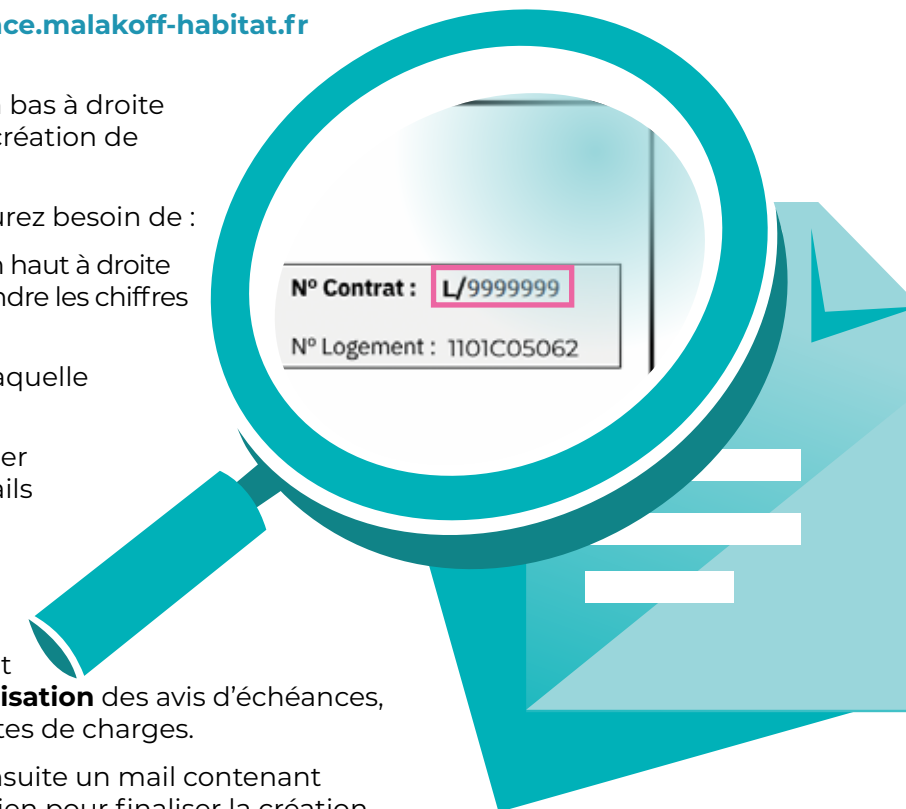
Pour créer votre compte, vous aurez besoin de :

- ➔ votre **référence client** (située en haut à droite de votre avis d'échéance), reprendre les chiffres après « L/ ».
- ➔ une **adresse mail** valide et à laquelle vous avez accès.

CONSEIL : commencez par vérifier que vous avez bien accès aux mails reçus à cette adresse.

IMPORTANT : afin de pouvoir utiliser l'intégralité des fonctionnalités offertes par l'outil, veillez à **cocher la case** indiquant que vous acceptez la **dématérialisation** des avis d'échéances, reçus des paiements et décomptes de charges.

ÉTAPE DE FIN : Vous recevrez ensuite un mail contenant un lien cliquable. Cliquez sur ce lien pour finaliser la création de votre espace en ligne.



Paiement en ligne

Si vous souhaitez régler votre loyer ou vos charges par carte bleue, plus besoin de vous déplacer au siège de Malakoff Habitat !

Depuis la page d'accueil de votre espace en ligne, une fois connecté à celui-ci, cliquez sur « **Paiement** », puis sur « **Payer en ligne** ».

PRATIQUE : ce nouvel outil vous offre la possibilité de régler votre loyer ou vos charges en plusieurs fois. Au moment d'effectuer le paiement en ligne, vous avez en effet la possibilité de **choisir le montant** que vous souhaitez régler.

CÉRÉMONIE DE POSE DE 1^{ère} PIERRE AU 50 RUE GUY MÔQUET

Le 17 décembre 2024, a eu lieu la cérémonie de pose de 1^{ère} pierre au 50 rue Guy Môquet, en la présence de Madame Jacqueline Belhomme, Maire de Malakoff, Sonia Figuères, 1^{ère} Maire adjointe et déléguée à l'Habitat, Dominique Cardot, Président de Malakoff Habitat, Frédéric Issaly, Directeur général, les équipes de Malakoff Habitat, celles de la Maîtrise d'œuvre et de l'entreprise Léon Grosse, en charge de ce chantier.



