

2014
2024



**Clamart : une
décennie au service
de nos résidents**

3 QUESTIONS À JEAN-DIDIER BERGER

Maire de Clamart - Président de Vallée Sud Habitat



En 2014, vous preniez la présidence de Clamart Habitat, devenu Vallée Sud Habitat en 2021, quels furent les principaux défis à relever lors des dix années écoulées ?

Durant cette décennie, pour remplir une mission globalement inchangée, nous avons dû nous adapter en permanence à des enjeux qui ont évolué et se sont parfois intensifiés au fil des années.

Il n'est pas inutile de commencer par rappeler la mission de notre office : fournir des logements abordables et de qualité aux ménages à revenus modestes, tout en contribuant à la

mixité sociale, à l'amélioration du cadre de vie et au développement durable des quartiers de Clamart et maintenant de Châtillon aussi.

Il ne s'agit donc pas « seulement » de fournir un toit. Vallée Sud Habitat est un véritable partenaire de la politique de développement urbain et de logement de la Ville.

Certains défis sont inscrits dans la durée

C'est le cas de la forte augmentation de la demande de logements sociaux. Même si Clamart est moins densément peuplée que ses voisines, l'Office a dû gérer une forte pression avec des ressources limitées.

Nous avons aussi choisi une politique volontariste de rénovation du parc existant pour offrir de meilleures conditions de vie, tout en nous conformant aux normes environnementales. Ceci inclut la modernisation des installations, l'amélioration de l'isolation, et la mise en œuvre de solutions durables, de nature à réduire l'empreinte carbone des logements.

La gestion de la mixité sociale et l'intégration des populations dans des quartiers désormais équilibrés, ont constitué d'autres enjeux cruciaux et permanents, pour favoriser la cohésion au sein de nos quartiers.

Il fallut aussi nous adapter à un environnement changeant

Comme toute organisation HLM, notre office a dû inscrire son action dans un cadre législa-

tif et réglementaire en constante évolution, incluant les lois ALUR, ELAN, et d'autres mesures spécifiques à la gestion des logements sociaux et à la politique du logement. C'est dans ce cadre qu'a été réalisée la fusion de Clamart Habitat avec l'Office HLM de Châtillon, dont je dirais qu'elle reste à parfaire.

Je mentionnerais aussi de nouvelles contraintes communes, ici la réduction des aides publiques, les changements dans les modèles de financement et la nécessité de trouver des sources de financement alternatives, défis que nous avons relevés à travers une gestion à la fois rigoureuse et innovante.

