



# 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

Diane Perrin

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

Chers locataires,  
Chers résidents,

A cette même période, en 2023, la Société Philanthropique s'engageait dans une belle dynamique de développement, avec l'accroissement de l'activité dédiée au champ du Handicap notamment sur le territoire de l'Essonne. Ce fut également le lancement de travaux de grande envergure : réfection des toitures des immeubles Melun, Jaurès et du foyer Arenberg (Paris 19e) et réhabilitation de l'immeuble Joseph Gaillard (Vincennes).

Près d'un an après, les chantiers ont bien avancé mais encore un peu de patience avant leur finalisation !

Ce mot est l'occasion de vous remercier, locataires et résidents, pour votre compréhension, et toute l'équipe, pour son écoute et sa proximité. La proximité et la bienveillance sont indispensables pour la bonne vie de nos structures aussi bien les foyers étudiants que les immeubles d'habitation.

### JURIDIQUE

**FEJA LVS** La sous-location est strictement interdite avant, pendant et après les Jeux Olympiques !

La Société Philanthropique attribue ses logements selon une Charte de peuplement établie dans la continuité du Projet associatif dont la mission est de loger des ménages en situation de fragilité sociale et / ou financière. Chaque attribution est effectuée en respectant ces valeurs.

Les contrats de location et de résidences engagent les locataires et les résidents à vivre à titre de résidence principale.

Sous-louer nos logements entraînera systématiquement et de plein droit la résiliation du bail ou du contrat de

résidence avec condamnation à des dommages et intérêts par voie judiciaire (article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). **Nous comptons sur vous pour respecter vos obligations légales au titre du bail qui vous lie à la Société Philanthropique qui doublera de vigilance à ce sujet pendant la période des Jeux Olympiques et Paralympiques.**

### SÉCURITÉ

**FEJA LVS** Comment s'inscrire à l'opération tranquillité vacances (OTV) ?

Vous partez bientôt en vacances ? Afin d'éviter les cambriolages, vous pouvez vous inscrire à l'opération tranquillité vacances. Les services de police se chargent alors de surveiller votre logement. Des patrouilles sont organisées pour passer aux abords de votre domicile. Vous serez prévenu en cas d'anomalies (dégradations, cambriolage, etc.). Pour vous inscrire, vous pouvez utiliser le service en ligne ou vous rendre en commissariat de police **au plus tard 3 jours avant votre départ.**

Pour plus d'informations et vous inscrire à l'OTV, rendez-vous sur le site Internet :

[www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34634](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34634)

### TRAVAUX

**FEJA LVS** Nouvelle charte des bonnes pratiques destinée aux prestataires de la Société Philanthropique

Toujours soucieux du bon déroulement des travaux que nous entreprenons, à la fois pour nos locataires et pour nos gardiens d'immeuble, une charte des bonnes pratiques à destination des prestataires a vu le jour. **Elle s'articule autour de 7 engagements qu'il est demandé aux entreprises de respecter :**



1. Se connaître mutuellement
2. Protection des espaces
3. Nettoyage des parties communes
4. Respect des horaires de travail
5. Respect de la tranquillité des locataires
6. Tabagisme et alcool
7. Respect de la durée du chantier

## JURIDIQUE

**FEJA LVS** Livraisons nocturnes durant les Jeux**Olympiques, fête des voisins, musique : en matière de troubles de voisinage que dit la loi ?**

Jusqu'ici, la notion de trouble de voisinage n'était pas définie par la loi, mais par la jurisprudence. Les juges appréciaient chaque situation au cas par cas.

Pour être anormal, il fallait que le trouble de voisinage (nuisances sonores ou olfactives, travaux, chantiers, etc...) dépasse un certain seuil de gravité et ait un caractère continu. Depuis l'entrée en vigueur, le 17 avril 2024, de la loi n°2024-346 du 15 avril 2024, l'article 1253 al.1 du Code civil dispose que la responsabilité du fauteur de trouble est engagée sans qu'il soit nécessaire de prouver une faute. Une exception est toutefois prévue pour les troubles provenant d'une activité, à condition que l'exercice de celle-ci soit antérieur à l'installation de la personne lésée, se poursuive dans les mêmes conditions et dans le respect des règles en vigueur.

