

Val & Vous

#05

Janvier 2024



P. 03 À LA UNE

Réhabilitations : gagner en confort thermique



P. 05 REGARDS CROISÉS

Vous accompagner pour éviter les impayés



P. 11
BD
Une aventure de
Valérie Devy // **Génial!**

Édito



MADAME, MONSIEUR, CHER.E.S LOCATAIRES,

Pour ce premier Val&Vous en 2024, permettez-moi de vous renouveler tous mes vœux pour cette nouvelle année.

Une année que je souhaite **engagée, combative, pour la défense du logement, des habitants et des locataires**. En effet, comme de nombreux élus locaux et bailleurs, je souhaite vous faire part de mon inquiétude face à la crise du logement en cours et face aux mesures au rabais proposée par le gouvernement et le président de la République ces derniers mois.

Alors que le logement est une préoccupation majeure des habitants, alors que **76% des franciliens** sont éligibles au logement social, alors que **300 000 personnes** sont sans-abris en France, dont environ **3 000 enfants**, le nouveau gouvernement Attal a oublié de nommer un ministre du logement ! Cela confirme que le logement n'est pas un sujet pour ce gouvernement, en déconnexion totale avec la réalité.

Quand les bailleurs sont fragilisés, ce sont les locataires qui payent les pots cassés : **baisse des aides publiques, au logement, réforme de l'APL, désengagement de l'état pour la construction de logements, augmentation de la TVA, ponction sur les budgets des bailleurs via la RLS,**

autant de mesures qui ont endommagé les équilibres des bailleurs sociaux et donc leurs possibilités d'investir pour rénover et construire.

Malgré ce contexte défavorable, Valdevy se mobilise pour la **construction** et la **rénovation** des résidences et des quartiers : les travaux sont en cours à la résidence Gentilly de Villejuif, ils se terminent à **Clément Ader** à Arcueil, les travaux vont commencer à la résidence **Sangnier** de Cachan, la résidence **La licorne** à Vitry va être livrée dans les prochains jours.

Valdevy se mobilise pour ces locataires, dont certains rencontrent des difficultés et s'enfoncent dans la dette locative. Ne restez pas seuls ! Les conseillers de Valdevy sont là pour vous **écouter** et vous **accompagner**. Grâce à votre mobilisation et notre soutien, une solution est toujours possible. Dans ce magazine vous en apprendrez plus sur les dispositifs d'aide de Valdevy.

Face à la crise, une seule solution : **rester mobilisé et solidaire pour prendre soin des locataires et faire avancer le logement social.**

Carine Delahaie, Présidente de Valdevy

Sommaire

03. À la une

04. En bref

04. Le saviez-vous ?

05. Regards croisés

06. Près de chez-vous

08. Prenez-soin de vous !

08. C'est l'affaire de tous

09. Pensez-y !

09. Agenda

09. Contacts

10. La parole à vos représentants

11. Jeu concours

À la une



Réhabilitations : gagner en confort thermique

La réhabilitation de notre parc immobilier compte parmi les priorités de l'Office. En effet, l'âge du parc social de Valdey est ancien puisque la grande majorité du parc (71%) a été construite dans les années 60.

Un parc de logements essentiellement classé de B à E.

L'Office conduit depuis le début de l'année dernière une campagne de mise à jour des diagnostics de performance énergétique (DPE) des résidences. Cette campagne doit permettre de disposer d'un état des lieux complet des étiquettes de performance énergétique d'ici quelques mois. Il apparaît d'ores et déjà que **moins de 1% du parc de logements est classé en étiquette F et G**. La plus grande part du parc (68%) relève des étiquettes D et E.

Les logements sociaux de notre parc sont donc plutôt bien classés (et échappent en très grande majorité à ce qui relèverait de « passoires thermiques »). **L'objectif que s'est fixé Valdey est d'atteindre l'étiquette B pour l'ensemble de nos résidences d'ici dix ans.**

Quels sont les enjeux de la rénovation énergétique des logements ?

La rénovation énergétique des logements et des bâtiments répond à un triple enjeu : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer le confort de vie des locataires.

Les charges représentent, en effet, une part non négligeable de la dépense de logement. La hausse des coûts de l'énergie ces dernières années fait de la maîtrise des charges locatives un enjeu majeur.

