

- 100 ans... ça se fête !
- Interventions de cordistes

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

« Chers locataires,

En 2025, la SAIEM Malakoff Habitat, soutenue par la Ville de Malakoff, poursuit son action avec la même énergie et détermination qui l'ont animée tout au long de l'année passée, malgré un contexte qui reste difficile pour le logement social.

Je le répète à chaque occasion : le soutien des pouvoirs publics est indispensable au logement social, complètement délaissé ces dernières années. Les enjeux, multiples, n'ont pas réduit en importance : construction de nouveaux logements, réhabilitation des résidences, accompagnement social des ménages en difficulté etc.

Les chiffres que l'on peut retrouver dans le dernier rapport sur l'état du mal-logement en France, de la Fondation pour le logement des défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre) sont criants et démontrent l'urgence de la situation. Près de 2,8 millions de familles attendent l'attribution d'un logement social quand elles n'étaient que 680 000 en 1984. Plus globalement, 4,2 millions de personnes sont mal logées, ou non logées. Enfin, 3,5 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique.

Il est cependant encourageant de constater qu'après des années à dénoncer la mise en place de la RLS (réduction de loyer de solidarité), qui vient ponctionner injustement les capacités de réinvestissement des bailleurs sociaux, la loi de finances 2025 marque enfin une inflexion du traitement injuste du logement social. Avec la baisse de la RLS de 1,3 milliard d'euros à 1,1 milliard et la remise à disposition des organismes HLM

des crédits 2024 dédiés à la rénovation, les parlementaires et la ministre du Logement ont semblé-t-il pris la mesure de l'urgence.

Même si cette baisse est insuffisante au regard de la crise que nous traversons, espérons qu'il s'agit d'un premier pas vers des solutions durables. Il est en effet nécessaire que le mouvement HLM puisse renouer avec un haut niveau de production et que les organismes continuent d'œuvrer au service de leur mission essentielle de cohésion sociale et républicaine, par le logement.

En 2025, Malakoff Habitat poursuivra son engagement en défendant et en valorisant le modèle du logement social que nous défendons, notamment à travers la SAC (société anonyme de coordination) CAP Habitat. Créée par Malakoff Habitat et 5 autres organismes en 2021, c'est CAP Habitat qui a permis à Malakoff Habitat de subsister telle que vous la connaissez, proche de ses locataires et de son territoire, à l'heure où la loi ELAN obligeait les bailleurs de moins de 12 000 logements à se regrouper ou être absorbés.

Fonctionnant par gouvernance tournante, je viens de prendre la présidence du conseil de surveillance de CAP Habitat. À cette occasion, je vous invite à découvrir dans ce numéro une double page consacrée à la présentation de CAP Habitat.

Je vous souhaite une agréable lecture et une bonne découverte de ce numéro.



Dominique Cardot,
Président de Malakoff Habitat

SOMMAIRE

02 Édito

03 Hommage

Gana Benzelmat

Entretien

Robinetterie : évolution du contrat d'entretien

04 Travaux

06 Rappel

Sous-location, hébergement : attention à la confusion

07 Festif

100 ans... ça se fête !

08 Dossier

Accompagnement social des locataires

10 Présentation

CAP Habitat

HOMMAGE

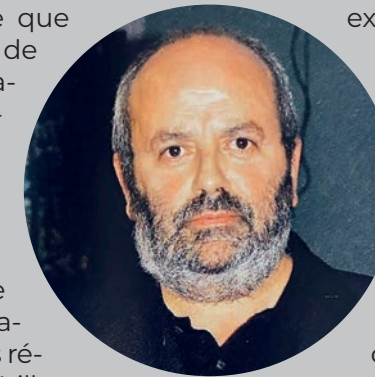
GANA BENZELMAT, ANCIEN GARDIEN

C'est avec une profonde tristesse que nous avons appris le décès brutal de Gana Benzelmat, salarié de Malakoff Habitat pendant de très nombreuses années.

Arrivé à la résidence villa des fleurs en 1981 en tant que locataire, il y a vécu près de 45 ans. En 1988, il rejoint l'Office Public de l'Habitat de Malakoff en tant qu'ouvrier polyvalent, avant de devenir le gardien des résidences Villa des fleurs et Paul Vaillant Couturier.

