

# Val & Vous

#07

Décembre 2024



**P. 03**  
**À LA UNE**

Animations de quartiers :  
retour sur les moments phares  
de l'année



**P. 05**  
**REGARDS CROISÉS**

Les chargées de relations  
locataires



**P. 11**  
**BD**  
Une aventure de  
Valérie Devy // **Saut de  
déchets**

# Édito

**MADAME, MONSIEUR, CHER.E.S LOCATAIRES,**

**4763 ! C'est le nombre de logements de Valdevy concernés, en 2024, par des travaux de réhabilitation ou de gros entretien dans la résidence.**

Certaines réhabilitations sont maintenant achevées et offrent un meilleur confort, grâce à l'isolation thermique, à la rénovation des pièces humides des logements ou encore des parties communes.

Il y a quelques jours je participais d'ailleurs à l'inauguration de la réhabilitation de la résidence Clément Ader à Arcueil. Cet été, nous avons fêté la fin des travaux de la résidence Emile Pain à Villejuif.

Certains travaux de gros entretiens et de « remplacement de composants » ont également été réalisés en 2024 : le remplacement complet d'ascenseurs à Roger Derry à Vitry, et à La Plaine à Cachan, le remplacement de chaudières aux Hautes Bruyères à Villejuif, un peu partout sur le patrimoine des travaux de réfection de toiture et d'étanchéité, des travaux sur ventilation mécanique contrôlée (VMC), le remplacement de portes palières...

Les deux gros projets de renouvellement urbain se poursuivent, à Lebon-Lamartine à Villejuif et à Germain



Defresne - Les Maisons à Vitry. D'autres travaux de réhabilitations sont en cours ou en phase de concertation avec les habitant.e.s.

Valdevy intervient sur tous les territoires. L'office innove pour loger de manière durable et responsable, afin de faire baisser la facture énergétique et offrir un meilleur cadre de vie.

Je ne vous mentirais pas, ce programme de travaux ambitieux n'est pas simple à porter, quand on sait que l'état ne finance plus la réhabilitation hors ANRU, que la Région et maintenant le Département se sont également retirés. Entre l'augmentation des coûts des travaux, provoqués par l'inflation, et la raréfaction des subventions, les bailleurs sont en première ligne pour défendre le logement social et agir concrètement pour les locataires.

Soyez assurés de mon engagement, et de celui de mes collègues élus, vice-présidents Valdevy des villes de Gentilly, Arcueil, Cachan, Villejuif et Vitry-sur-Seine.

Je vous souhaite à vous et à vos proches de bonnes fêtes de fin d'année.

**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



## Animations de quartiers : retour sur les moments phares de l'année

Des activités festives, sportives et culturelles sont proposées toute l'année dans les quartiers : le programme Val'd'été a réjoui petits et grands des quartiers de mai à septembre, les vacances de la Toussaint ont été l'occasion de se faire peur, et les fêtes de l'hiver lors des vacances de Noël s'annoncent réjouissantes !

**Le service Animation sociale et vie des quartiers met en place des projets sur le patrimoine et développe des actions partenariales.**

Tout au long de l'année, des activités sont organisées en s'appuyant sur un tissu local riche en associations, et avec les Villes : fresque, goûter, animation sur le thème du cirque, du théâtre, du sport... Ces actions sont menées par Valdevy dans un esprit de participation des locataires : pour réfléchir avec eux à ce qui peut être proposé, et pour amener chacun à venir en bénéficier.



**Des animations partout, avec vous !**

**Retrouvez la programmation des vacances de Noël :**



# En bref

## Suis-je responsable de ma cave ? Oui !

Votre cave, bien qu'annexe au logement, fait partie intégrante de votre contrat de location. En tant que locataire, vous devez en assurer la surveillance, l'entretien et la fermeture au même titre que votre logement.

### Ce qu'il faut savoir :

- Une cave est un espace de stockage, pour autant il est interdit d'y entreposer des matières dangereuses (liquides inflammables, bouteilles de gaz, etc.), ou des produits périssables comme des denrées alimentaires pouvant attirer des nuisibles tels les rats.
- Elle doit être couverte par votre assurance habitation contre les inondations, vols, et incendies.
- Les couloirs de cave, considérés comme des parties communes, doivent rester dégagés. Aucun meuble ou objet ne doit y être entreposé.