Les travaux initiés dans nos résidences ces dernières années permettent d'abaisser la facture énergétique de 35 % après réhabilitation. Certes, l'effort d'investissement doit être en partie répercuté sur les loyers, mais il est compensé par l'effort fourni sur la réduction de la facture énergétique.

Dans sa volonté de loger de manière durable et responsable, Valdey s'engage à mettre en œuvre des solutions innovantes pour réduire l'empreinte écologique de ses bâtiments et améliorer leur efficacité énergétique. Les travaux d'isolation, conjugués à la réfection des systèmes de chauffage, améliorent le confort d'hiver et d'été des logements.

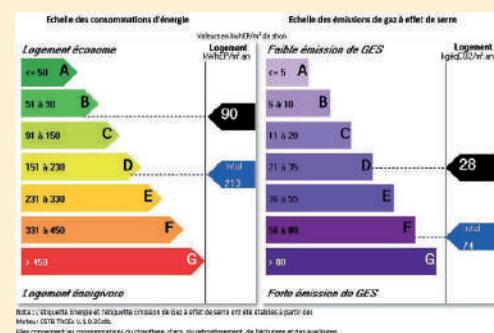
Les travaux de réhabilitation des logements et des bâtiments permettent ainsi de créer des espaces

de vie de qualité, respectueux de l'environnement, pour vous offrir un meilleur cadre de vie.

Les étiquettes énergie-climat, comment s'y retrouver ?

Le nouveau Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) comporte une nouvelle étiquette « énergie » intégrant deux volets : la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, exprimées respectivement en kilowattheure d'énergie primaire et kilogramme équivalent de dioxyde de carbone (CO2). Pour atteindre une étiquette énergétique (de A à G), un logement doit en conséquence atteindre un seuil de performance minimale sur chacun des deux critères.

L'information sur l'étiquette « climat » est toujours affichée afin de sensibiliser les Français à l'empreinte carbone de leur logement.



En bref



Le bon fonctionnement du chauffage

L'adoption de bonnes habitudes est importante afin d'assurer un fonctionnement optimal de votre chauffage.

- ▀ **Je dépoussière régulièrement mes radiateurs** : un radiateur bien entretenu permet de mieux chauffer votre logement et réduit vos factures d'électricité. La poussière qui se trouve dans l'appareil peut réduire la diffusion de chaleur de 30%. Cela peut donc entraîner une surconsommation d'énergie.
- ▀ **Je ne recouvre pas mes radiateurs** : cela conduit à une baisse d'efficacité, voire au risque d'incendie ! Les meubles doivent être placés à bonne distance et ne doivent pas se trouver au dessus du radiateur.
- ▀ **Pour maintenir mon logement à la température de confort optimale de 19 degrés en moyenne***, je veille à bien régler mon thermostat. Cela permet de réguler la production de chaleur, et de faire des économies !
À noter : un radiateur froid ou tiède n'est pas nécessairement le signe d'un dysfonctionnement.

En cas de dysfonctionnement de votre chauffage, prévenez Valdevy en contactant votre gardien.ne ou agent d'accueil. Il est habilité à procéder à des relevés de température dans votre logement, et à missionner une intervention technique en cas de température insuffisante.

*Articles R241-25 à R241-29 du code de l'énergie



Le saviez-vous ?

Les réparations locatives

Valdevy met à votre disposition un guide des réparations locatives.

Qui doit remplacer le siphon du lavabo ? Puis-je percer les fenêtres en PVC ? Quels travaux sont à ma charge, quels travaux sont à la charge de mon bailleur ?

Des questions auxquelles nous répondons dans ce livret. Il est disponible auprès de votre gardien.ne, agent d'accueil, ainsi qu'en agence.

Retrouvez-le également sur notre site internet :

<https://www.valdevy.fr/valdevy/nos-publications>



Entretien et réparations
dans mon logement
qui fait-quoi ?



Regards croisés

Vous accompagner pour éviter les impayés



Le traitement de l'impayé et la prévention de celui-ci sont importants afin d'éviter au maximum des situations difficiles. Soucieux de traiter en amont ces problèmes afin de protéger les locataires pouvant rencontrer des difficultés financières, Valdevy a fait le choix de développer, aux côtés de son service contentieux, un service précontentieux et d'aide aux familles.

Depuis le mois de novembre 2023 le traitement de l'impayé de loyer est assuré selon une nouvelle formule, au cœur de laquelle se trouvent les chargé.s de précontentieux.

