



Un parc immobilier en constante amélioration

PAGES 4 À 7

Début du terrassement du projet de Construction du Domaine de la Quintinie à Clamart.

La sobriété énergétique s'impose

Dans le contexte de crise énergétique que nous connaissons, les locataires sont en première ligne pour réaliser les indispensables économies. Il est utile de rappeler les gestes et bonnes pratiques en la matière.

C'est d'abord dans le domaine du chauffage que chacun peut agir efficacement.

Choisir la bonne température

La température idéale recommandée est de 19°C pour les pièces à vivre et de 17°C seulement pour les chambres. Comme Vallée Sud Habitat garantit une température de 20°, la marge d'économie possible est de 1° à 3° pour les logements concernés par le chauffage collectif.

Ne pas chauffer inutilement

Le soir, avant d'aller se coucher, il est bon de diminuer encore un peu plus la température de la pièce de séjour (de 19°C à 17°C), pour plus d'économie. Et plus généralement, autant éviter de chauffer en permanence les lieux qui ne sont utilisés que pendant de brèves périodes comme la salle de bains.

Aérer

Cela ne paraît pas évident, mais même en hiver il faut aérer les pièces environ 15 minutes par jour, en réduisant le chauffage au minimum. Ce geste permet le renouvellement de l'air et l'évacuation de la vapeur d'eau produite, notamment par la cuisson des aliments ou la respiration.

Et aussi

Utiles également, les mesures pour empêcher la chaleur de s'échapper du logement. Si de l'air froid passe sous la porte, on place un bas de porte. On peut le fabriquer soi-même ou en acheter un tout fait. Le bas le plus efficace est celui "à double bourrelet". Il a l'avantage d'avoir une partie

Diminuer légèrement la température est un geste simple, qui peut avoir un impact important sur la facture, jusqu'à 7 % d'économies.

qui se glisse sous la porte et la suit. Fini de devoir repousser le bas de porte à chaque fermeture.

Il est également vertueux de fermer les volets dès que la nuit tombe, de penser à bien

se couvrir et de favoriser le bon fonctionnement des radiateurs en les dépoussiérant régulièrement et en ne les couvrant jamais de rideaux ou d'objets quelconques.

Enfin, si l'on a le choix entre deux modes de cuisson, mieux vaut privilégier le four. Avec son inertie, la chaleur de celui-ci réchauffe pendant la cuisson mais aussi de nombreuses minutes après la fin de la cuisson. Il est alors bon de laisser la porte du four ouverte pour que la chaleur se répartisse dans l'habitation. Attention toutefois aux enfants !

Quelques autres bons réflexes pour consommer moins d'électricité

- En quittant une pièce, je veille à éteindre l'éclairage
- Dès que possible, je privilégie la lumière naturelle
- Je privilégie le programme éco pour l'utilisation de mes appareils électroménagers
- Je recharge mon téléphone portable en dehors des heures de pointe (après 20h). ●●●



VALLÉE SUD HABITAT AGIT POUR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Améliorer la performance énergétique de nos bâtiments est un objectif qui ne date pas d'hier chez Vallée Sud Habitat. Elle s'inscrit dans notre action globale de renforcement de l'attractivité de notre parc immobilier et de ses qualités en matière de confort et de sécurité. De nombreux chantiers achevés ou en cours en attestent :

- Rénovation thermique des résidences des Arcades à Clamart et République à Châtillon (cf. page 5 de ce magazine). Achevés en 2022, ces chantiers seront complétés par la reprise des toitures terrasses pour l'un des immeubles. Une amélioration de l'efficacité énergétique de plus de 20% est attendue.
- Reprise des canalisations de chauffage de plusieurs immeubles de la cité Trivaux.
- Remplacement de 96 chaudières individuelles en cours, âgées de plus de 15 ans. Une première phase de 43 logements s'est déroulée sur 2022, et une autre de 53 suivra début 2023.
- Reprise et planification en 2023 du projet d'amélioration thermique du secteur pavillonnaire de la cité de la Plaine, mené en concertation avec les copropriétaires, les locataires et leurs associations.
- Réflexion sur la performance énergétique de la résidence Corby, remplacement des radiateurs électriques programmé en 2023
- Plus globalement, le plan d'élimination des immeubles classés E, F et G constitue un projet majeur pour l'Office. 429 logements ont été recensés, auxquels s'ajoutent 154 logements sans étiquette énergétique. Fin 2022, 47 logements avaient d'ores et déjà été traités et les travaux étaient en cours pour 43 autres. Les travaux seront engagés pour 200 logements en 2023, et pour 200 autres en 2024.

