



Résidence Perthuis : une réalisation ambitieuse et harmonieuse à Clamart

RÉSIDENTENCE PERTHUIS : UN DÉFI TECHNIQUE RÉUSSI AU SERVICE D'UN NOUVEAU CADRE DE VIE À CLAMART

Vallée Sud Habitat a livré un nouvel ensemble immobilier, au coeur de Clamart, composé de 17 logements : une opération techniquement complexe pour une résidence dont l'architecture s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain.

Le 15 décembre 2025, la résidence Perthuis a été officiellement inaugurée en présence de Jean-Didier Berger, député des Hauts-de-Seine et de Yves Coscas, Maire de Clamart, aux côtés de Véronique Albert, Directrice générale de l'Office, ainsi que des partenaires du projet. À cette occasion, la crèche municipale de Perthuis, située au cœur de l'ensemble immobilier, a également été inaugurée par la Ville et les élus.

Pensé pour revitaliser le quartier et améliorer durablement le cadre de vie, le projet comprenant 17 logements sociaux (14 en collectifs et 3 pavillons), situé rue Perthuis, propose un environnement agréable, convivial et respectueux du tissu urbain existant et répond aux besoins de logements abordables dans la commune.

Un ensemble immobilier intégrée dans son environnement

Initialement constituée d'une prairie avec un dénivelé important, la parcelle a fait l'objet d'un important travail d'intégration architecturale. Les bâtiments ont été conçus pour s'adapter à la déclivité naturelle du terrain (6,30 mètres de dénivelé), tout en valorisant les espaces paysagers. Ce défi technique a nécessité une expertise de pointe et une coordination étroite entre les différents corps de métiers du projet.

L'écriture architecturale reprend les codes du quartier : soubassements en meulière, briques, bandeaux, corniches, balcons et toitures couronnées d'épis en terre cuite, assurant une continuité esthétique avec l'environnement local. Le projet a été conçu par le cabinet d'architectes Daudré Vignier & Associés, avec le bureau d'études INCET.



Yves Coscas, Maire de Clamart, Jean-Didier Berger, Député des Hauts-de-Seine, Christine Quillery, Maire adjointe déléguée à la santé, action sociale petite enfance et seniors et Sandrine Dandre, Maire adjointe déléguée au logement, accession à la propriété, ont inauguré, entourés par les élus clamartois, la résidence Perthuis le 15 décembre 2025.

Des logements confortables et performants

Le projet avait pour priorité le confort des futurs locataires, avec un haut niveau de performance énergétique : la résidence est conforme à la réglementation RE 2020 et vise la certification NF Habitat HQE. En complément, tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif – balcon, terrasse ou jardin : un vrai plus au quotidien. Livrée fin novembre 2025, la résidence a accueilli ses premiers locataires au cours des dernières semaines.

Une crèche municipale au cœur du projet

À proximité immédiate des logements et d'un parc public, une crèche municipale de 60 berceaux complète l'ensemble. D'un coût de construction de 7,6 millions d'euros, elle a été réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de Vallée

Sud Habitat, avant d'être cédée à la Ville de Clamart.

L'inauguration conjointe de la résidence et de la crèche marque ainsi l'aboutissement d'un projet global, associant logement social et équipement public au service des familles clamartois.

Carte d'identité du projet

- Nom : Résidence Perthuis
- Adresse : rue Perthuis, Clamart
- Maître d'ouvrage : Vallée Sud Habitat
- Architecte : Cabinet Daudré Vignier & Associés
- Bureau d'études : INCET
- Programme de logements : 17 logements sociaux (14 collectifs et 3 pavillons)
- Performance énergétique : RE 2020 – objectif NF Habitat HQE
- Financeurs : État, Action Logement, Banque des Territoires, Ville de Clamart. ●●●