Très apprécié de tous, tant par les habitants que par ses collègues, « Gana », comme tout le monde l'appelait familièrement, se distinguait pour ses qualités humaines comme son professionnalisme et son sens du service public.

Il apportait une touche personnelle à son métier, avec des résidences toujours agréables et bien entretenues, mais pas seulement, comme par



exemple en décorant de manière originale le parking de sa résidence avec des affiches de films.

Après 28 ans passés à exercer le métier de gardien d'immeubles, Gana Benzelmat prit sa retraite en 2016 mais il continua d'être attentif à la qualité de vie dans ses cités, et bien sûr, à donner de précieux conseils aux gardiens qui lui ont succédé.

De très nombreuses personnes, amis comme voisins, se sont rassemblées pour lui rendre un dernier hommage. Dominique Cardot (Président de Malakoff Habitat) était présent et a prononcé un discours pour saluer la mémoire d'un homme « attachant, humain et dévoué ».

Les équipes de Malakoff Habitat s'associent à la douleur de sa famille, de ses proches et de ses voisins et présentent leurs sincères condoléances.

ENTRETIEN

ROBINETTERIE : ÉVOLUTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN



Le contrat d'entretien de la robinetterie, en place sur la grande majorité des résidences*, a été renouvelé début 2025 au profit de la société Proxiserve, déjà partenaire de Malakoff Habitat dans ce cadre. Des nouveautés accompagnent ce renouvellement, avec un coût quasi identique.

Ce nouveau contrat qui a pris effet au 1^{er} janvier 2025, représente une avancée réelle, pour vous comme pour Malakoff Habitat dans l'objectif de préservation de son patrimoine.

Des nouveaux services s'ajoutent aux prestations habituelles :

Campagne préventive de remise à niveau

Cette année, une visite de Proxiserve sera réalisée dans tous les logements, avec pour objectif d'inspecter et remettre en bon état voire remplacer, divers éléments : joints sanitaires, systèmes de chasse d'eau et robinetterie.

Ces éléments sont en effet souvent à l'origine de fuites. L'objectif est donc d'anticiper l'apparition des désordres.

Intervention sur le réseau d'évacuation des eaux usées

Un technicien pourra désormais intervenir dans votre logement, afin de procéder au débouchage (débourrage) de votre réseau individuel d'évacuation (intervention possible du lundi au vendredi, de 8h à 18h, hors jours fériés).

Si vous faites face à un problème de ce type (ex : lavabo ou évier bouché), veillez à vous rappeler de l'existence de ce service. Vous pouvez également contacter votre assurance. Nous vous recommandons de ne pas faire appel directement à une entreprise, l'intervention risquerait de vous être surfacturée et Malakoff Habitat ne pourra pas vous la rembourser.

* : Une consultation a été lancée fin mars pour les résidences non encore concernées.

RÉNOVATION DES PARTIES COMMUNES DE 2 IMMEUBLES

Retour sur les importants travaux de rénovation des parties communes de deux immeubles de la Cité des Poètes, débutés et achevés en 2024.

Les immeubles François Fabié et Paul Valéry ont bénéficié de ces travaux de rénovation importants, réalisés sur une période de 3 mois pour chaque bâtiment.

Ces diverses interventions de rénovation réalisées dans les parties communes de ces résidences, avaient pour objectif d'améliorer le cadre de vie offert aux habitants.

Dans ce cadre, l'intégralité des parties communes ont été remises en peinture, mais ce n'est pas tout. L'ensemble des éclairages (halls, paliers d'étages, escaliers...) ont été remplacés. Le sol des escaliers et des paliers a été décapé puis polis, apportant un nouveau lustre à cet espace.

De plus, toutes les installations électriques ont bénéficié d'une réfection complète. Enfin, les halls ont fait l'objet d'une rénovation de grande qualité, avec notamment la pose d'un carrelage



flambant neuf et le remplacement des portes d'accès, du sas d'entrée, de l'interphonie et des boîtes aux lettres.

Coût total : 478 139,75 €



INTERVENTIONS DE CORDISTES

Des équipes de cordistes interviennent sur le patrimoine de Malakoff Habitat tout au long de l'année, pour entretenir les façades des immeubles et les toitures difficiles d'accès. L'objectif est de préserver leur esthétisme et d'optimiser leur durabilité tout en prévenant tout risque, comme la chute d'un éclat de béton ou une infiltration suite à une fissure.