Le non-respect de ses règles pouvant impacter la sécurité de l'immeuble et des autres locataires peuvent engager votre responsabilité et, dans les cas

extrêmes, entraîner une procédure pouvant aller jusqu'à l'expulsion.

**À noter :** Un box n'est pas une cave. Son usage est distinct et peut être soumis à d'autres règles.

### Que dois-je faire en cas de sinistre dans ma cave ?

**Vol ou effraction :** votre assurance habitation couvre vos biens à l'intérieur de la cave, à condition que la porte réponde aux normes. Attention : pour les portes à claire-voie, renseignez-vous auprès de votre agence.

**Dégâts des eaux :** votre assurance prend en charge les dommages liés aux biens stockés. L'assurance du bailleur, quant à elle, ne couvre que les éléments immobiliers (murs, sols).

## Le saviez-vous ?

### Le SLS : comment répondre à l'enquête ?

Chaque année, les bailleurs sociaux procèdent à l'enquête annuelle des ressources des locataires.

**Elle est obligatoire.** L'enquête permet de déterminer où vous vous situez au regard du plafonds de ressources HLM. Si vous dépassez le plafond de plus de 20%, il faudra alors vous acquitter d'un surloyer, le supplément de loyer de solidarité (SLS).

Selon votre lieu d'habitation, vous avez reçu ou allez recevoir un questionnaire d'enquête. Soyez attentifs. **Ce questionnaire doit être retourné à Valdevy complété et signé, accompagné des documents demandés.** Vous pouvez utiliser la plateforme en ligne (voir le courrier reçu), ou le déposer en agence ou au siège, selon les cas.

Un numéro est à votre disposition, pour toute question :

- 01 84 72 62 29 (appel non surtaxé, prestataire Younov).



# Regards croisés

## Les chargées de relations locataires vous accompagnent au quotidien



Les chargées de relations locataires (CRL) accompagnent les locataires dans la vie de leur bail, depuis la signature du bail, jusqu'à l'enregistrement du congé de sortie. Chaque CRL suit ainsi les dossiers au fil des événements familiaux et des éléments du quittancement.

Installées en agences, les CRL ont pour mission de veiller à la mise à jour de votre dossier et des informations que vous avez fournies. **Lorsque survient un changement dans votre situation, c'est à votre CRL que vous devez en faire part : naissance, adoption, mariage, mais aussi décès, handicap, séparation...** Les chargées de relations locataires vérifient aussi la bonne imputation de votre aide au logement, si vous y avez droit.

« Nos missions impliquent la gestion des contrats de logement et des avenants, des décomptes locatifs et des attestations CAF, le traitement des courriers et mails des locataires pour répondre à leurs besoins administratifs, le suivi des enquêtes SLS, de la consommation d'eau... » détaille Shéhérazade Larbi. « Les CRL se chargent également de la mise en place des prélèvements automatiques, du suivi des demandes de maintien dans les lieux, ou encore de l'établissement des attestations de domicile, de la planification des états des lieux sortants. »

« Nous sommes là pour dialoguer dans un rapport de confiance, pour expliquer les choses, rassurer », explique Cécile Caruso. « Qu'il s'agisse d'un nouveau locataire ou de quelqu'un qui quitte son logement, qu'il s'agisse d'un problème technique ou qui concerne son dossier

administratif, nous nous rendons disponibles. C'est ça la proximité, être au plus proche du locataire »

Vous pouvez également les joindre **si vous rencontrez un problème pour assurer le paiement de votre loyer ou de vos charges**, afin que votre situation soit prise en compte par le service pré contentieux de Valdevy.

« Je reçois les locataires pour répondre à leurs préoccupations concernant une dette, leur consommation d'eau, par exemple, et j'assume un rôle d'assistance dans le précontentieux, afin d'accompagner et d'orienter les locataires dans la résolution de situations délicates » poursuit Shéhérazade Larbi. « Chaque situation est unique, et pouvoir aider les locataires de manière personnalisée est très satisfaisant. »

« Notre cœur de métier c'est d'être à l'écoute des gens et de leur problématique, et de les recevoir », complète Cécile Caruso.

