

**Vallée Sud
HABITAT**

MAG

N°57 ÉTÉ 2022



**Un parc immobilier en
constante amélioration**

Paiement du loyer simple et rapide, c'est possible

Pour faciliter la vie de ses locataires, Vallée Sud Habitat propose des moyens de paiement des loyers souples, sûrs et diversifiés. Depuis peu, la liste s'est enrichie avec le paiement en ligne par carte bancaire, déjà 200 locataires l'ont adopté. Une bonne occasion de faire le point sur les différentes formules.



En tant que service d'intérêt public, Vallée Sud Habitat ne perçoit pas d'autres recettes que les loyers. C'est pourquoi il est important que les locataires respectent les dates de paiement : au début du mois suivant pour la période écoulée.

Comment payer ?

Quatre possibilités sont offertes.

● Par prélèvement automatique, le plus simple et le plus pratique

Finis les oublis et les frais de correspondance. C'est le service adopté par 75% des locataires. Pour en bénéficier il suffit de compléter et de faire parvenir à Vallée Sud Habitat le formulaire de « Mandat de prélèvement SEPA » accompagné d'un Relevé d'Identité Bancaire. Ce formulaire est disponible chez votre gardien, en agence, au siège ou sur le site Internet.

Si la demande est retournée avant le 20 du mois, votre compte bancaire sera automatiquement débité le 10 du mois suivant puis le 10 de chaque mois.

● Par carte bancaire, en quelques clics, où que vous soyez

NOUVEAU !

D'un smartphone, d'une tablette ou d'un ordinateur, vous vous rendez sur le site Internet de Vallée Sud Habitat à la page « Paiement en ligne », accessible en cliquant sur ce visuel :



À partir de cette page, vous êtes dirigé sur une page dédiée de La Banque Postale où vous effectuez le paiement en ligne.

Vous devez disposer d'une carte bancaire valide, de votre numéro de compte locataire et de la somme à payer qui sont indiqués sur votre avis d'échéance.

● Par chèque bancaire ou postal

Le chèque, libellé à l'ordre de Vallée Sud Habitat, peut être déposé auprès de votre gardien, en agence, ou au siège (boîte aux lettres sécurisée), 5 rue Paul-Vaillant-Couturier, 92140 Clamart, et doit nous parvenir au plus tard le 5 du mois.

Pour éviter tout risque d'erreur, n'oubliez pas de joindre à votre chèque le coupon à détacher situé au bas de votre avis d'échéance.

● En espèces par EFICASH à la Banque Postale, si l'on ne peut pas faire autrement

Vous vous présentez à la Poste de votre choix jusqu'au 5 du mois, muni de votre avis d'échéance avec code-barres pour permettre l'identification de votre compte locataire.

Ce système est maintenu mais il est contraignant pour tout le monde :

- Le locataire doit se déplacer dans un bureau de Poste, muni de son avis d'échéance et d'une somme importante en espèces.
- Le paiement est limité à 1 000 euros suivant le décret n°2015-741 du 24 juin 2015.
- Des frais de gestion sont générés ●●●

ÉDITO DU PRÉSIDENT



Sous le signe de la qualité

Il y a un point commun à toutes les actions et tous les projets mis en œuvre au sein de Vallée Sud Habitat : la recherche de la qualité, sous toutes ses formes. Si le mot est peut-être un peu usé à force d'être mis à toutes les sauces, j'espère que vous constaterez en lisant ce magazine que les équipes de Vallée Sud Habitat lui redonnent du sens.

Qualité de service, qu'illustre par exemple le choix de solutions souples et fiables offertes à nos locataires pour le paiement des loyers (p. 2).

Qualité des logements et des résidences bien sûr, comme en témoigne le programme de La Quintinie, dont la commercialisation démarre au sein du quartier Le Nôtre (ci-contre).