Malakoff Habitat se félicite du lancement de cette opération, qui témoigne de notre détermination, aux côtés de la Ville de Malakoff, à continuer à construire de nouveaux logements, abordables et respectueux de l'environnement, pour toutes et tous.

Le projet résumé

- ➔ Opération de démolition de 71 logements et reconstruction de 96 logements ;
- ➔ 86 logements locatifs sociaux répartis sur 2 bâtiments ;
- ➔ 10 logements en accession à la propriété, à prix maîtrisé (1 T2 et 9 T3) et répartis en 5 maisons de ville ;
- ➔ Malakoff Habitat commercialise elle-même les logements en accession, une première pour la SAIEM.

Développement durable

La Certification NF Habitat HQE et le label Effinergie + sont visés, une expression de l'engagement de la Ville de Malakoff et de Malakoff Habitat envers la préservation de l'environnement et la promotion d'une construction responsable.

INFOS EN +

- ➔ Chantier qui a débuté en novembre 2023
- ➔ Fin prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2026
- ➔ Coût prévisionnel : 17 322 078 €



UN PEU D'HISTOIRE

Il faut remonter jusqu'au Moyen Âge pour trouver l'origine de la pose de la première pierre.

A cette époque, un parchemin signé était glissé dans un tube de verre, lui-même inséré dans une stèle de granit. La pose de la première pierre formait alors un rituel lors de constructions marquantes. Cet acte a subsisté au travers des siècles, la tradition voulant que les générations futures puissent retracer l'origine et l'histoire de l'édifice, s'il est amené à être rénové ou agrandi dans le futur.

TRAVAUX + D'INFOS

De façon continue, Malakoff Habitat mène des travaux pour le maintien de son patrimoine en bon état et son amélioration, dès que cela est possible. Ces travaux peuvent être d'ordre esthétique, liés au confort thermique, destinés à améliorer la sécurité ou bien encore apporter une économie d'énergie.

MENUISERIES

Dans ce cadre, des travaux de remplacement de l'intégralité des menuiseries extérieures (fenêtres et volets) ont récemment débuté sur la **résidence Léon Salagnac**, qui compte 180 logements.



De couleur blanche, ces nouvelles menuiseries en PVC (polychlorure de vinyle) bénéficieront d'un double vitrage assurant une parfaite isolation. Elles permettront également une meilleure maîtrise des charges de chauffage.

Les travaux sont organisés en deux phases :

- ➔ les travaux ont débuté au 1, 1 bis, 3 et 3 bis rue Léon Salagnac le mois dernier et dureront jusqu'à fin janvier 2025 ;
- ➔ les interventions se poursuivront au 4 et au 6 rue Léon Salagnac à partir de la mi-février 2025.

Le coût total du remplacement de l'intégralité des fenêtres et des volets de cette résidence représente 780 000 €. Malakoff Habitat remercie la Ville de Malakoff, qui a contribué à financer ces travaux d'amélioration.

PORTES PALIERES

L'ensemble des portes palières des 130 logements de la résidence du **32 Boulevard de Stalingrad** seront remplacées à partir de la fin du mois de Janvier 2025. Il s'agit de la 1^{ère} phase de ces travaux d'ampleur, qui se poursuivront ensuite au **15/17 allée Tissot**. Le chantier devrait en tout durer 2 mois.

FRESQUE DU CLIMAT : 1^{er} ATELIER ORGANISÉ SUR UNE RÉSIDENCE ET ANIMÉ PAR LES ÉQUIPES DE MALAKOFF HABITAT

Un important travail de communication autour de cet événement a eu lieu en amont, afin de mobiliser les habitants. Des affichages ont été effectués au niveau du 210 rue Pierre Brossolette mais aussi sur les immeubles voisins (61 Dolet, 69-75 Dolet, 84 Dolet et 4-10 Jolliot Curie). Les affichages ont été doublés par une invitation distribuée dans chaque boîte-aux-lettres.