Dans ce cadre, des cordistes sont récemment intervenus sur les façades et les balcons des immeubles situés au 34-36 rue Gambetta. Une opération de purge des éclats de béton a été réalisée et les zones purgées ont ensuite été rebouchées avec un mortier adapté.

En parallèle, l'ensemble des balcons a fait l'objet d'une inspection approfondie et certains ont bénéficié d'une intervention de reprise des points de fixation des garde-corps, lorsque ceux-ci étaient corrodés.

Malakoff Habitat remercie l'entreprise Altitude Services, mandatée pour ces interventions.



SOUS-LOCATION, HÉBERGEMENT : ATTENTION À LA CONFUSION

En tant que locataire, vous jouissez bien sûr de votre logement librement. Vous pouvez par exemple héberger un proche. Par contre, il est strictement interdit de sous louer votre logement. Explications.

En tant que locataire, vous jouissez bien sûr de votre logement librement sous réserve de respecter les obligations découlant de votre bail et du règlement intérieur de l'immeuble. Vous êtes ainsi libre d'inviter ou même d'héberger temporairement un proche ou un ami. Vous pouvez aussi rencontrer l'âme sœur et souhaiter que cette personne emménage avec vous.

Toutefois, en cas d'hébergement d'une tierce personne, vous devez la déclarer à Malakoff Habitat au même titre que tous les autres occupants du logement lors des enquêtes réglementaires OPS et SLS.

Cependant, il est important de savoir que ce droit d'héberger un ami ou un proche ne vous dispense pas de l'obligation d'occuper personnellement votre logement, et ce, au moins huit mois par an, et que vous ne pouvez ni céder votre

bail, ni sous louer votre logement en le mettant à disposition d'une personne en échange d'une contrepartie financière, même pour une courte durée. Cela est illégal, soyez donc vigilants.

Votre gardien(ne) comme le reste des équipes de Malakoff Habitat restent à votre disposition en cas d'interrogation sur le sujet.

Malakoff Habitat se réserve le droit d'engager des poursuites en cas de sous-location avérée et le ménage concerné s'expose à des sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation de son bail, une expulsion du logement, des dommages et intérêts et une amende pouvant aller jusqu'à 9 000 euros.



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



Contenu publicitaire

100 ANS... ÇA SE FÊTE !

Le 23 février, Jean Hiver, locataire de la résidence Villa des fleurs depuis plus de 30 ans, a célébré son 100^{ème} anniversaire. Cet événement convivial, organisé par ses voisins, a été l'occasion de rendre hommage au doyen de la résidence.

Pour célébrer cela comme il se doit, une fête en son honneur a été organisée dans la salle commune du 14 rue Hoche. Diverses animations ont eu lieu à cette occasion, plusieurs gâteaux ont été dégustés et de sympathiques discours ont été prononcés, pour rendre hommage à un Malakoffiot très apprécié de ses voisins.

Plus de 50 personnes étaient présentes, dont Madame Jacqueline Belhomme, Maire de Malakoff, Monsieur Dominique Cardot, en sa qualité de Président de Malakoff Habitat et surtout de voisin de Monsieur Hiver, ainsi que Madame Jocelyne Boyaval, Maire adjointe déléguée aux seniors notamment.

Un moment de joie et de convivialité, qui n'aurait pas été le même sans musique. Valses et tangos ont retenti, pour le plus grand plaisir de Jean Hiver, connu pour être un grand danseur et qui n'a pas hésité à inviter Madame la Maire à danser quelques pas de tango.





ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES

Un soutien pour surmonter les difficultés

Malakoff Habitat bénéficie de la présence, au sein de ses équipes, d'une conseillère sociale diplômée en économie sociale et familiale (CESF). Son rôle est d'aider les locataires à surmonter les difficultés qu'ils peuvent rencontrer, que ce soit sur les plans financiers, sociaux ou dans d'autres domaines de la vie quotidienne.

Qu'est-ce qu'une conseillère en économie sociale et familiale ?

La conseillère en économie sociale et familiale est une professionnelle qualifiée qui aide les locataires à résoudre des problèmes relatifs à la vie quotidienne. Cela peut concerner la gestion du budget, le logement, l'accès à des droits sociaux, ou encore la santé. Ce métier existe dans de nombreuses structures publiques et privées, comme les hôpitaux, les associations ou les bailleurs sociaux, mais tous les organismes de logement social n'ont pas la chance d'avoir un(e) CESF dans ses effectifs.