Témoignage de locataires

Installée depuis deux semaines, je savoure chaque instant dans mon nouveau logement. Obtenir ce premier chez-moi représente bien plus qu'un simple déménagement : c'est une étape décisive vers l'autonomie, vivant avant chez mes parents. La résidence, située dans un quartier paisible, offre un cadre de vie très agréable : mon appartement est lumineux, calme, avec une superbe vue sur le parc. J'ai déjà rencontré des voisins charmants, ce qui rend l'arrivée encore plus chaleureuse. La proximité avec mon travail à Clamart facilite grandement mon quotidien. Les échanges avec les équipes ont toujours été cordiaux et efficaces, et la remise des clés le jour de la signature a été une merveilleuse surprise. Une installation qui correspond vraiment à mes attentes !
Melinda C.



À CHÂTILLON, DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS POUR LES LOCATAIRES



Au sein de la Résidence République à Châtillon, les ascenseurs font peau neuve !



Modernisation des ascenseurs : des équipements plus fiables et plus confortables

Le renouvellement des ascenseurs à Châtillon se poursuit. Dans la continuité des travaux engagés depuis la fusion des deux Offices, les derniers appareils de la résidence République font l'objet d'une modernisation complète. Le programme prévoit également le renouvellement des ascenseurs de deux bâtiments situés à la résidence Malakoff. Au total, plus de 700 000 euros sont investis dans ces équipements essentiels au quotidien. Les objectifs de ce plan de travaux pluriannuel visent à améliorer la fiabilité, la sécurité et le confort d'usage pour l'ensemble des résidents.

Résidence Cèdre : lancement des travaux !

Le coup d'envoi des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier Cèdre (133 logements) a été donné lors de la signature de l'ordre de service avec la société Leon Grosse. Construite en 1969, cette résidence va bénéficier d'un projet d'envergure, élaboré en concertation avec les résidents et les

maîtrises d'œuvre Cuadra Architecture et l'Arche. Ce projet s'inscrit pleinement dans la démarche de décarbonation du parc immobilier de l'Office. À terme, il permettra d'offrir aux habitants un cadre de vie plus confortable, plus performant sur le plan énergétique et mieux adapté aux enjeux environnementaux. ●●●



La projection architecturale de la résidence Cèdre après la réhabilitation.

ÉDITO DU PRÉSIDENT



À l'approche des élections municipales, la publication de l'édito est suspendue.

Yves Coscas
Maire de Clamart
Vice-Président
de Vallée Sud - Grand Paris

CHARGES LOCATIVES : FAISONS LE POINT



Chaque mois, elles figurent sur votre avis d'échéance. Une fois par an, elles font l'objet d'une régularisation. Les charges locatives, aussi appelées charges récupérables, suscitent régulièrement des questions.

Charges récupérables : de quoi parle-t-on ?

Les charges récupérables correspondent aux dépenses avancées par Vallée Sud Habitat pour le fonctionnement et l'entretien des résidences, puis refacturées aux locataires

conformément à la réglementation. Leur cadre est strictement défini par la loi (décret du 9 novembre 1982 et Code de la Construction et de l'Habitation). Autrement dit : le bailleur ne peut pas décider librement de ce qui est facturé.

La provision : une estimation pour étaler les dépenses

Chaque mois, vous ne payez pas le montant exact des dépenses réelles. Vous versez une provision sur charges. Cette provision correspond à une estimation, calculée à partir :

- des dépenses constatées l'année précé-

dente (exercice N-1),

- des contrats en cours (entretien, maintenance),
- de l'évolution prévisible des coûts, notamment de l'énergie.

Pourquoi une estimation ?

Parce qu'il est impossible de connaître à l'avance les dépenses exactes de l'année en cours (conditions climatiques, variation des prix, consommations réelles...), la provision permet donc d'étaler le paiement sur 12 mois pour éviter une facturation en une seule fois. Chaque année, ces provisions sont réévaluées afin d'être au plus proche de la réalité des dépenses.