**Les chargées de relations locataires sont à votre disposition pour vous écouter et vous aider. N'hésitez pas à les contacter pour toute question ou préoccupation.**

# Près de chez-vous

Les équipes de Valdevy travaillent chaque jour pour valoriser et préserver le patrimoine afin de répondre aux besoins des locataires en leur offrant un logement durable et confortable.

Retrouvez ici une sélection des projets et travaux menés par Valdevy, allant de la construction de logements neufs à la réhabilitation de bâtiments anciens, en passant par de grands travaux sur les infrastructures (ascenseurs, façades, menuiseries, etc.).

 : Construction      ● : Réalisé  
 : Réhabilitation      ● : En cours  
 : Gros travaux      ● : Projet

Travaux d'un montant supérieur ou égal à 50 000 euros.



**RÉHABILITATION CLÉMENT ADER**  
RUE MAXIMILIEN ROBESPIERRE | ARCEUIL

180 logements réhabilités.



**RÉHABILITATION LA CHAMOISERIE**  
2 RUE DE LA CHAMOISERIE | GENTILLY

99 logements en cours de réhabilitation énergétique (classification D à C).



**CONSTRUCTION STALINGRAD**  
42-56 AVENUE DE STALINGRAD | VILLEJUIF

Construction de 43 logements dans le cadre de l'ANRU.