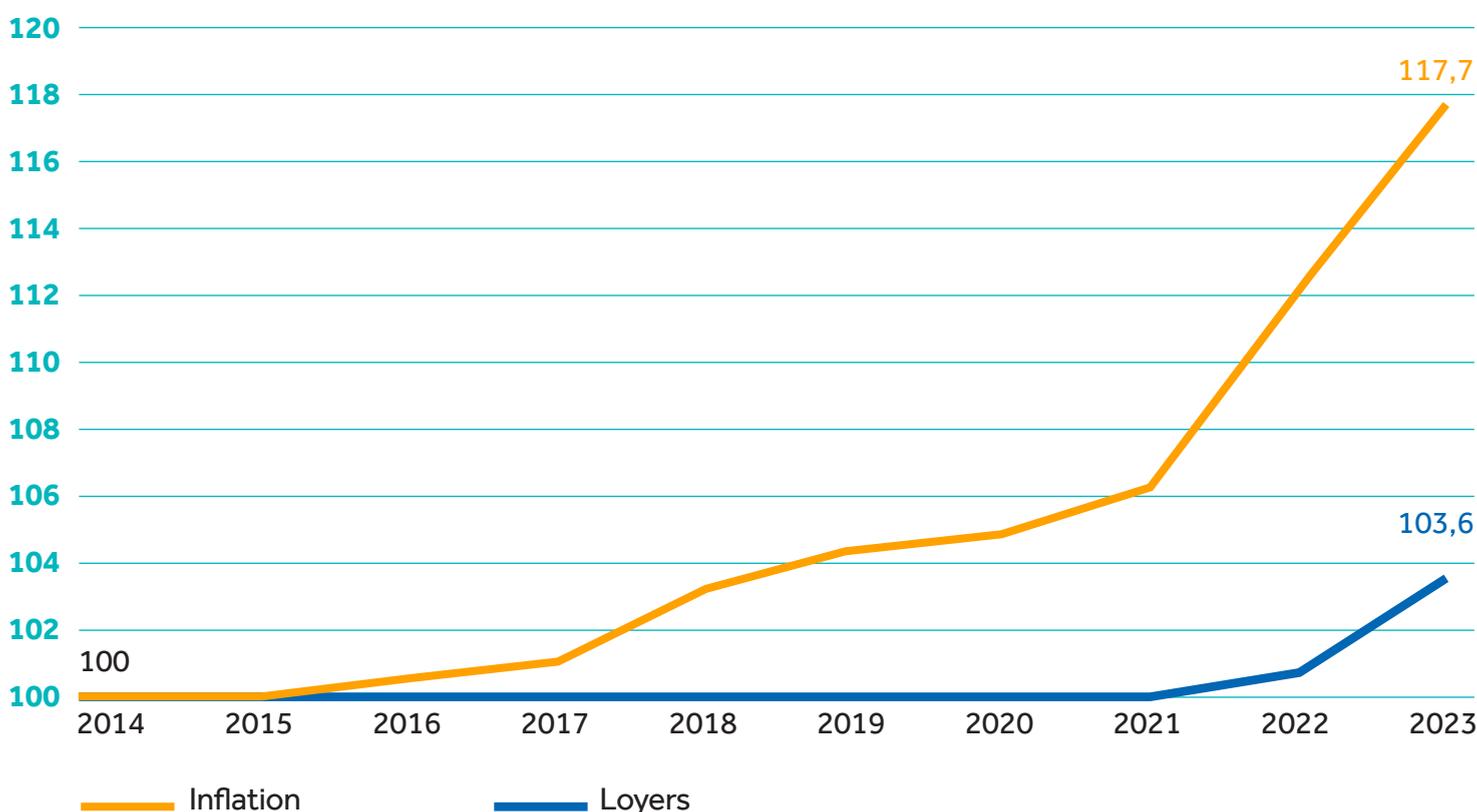
Les questions de sécurité et de résilience des quartiers face aux crises (sanitaires, climatiques, etc.) ont également marqué ces années. Un domaine dans lequel la très bonne collaboration avec les services municipaux a été particulièrement fructueuse.

Enfin, l'adoption de nouvelles technologies pour améliorer la gestion des biens, la communication avec les locataires, et la fourniture de services a été un domaine de développement non négligeable.

Considérez-vous que la mission est accomplie ?

C'est l'éternelle question du verre à moitié plein ou à moitié vide. J'ai parlé d'une demande de logements en constante augmentation, elle est toujours là. Améliorer l'offre de logements abordables reste un défi majeur.

ÉVOLUTIONS COMPARÉES DES LOYERS ET DE L'INFLATION



Grâce à une gestion rigoureuse, Vallée Sud Habitat a réussi à ne pas augmenter les loyers de 2015 à 2021 inclus, générant sur 10 ans une évolution bien inférieure à l'inflation.



Le quartier du Panorama à Clamart, l'illustration de la création d'un quartier attractif proposant une véritable mixité sociale. Vallée Sud Habitat, bailleur social de référence du quartier, y accueille aujourd'hui 262 familles dans des résidences et un cadre de vie d'exception, et au total plus de 500 d'ici 2025.

Pour autant je dirais que nous avons bien avancé. J'en veux pour preuve, par exemple, la création d'un parcours résidentiel performant, vente d'une partie du parc et opérations d'accession sociale à la propriété, levier clé pour améliorer la qualité de vie des locataires, promouvoir l'équité sociale et répondre de manière flexible et durable aux besoins en logement. Pour accompagner cette action, nous avons développé en parallèle une activité de syndicat et mis en place une Conseillère en économie sociale et familiale qui soutient les ménages les plus fragiles.

Nous avons aussi mis en place le dispositif de cotation de la demande (ou « scoring »), souligné par Colette Huard (cf. page 7). N'oublions pas qu'en 2014, l'attribution délictueuse des logements sociaux a donné lieu à un retentissant procès et à la condamnation de mon prédécesseur. Il fallait rétablir la confiance et nous avons mis en place bien avant la plupart des autres offices les mesures garantissant équité et transparence.