Qualité de nos engagements, qui ont su s'adapter aux exigences des différentes époques depuis 1949, à Clamart comme à Châtillon, pour toujours offrir le meilleur du HLM (p.4)

Enfin, qualité de nos relations avec nos locataires, à laquelle nous sommes particulièrement attachés, et qui justifie la nouvelle organisation qui vous est présentée en page 6.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Jean-Didier BERGER
Président du Territoire Vallée Sud - Grand Paris

La Quintinie, la commercialisation a démarré



Le Nôtre, la renaissance de tout un quartier

La Ville de Clamart s'est engagée dans un vaste programme de restructuration pour reconstruire des immeubles parfaitement insérés dans un environnement paysager de qualité, bénéficiant d'une vraie mixité sociale, tout en disposant de commerces de proximité et d'équipements d'intérêt général.

Les bâtiments d'habitation respecteront les principes de composition de l'architecture classique française, et le projet du quartier Le Nôtre répondra aux différents axes du label Écoquartier, qui offre un cadre de vie agréable et vertueux.

La Quintinie, raffinement et art de vivre

La résidence bénéficie d'un environnement naturel et patrimonial remarquable dans le périmètre de protection du tapis vert, du château de Meudon et de la terrasse de Le Nôtre.

D'une grande élégance, l'immeuble de 7 étages est doté de grandes ouvertures, terrasses et balcons qui apportent une grande luminosité aux espaces de vie intérieurs.

Les appartements

37 logements en accession sociale et 10 logements en accession libre, avec parking en sous-sol, balcon ou terrasse pour l'ensemble des logements.

Doubles expositions et appartements traversants pour certains.

Les prestations des logements en accession sociale

Entrée sécurisée avec visiophone et Vigik, ascenseur, fibre optique, eau chaude collective, chauffage collectif gaz, local vélos/poussettes, espaces verts, réglementation PMR, RT 2012 – 20 % (diminution de 20 % de l'empreinte environnementale du logement par rapport aux normes fixées par la RT 2012), porte palière blindée 3 points anti-dégondage, salle de bains : meuble vasque, miroir équipé d'un bandeau lumineux LED et d'un sèche serviette, 3 choix de coloris de carrelages et faïence, volet roulant mécanique, portes de placard, travaux modificatifs acquéreur en option : parquet chambre et pièce principale, volet électrique, aménagement des placards.

ACCÈS SÉCURISÉ À LA PROPRIÉTÉ

Accession Sociale Prêt à Taux Zéro : financement jusqu'à 40% de votre bien sous condition de ressource

Garantie d'achèvement du bien immobilier

Partenaire bancaire : CSF

Frais de notaire réduits

Garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie dans les 5 premières années

T2 : à partir de 250 600€ TTC

T3 : à partir de 310 200€ TTC

T4 : à partir de 458 900€ TTC

Prix hors frais de notaire



Appartement 3 pièces 66m² (en moyenne)



Appartement 2 pièces 47m² (en moyenne)



Appartement 4 pièces 85m² (en moyenne)

Pour toutes informations concernant la commercialisation :
Sylviane MOULIN - 07.88.73.00.22
sylviane.moulin@transactif-immobilier.fr

UN PATRIMOINE, UNE HISTOIRE

À partir de 1949, à Châtillon comme à Clamart, les Offices HLM sont créés pour répondre au très fort besoin de logements sociaux. Depuis, 4 époques ont marqué le développement du parc immobilier, sous le double signe de la qualité et de la diversité.



Construite entre 1954 et 1969 sur le plateau de Clamart, la cité de la Plaine propose 1993 logements dont 89 maisons individuelles. Elle fut réhabilitée entre 1995 et 2003.

1945-1960 - La reconstruction

Partout en France, la crise du logement sévit au lendemain de la seconde guerre mondiale, un grand nombre d'immeubles ayant été détruits ou dégradés. Il faut reconstruire massivement et rapidement, d'autant plus que la population augmente fortement du fait du baby-boom.

À Clamart, on construit la cité Bourgogne, une cité d'urgence de 240 logements, qui sera détruite au début des années 2000, et la cité de la Plaine. À Châtillon, c'est la résidence Gatinois qui voit le jour.

1960-1980 - La production de masse

La France atteint et dépasse les 50 millions d'habitants, et la construction explose en conséquence avec une prédilection pour les grands ensembles : le nombre moyen de mises en chantier passe de 100 à 1 000 par opération. En 1973, la construction culmine à 556 000 logements. Le bilan est spectaculaire : de 12 millions de logements en 1946, on passe à 21 millions en 1975.