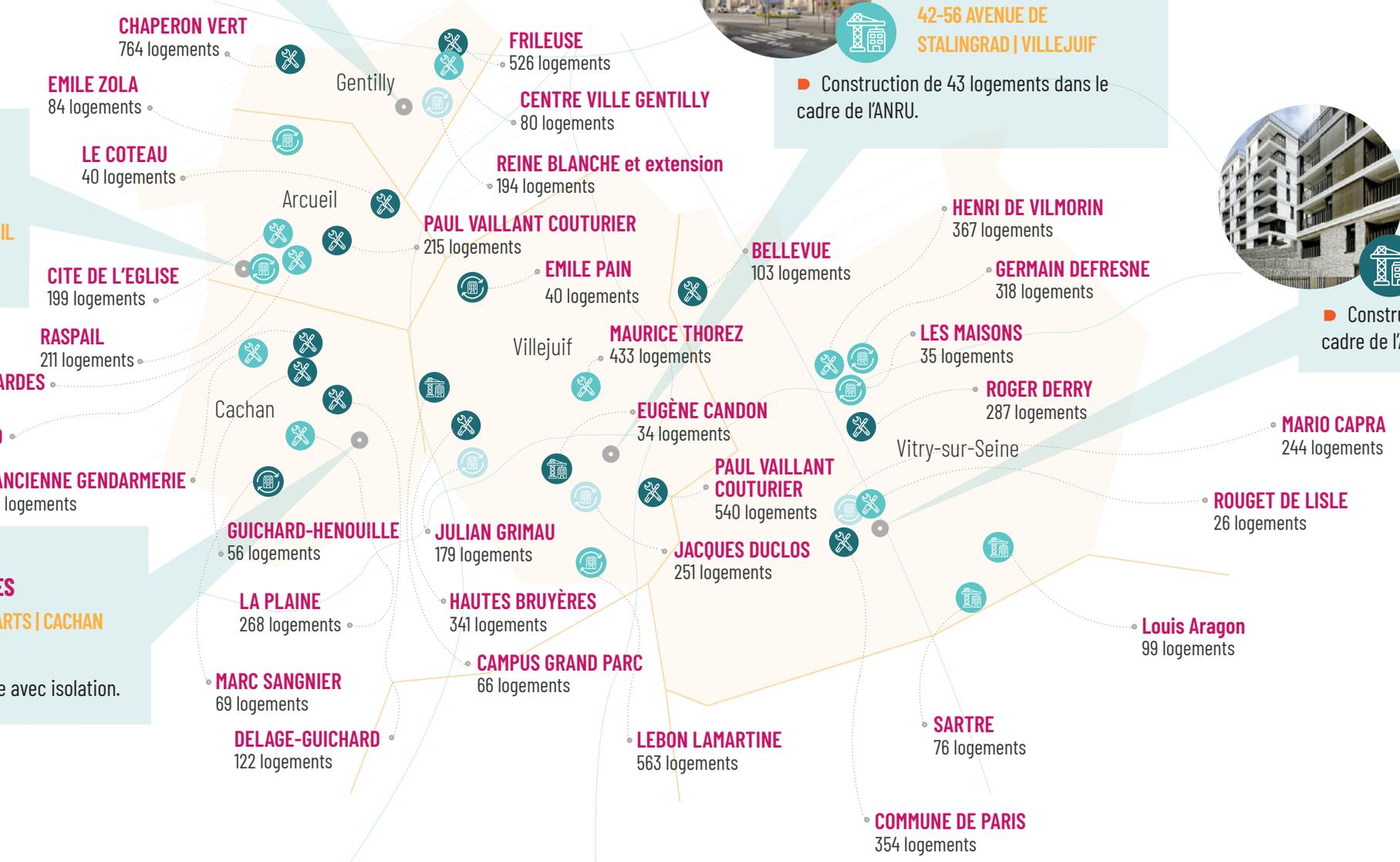
**CONSTRUCTION LA LICORNE**  
41- 55 AVENUE ROUGET DE LISLE | VITRY-SUR-SEINE

Construction de 102 logements dans le cadre de l'ANRU.



**TRAVAUX LES ARTISTES**  
1 ALLEE DES ARTS | CACHAN

Remplacement du bardage avec isolation.



# Prenez-soin de vous !

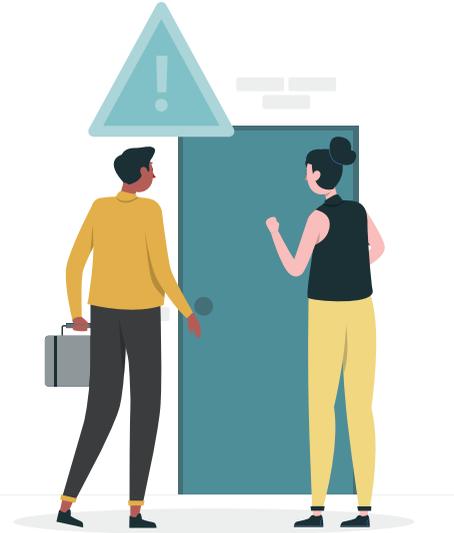
## Attention au démarchage à domicile !

**Certaines personnes mal intentionnées peuvent se présenter chez vous pour tenter d'accéder à votre logement ou obtenir des informations personnelles.**

Soyez vigilants : votre bailleur ne vous demandera jamais de fournir des informations confidentielles, ni de signer des documents, que ce soit par téléphone ou à domicile.

*Bon à savoir :* Valdevy n'a mandaté aucune entreprise extérieure pour effectuer le remplacement des têtes thermostatiques connectées des radiateurs de vos logements. Vous serez toujours informés par nos équipes avant toute intervention.

**En cas de doute, ne laissez personne entrer et contactez immédiatement votre gardien ou votre agent d'accueil.**



# C'est l'affaire de tous

## La propreté, on en parle ?

**Les dépôts sauvages, encombrants, jets par les fenêtres, halls encombrés et jets de mégots restent fréquents et ont des conséquences visibles sur la qualité des espaces communs : pollution de l'environnement et dégradation des parties communes.**

Des gardiens et des agents de proximité interviennent pour assurer la propreté et l'entretien des résidences. Mais sans votre participation, leur travail ne peut être efficace. Respectez leur travail, c'est aussi respecter votre lieu de vie.

**Gardons les espaces propres :**

- Triez vos déchets et déposez-les dans les conteneurs adaptés.
- Déposez vos encombrants dans les lieux dédiés.
- Jetez vos mégots dans les cendriers ou les poubelles.