La régularisation annuelle : ajuster au réel

Une fois l'exercice comptable clôturé, les dépenses réelles sont connues. Il est alors procédé à une régularisation des charges, comme l'impose la réglementation (décret du 26 août 1987). Le principe est transparent :

1. On additionne toutes les provisions versées par le locataire sur l'année.
2. On compare ce montant aux dépenses réelles engagées pour la résidence.

Les charges locatives concernent principalement :

- Les salaires des employés d'immeuble ou des gardiens et concierges (habitant sur place)
- Les parties communes intérieures, leur électricité et leur entretien
- Les frais d'entretien des ascenseurs et monte-charges
- Le chauffage collectif, l'eau (froide ou chaude)
- Les espaces verts et extérieurs, parkings et voies de circulation
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau
- Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage et la redevance d'assainissement

Vallée Sud Habitat supporte une grande partie des travaux et réparations, l'embellissement et les diverses améliorations sur les résidences de son patrimoine.

Deux cas de figure :

- Si vous avez versé plus que les dépenses réelles : la différence vous est remboursée.
- Si les dépenses ont été supérieures aux provisions : un complément est demandé.

La régularisation n'est donc ni une pénalité ni une nouvelle charge : c'est la différence entre une estimation et la réalité.

Transparence et droit de contrôle

Pour l'exercice comptable 2024, les régularisations ont été réalisées :

- en octobre 2025 pour les communes de Châtillon, Bagneux et Bourg-la-Reine,
- en décembre 2025 pour la commune de Clamart.

Un guide pour vous accompagner dans vos démarches



Parce que de nombreuses aides sociales restent encore aujourd'hui non réclamées, l'Office a réalisé un guide pratique pour vous informer et vous accompagner dans vos démarches.

Ce guide a pour objectif de vous aider à mieux connaître vos droits et à identifier les dispositifs auxquels vous pouvez prétendre. Au fil des pages, vous trouverez des informations claires, des conseils pratiques ainsi que des sites internet vous permettant d'effectuer des simulations en toute autonomie.

Allocation logement, prime d'activité, Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), allo-



cation de solidarité aux personnes âgées, prêt à l'équipement, dispositif Loca-Pass... Le guide recense les principales aides existantes et vous indique également les contacts locaux pour bénéficier d'un accompagnement personnalisé.

Un outil simple et utile pour vous aider à préserver votre pouvoir d'achat. Scannez le QR code pour lire le guide.



Des difficultés ? Parlons-en

Les services de l'Office, à savoir la gestion locative, les gestionnaires de clientèle et la Conseillère en Économie Sociale et Familiale, sont à l'écoute des locataires qui rencontrent des difficultés. Il est important d'en parler le plus tôt possible afin de mettre en place un

accompagnement et déterminer les aides qu'il serait possible de mettre en place pour chaque situation. Pour une demande de rendez-vous, contactez le numéro unique au 01 46 45 35 40. ●●●

L'avez-vous vu ?

En début d'année, Vallée Sud Habitat a transmis une foire aux questions concernant la régularisation des charges locatives, document également disponible sur le site internet de l'Office. Scannez le QR code pour y accéder.



Les équipes de la gestion locative de l'Office sont attentives dans le suivi des consommations, la détection précoce d'anomalies et les meilleures clés de répartition individuelle, au bénéfice des locataires (notamment concernant les surfaces, dans un souci d'équité). C'est donc une approche continue et complète qui permet de déterminer le montant exact dû ou à rembourser au locataire. Dans un souci de transparence, les collaborateurs accueillent les associations et amicales de locataires qui le souhaitent afin de procéder à des contrôles de charges.

Les équipes assurent par ailleurs :

- le suivi des consommations,
- la détection d'éventuelles anomalies,
- la vérification des clés de répartition (notamment en fonction des surfaces),
- un contrôle régulier des contrats et des marchés.

L'objectif est de garantir un calcul juste, conforme et équitable.