Nous avons accéléré les mutations de logements et les remises en location. Notamment en proposant des mesures d'accompagnement efficaces comme la prise en charge des frais de déménagement ou le maintien d'un prix au m² inchangé.

Améliorer l'offre, pour notre office, c'est à la fois rénover les logements existants et en construire de nouveaux, avec des équipements publics comme les crèches ou les parcs de stationnement, dans une logique de parfaite intégration au tissu urbain. Pas moins de 697 nouveaux logements sociaux ont vu le jour pendant ces dix ans, notamment au sein du quartier Panorama, bel exemple de la naissance d'un lieu de vie de qualité et de mixité sociale exemplaires. Des opérations de requalification d'immeubles ont permis, par ailleurs, de lutter contre l'habitat précaire, et des résidences ont fait l'objet de rénovations thermiques d'ampleur, comme celle des Arcades en centre-ville.

Et je tiens à souligner une réussite marquante : grâce à notre gestion nous sommes parvenus à pratiquer des loyers très modérés sur toute cette période, une autre rupture par rapport à la gestion des années précédentes.

Les dividendes d'un développement urbain ambitieux

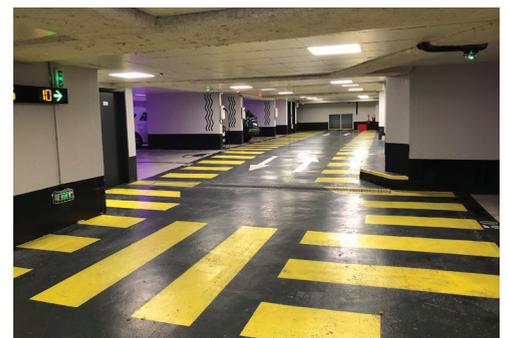
La satisfaction de nos résidents est au cœur de nos objectifs. Elle repose sur la qualité du logement, bien sûr, mais aussi, plus globalement, sur l'attractivité du quartier dans lequel ils habitent. A cet égard, durant ces 10 années, le formidable développement urbain de Clamart a beaucoup apporté. Au printemps 2017, après une large concertation avec les résidents, nous avons fermé le City Park de la Plaine qui était devenu très mal fréquenté et source de nuisances. Aujourd'hui, on peut jouer aux échecs sur des tables permanentes et des jeux pour enfants sont à disposition. La mise en place de la vidéoprotection sur le Haut Clamart et l'installation de la Police municipale place F. Mitterrand ont également conforté le sentiment de sécurité. Plus récemment, la suppression des 31 pylônes et 14 km de lignes électriques aériennes qui défiguraient notre forêt et une partie de la ville a embelli l'environnement au profit de tous. Et bien sûr, chaque année, chacun a pu constater les travaux de rénovation de la voirie programmés pour rattraper le retard accumulé lors des années précédentes.

À la base de cette efficacité, une gestion saine et rigoureuse

Pour parvenir à ce niveau d'efficacité, nous avons agi sur tous les axes d'une bonne gestion : maîtrise des charges notamment par la réhabilitation énergétique, obtention de nouvelles ressources par la vente de logements, renégociations serrées de nos marchés, ouverture du paiement sécurisé en ligne, refonte du dispositif de prélèvement, recours accru aux nouvelles technologies dans tous les domaines...

Et pour l'avenir ?

Yves Coscas s'exprime sur nos perspectives en dernière page de ce document. Pour ma part, je dirais qu'augmenter l'offre de logements abordables restera un défi majeur pour longtemps encore, il nous faut donc tenir le cap et accélérer autant que possible. ●●●



Notre vision de la mission d'un bailleur de logement social innovant et efficace inclut la réalisation d'équipements publics, en particulier les crèches et les parkings. Ici le parking de la rue de Bièvres, qui ajoute 39 places de stationnement à l'offre disponible à Clamart.

CONSTRUIRE POUR DÉVELOPPER UNE OFFRE NOUVELLE

Au cours de la décennie écoulée, Clamart Habitat (puis Vallée Sud Habitat) a créé 697 nouveaux logements locatifs sociaux et 408 le seront d'ici la fin 2025.