Quelles sont les missions de ce nouveau service ?

Au quotidien, le **service précontentieux** est chargé d'assurer le recouvrement des loyers, avec pour objectif la prévention des impayés. Il s'agit d'accompagner individuellement les locataires afin d'éviter une situation d'endettement.

« *Le but de notre travail est d'éviter le passage en contentieux, synonyme de plus grosses difficultés. Il faut nous voir comme un appui aux locataires, un soutien. Nous sommes là pour aider* », **Shirley**.

Quels moyens sont mis à disposition ?

Rattaché à la Direction de la gestion locative, le service est composé de trois chargé.es de précontentieux. Il et elles sont chargé.es d'identifier les locataires en situation de fragilité financière afin de les accompagner vers une solution de paiement adaptée. En cas d'identification de difficultés, la procédure passe par plusieurs étapes : étude du dossier, prise de contact avec le locataire et mise en place d'un échéancier de paiement. Tout est mis en œuvre avec le locataire, afin de ne pas laisser les difficultés

s'installer et trouver ensemble des solutions pour éviter une dette de loyer.

« *On reste à l'écoute et on rassure. On essaie de comprendre avec les familles ce qui conduit à la situation. L'accompagnement se fait au moyen de rendez-vous et à la mise en place d'un échéancier adapté, même sur le long terme. Au besoin, un entretien avec une Conseillère en économie sociale et familiale peut être proposé* », **Leslie**.

Les chargé.e.s de précontentieux se rendent disponibles au plus près du domicile des locataires grâce à des rendez-vous organisés en agence.

« *On se permet de poser des questions personnelles, car on veut vraiment résoudre la situation rencontrée et éviter la dette. On ne force pas le paiement immédiat, mais on veille à une relation de confiance, ce qui passe par un échéancier de remboursement* », **Yanis**.

Plus la dette est prise en charge tôt, plus elle est facile à résorber. C'est pourquoi le service précontentieux se mobilise dès l'identification de difficultés financières ou l'expression d'un risque d'impayé de loyer.

Près de chez-vous



Agence Raspail

RESIDENCE CLEMENT ADER

La réhabilitation de la résidence Clément Ader a repris et les façades font désormais l'objet d'un traitement de rénovation thermique durable haut de gamme. Le choix a été fait de redonner une image contemporaine des façades, tout en apportant un cachet architectural fort. La résidence en sera valorisée.

VIE DE L'AGENCE

Au sein de l'équipe administrative, Mme Emélyne PICOT occupe désormais le poste de responsable d'agence par intérim.

Les locaux de l'agence seront bientôt rénovés dans le cadre du projet de réhabilitation de la résidence Raspail.



Agence Chaperon Vert

UNE NOUVELLE RESPONSABLE D'AGENCE

Mme Angélique VAMPARYS nous a rejoint au poste de Responsable d'Agence, en octobre 2023.

RESIDENCE DU CHAPERON VERT

Les animations de Noël ont permis aux petits comme aux grands de profiter de balades à poney ou d'activités manuelles et artistiques. Le tout en musique grâce aux Soldats Jouets de la compagnie Acidu. Parfait pour se réchauffer !



Agence Frileuse

RESIDENCE REINE BLANCHE

Le mois de septembre a été l'occasion d'organiser une réunion publique à la résidence de la Reine Blanche. Valdevy et la Ville de Gentilly ont présenté aux locataires les premières orientations du projet de réhabilitation de la résidence.

Après les différents échanges dans le cadre de la concertation avec les locataires, pilotée par l'agence Palabreo, les ateliers pourront débuter au mois de mars prochain (plusieurs ateliers sont prévus en mars et avril 2024).



Agence de Cachan

RESIDENCE MARC SANGNIER

Les travaux de réhabilitation en vue de l'amélioration énergétique de la résidence ont débuté. Une réunion d'information des locataires s'est tenue fin septembre 2023 afin d'échanger sur le projet.

Les résident.es ont reçu un livret qui en explique les différentes étapes. Les échafaudages sont d'ores et déjà installés pour l'intervention en façade.



Agence de Villejuif

RÉSIDENCE LEBON-LAMARTINE

La phase de désamiantage du bâtiment à démolir est en cours. La démolition doit intervenir courant février, en commençant par la dépose de la passerelle. Le vote portant sur le projet de réhabilitation prend fin le 31 janvier.