**Le nettoyage des résidences représente un coût inscrit sur votre quittance. Pour 2024, ce montant s'élève à plus de 2 millions d'euros. Des gestes simples peuvent contribuer à réduire ces frais et à maintenir un environnement agréable pour tous.**



# Pensez-y

## Être attentif à sa consommation d'eau

**Le suivi de votre consommation d'eau est essentiel pour prévenir les factures élevées ou les régularisations inattendues. Voici quelques conseils simples pour vous aider à prévenir les mauvaises surprises :**



### Je traque les fuites :

Une fuite au niveau d'un robinet, d'une chasse d'eau ou d'un chauffe-eau peut considérablement augmenter ma consommation d'eau. Je vérifie mon lavabo ou mon WC, et je les fais réparer rapidement. Je contacte mon.ma gardien.ne ou mon agent d'accueil !



Certaines fuites d'eau ne se voient pas : je fais un relevé régulier de mon compteur pour m'en assurer (idéalement, un en soirée et le lendemain matin, après une nuit sans consommation d'eau). Si le chiffre indiqué par le compteur a augmenté, en l'absence d'utilisation d'eau, une fuite en est probablement la cause.



### Je contrôle mon compteur d'eau :

Je relève régulièrement mon compteur d'eau. Par exemple, un compteur qui indique une consommation à zéro, peut-être bloqué.



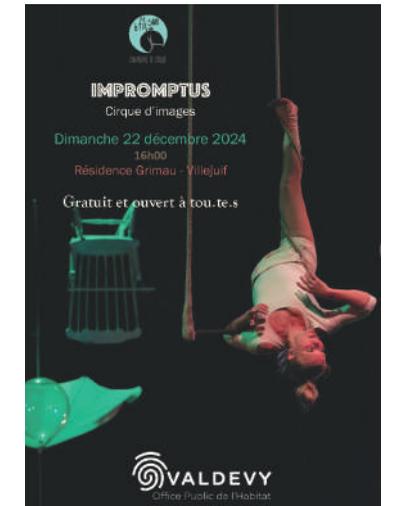
### Je surveille ma facturation :

Sur mon décompte trimestriel la colonne « Conso. » n'affiche pas 0 ou des chiffres surprenants, et la colonne « Type forfait/observation » indique bien « Relevé normal ».

Je suis locataire de Vitry : sur ma quittance les lignes facturation eau froide/chaude figurent bien, et les index (anciens et nouveaux) ne sont ni à 0, ni incohérents.

**En cas de doute ou d'anomalie, contactez sans attendre votre chargé.e de relations locataires !**

# Agenda



## Impromptus - Cirque d'image

**La compagnie Le fil de soie propose aux locataires des résidences Gouret, Grimau et Lebon Lamartine à Villejuif, de partager un moment convivial avec spectacles et déambulations magiques !**

• Dimanche 22 décembre 2024, à partir de 16h, résidence Julian Grimau, à Villejuif.

# Contacts

• **Le siège de Valdevy**  
51, rue de Stalingrad, 94110 Arcueil  
Tél. 01 46 15 32 00 | [infos@valdevy.fr](mailto:infos@valdevy.fr)

• **L'agence Raspail - Arcueil**  
24, rue Émile Raspail, 94110 Arcueil  
Tél. 01 41 24 25 90 | [contact.raspail@valdevy.fr](mailto:contact.raspail@valdevy.fr)

• **L'agence de Cachan**  
3, rue Camille Desmoulins, 94230 Cachan  
Tél. 01 46 15 70 00 | [contact.cachan@valdevy.fr](mailto:contact.cachan@valdevy.fr)

• **L'agence du Chaperon Vert - Arcueil Gentilly**  
13, avenue Mahsa Jina Amini, 94250 Gentilly  
Tél. 01 46 12 06 20 | [contact.chaperonvert@valdevy.fr](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.



Lors des dernières élections des locataires en 2022, la CGL a présenté une liste composée de locataires dont plusieurs d'entre eux habitent des résidences du Kremlin-Bicêtre.

Nous ne lâcherons rien jusqu'aux prochaines élections. N'hésitez pas à nous rejoindre, pour faire avancer la cause des locataires.

La CGL UD 94

Début 2024, l'ensemble du patrimoine du Kremlin-Bicêtre a été vendu par Valdevy à une coopérative dénommée Coop KBH. A cette occasion, notre représentant, Patrick Marmignon a donc dû, avec regret abandonner sa place au Conseil d'Administration qui lui permettait de faire entendre la voix des locataires.