ÉDITO DU PRÉSIDENT



Tenir le cap malgré la tempête

C'est une triste réalité, nous abordons 2023 dans un contexte institutionnel, économique et social particulièrement difficile. C'est principalement la hausse des coûts de l'énergie qui nous contraint à des mesures exceptionnelles, comme la revalorisation de 3,2% des loyers et des charges.

Je n'ignore pas les difficultés de nos locataires, pour lesquels une telle augmentation vient s'ajouter à une situation financière déjà tendue, mais je veux souligner qu'elle intervient après un blocage des loyers que nous avons su maintenir de 2015 à 2021, alors même que les années précédentes, 2002 à 2014, avaient été marquées par une hausse de 28%.

Malgré ces vents contraires, nous tiendrons le cap pour garantir à nos locataires la continuité de notre plan d'action au service du confort, de l'agrément et de la sécurité de nos logements.

Tenir le cap, cela nous concerne tous. L'énergie est chère, bien trop chère, alors économisons-là. Chacun peut agir à son niveau, et cela devient une priorité collective !

Je vous en remercie par avance, et vous souhaite une bonne lecture.

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

Les locataires plébiscitent les formules de paiement simples, rapides et sécurisées

UN SERVICE EN PLUS



Pour bénéficier de ce service, il suffit de compléter et de faire parvenir à Vallée Sud Habitat le formulaire de « Mandat de prélèvement SEPA » (disponible chez votre gardien, en agence ou par internet) accompagné d'un Relevé d'Identité Bancaire (RIB). Si la demande est retournée avant le 15 du mois, votre compte bancaire sera automatiquement débité le 5 ou le 12 du mois suivant.

Depuis octobre 2022, plus de 200 nouveaux locataires ont choisi le prélèvement automatique, une formule qui permet d'éviter les oublis et d'économiser les frais de correspondance. Ils sont désormais près de 80% à avoir préféré ce moyen de paiement. Pour en bénéficier, la demande est à retourner avant le 15 du mois. **À noter que les dates de prélèvement ont changé, désormais le 5 ou le 12 du mois.** Vallée Sud Habitat a également mis en place au printemps 2022 la possibilité de régler les loyers par carte bancaire. Le succès est au

rendez-vous, puisque ce sont déjà plus de 300 paiements par mois qui sont enregistrés après ce lancement. Rappelons que le paiement par carte bancaire est possible d'un smartphone, d'une tablette ou d'un ordinateur, il suffit de se rendre sur le site de Vallée Sud Habitat, à la page « paiement en ligne », pour réaliser en quelques clics un règlement sans délai. Les locataires qui ne l'ont pas encore fait peuvent donc adopter l'une de ces formules, pour éviter le recours aux chèques ou au système Eficash, plus contraignants et onéreux. ●●●

UN PARC IMMOBILIER EN CON

Aujourd'hui plus encore que par le passé, la vocation d'un office HLM est de proposer à tous ceux qui n'ont pas le choix de la qualité. C'est en tout cas la mission que s'est donnée Vallée Sud Habitat. Elle implique une politique d'entretien de l'existant et de construction de résidences neuves.

NEUFS OU RÉNOVÉS, DES LOGEMENTS TOUJOURS PLUS ATTRACTIFS



La résidence République à Chatillon entièrement rénovée.

Ces opérations mobilisent près de 150 collaborateurs, le plus souvent dans une relation de proximité avec les résidents : chargés d'accueil, gestionnaires de clientèles, gardiens d'immeubles, jardiniers, techniciens de maintenance, etc. Actuellement, 4 résidences font l'objet d'une réhabilitation, et outre les 168 logements du Panorama, 2 programmes de construction sont en cours.

Des réhabilitations ambitieuses

17 rue Paul Vaillant-Couturier à Clamart

Le projet consiste à restructurer un ensemble de 9 logements et 3 commerces en Rez-de-Chaussée pour en faire un ensemble de 8 logements et 1 commerce au Rez-de-Chaussée. Cela implique de surélever le bâtiment principal, qui passera de R+3 à R+4. Le bâtiment conservera le style «classique» existant. De nouveaux balcons seront ajoutés pour les logements situés sur la façade côté rue des Ruisseaux. L'espace commercial au rez de chaussée

verra sa devanture complètement rénovée.