Qu'est-ce que l'accompagnement social ?

L'accompagnement social, c'est l'ensemble des actions mises en place par un organisme

comme Malakoff Habitat pour aider ses locataires à surmonter des difficultés sociales, financières ou personnelles. L'objectif est toujours de permettre au ménage de rester dans son logement, tout en le sensibilisant aux diverses bonnes pratiques relatives au logement.

Quel est l'objectif de notre conseillère en économie sociale et familiale ?

Son objectif est de travailler avec chaque famille pour trouver des solutions durables et adaptées. L'idée est que les locataires trouvent par eux-mêmes, en collaboration avec la CESF, les réponses aux difficultés qu'ils rencontrent, afin de ne plus avoir besoin d'aide à l'avenir. L'approche de notre CESF est collaborative : elle écoute, conseille et guide le ménage vers des solutions adaptées à sa situation.

Domaines d'intervention

La conseillère en économie sociale et familiale (CESF) intervient souvent auprès de ménages faisant face à des **difficultés financières**. Après avoir analysé le budget du ménage, elle intervient pour l'ouverture de droits (ex : examiner, ouvrir ou rétablir les droits à l'APL) mais également auprès du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) pour les personnes éligibles afin de solder la dette locative.



IMPAYÉ DE LOYER : NOUS CONTACTER !

Tout le monde peut faire face à un imprévu de la vie et rencontrer une difficulté ponctuelle de paiement de son loyer (ou de ses charges). D'une manière générale et sans que cela donne forcément lieu à une rencontre avec notre CESF, nous vous conseillons de rentrer sans tarder en contact avec nos équipes de gestion locative. Plus tôt Malakoff Habitat sera informé de votre situation, plus cela favorisera une résolution amiable, comme avec la mise en place d'un paiement échelonné.



Notre CESF peut aussi être amenée à accompagner et orienter des **locataires âgés** et parfois isolés, ayant besoin d'aide pour accomplir certains actes de la vie quotidienne. La CESF sollicite alors les différents partenaires sociaux dans l'optique d'apporter une aide adaptée à ces personnes, comme avec la mise en place d'un service de portage de repas à domicile ou autre.

La CESF intervient enfin, en lien avec les partenaires adéquats, sur le volet des problématiques **médico-sociales** : des situations de handicap par exemple, ou de situations qui peuvent nécessiter un suivi psychologique particulier (addictions, troubles du comportement...).

Entretien avec **Mély Annerose**,
conseillère en économie sociale et familiale .



Mély, pouvez-vous nous parler de votre parcours ?

J'ai toujours su que je voulais travailler dans ce domaine. Après un bac en sciences et technologies de la santé et du social, j'ai fait un BTS en économie sociale et familiale. En 2004, j'ai commencé à travailler dans une association de protection de l'enfance à Nanterre, puis j'ai rejoint un organisme de logement social, ce qui m'a permis de découvrir d'autres aspects de mon métier.

Votre travail peut vous confronter à des situations difficiles. Comment gardez-vous une certaine distance ?

Il est naturel d'être touchée par ce que l'on voit, mais il est essentiel de prendre du recul pour pouvoir aider efficacement. Avec le temps, j'ai appris à faire preuve de bienveillance tout en restant profession-

nelle. Nos locataires ont besoin de savoir qu'en sollicitant leur bailleur, ils peuvent trouver une écoute, un soutien et un accompagnement permettant de les aider à résorber leurs difficultés.

Comment travaillez-vous avec les locataires ?

Lorsque je rencontre une famille, je prends le temps de comprendre la situation. L'idée est de construire une solution ensemble, en fonction de leurs besoins, pour que cette solution soit durable. Bien sûr, ce n'est pas toujours facile et cela prend du temps, mais l'essentiel est que le locataire se sente acteur de la solution.

Travaillez-vous seule ?

Loin de là. Mon action vient d'abord interagir avec l'ensemble des métiers de la gestion locative

mais je peux aussi être alertée par d'autres collègues (gardiens, responsables de secteur...) ou un(e) élu(e) de la Ville sur une situation.

Je peux aussi évoquer les nombreux partenaires avec lesquels je suis amenée à entrer en contact, comme le CCAS (Centre communal d'action sociale) de Malakoff ou le SST (Service des solidarités territoriales) des Hauts-de-Seine.