Suite à cela, deux sessions de porte-à-porte ont été organisées, pour aller à la rencontre des locataires et promouvoir la tenue de cet événement.

Le jour J, toutes les personnes inscrites étaient au rendez-vous, dans la salle située juste à côté du bureau d'accueil du 210 Brossolette. La salle avait été soigneusement préparée pour l'occasion ! Des boissons et de quoi grignoter un petit quelque chose avait été disposés sur une table, en vue du goûter. Car réfléchir aux tenants et aboutissants du réchauffement climatique, même de manière ludique et collective, cela donne faim !

« Le réchauffement climatique est tout d'abord un sujet qui m'intéresse à titre personnel. Comme il s'agit aussi d'un sujet majeur de notre époque, qui nous concerne tous, l'idée d'aller à la rencontre des habitants de nos résidences pour réfléchir ensemble à cette question m'a beaucoup intéressée. Lors de l'évènement, chaque locataire présent a participé de manière active, en apportant son regard et ses idées. Les échanges sont même allés plus loin que nous l'imaginions au départ, avec des propositions concrètes relatives à la gestion quotidienne des résidences. Un moment vraiment très enrichissant ! »

Anaïs,
animatrice de la Fresque du Climat
et membre du service de la gestion locative



JOYEUSES FÊTES

La traditionnelle période des fêtes de fin d'année est arrivée ! C'est l'occasion de se retrouver entre proches et de passer de joyeux moments de convivialité. Retrouvez ici une compilation de conseils et d'informations autour de cette période festive et conviviale.

Tout savoir sur le chocolat !

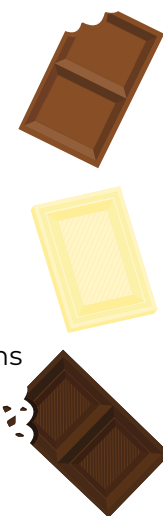
Le chocolat est essentiellement composé de cacao, de beurre, de sucre, de lait et d'autres ingrédients destinés à lui conférer une certaine saveur (fruit sec, praliné, caramel etc.).

En France, l'utilisation du mot « chocolat » n'est pas libre. En effet, un chocolat doit avoir une teneur minimale en matière sèche de cacao supérieure à 35 %, dont au moins 18 % de beurre de cacao. En dessous de ces proportions, il est interdit de qualifier de chocolat un produit. Même principe pour les différents types de chocolat.

→ **Le chocolat au lait** doit contenir au moins 25 % de matière sèche de cacao supérieur et 14 % de lait.

→ **Le chocolat blanc** contient au moins 20 % de beurre de cacao et 14 % de lait (produits lactiques, lait déshydraté, crème, etc.).

→ **Le chocolat noir** contient au moins 43 % de matière sèche totale de cacao, dont au moins 26 % de beurre de cacao.



LE SAVIEZ-VOUS ? Avec une consommation annuelle moyenne de de 6,4 kg par habitant, la France se hisse au 10^{ème} rang mondial en matière de consommation de chocolat.

Conseils pour rester en forme

Synonymes de bons moments avec nos proches, les fêtes de la fin d'année riment aussi souvent avec des repas copieux. Voici quelques conseils pour vous permettre de suivre le rythme et vous faire plaisir sans risquer de finir ballonné.

Quelques jours avant le début des festivités, purifiez votre estomac ! Rien de tel qu'une petite cure de fruits et légumes.

- Simple et efficace : un jus de citron mélangé à de l'eau froide ou chaude, selon votre préférence !



Lorsqu'un repas de fête se profile, on est parfois tenté de ne pas petit déjeuner (ou déjeuner) pour se réserver et profiter le plus possible au moment du repas. C'est une grave erreur ! Et le meilleur moyen pour trop manger, trop vite.

- Une collation et un grand verre d'eau 2/3 heures avant le repas, le meilleur moyen de profiter sans manger trop vite (ou avaler tout rond).