Nous suivons néanmoins de très près l'actualité sur Valdevy et avons d'ailleurs créé plusieurs groupements de locataires qui s'acharnent à défendre les droits de locataires à la fois sur les charges mais également sur l'entretien des bâtiments et les réparations locatives.



Une montagne en mal d'enfant  
Jetai une clameur si haute  
Que chacun, au bruit accourant,  
Crut qu'elle accoucherait sans faute  
D'une cité plus grosse que Paris.  
Elle accoucha d'une souris

Jean de la Fontaine se plairait à définir ainsi Valdevy, comme une ambition mal maîtrisée qui n'est pas en mesure de satisfaire les usagers que sont les habitants de ses cités.

Les plaintes sont nombreuses de ces prestations pas faites, de ces rats qui pullulent entre les herbes, de cette communication totalement absente qui fait dire aux locataires qu'ils sont seuls face à leurs problèmes. Les exemples sont nombreux entre le chauffage qui ne fonctionne pas, les consommations d'eau

exorbitantes ou encore la volonté de réduire drastiquement le tri sélectif au mépris des démarches écologiques de la ville.

Et pour couronner le tout, les charges augmentent encore (lorsque les locataires reçoivent leur régularisation de charges !), les loyers augmentent de plus de 3% en 2025. Tout cela pour des services non rendus alors que la loi oblige tous les bailleurs à ces services.

Valdevy, c'est un nouveau slogan « pas de services, pas de charges » ...!

La fatalité n'existe pas, la CNL si !

Et pour vous défendre, rien de mieux que de construire ensemble un rapport de force afin de faire respecter vos droits. Valdevy vous doit le clos et le couvert ainsi que la sécurité de votre logement. Valdevy vous doit des services rendus justifiés.

Bonnes fêtes de fin d'année.



La CLCV s'oppose fermement à l'augmentation des loyers !

Lors du conseil d'administration du lundi 4 novembre 2024, la CLCV a voté contre l'augmentation des loyers de 3,26 % qui interviendra à compter de janvier 2025. Cette hausse, après les augmentations de 3,5 % en 2023 et de 3,5 % en 2024, représente un cumul alarmant de 10,26 % en l'espace de trois ans.

Bien que l'inflation ait été contenue à 1,2 % en septembre 2024, cette donnée ne reflète en rien la réalité vécue par les locataires, qui doivent faire face à une augmentation significative des coûts des produits essentiels tels que l'alimentation, l'énergie ou encore le transport.

La CLCV a également dénoncé les manquements dans les services de proximité, qui ne répondent plus aux attentes des locataires.

De nombreux locataires ont signalé des problèmes, notamment de chauffage, d'eau chaude sanitaire, ainsi que des parties communes laissées à l'abandon, témoignant d'un manque de considération pour le cadre de vie des locataires.