GESTIONNAIRE DE CLIENTÈLE : DÉCOUVREZ CE MÉTIER AU CŒUR DE NOS ACTIVITÉS

Derrière chaque entrée dans un logement, chaque signature de bail ou chaque situation à accompagner, il y a un interlocuteur dédié : le gestionnaire de clientèle. Présents à chaque étape, ils accompagnent les locataires dans leur parcours résidentiel, avec écoute et engagement. Fabien Meslier et Feh Rousseau-Nyamndi nous ouvrent les portes d'un métier où la relation humaine est essentielle.



Fabien Meslier



Feh Rousseau-Nyamndi

Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans votre activité ?

Fabien Meslier (FM) : *Ce que j'apprécie particulièrement, c'est qu'il n'y a pas de routine dans ce métier et qu'il a beaucoup évolué. Nous accompagnons les locataires tout au long de la vie de leur bail, de leur entrée dans le logement jusqu'à leur départ. Mon arrivée dans le logement social s'est faite un peu par hasard, mais j'y suis resté par conviction. J'avais auparavant des fonctions dans l'univers mutualiste, et je souhaitais exercer un métier qui ait du sens. C'est chose faite !*

Feh Rousseau-Nyamndi (FR-N) : *Sans hésiter, la signature du contrat de location. C'est un moment très fort, aussi bien pour les locataires que pour nous. Certains attendent depuis longtemps l'attribution d'un logement social : il y a beaucoup de joie, de soulagement, parfois même d'émotion. Cette satisfaction, nous la partageons avec eux, elle se ressent également au téléphone quand nous prenons le rendez-vous. Le relationnel est au cœur de notre métier.*

Comment accompagnez-vous les locataires ?

FM : *Aider les locataires à se maintenir dans leur logement fait pleinement partie de notre mission. L'essentiel est qu'ils sachent que nous sommes là, que nous sommes joignables, et qu'il est important de parler de leurs difficultés le plus tôt possible afin de trouver des solutions ensemble. Ne pas répondre à nos sollicitations conduit malheureusement*

ment parfois à de plus grandes difficultés pour les locataires.

FR-N : *Dans le cadre de nos activités, nous intervenons également sur les situations de précontentieux (dès le premier retard de paiement). Certaines situations peuvent être très angoissantes, notamment lorsqu'un événement survient brutalement. Je pense par exemple à une locataire qui s'est retrouvée en difficulté après le décès de son mari, qui gérait toutes les démarches administratives. Elle était très inquiète. Dans ces moments-là, il est essentiel que les locataires sachent qu'il n'y a aucun jugement et que nous sommes là pour les accompagner. S'il y a un message à retenir, c'est qu'il faut en parler le plus tôt possible pour mettre en place des solutions d'accompagnement. Si nous prenons contact aussi tôt avec les locataires, c'est pour éviter qu'une situation d'impayé ne se prolonge et ne mette les locataires en grande difficulté.*

Nous pouvons également nous appuyer sur l'expertise interne, notamment celle de la Conseillère en Économie Sociale et Familiale, afin de proposer les dispositifs d'aide les plus adaptés.

À quels moments êtes-vous en contact avec les locataires ?

FM : *J'interviens généralement après la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). C'est souvent pour annoncer une bonne nouvelle aux attributaires : fixer la date de signature du bail et de l'état des lieux d'entrée.*

FR-N : *Nous organisons ces étapes clés sur une même matinée : les locataires signent leur contrat, visitent leur logement, puis repartent avec leurs clés, chez eux. C'est un moment important, riche en informations et souvent chargé d'émotion.*

FM : *À l'inverse, lors d'un départ, il est essentiel d'apporter des explications claires sur les démarches à suivre, comme le respect du délai de préavis. Notre rôle est d'accompagner les locataires à chaque étape.*

En résumé, qu'est-ce que ce métier vous apporte ?