**Dans le contexte des Jeux Olympiques à Paris et de la mise en place de différentes zones de sécurité, la livraison nocturne en horaire élargi pourra se faire ; cela ne devra pas pour autant constituer un trouble anormal de voisinage.**

## ENTRETIEN / MAINTENANCE

**FEJA LVS** L'humidité, un fléau d'intérieur à combattre !

Saviez-vous que deux personnes produisent en moyenne 0,64 litre de condensation par nuit dans un appartement parisien ? D'autres activités quotidiennes contribuent également à l'humidité intérieure : faire sécher son linge peut générer entre 0,5 et 1 litre d'eau par heure, se doucher de 1 à 2 litres par heure, cuisiner 1 litre par heure et faire la vaisselle 1 litre par heure.

Pour prévenir la condensation et maintenir un air sain, veillez à aérer quotidiennement votre logement en ouvrant les fenêtres, et à nettoyer régulièrement vos grilles d'aération. **Pour votre santé et celle de vos enfants, il est essentiel de permettre à votre logement de respirer, renouvelant ainsi l'air pour évacuer les polluants domestiques et l'excès d'humidité.**

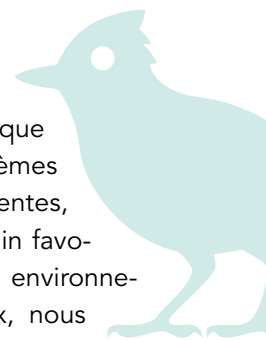
Par ailleurs, à l'occasion de chaque opération de travaux à l'échelle d'un logement ou même à l'échelle d'un immeuble, comme c'est le cas à Vincennes par exemple, la Société Philanthropique accorde une importance particulière à l'installation et l'amélioration de la VMC (ventilation mécaniquement contrôlée) dans ses logements.

## ENTRETIEN / MAINTENANCE

**LVS** Pour préserver la propreté des immeubles, ne nourrissons pas les oiseaux !

Nous vous rappelons l'importance de ne pas nourrir les oiseaux depuis vos fenêtres ou balcons. En effet, cette pratique peut attirer les rats et causer des problèmes d'insalubrité. Selon des statistiques récentes, l'alimentation des oiseaux en milieu urbain favorise la prolifération des rats et salit notre environnement. En évitant de nourrir les oiseaux, nous contribuons à maintenir la propreté et la sécurité de notre immeuble. Les excréments d'oiseaux peuvent souiller les façades et les espaces extérieurs, créant des désagréments pour tous les locataires. Merci de votre compréhension et de votre collaboration pour préserver la qualité de notre cadre de vie.

**Ensemble, agissons pour un environnement propre et sain!**



## GESTION LOCATIVE

**LVS** Fin du conventionnement des immeubles Madame (Paris 6e) et Murat (Paris 16e)

Par arrêtés préfectoraux publiés en date du 16 mai 2024, la résiliation des conventions conclues entre l'Etat et la Société Philanthropique sur les immeubles Madame (Paris 6e) et Murat (Paris 16e) a été approuvée à compter du 30 juin 2024. Les arrêtés ont été transmis par la Préfecture à la Ville de Paris ainsi qu'à la CAF pour la poursuite du versement des prestations sociales des locataires dans les lieux dans les meilleures conditions.

En revanche, le déconventionnement signifie, pour **les futurs entrants** dans ces immeubles, que les loyers initiaux pratiqués seront désormais conformes aux loyers fixés par décret dans le cadre de l'encadrement des loyers et non aux plafonds anciennement fixés par les conventions résiliées. **La Charte de peuplement a été actualisée** dans ce sens et adoptée par la Commission des Personnes Accueillies, instance du Conseil d'administration de la Société Philanthropique, en mai dernier.

## GESTION LOCATIVE

**LVS FEJA** Rapport d'activité 2023 disponible sur [www.logements-philanthropique.fr](http://www.logements-philanthropique.fr)

Consultable **en ligne**, notre rapport d'activité retrace les faits marquants de l'année 2023 en mettant en lumière le travail accompli par les équipes et en dressant un portrait détaillé des publics logés.