À Châtillon, les ensembles Porte Nord, Malakoff et République voient le jour.



La cité de Trivaux La Garenne, située sur le haut Clamart, fut construite entre 1964 et 1968. Elle connut des ajouts : 142 rue de la porte de Trivaux, 8 logements construits en 1971 et démolis en 2019 ; 136 à 140 rue de la porte de Trivaux, 45 logements construits en 1976 et démolis en 2019.



La résidence Gatinois, à Châtillon, fut construite en 1959 et compte 116 logements.



L'ensemble Porte Nord, à Châtillon, 131 logements détenus en pleine propriété par l'Office (construction 1966).

Pour Clamart, c'est la période de la construction et de la consolidation du patrimoine historique, avec notamment la résidence Trivaux qui vient s'ajouter à celle de la Plaine.

1980-1995, au cœur de la politique de la Ville

Les grands ensembles vieillissent mal, la priorité est donnée à des résidences à taille humaine, situées dans les agglomérations. Des politiques sont par ailleurs mises en œuvre pour favoriser l'accès social à la propriété (Prêt Aidé à l'Accession à la Propriété) et mieux solvabiliser les ménages (Aide Personnalisée au Logement et Prêt Locatif Aidé notamment).

À Clamart, 3 résidences voient le jour en cœur de ville : Desprez, Les Arcades et Les Balcons de Clamart.

À Châtillon, ce sont les programmes Pierrelais, Deforges, Brossolette et Chartres.



Construite en 1999, la résidence Chateaubriand propose 51 logements à Châtillon.

À partir des années 2000, renouvellement urbain et droit au logement

Sur fond d'envolée des prix de l'immobilier, l'offre de logements financièrement accessibles s'est considérablement rétrécie, entraînant une intervention accrue des pouvoirs publics pour lutter contre cette crise du logement. À Clamart, cette période voit passer le parc immobilier social de 8 résidences dont 3 cités à 67 résidences fin 2021, les nouveaux ensembles étant marqués par une qualité environnementale et architecturale accrue (loi DALO sur le droit au logement opposable de 2007).

À Châtillon, en 2009, l'Office a fait l'acquisition en usufruit locatif social pour une durée de 15 ans, de 17 logements du programme 'La Caravelle'. Le parc immobilier croît également, disséminé sur l'ensemble de la Ville, avec les résidences Le Cèdre, Ravel Berlioz, Chateaubriand et L'aulnay, racheté en 2021. ●●●



Le centre Desprez, 54 logements en centre-ville de Clamart, date de 1978.



Le quartier du Panorama à Clamart, propose des logements sociaux neufs.



La résidence Chartres à Châtillon, 99 logements construits en 1996.



Programme La Caravelle, 17 logements à Châtillon.

QUALITÉ DE SERVICE AMÉLIORÉE

Depuis fin janvier, grâce à la mutualisation des ressources et des compétences réalisée dans le cadre de la fusion entre Châtillon Habitat et Clamart Habitat, tous les résidents de Vallée Sud Habitat profitent de services de proximité de meilleure qualité.



Priorité à l'accueil des locataires.



Une organisation plus proche des résidents

La nouvelle organisation offre une plus grande réactivité. Concrètement, les services de proximité ont été renforcés en personnel et ont bénéficié de formations spécifiques leur permettant, entre autres, d'être plus polyvalents. Sur le terrain, trois accueils sont désormais ouverts. Le premier se trouve au siège de Vallée Sud Habitat au 5, rue Paul-Vaillant Couturier à Clamart. Du mardi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h, c'est lui qui reçoit principalement les appels téléphoniques et les demandeurs de logement. Le second se situe à l'agence de Châtillon au 3, rue de Fontenay et le troisième à l'agence de Clamart au 1, rue du Maine. De la signature des baux, au traitement des demandes des locataires, ces deux agences ont en charge l'accueil des locataires. Elles sont ouvertes les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h et le jeudi de 9h à 12h30.