Maintenez votre activité physique, régulière et habituelle. Se reposer en anticipant une fatigue à venir ne fera que diminuer votre énergie (et votre appétit). Au contraire, une activité physique maintenue permet de réguler les apports caloriques.



Au moment du repas festif, résistez à vos papilles qui s'agitent et à la tentation d'avoir les yeux plus gros que le ventre !

- Le maître mot ? L'équilibre dans les portions.
- Le piège à éviter ? Tout engloutir à l'apéro !
- Bon à savoir : ne pas trop manger de toasts, car ils remplissent très vite notre estomac.

ASTUCE : limitez le sel autant que possible, il retient l'eau ! Les épices et les aromates sont l'alternative idéale pour relever vos plats.

Il n'est pas toujours évident de distinguer l'envie de la faim... Soyez attentifs aux signaux de satiété envoyés par votre corps. L'objectif est ici de s'arrêter au bon moment. Profiter au maximum oui, mais pas au point de finir ballonné.

- Posez votre fourchette entre chaque bouchée, pensez à mâcher lentement et tout se passera bien !

Evitez l'alcool !

- Encore plus associé à des plats possiblement riches ou contenant des aliments gras, l'alcool est à éviter car il risque de provoquer nausées, sueurs et déshydratation.

Reposez-vous

- Si vous avez la chance de prendre des congés pendant cette période, profitez-en pour vous reposer. En cas d'excès, même conseil. Rien ne vaut une bonne journée de calme pour se remettre sur pied.

Petite détox début 2025

- Thé vert, soupe de légumes, jus de citron, tisane... Ces produits naturels favoriseront une bonne récupération et le drainage de votre organisme.



Ne pas culpabiliser !

- Un dernier conseil ? Ne pas suivre tous ces conseils ! C'est aussi une période pour profiter et se faire plaisir !

AUGMENTATION DU LOYER : POURQUOI ET DANS QUEL BUT ?

Dans cet article, nous vous proposons un focus sur la question de l'augmentation des loyers. Que dit la loi ? Comment cela fonctionne ? Quelle est la politique de Malakoff Habitat ? Comment sont utilisés les fonds perçus grâce à vos loyers ?

Logement social : quelle définition ?

Un logement social est un logement « aidé ». Son loyer est donc plafonné, pour être adapté aux ressources du ménage qui l'occupe. Tout comme pour le loyer de départ, c'est la loi qui prévoit et encadre l'augmentation des loyers des logements sociaux.

Fonctionnement de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)

- Chaque début d'année depuis 2010, les loyers des logements sociaux sont révisés en fonction de l'IRL - l'Indice de Référence des Loyers - (article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation).
- Il correspond à la moyenne de l'évolution des prix à la consommation (hors tabac et hors loyers).



Pourquoi plusieurs augmentations de loyer consécutives ?

Les augmentations des loyers relèvent donc d'un ajustement aux réalités économiques. Si Malakoff Habitat augmente les loyers, c'est donc tout d'abord en réponse à un contexte économique mais aussi politique, très défavorable au logement social depuis de nombreuses années maintenant.

Ces ajustements permettent de garantir la pérennité des services offerts et de soutenir des projets d'investissement essentiels pour l'amélioration et l'extension de l'offre de logements sociaux de Malakoff Habitat. En réglant chaque mois votre loyer, vous contribuez à permettre que de nouvelles familles bénéficient, demain, de l'attribution d'un logement social.

Il est ici nécessaire de rappeler que le nombre de demandeurs de logement social a plus que doublé en 20 ans, pour atteindre aujourd'hui 2,7 millions. Un chiffre qui démontre l'urgence de la question du logement et la nécessité que les organismes HLM soient en mesure de poursuivre leur action, qui intègre bien évidemment, au-delà des nouvelles constructions, le maintien en bon état des résidences existantes et leur réhabilitation lorsque c'est nécessaire.

Utilisation des fonds perçus via les loyers et les charges locatives

- Construction de nouveaux logements
- Réhabilitations des résidences
- Entretien courant
- Maintien d'une présence de proximité



FOCUS PROXIMITÉ

Dans la nouvelle organisation de l'action de proximité, les gardiens ne réalisent plus de tâches de ménage. L'entretien ménager et la gestion des ordures ménagères sont désormais intégralement externalisés et réalisés par un prestataire.