L'accès principal au hall pour les logements, aujourd'hui situé rue Paul Vaillant-Couturier sera déplacé côté rue des Ruisseaux afin de libérer de la surface commerciale sur la façade principale.

18 boulevard des frères Vigouroux à Clamart

Ce sont pratiquement 4 millions d'euros qui sont investis dans une opération de surélévation d'un immeuble initialement R+5, qui, outre la réhabilitation complète, va gagner 2 étages.

INSTANTE AMÉLIORATION

ont pas accès au parc privé, des logements à des conditions financières abordables, sans concession
l'amélioration permanente de notre parc immobilier, à travers à la fois des opérations de réhabilitation de



La résidence du 169 avenue Jean-Baptiste Clément.

L'ensemble concerne 8 logements de types T4 et T1 (2 PLAI et 6 PLS), ainsi que le commerce du rez-de-chaussée. Hors intempéries, le planning prévisionnel est de 18 mois.

19 rue Hébert à Clamart

L'immeuble est de type R+6 et comprend 12 logements de type T2 (2 PLAI et 10 PLS), ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée. La durée prévisionnelle des travaux est de 20 mois hors intempéries.

3 avenue René Samuel à Clamart

L'immeuble est composé de 7 logements de type T4, T3, T2 et d'un commerce. Il a été réalisé d'une part la révision de la toiture avec une isolation des combles, le remplacement des fenêtres, une isolation par l'extérieur et un ravalement des façades.

Et, d'autre part, la remise en état des logements (peinture, rénovation des parquets existants, réfection totale des pièces humides), une mise aux normes de l'installation électrique et l'installation d'une chaudière individuelle gaz. La livraison a été faite en décembre 2022

Les programmes neufs

169, avenue Jean-Baptiste Clément à Clamart

Le programme, débuté en février 2019, a été livré en décembre 2022. Il propose 29 logements du T2 au T4 (10 PLAI, 10 PLUS et 9 PLS) et 29 Boxes en sous-sol, dans un bâtiment de type R+6.

Le Villa Flore à Châtillon

Vallée Sud Habitat est propriétaire de 15 logements dans ce programme qui prévoit la réalisation de 58 logements collectifs dont 1 maison de ville et 79 places de parking. Les travaux ont débuté en octobre 2019 et la livraison a eu lieu en décembre 2022. ●●●



Cour de la résidence Villa Flore à Châtillon.



Façade de la résidence Villa Flore à Châtillon.

LA QUINTINIE, LES TRAVAUX DÉBUTENT

Dans le cadre du projet **Le Nôtre**, la résidence sera une magnifique illustration de l'action de Vallée Sud Habitat pour le développement d'un parc immobilier de qualité : un bâtiment élégant, des logements aux prestations de haut niveau, et une intégration harmonieuse dans un quartier en plein renouveau. Après un lancement commercial réussi, puisque 41% de la surface commercialisée a été vendue, le projet est entré dans sa phase concrète, la construction.



Raffinement et art de vivre

Il s'agira d'un bâtiment de 7 étages à l'architecture classique et aux finitions soignées, doté de grandes ouvertures, terrasses et balcons qui apporteront une grande luminosité aux espaces de vie intérieurs.

Au total 102 logements sont proposés, en accession libre ou en accession sociale, du T2 au T4, avec une gamme complète de prestations : entrée sécurisée par visiophone et Vigik ; parking en sous-sol ; ascenseur ; fibre optique ; eau chaude collective ; chauffage collectif gaz ; local vélos et poussettes ; espaces verts ; porte palière blindée 3 points, anti-dégondage ; parquet contrecollé dans le séjour et les

chambres ; salle de bains avec meuble vasque et miroir équipé d'un bandeau lumineux LED et d'un sèche serviette, 3 choix de coloris de carrelages et faïence ; volets roulant électriques ; placards aménagés.

Tous les logements bénéficient d'un balcon ou d'une terrasse, et d'une performance énergétique supérieure aux exigences de la norme RT 2012 :

À proximité

- Crèches à 320m
- Maternelle/Primaire à 400/600m
- Collège à 550m
- Commerces en pied d'immeuble et à 250/600m
- Tramway au pied de l'immeuble

20% de réduction de l'empreinte environnementale du logement par rapport à cette norme.