De la conception éco-responsable à l'intégration de nouvelles technologies, en passant par un partenariat avec les villes de Clamart et de Châtillon, nous avons ainsi contribué à façonner le paysage urbain et à améliorer la qualité de vie de centaines de familles. ●●●



3 rue René Samuel, rénové en 2022.



Quartier du Panorama, 1 rue Françoise Barré-Sinoussi, 28 logements, décembre 2019.



169, avenue Jean-Baptiste Clément, 29 logements neufs livrés en juillet 2022.



Gare. 1 Promenade Joseph Monier et 5 esplanade Nadar, 36 logements neufs livrés en décembre 2023.



8, 10 et 10bis rue du Président Franklin Roosevelt, 35 logements, décembre 2020.

RÉNOVER POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

La lutte contre l'habitat précaire et la requalification des immeubles anciens à Clamart furent également au cœur de l'action de l'office ces 10 dernières années, tout comme l'amélioration de la qualité architecturale et le développement urbain des quartiers anciens de Clamart comme la gare et le centre-ville.

En nous attaquant à l'habitat précaire, nous avons à la fois combattu les risques pour la santé de leurs occupants, amélioré leur intégration sociale et contribué à lutter contre le réchauffement climatique, ces bâtiments étant quasi systématiquement des passoires thermiques. La requalification d'immeubles anciens nous a permis d'en préserver l'architecture tout en adaptant les logements aux besoins modernes. ●●●



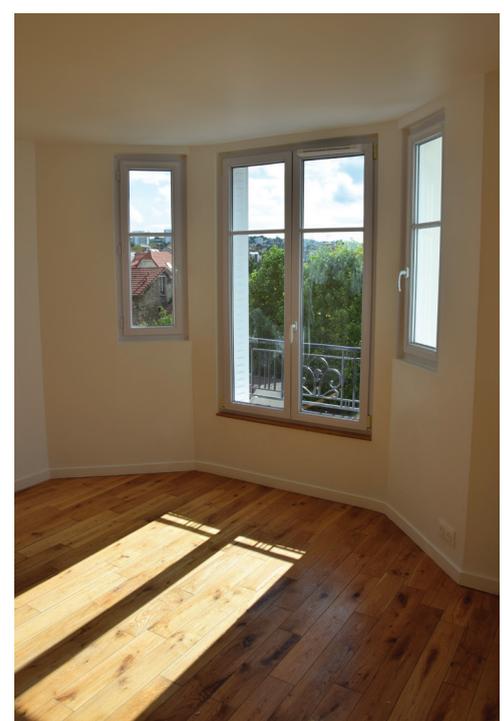
Jean-Didier Berger, Président de Vallée Sud Habitat, et Christine Quillery, 1^{re} adjointe au maire de Clamart, lors de l'inauguration de l'immeuble du 19 rue Hébert à Clamart, dans le quartier de la Gare, proposant 12 appartements entièrement requalifiés.



En plus d'embellir les quartier et de renforcer l'attractivité des commerces, la rénovation de la résidence des Arcades en centre-ville de Clamart a permis aux 40 logements de bénéficier d'une rénovation thermique performante.



Au 18 Boulevard des Frères Vigouroux à Clamart, un immeuble est réhabilité et surélevé, proposant 8 logements et une vitrine de commerce (livraison été 2024).



Logement T2 du 19 rue Hébert rénové.

RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS DE NOS PUBLICS

Création d'un véritable parcours résidentiel incluant l'accèsion sociale à la propriété, dynamisation des mutations et mises en relocation, amélioration du service et des prestations : tous les leviers ont été utilisés pour accroître la satisfaction des résidents.



Les Balcons de la Gare à Clamart, une opération exemplaire de la politique au profit d'un parcours résidentiel incluant l'accèsion sociale. En 2017, le projet initial de logements sociaux est devenu le premier programme de l'office 100% accèsion sociale et sa commercialisation fut un succès.