Un accueil téléphonique amélioré

Davantage d'agents se consacrent aujourd'hui à l'accueil téléphonique, qui a été aussi modernisé. Le numéro unique 01 46 45 35 40 a été renforcé. Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 (le lundi jusqu'à 12h) et de 13h30 à 17h30 (le vendredi jusqu'à 17h), 6 conseillers y répondent, écoutent et dialoguent avec les locataires pour répondre

à leurs demandes. Ce nouveau fonctionnement permet à la fois de traiter plus rapidement les demandes administratives et de réagir plus efficacement à tous les problèmes (fuite, problèmes d'électricité...) qui peuvent intervenir dans les logements ou dans les résidences. Ce numéro est également joignable 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 en cas d'urgence.

De nouveaux intervenants

Vallée Sud Habitat a aussi redessiné les secteurs d'intervention des équipes qui font 850 logements au lieu de 1 200 précédemment. Elles sont encadrées par de nouveaux binômes. Chaque binôme se compose d'un gestionnaire de clientèle qui est le conseiller privilégié de tous les locataires dont il a la charge. Il s'occupe des questions administratives et du suivi des demandes d'in-

tervention. Il est épaulé par un responsable de secteur qui gère les aspects techniques tout en encadrant les équipes de gardiens. Vallée Sud Habitat a aussi créé un poste de conseillère en économie sociale et familiale. Coralie Meuric en a la charge depuis le 11 avril dernier. Véritable spécialiste, elle sait parfaitement comment aider les personnes fragilisées et celles rencontrant des problèmes parfois complexes. ●●●



Un service téléphonique plus efficace

L'accueil téléphonique de Vallée Sud Habitat reçoit en moyenne 200 appels par jour. Avec sa modernisation, les six personnes s'occupant du centre d'accueil sont capables de prendre en charge rapidement plus de 90 % des appels. Les temps d'attente ont aussi été réduits et durent en moyenne moins de deux minutes. Afin d'être encore plus efficace, chaque semaine un point sur les performances est effectué et des réflexions sont menées pour que celles-ci soient améliorées.



Nous voulons mieux accompagner les locataires en difficulté

Coralie Meuric

Cette spécialiste, diplômée d'État, travaille depuis 11 ans dans le logement social. Elle vient de rejoindre Vallée Sud Habitat comme conseillère en économie sociale et familiale.

En quoi consiste votre mission ?

J'interviens auprès des locataires qui rencontrent des problèmes et notamment des soucis pour payer leur loyer. Je travaille aussi sur la prévention des impayés car nous voulons mieux accompagner les locataires en difficulté. Je m'occupe également des situations particulières que peuvent rencontrer certains résidents en difficulté (encombrement pathologique d'appartements, violences conjugales...). La création de ce poste démontre notre engagement et notre mission sociale auprès de nos locataires et permet une nouvelle offre de service.

Concrètement, comment agissez-vous ?

D'abord, j'établis un diagnostic social par le biais de rendez-vous téléphoniques ou d'entretiens en permanence le mardi après-midi à l'agence de Châtillon et le jeudi après-midi à l'agence de Clamart. Avec le locataire nous mettons en place des solutions. Je peux aussi être amenée à les orienter vers les services sociaux locaux tel que les centres communaux d'action sociale (CCAS), les services sociaux du département et des structures d'accompagnement spécialisées. Parallèlement, je suis aussi en contact avec

tous les collaborateurs de Vallée Sud Habitat pour comprendre et accompagner au mieux les locataires.

Avez-vous déjà des résultats ?

Depuis mon arrivée nous avons déjà soutenu une dizaine de locataires dans le solde de leur dette, et actuellement, j'accompagne plus d'une cinquantaine de familles.

LES LOCATAIRES ÉLISENT BIENTÔT LEURS REPRÉSENTANTS

Tous les 4 ans, les locataires choisissent leurs représentants au conseil d'administration, c'est à dire ceux qui seront associés aux décisions pour améliorer leurs logements, leurs immeubles et leurs quartiers.

Travaux à mener, entretien des parties communes, évolution des loyers, maîtrise des charges, gestion de la résidence, programme des travaux, avenir du quartier sont les nombreux sujets sur lesquels ils s'exprimeront et décideront durant leur mandat. Membres à part entière du conseil d'administration de Vallée Sud Habitat, ils disposent d'un véritable pouvoir pour porter la voix des locataires sur les choix stratégiques et opérationnels concernant l'avenir des résidences.