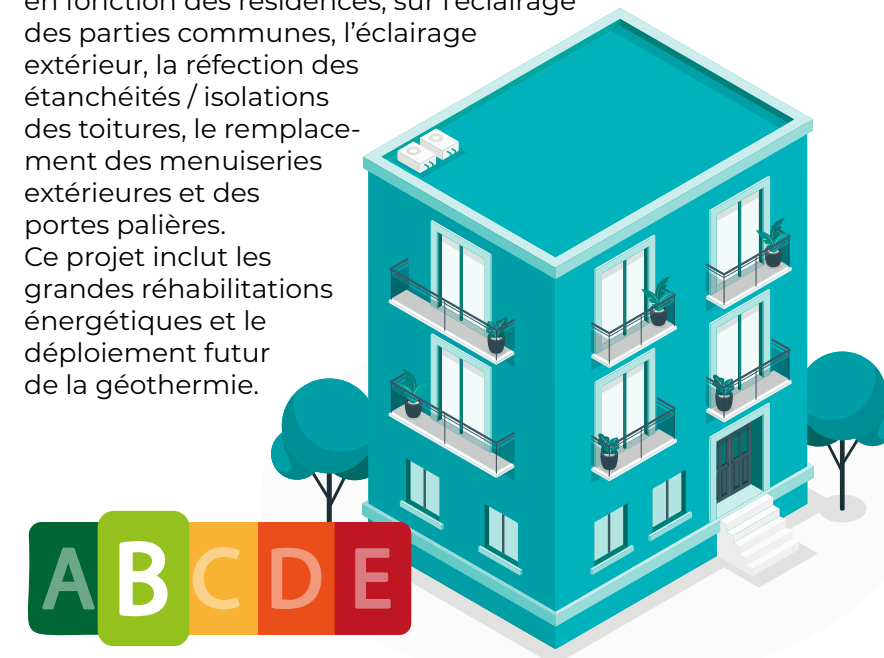
Le métier de gardiens d'immeubles est recentré sur la notion de proximité et sur le fait d'œuvrer à la qualité du service apporté. Ils restent toutefois les garants de la propreté puisqu'ils sont chargés de contrôler le ménage réalisé.

Cette tâche est effectuée grâce à une application installée sur les téléphones mobiles des gardiens, ce qui permet un meilleur suivi et une plus grande réactivité.

Rénovation énergétique et confort thermique

En parallèle, Malakoff Habitat se consacre à la rénovation énergétique pour réduire les charges liées au chauffage et à l'électricité pour les locataires, et améliorer le confort thermique.

Dans ce cadre des travaux d'envergure sont menés, en fonction des résidences, sur l'éclairage des parties communes, l'éclairage extérieur, la réfection des étanchéités / isolations des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières. Ce projet inclut les grandes réhabilitations énergétiques et le déploiement futur de la géothermie.



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 cœur 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



BIEN AÉRER SON LOGEMENT : C'EST TELLEMENT IMPORTANT

Ouvrir vos fenêtres 5 à 10 minutes par jour même en hiver, est très important. Découvrez pourquoi ce geste est essentiel pour votre santé et celle des autres personnes qui habitent ou visitent votre appartement.

Saviez-vous que l'on passe environ 80 % de notre temps dans des lieux fermés ? Il peut être surprenant d'apprendre que l'air que l'on y respire peut être de moins bonne qualité que l'air extérieur. Parfois même très nettement car à l'air extérieur (déjà pollué) qui est entré dans le logement s'ajoutent les polluants qui se développent en intérieur

Vous l'aurez compris... Il faut évacuer les polluants de la maison !

Florilège de polluants à évacuer :

- les composés organiques volatils émis par les bois traités : les colles, les peintures, les produits d'entretien et de nettoyage, les désodorisants, les parfums...
Attention, les produits qui sentent bon sont souvent plus nocifs ;
- la fumée de tabac ;
- les bactéries ou virus pouvant être apportés par les personnes habitants ou visitant le logement ;
- les allergènes émis par les moisissures, les animaux domestiques, les plantes, les insectes (ex : blattes) et les acariens.
Leur prolifération est favorisée par l'humidité et la chaleur.