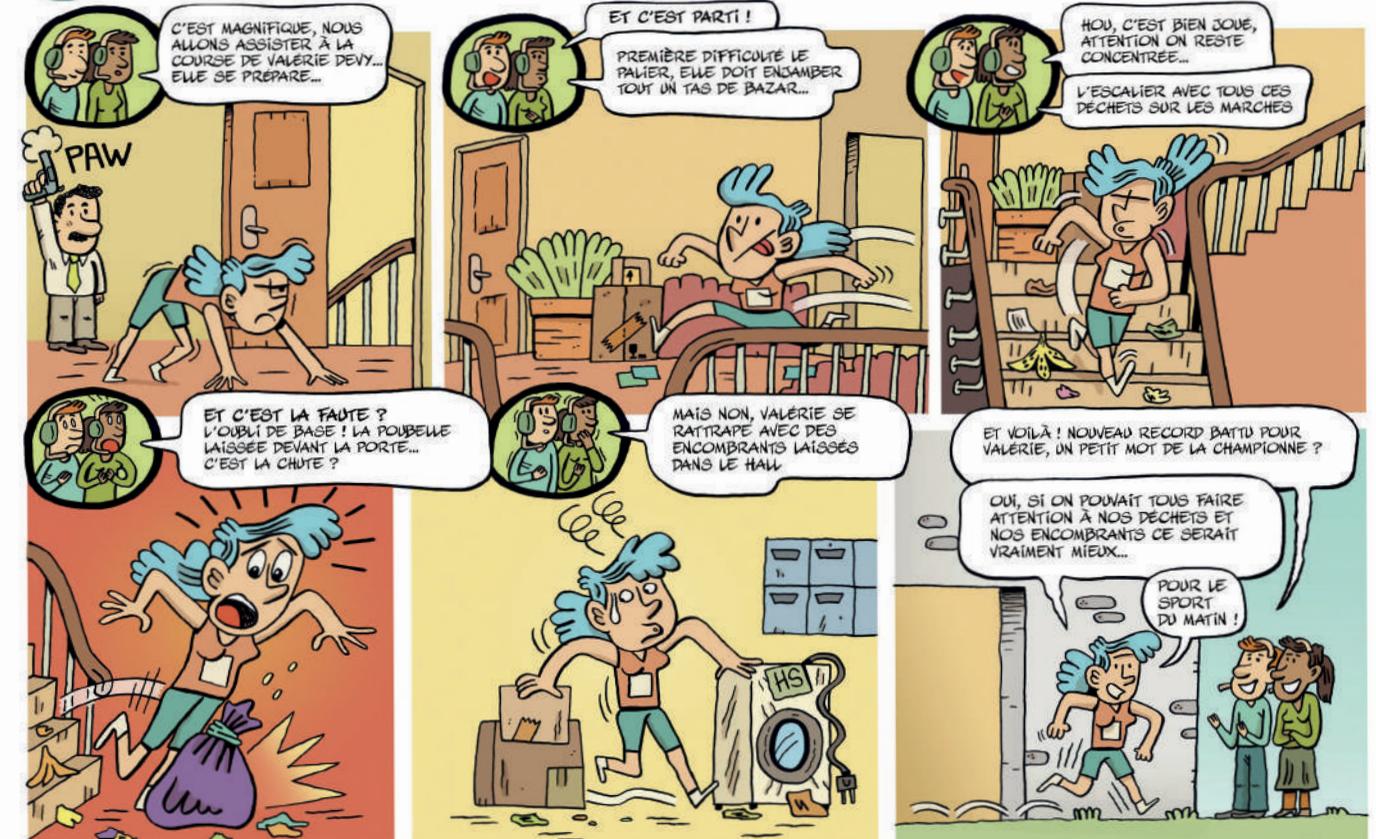
Cette augmentation apparaît non seulement injustifiée, mais aussi incompréhensible.

En effet, comment justifier une telle hausse des loyers lorsque la qualité des services proposés est en baisse et que les locataires peinent à joindre les deux bouts ?

Dans ce contexte, la CLCV a demandé aux membres du conseil d'administration le gel des loyers, plaidant pour une prise en compte des réalités économiques des locataires, dont beaucoup sont dans l'incapacité de supporter une telle évolution des loyers.



## Une aventure de Valérie Devy // Saut de déchets



Le Cil Vert

## Jeu concours



Je suis un groupe de logements de Valdevy, devinez dans quelle ville je me trouve.  
Indice : mon quartier s'étend sur deux villes.

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



Donnez votre réponse par mail à [communication@valdevy.fr](mailto:communication@valdevy.fr) avec vos nom, prénom, adresse et téléphone.

Les cinq premiers mails avec la bonne réponse gagnent une gourde Valdevy !

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



Réponse au jeu n°6:  
Résidence Rosalie, à Arcueil.

Bravo à :  
Zahira ABIDAT (Arcueil),  
Ishac TEBCHOUCHE (Arcueil),  
Nathalie GUYOT (Arcueil),  
Ryan CHARHABIL (Cachan),  
ainsi qu'à Mohamed DAGHMOUMI et Malika CHERGUI (Arcueil) dont les mails sont arrivés ex-aequo en 5<sup>ème</sup> position !

nos gagnant.es qui remportent un chapeau Valdevy !

JOYEUSES FÊTES,  
DE FIN D'ANNÉE  
à TOUTES  
ET TOUS !