Qui peut voter ?

Toute personne titulaire d'un bail de location d'un logement Hlm (un vote par logement) depuis au moins 6 semaines avant la date

de l'élection, quelle que soit sa nationalité. Chaque location, occupation ou sous-location officielle vaut une voix lors des élections de locataires.

Quand ?

En septembre une lettre circulaire fournissant toutes les indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises pour être candidat, sera adressée aux locataires par voie d'affichage et par courrier.

Pour qui ?

Au moins un mois avant la date de l'élection, Vallée Sud Habitat portera les listes de candidats à la connaissance des électeurs.

Comment ?

Deux modes de vote à la disposition des électeurs :

- **Le vote par correspondance.**
- **Le vote électronique (par internet).**

Les électeurs recevront le matériel de vote dans une enveloppe porteuse contenant :

- La profession de foi de chacune des listes.
- Les bulletins de vote avec étiquettes à code-barres correspondant à chacune des listes.
- Une carte-réponse détachable du courrier d'accompagnement + informations pédagogiques sur les modalités du vote par correspondance et du vote par Internet, avec une incitation à voter dans les meilleurs délais.
- Une enveloppe T retour au tarif prioritaire.
- Les identifiants et mot de passe pour le vote par Internet. ●●●

Calendrier électoral prévisionnel (indicatif)



FÊTE DES VOISINS, UN CRU 2022 RÉUSSI

C'est le 20 mai dernier que s'est déroulée la 23^e édition de cet événement convivial, coïncidant avec le retour d'une vie sociale épanouie, après les contraintes de la crise sanitaire. A Clamart comme à Châtillon, ce fut l'occasion de se retrouver ou de faire connaissance, chacun apportant plats et boissons, à partager autour de chaises et de tables mises en commun. Pour l'occasion, afin d'accompagner les locataires et les gardiens dans la préparation et la réussite de l'événement, Vallée Sud Habitat fournissait un kit supplémentaire avec des boissons et des amuse-bouche, adapté à la taille de la résidence. Cette année, le nombre d'événements organisés dans nos résidences a doublé par rapport à l'an dernier, passant de 4 à 8, et concernant près de 600 familles. ●●●



Résidence Malakoff à Châtillon.



Résidence Hunebelle, Clamart.



Résidence Les Roses, Châtillon.



Résidence Bièvre, Clamart.

TRANSFERT DE BAIL, COMMENT ÇA MARCHE

Le plus souvent après un décès, la ou les personnes qui restent dans le logement et qui ne sont pas titulaires du bail doivent se rapprocher de Vallée Sud Habitat pour trouver une solution, pour une poursuite du bail ou pour se diriger vers un autre hébergement. Explications.

Lorsque le locataire, qui est titulaire du bail (c'est-à-dire la personne qui a signé le bail), décède ou abandonne son logement social, le bail peut bénéficier dans certains cas à un de ses proches : **époux, partenaire de Pacs, concubin, ascendant, personne à charge, descendant.**

La personne qui souhaite reprendre le bail, notamment parce qu'elle habite le logement, doit prendre contact avec la **Direction de l'Habitat de Vallée Sud Habitat** afin de formuler une demande de reprise de bail. Pour aboutir, cette demande doit réunir un certain nombre de conditions : revenus, taille du ménage, ancienneté dans le logement, etc. Si les conditions sont réunies, la personne signera alors un avenant au bail avec un loyer révisé, comme s'il s'agissait d'un nouveau bail.

Dans le cas contraire, conformément à la loi et après étude approfondie de la situation, par exemple une étude de sa demande de logement si celle-ci existe, la personne devra quitter le logement pour aller vers un nouvel hébergement. ●●●



VALLÉE SUD HABITAT MAG

N°57 ■ Été 2022 ■ Lettre d'informations de Vallée Sud Habitat ■ Directeur de la Publication : Jean-Didier Berger ■ Journal distribué gratuitement ■ ISSN : 1638-766X ■ Coordination éditoriale : Manuel Hernandez ■ Conception-réalisation : JP2 Conseil ■ Contact : 01 46 45 35 40 ■ Imprimé sur Condat Silk 150g. Papier certifié PEFC 100%. ■