Dores et déjà, plus de 60% des locataires se sont exprimés sur ce projet de réhabilitation : ils ont voté à plus de 90% pour le oui !

Le permis de construire pour démarrer la réhabilitation des quatre tours, a par ailleurs été obtenu fin décembre 2023.



Agence de Vitry-sur-Seine

UN CHANTIER D'INSERTION A CAPRA

Du 23 octobre au 17 novembre 2023, Valdevy a mis en place un chantier d'insertion à la résidence Mario Capra, avec pour mission la remise en peinture de quatre halls.

Ce projet a été rendu possible grâce à l'accompagnement de Fresnes Service, structure d'insertion par l'activité économique.

Le chantier a été réalisé par des personnes éloignées de l'emploi, notamment des bénéficiaires du RSA et des demandeurs d'emploi de longue durée.

Au-delà de la simple rénovation, ce chantier d'insertion incarne un engagement fort de Valdevy en faveur de l'inclusion sociale et professionnelle.

SORTIE DU PATRIMOINE DE VALDEVY

Les logements de Valdevy situés sur le territoire du Kremlin-Bicêtre ont quitté le patrimoine de l'Office au 31 décembre 2023. Il s'agit d'une opération de cession à la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre Habitat, faisant suite au choix de la municipalité du Kremlin-Bicêtre, porté lors des élections municipales de 2020, de sortir de l'office fusionné. Un choix que la présidente de Valdevy, Carine Delahaie, et le Conseil d'administration, ont souhaité respecter et accompagner.

Un travail partenarial de plusieurs mois a permis à Valdevy et la SCIC HLM Kremlin-Bicêtre de rédiger un protocole de transfert de gestion du patrimoine. Pour cette transition, il s'agissait d'assurer deux principes fondamentaux : sécuriser les personnels et maintenir une continuité de service pour les locataires.

Prenez-soin de vous !

Que faire en cas de difficultés à payer mon loyer ?



Payer son loyer est une obligation. Le loyer est payable à terme échu, à réception de l'avis d'échéance.

Mais une dépense imprévue, un incident de la vie, cela peut arriver. Personne n'est à l'abri de difficultés financières. **Que faire en cas de difficultés de paiement ?**

Si vous rencontrez des **difficultés** à payer votre loyer, **contactez sans attendre Valdevy** : votre chargé.e de relation locataire est là pour vous **conseiller** et vous **orienter**. Si votre situation le justifie, un.e chargé.e de précontentieux prendra contact avec vous.

Nos équipes examineront votre dossier et rechercheront avec vous des solutions adaptées à votre situation personnelle.

Le non-paiement de votre loyer vous expose à des poursuites pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail. Alors ne laissez pas votre dette s'aggraver, et réagissez rapidement. Des solutions existent !

C'est l'affaire de tous

La sous-location c'est interdit !

Avec le développement des plateformes de location de courte durée, la tentation de sous-louer son logement, le temps d'un week-end ou d'une semaine, est grande.

Mais en logement social, la sous-location est illégale. Et la période des Jeux Olympiques à l'été 2024 n'échappera pas à cette règle !

Pour rappel, la sous-location d'un logement social est sanctionnée par :

- la résiliation du bail du ou de la locataire concerné.e,
- une amende de 9 000 euros.



Pensez-y

APL : je pense à faire ma demande

Les **Aides Personnalisées au Logement (APL)** sont une aide financière qui peut alléger le coût de votre logement si vous avez des revenus modestes.

Pensez à déclarer votre situation et ressources auprès de la CAF. Vous y avez peut-être droit !

Une simulation sur le site de la CAF est possible. Vous pouvez également vous **adresser** à votre chargé.e de relation locataire, **en agence**, qui vous **accompagnera** dans votre **démarche** et vérifiera votre dossier.

Des formulaires de demande sont à votre disposition dans votre agence.

Aide Personnalisée au Logement (APL) :
vous y avez peut-être droit !



Agenda



Inauguration de La Mosaïque

- Le mercredi 21 février, à partir de 17h,
17 avenue Henri Barbusse.

Les habitant.es des groupes Germain Defresne, Les Maisons et Vilmorin à Vitry, sont invités à l'inauguration de La Mosaïque avec la Nouvelle Compagnie. Projet en lien avec le renouvellement urbain du quartier.

