



Phil'immeuble

Le bulletin d'information des Logements à Vocation Sociale et des Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs de la Société Philanthropique

l'édito de Rémi Mansart

Responsable Juridique
des Logements à Vocation Sociale
et des Foyers d'Étudiants
et Jeunes Actifs

Chers locataires,
Chers résidents,

Dans la continuité de l'été, cette rentrée est marquée, pour les Logements à Vocation Sociale et les Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs de la Société Philanthropique, par la poursuite des préparatifs de travaux de grande envergure dont certains ont bien démarré.

Ce 8e numéro du Phil'immeuble est l'occasion de rappeler à tous nos locataires et résidents que leurs coopération et vigilance sont précieuses pour le bon déroulement des travaux en toute sérénité pour l'ensemble des acteurs intervenant.

Si la Société Philanthropique a à cœur de pérenniser son patrimoine pour la durabilité de son action auprès des publics en situation de fragilités financière ou sociale, il n'en demeure pas moins important pour elle d'offrir un cadre de vie sûr, décent et de qualité à ses locataires et résidents, bénéficiaires directs des bienfaits des améliorations entreprises.

GESTION LOCATIVE / JURIDIQUE

LVS Obligation déclarative des propriétaires vis-à-vis de l'administration fiscale

L'ensemble des locataires a été sollicité pour nous permettre de répondre à notre **obligation déclarative de propriétaire découlant de la LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019**.

Les informations demandées ainsi que tous les documents recueillis sont conservés et traités dans le respect des normes de sécurité informatique et **en conformité** avec le **Règlement général sur la protection des données (RGPD)**. Nous invitons les retardataires à nous communiquer ces documents dans les meilleurs délais, à l'aide de l'**enveloppe préaffranchie** se trouvant dans notre courrier.

TRAVAUX

LVS Ça bouge à Vincennes !

Dans la continuité des politiques associatives en matière de **modernisation** du patrimoine de la Société Philanthropique et dans le cadre de l'**amélioration** constante du cadre de vie de nos locataires et notamment en termes de **performances énergétiques** et de **sécurité**, notre immeuble situé rue Joseph Gaillard à Vincennes entre dans une période de travaux de grande envergure : travaux énergétiques dans les parties communes (réfection et isolation de la toiture, des caves ainsi que la réfection des réseaux de plomberie), travaux énergétiques dans les logements (isolation, dépose du gaz, rénovation de l'électricité, mise en place de VMC, remplacement de toutes les portes palières), création de 7 logements, création d'espaces dédiés aux locataires (local à vélos, locaux à poubelles).

Ces travaux ayant pour objectif d'**opérer un gain énergétique significatif** et la **baisse de la consommation électrique des locataires**, mais aussi l'amélioration de la sécurité des personnes et des biens et du confort de chaque logement, s'étendront du 4e trimestre 2023 au **4e trimestre 2024**.

Cette opération est rendue possible grâce à la **Ville de Vincennes**, à la **Banque des Territoires CDC** et au financement de l'**Agence nationale de l'Habitat (Anah)** qui implique, à l'issue des travaux, le conventionnement de l'ensemble des logements ou le renouvellement des conventions existantes. Ce cadre protecteur pour le locataire garantit l'encadrement des loyers pratiqués au sein de l'immeuble dans le respect des plafonds fixés par les conventions signées avec l'Etat. La Société Philanthropique continuera de pratiquer des loyers bien en-dessous du prix par mètre carré autorisé dans le cadre du conventionnement. Ceci implique également le passage automatique des tous les logements dont les baux sont soumis à la LOI n° 48-1360 du 1 septembre 1948 en bail de droit commun soumis à la LOI n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Une **réunion d'information** en présence du premier adjoint au Maire de Vincennes, des différents acteurs du projet et de **62 locataires** a eu lieu le 12/09/2023 dont le compte rendu est disponible sur notre site Internet logements-philanthropique.fr rubrique **Consultations**.

ENTRETIEN / MAINTENANCE

FEJA LVS Une intervention technique dans mon domicile, ça se prépare !

