

Conventionnement de 649 logements sur le quartier FLOREAL Ex-patrimoine Icade

Saint-Denis – le samedi 19 janvier 2013

Dossier de presse

Qui est Icade ?

Icade, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, a été créé en 1954 sous le nom de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des dépôts et consignation (SCIC) pour répondre aux besoins urgents de logements sociaux en France à cette époque. Bénéficiant de fonds publics, la SCIC (futur ICADE) est l'un des principaux maîtres d'ouvrage des grands ensembles de notre pays.

En 2003, la SCIC devient ICADE et ouvre son capital aux fonds privés, avant d'entrer en Bourse en 2006.

La scandaleuse opération immobilière d'ICADE

- **En décembre 2008**, ICADE décide de mettre en vente ses 34 000 logements situés en région parisienne pour concentrer, dit-elle, son activité sur l'immobilier de bureaux, de commerces, cliniques...
- Le 13 novembre 2009, une vingtaine de bailleurs sociaux pilotée par la SNI signe un accord avec ICADE pour le rachat de son patrimoine.
- Cette opération scandaleuse est très largement dénoncée puisqu'il s'agit là d'un véritable tout de passe-passe consistant à faire racheter par les HLM des logements financés par des fonds publics à une société devenue privée et cotée en bourse, se targuant par voie de presse d'engranger une plus-value de 600 millions d'euros.

Le sort des locataires

Hormis le caractère scandaleux que revêt cette opération immobilière, le sort des locataires devient incertain. Souvent de milieux modestes, cette vente suscite immédiatement une grande inquiétude parmi eux.

Des réunions d'information et des rassemblements sont organisés sur les sites touchés par cette vente à : Sarcelles, Villejuif, Paris, Epinay-sur-Seine,...et Saint-Denis.

L'achat du site de Floréal par Plaine Commune Habitat

Afin d'éviter que le patrimoine situé sur le site de Floréal ne tombe dans l'escarcelle du marché privé et fasse l'objet à l'avenir d'une spéculation immobilière non maîtrisable et incertaine pour les locataires, Plaine Commune Habitat se porte acquéreur du site.

Après d'âpres négociations avec ICADE, **Plaine Commune Habitat** signe l'acte de vente le **24 septembre 2010** pour l'intégralité des logements de ce site soit 649 logements.

Le site de Floréal

Construite à partir de 1962, la cité Floréal est située à l'Est de la ville de Saint-Denis à proximité du Parc de La Courneuve et en limite de Stains et du parc interdépartemental des sports de Marville.

Le quartier Floréal compte à lui seul 1133 logements répartis depuis le 1^{er} octobre 2010 entre OSICA (483 logements) et Plaine Commune Habitat (649 logements), à quoi s'ajoute une résidence pour personnes âgées (62 logements) et un Foyer de Travailleurs (180 chambres). Malgré ce nombre conséquent de logements, le site est de faible densité : 80 logements/hectare. Les 649 logements (73 191,65 m²) de Plaine Commune Habitat sur Floréal sont situés sur le secteur de l'Agence Nord-Est et localisés aux :

- 1/2/3/4/5/6/7/ Rue de la Garenne
- 5/6/8, Rue des Marnaudes
- 1 Rue du Plouich
- 2/4/6/8/10 Rue de Cezanne
- 1/2/4/5/6 Square de la Muande
- 2/4, Rue Sisley
- 2/4/6, Rue Granados
- 2/4 Square des Marialles
- 2/4/6/8/10 rue de la Falla

Ils sont répartis pour 52% dans des tours regroupant des logements de type F2 et F3 (340 logements) et pour 48% dans des immeubles de type R+4 regroupant des logements de type F4 et F5 (310 logements).

Outre les 649 logements, Plaine Commune Habitat est également propriétaire de la majorité du foncier de Floréal. Des rétrocessions sont toutefois prévues à la ville pour la gestion des réseaux d'assainissement.

Type	Nombre	Pourcentage
F1	4	1%
F2	74	11%
F3	262	40%
F4	269	43%
F5	40	6%

Le conventionnement

La convention signée le 19 janvier 2012 à la Maison de quartier de Floréal est une convention quadripartite signée par la ville, Plaine Commune, Plaine Commune Habitat et l'Etat.

Elle précise les engagements de chacune des parties tant au niveau du conventionnement du parc, que de la requalification urbaine, la gestion du site...

Pour les locataires, ce conventionnement a pour effet :

- Une équité autour des règles de calcul des loyers
- D'offrir un cadre plus protecteur avec un bail qui apporte des garanties aux locataires (pas de limitation de durée, ...)
- Une baisse du loyer pour 152 locataires
- Une gestion maîtrisée des charges locatives