Depuis 2014, Clamart Habitat, puis Vallée Sud Habitat, a veillé à offrir un parcours résidentiel performant à ses résidents, c'est-à-dire conçu pour s'adapter aux évolutions des besoins des locataires au fil du temps, permettant notamment des changements de logements au sein du parc en fonction des évolutions, familiales ou professionnelles. Cela passe également par un accompagnement social, en particulier pour les plus démunis. Une Conseillère en économie sociale et familiale a été mise en place pour tenir ce rôle. Pour accélérer les mutations de logement, un plan d'action a été mis en œuvre, associant des mesures d'accompagnement comme la prise en charge des frais de déménagement ou le maintien d'un prix au m², et la réorgani-

sation des procédures de remise en location, avec une remise en état systématique des logements.

Des résidences toujours mieux équipées

Le recours aux progrès techniques a fourni une source d'amélioration continue pour la vie quotidienne des résidents : calorifugeage des sous-sols, boîtiers intelligents pour maîtriser la consommation des chauffe-eaux électriques, distribution de packs d'ampoules électriques basse consommation, espaces de tris et d'évacuation des déchets améliorés, programme pluriannuel d'amélioration de la qualité et du confort des ascenseurs, nouvelles boîtes aux lettres ●●●.



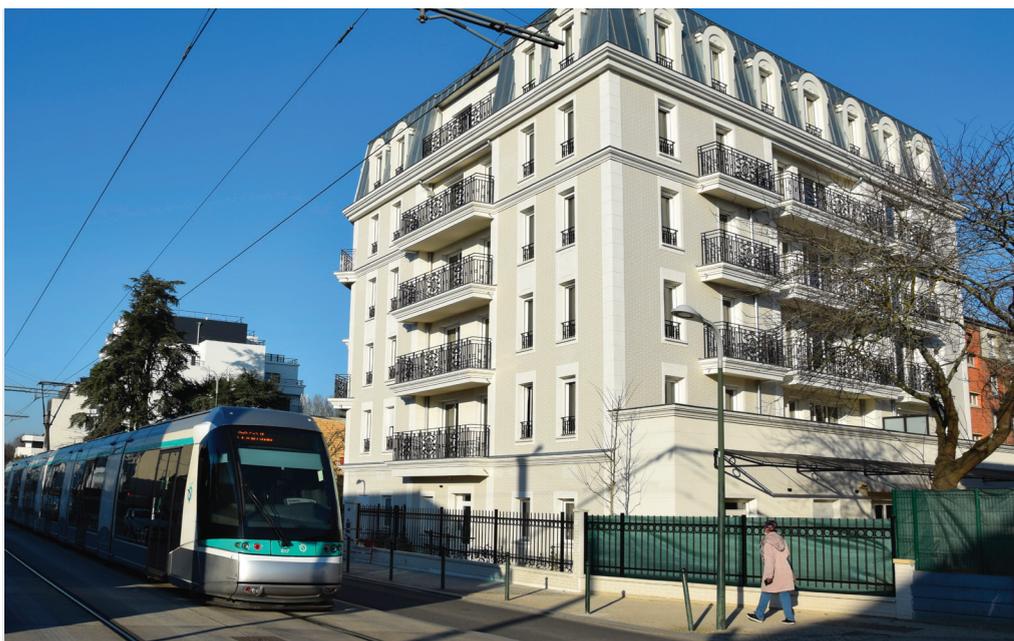
Installé en 20 minutes sur un chauffe-eau électrique, ce petit boîtier procure une économie moyenne de plus de 100 € par an et par logement. Plus de 250 logements en sont déjà équipés.



Une conseillère en économie sociale et familiale accueille et accompagne les personnes les plus fragiles, à la permanence de l'agence Vallée Sud Habitat.



Avant chaque relocation, les logements font l'objet d'une remise en état complète, selon un cahier des charges précis.



Depuis 2018, Vallée Sud Habitat propose un service de syndic pour ses résidences neuves ou offertes à la vente. Ici, la résidence des Balcons de Normandie à Clamart.

COLETTE HUARD, TÉMOIGNAGE



Vous avez été Vice-présidente de Clamart Habitat de 2014 à 2020, quel regard portez-vous sur ces années ?

Je suis extrêmement fière du chemin parcouru. Nous avons su innover et répondre aux attentes des résidents tout en faisant face aux défis du logement social. Si je devais mettre en avant deux réussites, ce serait sans doute la mise en place de notre système de cotation pour l'attribution des logements et le développement significatif des ventes de logements en accession sociale.

La cotation pour attribuer les logements, pouvez-vous nous expliquer ce concept ?