FR-N : *Nous travaillons en étroite collaboration avec plusieurs services : le service habitat, qui nous transmet les dossiers des nouveaux locataires, les responsables de secteur, qui réalisent les états des lieux et suivent les travaux, et les gardiens, qui sont des interlocuteurs essentiels sur le terrain et la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine au moment de la livraison d'une nouvelle résidence. Ce travail d'équipe est indispensable pour assurer un accompagnement de qualité.*

FM : *Notre métier, avant tout, c'est d'aider les gens. J'ai trouvé ma voie dans l'immobilier social et je continue à exercer ce métier avec engagement et conviction.*

FR-N : *C'est un métier très enrichissant et profondément humain. Notre moteur, c'est la relation avec les locataires et la recherche de solutions. Chaque jour, nous sommes là pour les accompagner et les soutenir. ●●●*

UN LOGEMENT SOCIAL, CE N'EST PAS UN AIRBNB !



Le logement social repose sur une règle essentielle que tous les locataires doivent respecter : la sous-location est strictement interdite. Contrairement à un logement du parc privé, un logement social n'est pas un bien comme les autres. Il s'inscrit dans un modèle solidaire, pensé pour permettre aux ménages les plus modestes et les plus fragiles d'accéder à un logement digne et abordable. À ce titre, certaines règles sont indispensables pour garantir le bon fonctionnement de ce système.

- Occuper personnellement son logement : **c'est autorisé.**
- L'utiliser à des fins commerciales ou le louer à des tiers (via des plateformes de type Airbnb ou autrement) : **c'est interdit.**

Les équipes de l'Office sont particulièrement vigilantes face à ces pratiques. Elles sont formées pour repérer rapidement les signes révélant un usage du logement contraire à celui prévu par le bail, afin de protéger l'équité du parc social. Un logement social n'est pas un bien que l'on peut monétiser à sa guise. Chaque sous-location prive potentiellement un ménage en difficulté d'un logement dont il a besoin. Rappel important : la sous-location avérée constitue un motif de résiliation du bail et peut entraîner l'expulsion du logement, avec des conséquences graves pour le locataire concerné. Respecter les règles du logement social, c'est préserver un modèle solidaire et garantir que les logements bénéficient à celles et ceux qui en ont le plus besoin. ●●●

NOUVEAUX RÈGLEMENTS INTÉRIEURS : DES REPÈRES POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Pour accompagner les évolutions de la société et répondre aux réalités du terrain, l'Office a actualisé ses règlements intérieurs, pour les logements comme pour les stationnements. Ces nouveaux documents remplacent ceux diffusés précédemment. Entièrement révi-

sés, ils visent à clarifier les droits et les devoirs de chacun, dans un contexte marqué par une recrudescence des incivilités et des dégradations. Parce que le vivre-ensemble se construit chaque jour, rappeler les règles communes est essentiel pour préserver un cadre de vie respectueux et apaisé.

Les nouveaux règlements sont consultables sur le site internet de l'Office. Scannez le QR code pour les consulter. ●●●



ENQUÊTE DE SATISFACTION 2026 – VOTRE AVIS COMPTE !

Dans les prochaines semaines, les locataires de l'Office seront contactés dans le cadre d'une enquête de satisfaction, portant sur les logements, les résidences et sur le cadre de vie. Cette démarche vise à mieux comprendre vos besoins, vos attentes et votre quotidien dans votre logement (équipements), dans votre résidences (parties communes et extérieurs) et plus globalement de votre vie dans votre quartier. Cette enquête sera effectuée par téléphone entre mai et juillet 2026. Un affichage spécifique sur cette enquête sera déployé dans les résidences. ●●●