Avez-vous quelque chose à ajouter ?

Je tiens à rassurer les locataires : nos échanges sont confidentiels.

Faire face à une difficulté, quelle qu'elle soit, peut arriver à tout le monde, l'important est d'en parler, de ne pas rester seul face à la situation et de réagir.

CAP HABITAT : ENSEMBLE POUR DÉFENDRE UNE MÊME VISION DU LOGEMENT SOCIAL

Saviez-vous que depuis 2021, Malakoff Habitat fait partie de CAP Habitat ? Il s'agit d'une société de coordination (SAC) regroupant à ce jour 6 organismes de logement social franciliens. C'est la création de CAP Habitat qui a permis à la SAIEM Malakoff Habitat de continuer à exister en conservant identité et autonomie, lorsqu'en 2018, la loi ELAN a rendu obligatoire, pour les bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements, d'être absorbés ou de se regrouper.



Une vision commune du logement social

Soyons honnêtes, si la loi ELAN n'avait pas créé cette obligation de rapprochement ou d'absorption, les membres de CAP Habitat ne se seraient sans doute pas unis de la sorte.

Ceci dit, cette alliance n'était pas seulement une réponse pratique aux nouvelles contraintes légales, les organismes HLM de CAP Habitat partageant de nombreuses valeurs et surtout la même vision du logement social et de ce qu'il doit continuer à incarner.

Rapidement, une nouvelle ambition est née, celle de voir CAP Habitat incarner une voix qui compte dans le secteur HLM, pour défendre le modèle du logement social tel que nous le connaissons.

La défense d'un modèle

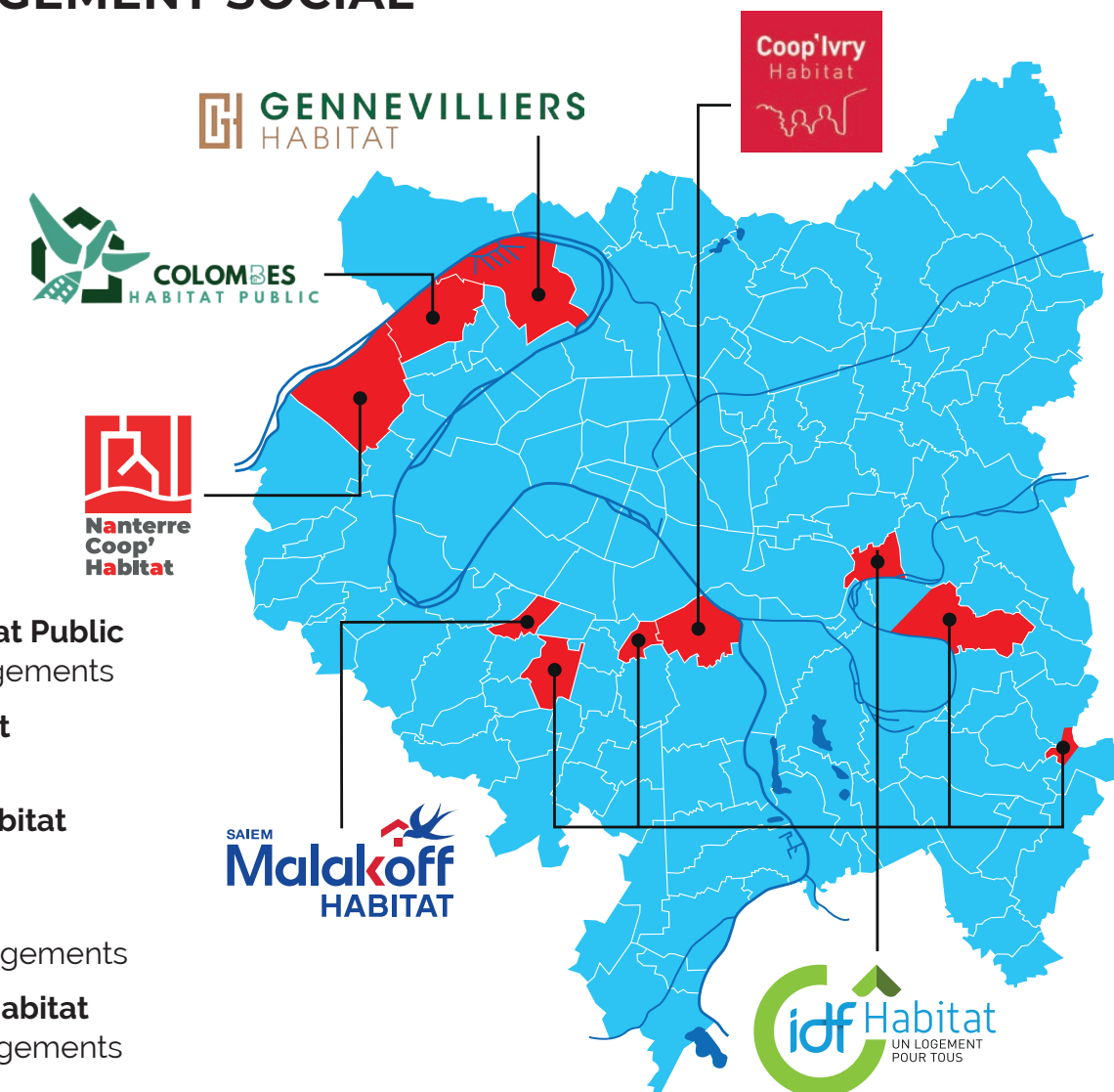
Face à la crise du logement, alors que les résultats économiques prennent le pas sur le service d'intérêt général du logement social, notre groupement porte une vision historique, aujourd'hui mise à mal et questionnée.