Tout au long de l'année, les Logements à Vocation Sociale organisent des interventions techniques dans l'ensemble des logements et les parties communes de son parc locatif (entretien robinetterie, visites préalables aux travaux, désinfections, etc.). **Ces interventions visent à maintenir l'hygiène et le bon fonctionnement des installations pour garantir la jouissance pleine et entière des lieux loués.**

Cependant, une intervention mal préparée par le locataire risque de le priver des bienfaits escomptés lorsque celle-ci ne se déroule pas de façon optimale du fait de l'encombrement du logement, de l'absence du locataire le jour prévu ou du non-respect des consignes préalablement communiquées par le gardien d'immeuble ou par le Service Logement.

Nous vous invitons vivement à rester attentifs à l'affichage présent dans votre immeuble, de préparer votre logement (ordre, hygiène, accessibilité des installations), de confier vos clés à une personne de confiance pour être présent à votre place si vous devez vous absenter, et de permettre l'accès des intervenants dans le logement que vous occupez pour répondre à vos obligations légales de locataires (L. n° 89-462, 6 juillet 1989, art. 7).

SÉCURITÉ

FEJA Dans quel cas les résidents des Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs peuvent solliciter l'astreinte ?

En cas d'extrême urgence : incendie, problème de sécurité (intrusion, agression, bagarre) urgence sanitaire, **vous êtes tenus d'avertir l'astreinte** de l'établissement immédiatement après avoir alerté les pompiers, la police ou le SAMU.

En cas de fuite d'eau, de panne électrique générale ou dans un logement, de panne d'ascenseur ou de toute situation qui vous paraît suspecte, vous êtes invités à solliciter l'aide du professionnel d'astreinte pour vous conseiller et vous indiquer des solutions d'appoint en attendant son arrivée sur site (déplacement immédiat, dans l'heure ou dans les deux heures suivant votre appel en fonction de l'urgence de la situation et selon le protocole préétabli).

Il est inutile de contacter l'astreinte pour récupérer un colis, réclamer un document administratif (attestation ou

quittance), emménager ou déménager, changer une ampoule, régler un problème de radiateur ou de frigo. En cas de perte ou d'oubli de clés, l'astreinte n'est pas habilitée à intervenir non plus et aucun appel anonyme ne sera pris en compte.

Les astreintes des Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs ne peuvent en aucun cas être sollicitées par les locataires des Logements à Vocation Sociale.

ENTRETIEN / MAINTENANCE

LVS Qui entretient ? Qui répare ?

Le DÉCRET n° 87-712 du 26 août 1987 tranche avec clarté la question du "qui répare ? qui entretient ?" les équipements dans les logements mis en location. **Les pages 10 à 13 du Livret d'accueil des Logements à Vocation Sociale apporteront un éclairage détaillé**, pièce par pièce, sur la répartition de ces missions essentielles de la vie locative entre locataire et propriétaire. Il est disponible sur logements-philanthropique.fr/immeubles/.



GESTION LOCATIVE

LVS La politique tarifaire de la Société Philanthropique en matière de logement évolue

La Société Philanthropique, reconnue d'utilité publique, a à cœur depuis 1780 de tendre la main aux publics vulnérables. C'est tout naturellement que l'association, dans le cadre de legs, a souhaité **conserver des immeubles d'habitation pour les louer aux publics à ressources modestes rencontrant des difficultés d'accès au parc locatif classique**. Les valeurs de l'association, exprimées dans son projet associatif, sont fondées sur l'humanisme, l'entraide et la générosité. C'est dans cette continuité que, pour son parc locatif, elle pratique des loyers bien en-dessous des loyers de référence fixés par l'encadrement des loyers par l'Etat ou par les plafonds fixés par les règles de conventionnement.

Cependant et par équité, un alignement des loyers manifestement bas sera opéré dans une démarche d'harmonisation et d'égalité entre les locataires, selon les mécanismes prévus par la législation : **bascule des baux soumis à la « loi de 48 » vers le régime de droit commun par conventionnement ou révision des loyers à date anniversaire sexennale des baux en cours.**