LA SOLUTION : aérer en grand et chaque jour pendant quelques minutes

Ouvrir grand vos fenêtres pendant **5 à 10 minutes tous les jours** est la manière la plus efficace de renouveler efficacement l'air des pièces sans trop refroidir le logement. De cette façon, l'air est vite renouvelé et les murs comme les meubles n'ont pas le temps de trop refroidir. Le renouvellement de l'air peut être encore plus rapide (en 2 à 5 minutes) en générant un courant d'air.



Il est en revanche déconseillé de laisser une ou plusieurs fenêtres entrebâillées. Les échanges d'air sont alors limités. Par ailleurs, si de la condensation se dépose sur le mur, cela peut aller jusqu'à favoriser le développement de moisissures.

Personnes à risques ? Vigilance accrue !

Tout le monde n'est pas égal devant les risques. Les enfants, les femmes enceintes, les personnes âgées, certains malades (cardiaques, asthmatiques, bronchitiques, insuffisants respiratoires) sont particulièrement sensibles aux pollutions de l'air. Une exposition répétée et durable, même à des doses de polluants parfois très faibles, pouvant aggraver ou être à l'origine de maladies, une vigilance plus grande encore est requise dans ce cas.

Bien aérer c'est aussi éviter tout risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

Le monoxyde de carbone est la première cause de mortalité accidentelle par intoxication en France, avec une centaine de décès par an en moyenne.

Qu'est-ce que c'est ?

Invisible, inodore et non irritant, le monoxyde de carbone (CO) est un gaz très difficile à détecter. Après avoir été respiré, il prend la place de l'oxygène dans le sang et provoque donc très rapidement maux de têtes, nausées, fatigue voire malaise.

Quelle est la principale cause d'intoxication au CO ?

Les appareils de chauffage à combustion (bois, charbon, gaz naturel...) sont les principales

sources d'intoxication au CO. Une intoxication sur 4 est en effet due à la mauvaise utilisation d'un appareil de ce type.

RAPPEL :

Conformément au contrat de bail que vous avez signé, il est strictement interdit d'utiliser un appareil de chauffage d'appoint, et en particulier un appareil brûlant du gaz ou du fuel (ex : poêle à pétrole).

Quelle est la principale cause d'intoxication au CO ?

Il est très important de veiller toute l'année, mais en particulier pendant la période de chauffe, à une bonne ventilation de votre logement.

IMPORTANT :

Ne bouchez jamais les grilles de ventilation qui se trouvent en haut et/ou en bas de vos fenêtres, ni les entrées et sorties d'air situées dans les différences pièces (ex : cuisine, salle d'eau). Pensez également à les nettoyer régulièrement.

Ne coupez en aucun cas votre VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), lorsque votre logement en est équipé. Si votre VMC tombe en panne ou semble mal fonctionner, prévenez immédiatement votre gardien(ne).

Que faire si je soupçonne une intoxication au monoxyde de carbone ?

En cas d'apparition des symptômes (maux de tête, nausées accompagnées de fatigue) pouvant laisser supposer une intoxication, aérez immédiatement votre logement, sortez de celui-ci et appelez les secours en composant le 15 ou le 112.

Et le coût du chauffage dans tout ça ?

Bien aérer son logement est également bénéfique pour votre porte-monnaie. On pourrait penser le contraire en raison d'une baisse de température, mais l'air d'un logement non renouvelé devient humide... et chauffer un air humide est extrêmement énergivore !



RÉPARATIONS DANS LE LOGEMENT

QUI FAIT QUOI ?

?

Pour consulter
en ligne ce livret
de référence :



Version digitale
actualisée

Nouveautés :

- boîte-aux-lettres
et palier du logement
- entretien et réparations
des volets
- détecteurs avertisseurs
autonomes de fumée
(DAAF)

Conseils :

- bonne utilisation
des balcons
- bien aérer
le logement