Contacts

Le siège de Valdevy

51, rue de Stalingrad, 94110 Arcueil
Tél. 01 46 15 32 00 | infos@valdevy.fr

L'agence Raspail - Arcueil

24, rue Émile Raspail, 94110 Arcueil
Tél. 01 41 24 25 90 | contact.raspail@valdevy.fr

L'agence de Cachan

3, rue Camille Desmoulins, 94230 Cachan
Tél. 01 46 15 70 00 | contact.cachan@valdevy.fr

L'agence du Chaperon Vert - Arcueil Gentilly

1, place Marcel Cachin, 94250 Gentilly
Tél. 01 46 12 06 20 | contact.chaperonvert@valdevy.fr

L'agence Frileuse - Gentilly

9, place de la Victoire du 8 mai 1945, 94250 Gentilly
Tél. 01 49 08 58 90 | contact.frileuse@valdevy.fr

L'agence de Villejuif

6, rue Georges Le Bigot - 94800 Villejuif
Tél. 01 43 90 16 00 | contact.villejuif@valdevy.fr

L'agence de Vitry-sur-Seine

4, rue de Burnley - BP 98, 94404 Vitry-sur-Seine cedex
Tél. 01 47 18 11 20 | contact.vitry@valdevy.fr

La parole à vos représentants

Les auteurs assument les propos de cette tribune libre réservée aux représentants des locataires siégeant au conseil d'administration de Valdevy, dans les limites fixées par la loi.



Tribune non parvenue.



Où va Valdevy ?

Beaucoup de questions se posent sur l'avenir de notre bailleur ! Où va donc

Valdevy ? Alors que la ville du Kremlin-Bicêtre quitte le navire, on sent que c'est un peu la désorganisation la plus complète au sein de Valdevy. Si tout se décide au siège social faisant des agences des boîtes d'enregistrement des décisions prises, on sent que le quotidien des locataires est laissé à l'abandon. Peu d'interlocuteurs et des travaux qui ne sont pas fait.

Pendant ce temps, la facture s'alourdit pour les locataires avec encore une augmentation des loyers de 3,5%. Les charges flambent avec des prestations mal faites dans certains endroits. L'électricité augmente encore de près de 10% en février. Et les conséquences sont immédiates : augmentations des impayés provoquant un plus grand nombre des procédures d'expulsion.

C'est inacceptable, le locataire n'est pas une vache à lait. Il n'est pas coupable du manque de rénovation énergétique de son bâtiment, il ne doit pas être victime de politique libérale qui marchandise le logement au profit des plus riches.

La lutte peut être commune entre associations et bailleurs pour faire que les locataires soient les bénéficiaires d'une vraie politique sociale de service public. Malheureusement, Valdevy accompagne une politique nationale de destruction voulue par le président Macron.

Locataires, ensemble, collectivement, luttons pour que nos droits soient respectés afin de vivre dans un logement digne, abordable et accessible à toutes et tous.



La CLCV s'oppose à l'augmentation des loyers de 3,5 % en 2024 !

L'association de locataires de la CLCV a voté contre l'augmentation des loyers de 3,5 % lors du conseil d'administration de

VALDEVY, qui s'est tenu le mercredi 20 décembre 2023. Elle a exprimé son opposition à cette mesure qui a été appliquée en janvier 2024. Elle a dénoncé une décision unilatérale, disproportionnée et injustifiée, qui ne prend pas en compte les difficultés économiques des locataires.

En effet, la CLCV a rappelé aux membres du conseil d'administration que les locataires de VALDEVY subissent déjà des hausses importantes des prix de l'énergie, du gaz, de l'électricité, des produits de consommation, ainsi que d'une baisse des aides au logement. Elle a souligné que le paiement

des loyers représente déjà de 25 à 40 % du budget des ménages, et que de nombreux-ses locataires sont contraint-e-s de sauter des repas, de s'endetter ou de faire face à des impayés.

Face à cette situation, la CLCV a demandé le gel des loyers et une baisse pour les logements énergivores de classe F et G. Par ailleurs, elle a appelé à la responsabilité et à la solidarité les membres du conseil d'administration à ne pas voter cette augmentation des loyers.



Jeu concours



Je suis un groupe de logements de Valdevy, devinez dans quelle ville je me trouve.
Indice : « À eau, ou bien à vent. »

- Arcueil
- Cachan
- Gentilly
- Villejuif
- Vitry-sur-Seine



Réponse au jeu n°4:
Le groupe la Reine Blanche, à Gentilly.