La cotation est un système de notation que nous avons conçu et mis en œuvre pour rendre le processus d'attribution le plus équitable et transparent possible. Chaque demande de logement est évaluée selon un ensemble de critères objectifs, comme la situation familiale, les revenus, l'ancienneté de la demande, etc. Ce système permet d'assurer une allocation juste des logements, en adéquation avec les besoins réels des demandeurs.

Clamart Habitat l'a mis en place dès janvier 2017 et nous l'avons accompagné d'une charte d'attribution, en avance sur d'autres bailleurs.

Et concernant les ventes de logements en accession sociale, quel impact était recherché ?

En permettant aux locataires de devenir propriétaires de leur logement à des conditions très avantageuses, nous avons non seulement aidé des familles à se constituer un patrimoine, mais aussi commencé à revitaliser des quartiers entiers. Cela a créé une dynamique positive, avec des résidents plus investis dans leur environnement et une mixité sociale renforcée.

ENTRETIEN AVEC YVES COSCAS

ADMINISTRATEUR, PRÉSIDENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL), ET ADJOINT AU MAIRE DE CLAMART CHARGÉ DU LOGEMENT



Comment envisagez-vous les 10 prochaines années pour Vallée Sud Habitat ?

Au vu de ce que nous avons déjà accompli ces 10 dernières années, avec un certain optimisme !

Plus sérieusement, les dix prochaines années seront cruciales car nous sommes confrontés à plusieurs défis majeurs.

La plupart sont communs à tous les bailleurs

de logements sociaux : la demande croissante de logements, encore et toujours, la nécessité d'accélérer la transition énergétique de notre parc immobilier, et l'impératif de continuer favoriser la cohésion sociale et la mixité dans nos quartiers.

Notre mission globale est inchangée. Notre objectif reste de construire un parcours résidentiel toujours plus performant qui soutient l'autonomie et l'épanouissement de nos locataires, au sein de lieux de vie vivants, attractifs et durables.

Des projets spécifiques ?

Nous allons renforcer nos efforts de construction et de rénovation pour augmenter l'offre de logements de qualité, tout en intégrant des critères de l'accessibilité du logement et d'efficacité énergétique. S'agissant de notre parc immobilier, un diagnostic complet permettra la mise à jour d'un plan pluriannuel de rénovation.

Nous continuerons également de renforcer la mobilité résidentielle au sein de nos résidences pour coller au plus près des besoins évolutifs de nos locataires.

La digitalisation de nos services et l'améliora-

tion de la communication avec nos résidents seront des axes prioritaires pour rendre notre gestion plus efficace et plus réactive. Je pense en particulier au traitement des diverses demandes des locataires, que nous pouvons mieux piloter, avec plus de réactivité Vallée Sud Habitat mettra la touche finale à la fusion réalisée entre Clamart Habitat et l'Office de Châtillon. Nous avons déjà beaucoup appris et conçu le projet d'entreprise post-fusion proprement dit, incluant l'organisation et le système de gestion les mieux adaptés à notre réussite.

Et bien sûr, nous continuerons de développer des partenariats innovants avec les villes de Clamart et de Châtillon, les acteurs du secteur privé et les associations, pour relever ces défis ensemble, avec la meilleure efficacité.

Vallée Sud Habitat est-elle bien armée pour réussir ?

Plus que jamais je pense. Ayant engrangé les dividendes d'une gestion saine et rigoureuse, nous disposons de fondations solides pour bâtir un avenir satisfaisant, tant pour tous nos résidents que pour les villes de Clamart et Châtillon. ●●●



Le projet Perthuis, en cours de construction, consiste à réaliser une crèche de 60 berceaux et 17 logements locatifs.

VALLÉE SUD HABITAT **MAG**

N°SPÉCIAL 10 ANS ■ Lettre d'informations de Vallée Sud Habitat ■ Directeur de la Publication : Jean-Didier Berger ■ Journal distribué gratuitement ■ ISSN : 2826-

5661 ■ Coordination éditoriale : Manuel Hernandez ■ Conception-réalisation : JP2 Conseil ■ Contact : 01 46 45 35 40 ■ Imprimé sur Condat Silk 150g. Papier certifié PEFC 100%. ■

VSH MAG 08 | AVRIL 2024 | N°61