Au cœur d'un quartier entièrement rénové

Pour Vallée Sud Habitat, les solutions de logement modernes doivent aussi bénéficier d'un environnement attractif. A l'ouest de Clamart, à la lisière de la forêt de Meudon, La Quintinie s'insère dans le futur quartier Le Nôtre, en pleine rénovation. En plus d'un aménagement paysager synonyme de cadre de vie agréable, les avantages ne manquent pas, à commencer par de nombreux espaces publics conviviaux : aires de jeux, squares, placettes, promenade... La résidence bénéficie également de services à proximité : mairie annexe, clinique, centre culturel, bibliothèque, police municipale... Et du centre commercial Vélizy 2 tout proche.

Objectif 2025

Le planning de construction prévisionnel, naturellement soumis à un certain nombre d'aléas dont les intempéries, permet d'envisager une livraison de l'opération au printemps 2025. ●●●

COMMERCIALISATION
Sylviane MOULIN -
07.88.73.00.22

TRANSACTIF
IMMOBILIER

sylviane.moulin@transactif-immobilier.fr



LA RÉSIDENCE DES ARCADES ENTIÈREMENT RÉNOVÉE

En octobre dernier se sont achevés les travaux de rénovation de la résidence des Arcades à Clamart. C'est tout le quartier qui a bénéficié de ce projet qui illustre parfaitement les bénéfices attendus de la politique d'amélioration du parc immobilier mise en oeuvre par Vallée Sud Habitat.



La qualité architecturale de l'immeuble a été sensiblement améliorée, pour parfaitement intégrer la résidence dans son environnement de centre-ville.

Trois objectifs majeurs étaient recherchés à travers ce projet.

En premier lieu, obtenir une meilleure performance énergétique de l'immeuble et de ses 40 logements. Avant les travaux, sa performance lui valait en effet un classement en catégorie E. Aujourd'hui, il atteint le rang D, garant à la fois d'économies de chauffage (environ 20%) et d'un plus grand confort pour nos locataires. Dans le contexte actuel, ce sont des bénéfices précieux et appréciés.

Le second objectif concernait la galerie commerciale vieillissante et pénalisant des commerces trop peu visibles. Il a été procédé à une fermeture des arcades et à la création de nouvelles vitrines. A noter que les commerces sont globalement restés ouverts pendant tout le projet, chacun ne fermant que pour permettre d'effectuer les travaux à l'intérieur. Désormais, les façades des commerces ayant été avancées sur la rue, la visibilité est bien meilleure et les surfaces commerciales agrandies.

Enfin, il était recherché une meilleure insertion de l'immeuble dans son quartier, en cohérence avec la qualité du tissu urbain du centre-ville de Clamart. Construit il y a 40 ans, le bâtiment accusait son âge et ne donnait pas l'image voulue pour les résidences de Vallée Sud Habitat. Un ensemble de travaux a donc été mis en oeuvre pour lui donner une nouvelle esthétique : ravalement des façades, remplacement de menuiseries extérieures, modification des garde-corps des balcons et terrasses, transformation de certains balcons en loggias, fermeture des arcades, remplacement de la porte de garage. Malgré les nombreux aléas, découlant notamment du contexte sanitaire, les objectifs ont été atteints et la résidence des Arcades constitue aujourd'hui un lieu de vie de qualité pour des occupants attachés à leur quartier, dont l'ancienneté moyenne est de 21 ans. ●●●



Les 6 commerces installés en rez-de-chaussée de la résidence bénéficient d'une visibilité et d'une surface commerciale accrues.

À CHÂTILLON, LE PARC IMMOBILIER S'EMBEILLIT

Maintenir, améliorer, réhabiliter... en fonction des priorités, les chantiers s'enchaînent au profit de nos différentes résidences.

Récemment, c'est la résidence République qui a fait l'objet d'une réhabilitation pour un montant total de près de 3 millions d'euros. Elle concernait les façades des 3 tours et consistait en la réfection complète de l'isolation extérieure, la reprise des étanchéités des balcons, le remplacement des garde-corps des balcons et la rénovation des persiennes du RDC.

Comment ?

Malgré le contexte pandémique et les difficultés liées à l'approvisionnement des matériaux, la tour du 25 a été réceptionnée en mars 2021, celle du 23 en août 2021 et la tour du 21 en juin 2022. ●●●



Un immeuble en travaux.



80 000 € ont été consacrés à l'étanchéité et la sécurisation de la terrasse du 23.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 15 décembre 2022 s'est tenu le conseil d'administration de Vallée Sud Habitat. Il a ainsi été procédé aux élections de monsieur Jean-Didier Berger au poste de Président de l'Office Public de l'Habitat « Vallée Sud Habitat », et de madame Nadège Azzaz au poste de Vice-présidente.