Bravo à :
Dominique GUEURY - Gentilly
ABIDAT ZAHIRA - Arcueil
Fatima SABEO - Arcueil

nos gagnantes qui remportent un paillason Valdevy !



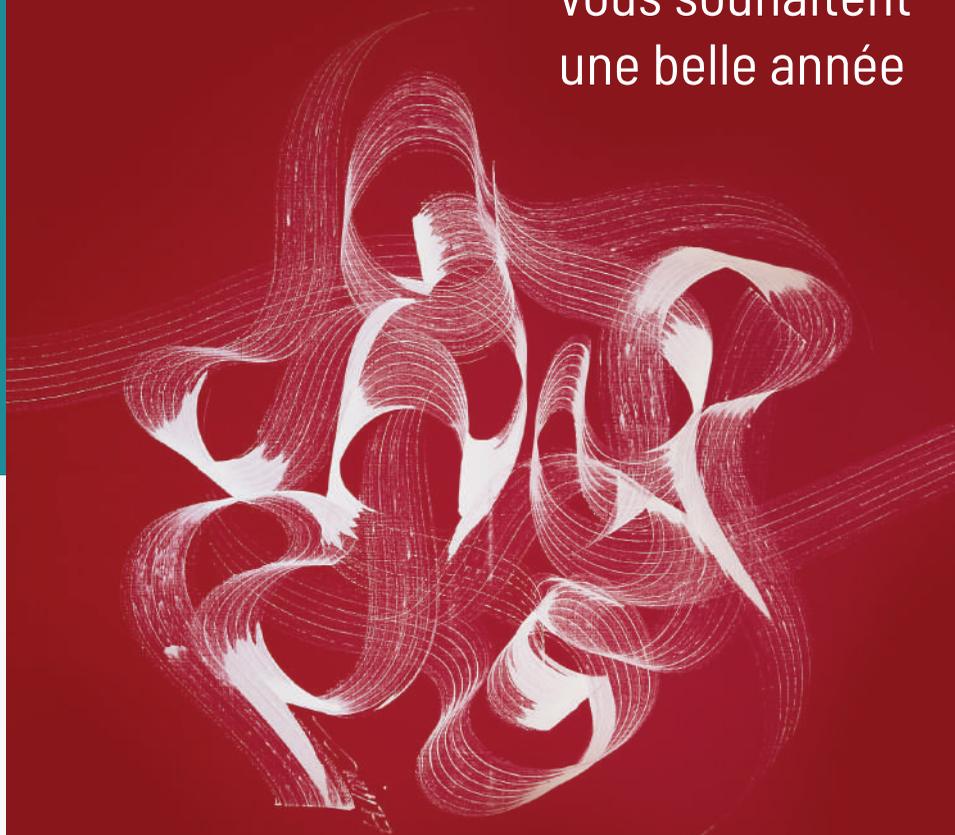
Donnez votre réponse par mail à communication@valdevy.fr avec vos nom, prénom, adresse et téléphone.

Les cinq premiers mails avec la bonne réponse gagnent un mug Valdevy !

Réponse et noms des gagnant.es dans le prochain numéro de Val & Vous.

Carine Delahaie, présidente
Marianne Picard, directrice générale
Céline Di Mercurio, vice-présidente
Fatah Aggoune, vice-président
Antonin Cois, vice-président
Luc Ladire, vice-président
Les équipes de Valdevy

vous souhaitent
une belle année



2024

 **VALDEVY**
Office Public de l'Habitat

© Younes Faghihi

Val & Vous – Magazine d'information des locataires de Valdevy, parution trimestrielle / Directrice de la publication : Marianne Picard /
Rédactrice en chef : Charlotte Ougier / Rédaction : service communication / Iconographie : Valdevy – Groupe AIP (À la une) – Agences
RVA et JBA Architectes (page 7) – Guillaume Murat (page 7 et 11) / Couverture : Fête de l'hiver aux Irlandais, à Arcueil, décembre 2023 /
Tél. 01 46 15 32 00 – communication@valdevy.fr / Conception : obe → / n°ISSN : 2826-7400.

Tirage à 16 500 ex. / Impression : Passion Graphic

 **VALDEVY**
Office Public de l'Habitat



Janvier 2024