Celle qui défend un modèle vertueux, solidaire, où la proximité constitue le fer de lance de nos

activités. Celle qui est attachée à poursuivre sa mission d'accompagnement social face aux difficultés des habitants qui s'accroissent. Celle qui refuse la vente d'un patrimoine indispensable à de plus en plus de ménages, qui s'oppose à la vente à de seules fins de rentabilité ou de spéculation immobilière. Avec plus de 50 000 logements en Île-de-France, CAP Habitat incarne une voix qui compte et a pour ambition de la faire entendre encore plus fortement à l'avenir.

Des ambitions multiples et partagées :

- permettre à chaque membre de conserver identité et autonomie, pour continuer de répondre aux besoins de chaque territoire et de ses habitants ;
- incarner une alternative aux groupes capitalistiques ;
- défendre l'accès au logement pour toutes et tous et favoriser les parcours résidentiels choisis ;
- intégrer les impératifs de la transition écologique aux stratégies de développement, de construction et de réhabilitation ;
- peser dans les orientations nationales et dans la défense du logement social.



Colombes Habitat Public
Plus de 9 000 logements

Coop'Ivry Habitat
6 400 logements

Gennevilliers Habitat
8 500 logements

IDF Habitat
Près de 12 800 logements

Nanterre Coop'Habitat
Plus de 11 000 logements

Malakoff Habitat
Plus de 4 600 logements

52 000
LOGEMENTS

160 000
LOCATAIRES

IL ÉTAIT UNE FOIS... CAP HABITAT

En 2018, la loi ELAN obligeait les bailleurs sociaux à se regrouper en un seul établissement, fixant un seuil minimal de 12 000 logements à atteindre par organisme. Afin de continuer à conduire une politique de logement pour toutes et tous, six organismes de logement social de la région parisienne, unis autour de valeurs communes, attachés à défendre la proximité et la solidarité comme leitmotiv de leurs actions, soucieux d'agir sur leur territoire, ont fait le choix de se regrouper au sein d'une société de coordination (SAC). C'est donc le 1^{er} janvier 2021 qu'est née la SAC CAP Habitat, liant Coop'Ivry Habitat, IDF Habitat, Gennevilliers Habitat, Nanterre Coop'Habitat et Malakoff Habitat. Colombes Habitat Public a ensuite rejoint la SAC en 2022.



Mauvaise aération

=

> apparition possible de moisissures

> risque d'intoxication au Monoxyde de Carbone

- Ne jamais boucher les **grilles** de ventilation des **fenêtres**.
- Ne jamais obstruer les **entrées et sorties d'air** situées dans la **cuisine** et la **salle d'eau**.
- Ne jamais couper la **VMC** (si votre logement en est équipé).

Si votre VMC (ventilation mécanique contrôlée) tombe en panne ou semble mal fonctionner, prévenez immédiatement votre gardien(ne).