Le conseil a également arrêté la composition du bureau de l'Office, réunissant 6 membres dont un représentant des locataires : Jean-Didier Berger (Président du Bureau de droit), Nadège Azzaz, Yves Coscas, Anthony Reynaud, Patrick Widloecher et Daniel Pieddelouup (représentant des associations de locataires).

6 membres ont par ailleurs été élus à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements : Yves Coscas, Patrick Widloecher, Sandrine Dandre, Anthony Raynaud, Marcelle Moussa (représentant des locataires) et un représentant de la CAF.

Les membres de la Commission de Prévention des Expulsions Locatives (CPEL) sont :

- 2 administrateurs représentant les élus : Colette Huard et Christine Quillery
- 2 administrateurs représentant les personnes qualifiées : Patrick Widloecher et Sandrine Dandre
- 2 administrateurs représentant les associations de locataires : Marcelle Moussa et Daniel Pieddelouup
- 1 administrateur représentant l'UDAF : Christophe Rendu
- 1 administrateur représentant la CAF. ●●●



Répartition	Nom
6 Élus territoriaux	Monsieur Jean-Didier BERGER
	Madame Nadège AZZAZ
	Monsieur Yves COSCAS
	Madame Christine QUILLERY
	Madame Colette HUARD
	Monsieur Lounes ADJROUD
7 Personnalités qualifiées	Monsieur Patrick WIDLOECHER
	Madame Véronique de la TOUANNE
	Madame Sandrine DANDRE
	Madame Martine BAGDASSARIAN
	Monsieur Michel VENEAU
	Monsieur Jean-Robert DELLOYE
1 Représentant association d'insertion	Monsieur Anthony REYNAUD
	Monsieur Thierry CAMPOS
Organismes socio-professionnels	
ACTION LOGEMENT	Madame Rahma GHIATOU
UDAF 92	Monsieur Christophe RENDU
CAF 92	Un représentant*
CGT	Madame Malika BELARBI
CFDT	Monsieur Jean-François COUET
4 représentants élus des Associations des locataires	Monsieur Daniel PIEDDELOUP
	Un représentant*
	Madame Marcelle MOUSSA
	Monsieur El Miloud ZERIOUH

*Anonymat demandé conformément au Règlement Général sur la Protection des Données

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

L'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration a eu lieu entre le mercredi 22 novembre et le mercredi 7 décembre 2022 lors d'un vote par Internet et par correspondance. Il s'agissait d'élire 4 administrateurs locataires.

Le dépouillement s'est déroulé le jeudi 8 décembre en présence d'un Commissaire de justice. Pour un nombre de locataires inscrits de 5 693, les votants ont été 996 soit une participation de 17,50%. Après soustraction des votes blancs, les suffrages exprimés totalisent 967 votes.

La liste de la Confédération Nationale du Logement (CNL) obtient 416 voix, soit 43,02% des suffrages exprimés. En conséquence, Daniel PIEDDELOUP et un autre représentant sont élus. La liste de l'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI) obtient 238 voix (24,61%).

Marcelle MOUSSA est élue.

La liste Droit Au Logement (DAL) obtient 179 voix (18,51%). El Miloud ZERIOUH est élu.

Pour finir, la liste de la Confédération Générale du Logement (CGL) qui obtient 134 voix (13,86%) n'a pas d'élus.

La Signature du protocole électoral a eu lieu le 10 juin 2022 après le vote du Conseil d'administration le 1^{er} juin 2022 et une réunion de concertation avec les associations de locataires le 22 avril. La commission électorale constituée par un représentant de chaque liste et des représentants de Vallée Sud Habitat s'est réunie deux fois : le 18 octobre après clôture des inscriptions des listes de candidats et le 29 novembre pendant la période de vote, et aucun problème n'y a été signalé.

Vallée Sud Habitat a relayé la campagne nationale de communication lors de la 1^{re} quinzaine de septembre. La note d'information aux locataires a été diffusée la 2^e quinzaine de septembre. L'affichage des listes de candidats le 24 octobre. La distribution du matériel de vote a eu lieu le 23 novembre. L'affichage des résultats a été réalisé dès le 8 décembre dans les établissements, sur Internet et dans les entrées d'immeubles.

Le soin apporté à l'anticipation, à la fiabilisation et à la sécurisation du dispositif de vote a permis de valider le processus démocratique mis en œuvre pour que les locataires choisissent dans des conditions optimales leurs représentants et que ces derniers bénéficient de toute légitimité à les représenter. ●●●