ATTESTATION D'ASSURANCE : UN DOCUMENT OBLIGATOIRE À TRANSMETTRE TOUS LES ANS

L'attestation d'assurance habitation est obligatoire pour tout locataire d'un logement social. Elle doit être transmise chaque année à jour, en vérifiant bien la date anniversaire de votre contrat. Ce document garantit votre protection en cas de sinistre et sé-

curise votre logement. Pensez à la renouveler et à nous le transmettre régulièrement pour éviter toute situation administrative compliquée, car l'absence de ce document est un motif de résiliation du bail. Un geste simple, mais essentiel pour une location sereine. Pour nous transmettre

ce document, plusieurs solutions : déposez votre attestation (avec votre numéro de compte locataire) dans l'un des accueils de vallée Sud Habitat (siège social, agence de Clamart ou agence de Châtillon). Vous pouvez également l'envoyer par mail à l'adresse courrier@valleesudhabitat.fr ●●●

ÉCLAIRAGE LED ET DÉGIVRAGE : DEUX ÉCOGESTES SIMPLÉS POUR RÉDUIRE DURABLEMENT SA CONSOMMATION

Réduire sa facture d'électricité est possible grâce à des gestes simples du quotidien. Sans changer ses habitudes de vie, quelques actions ciblées permettent de diminuer efficacement sa consommation. Parmi les plus faciles à mettre en place : remplacer ses anciennes ampoules par des ampoules LED et dégivrer régulièrement son congélateur.

Selon l'Agence de la transition énergétique (ADEME)*, l'éclairage représente environ 8 à 10 % de la consommation électrique d'un logement. Les ampoules LED consomment jusqu'à 80 % d'électricité en moins que les anciennes ampoules à incandescence pour un même niveau de luminosité, tout en ayant une durée de vie bien supérieure. Concrètement, remplacer cinq ampoules de 60 W par des LED de 9 W utilisées 3 heures par jour permet d'économiser environ 280 kWh par an. À l'échelle d'un immeuble, l'impact devient significatif. En complément, enlever la poussière sur le dessus des ampoules améliore également leur luminosité.

Le froid domestique constitue également un poste important de consommation. D'après les données de l'ADEME et du Réseau de



Transport d'Électricité (RTE), un congélateur indépendant consomme en moyenne autour de 300 kWh par an selon son ancienneté et sa classe énergétique. Or, une couche de givre de 2 à 3 mm peut entraîner jusqu'à 30 % de surconsommation, car l'appareil doit fonctionner plus longtemps pour maintenir la bonne température. Un dégivrage une à deux fois par an peut ainsi éviter 80 à 100 kWh de consommation inutile. Et si vous devez changer d'équipement prochainement,

privilégiez ceux avec une efficacité énergétique classe A (meilleure durabilité, réparabilité, appareil économe).

Le Ministère de la Transition écologique rappelle que la sobriété énergétique repose sur l'addition de petits gestes du quotidien. En combinant l'usage de LED et un entretien régulier du congélateur, un foyer peut économiser près de 370 kWh par an : un bénéfice concret pour le budget et pour l'environnement. ●●●

*source ADEME - agirpourlatransition.ademe.fr

COMMERCE EN PIED D'IMMEUBLE : UN ATOUT POUR L'ÉCONOMIE LOCALE ET LE LIEN SOCIAL

L'Office contribue activement à la vitalité économique et sociale des quartiers grâce à ses locaux commerciaux en pied d'immeuble. Véritables maillons essentiels du lien social, ces commerces et structures de proximité offrent aux habitants des services utiles au quotidien tout en favorisant les rencontres et les échanges. En facilitant l'implantation d'activités variées au cœur des résidences, l'Office soutient l'économie locale et participe à l'animation des quartiers. Commerces de proximité, crèches, associations, professions de santé, sociétés de services, restaurateurs... Ces locaux contribuent chaque jour à :

- dynamiser l'activité économique locale ;
- créer des emplois sur le territoire ;
- renforcer l'attractivité des quartiers ;
- développer le vivre-ensemble.

Avec 63 commerces répartis sur les com-



munes de son patrimoine, l'Office est un acteur engagé du développement local. En favorisant la mixité des usages et la proximi-

té des services, l'activité en pied d'immeuble participe concrètement à la qualité de vie des habitants et à la cohésion sociale. ●●●