



FLORÉAL - SAINT-DENIS



LES CHANGEMENTS EN JANVIER 2013

Équité autour des règles de calcul des loyers

Tous les locataires relèvent désormais de la réglementation applicable au logement social qui offre aux locataires un cadre plus protecteur et des règles d'évolution de loyers encadrées.

Le conventionnement HLM de la cité Floréal a plusieurs conséquences immédiates :

- un contrat de bail qui offre de réelles garanties aux locataires : pas de limitation de durée du bail,
- un accompagnement social,
- une baisse des loyers pour environ 150 locataires,
- une évolution maîtrisée des loyers en 2013 avec une augmentation (+2%), inférieure au plafond maximal autorisé,
- une gestion maîtrisée des charges locatives.

Mise en place d'un suivi et d'une facturation individualisée des consommations d'eau froide pour chaque logement

À SAVOIR

Qu'est ce que le conventionnement HLM ?

Il s'agit du régime juridique qui s'applique aux logements HLM et qui permet, entre autre, aux locataires de ces logements d'avoir un niveau de loyer encadré par la loi et d'avoir droit à l'Aide Personnalisée au Logement (et non plus l'allocation logement comme dans le cadre des loyers dits « libres » c'est-à-dire hors HLM).

ÉDITO

Votre résidence va faire l'objet d'un conventionnement, qu'est-ce que ça change pour vous ?

Le conventionnement, c'est la garantie de l'accès et du maintien au logement pour tous, l'assurance d'une maîtrise des coûts des loyers, et la protection des droits des locataires grâce au service public.

En 2008, Icade pour se concentrer sur l'immobilier de bureaux et dans le but de faire une plus-value immobilière, décide de mettre en vente ses 34 000 appartements situés en région parisienne dont ceux du site Floréal.

Entre 2009 et 2010, afin éviter une « prise en otage » des habitants des appartements construits et réhabilités avec des financements publics, la Ville de Saint-Denis, l'office public Plaine Commune Habitat, des associations et les locataires dénoncent le caractère scandaleux de cette transaction immobilière.

Dans le souci de défendre l'intérêt des habitants et la qualité du logement locatif sur le territoire de l'agglomération, ce collectif mène des négociations acharnées pour le rachat de ces appartements.

En octobre 2010, l'office public Plaine Commune Habitat fait l'acquisition des 649 logements sur le quartier Floréal.

Remerciements chaleureux aux membres de l'amicale, aux élus de quartier, aux associations et aux habitants pour leur solidarité et leur participation active au projet.

STÉPHANE PEU,
président de Plaine Commune Habitat

❖ Suite à la signature de la convention, quelles démarches avez-vous à effectuer ?

Au cours du mois de janvier 2013, **vous devez impérativement prendre contact avec votre agence.**

Ce sera l'occasion de faire le point sur votre dossier locataire, **de vérifier que vos droits sont bien à jour** et notamment **vos droits à l'Aide Personnalisée au Logement.**

Aujourd'hui, il est possible vous ne perceviez aucune aide, alors qu'après examen de votre situation, vous pourriez bénéficier de l'APL diminuant ainsi le montant de votre quittance.

❖ Sur les charges d'eau, vous allez payer ce que vous consommez !

Grâce aux nouveaux compteurs individuels d'eau froide installés dans chaque logement, les régularisations d'eau se feront sur la propre consommation du locataire et non sur une consommation calculée en fonction de la superficie de l'appartement.

Cette évolution qui va dans le sens de la responsabilisation des locataires aura comme conséquence de modifier votre quittance et de faire apparaître une ligne supplémentaire au titre de « **la provision d'eau froide** ».

La provision mensuelle au titre des charges générales sera en contrepartie revue à la baisse puisqu'elle n'inclura plus les consommations d'eau froide de l'ensemble des locataires désormais individualisées.

❖ L'office public travaille à l'amélioration de la qualité de service

- Nouvelles amplitudes horaires d'ouverture de la loge,
- Renforcement de la professionnalisation de l'équipe de proximité,
- Informatisation de la loge pour 2013

4 gardiens et 2 agents d'entretien sont en charge de la surveillance et de l'entretien de votre résidence.

Le personnel vous accueille, à la loge située au 6 rue de la Garenne, tous les jours du lundi au vendredi de 8h à 10h et de 16h à 17h30.

❖ Le conventionnement HLM permet à 150 locataires de voir leur loyer baisser

Voir le tableau ci-dessous :

Situation avant janvier 2013	Engagement de Plaine Commune Habitat suite au conventionnement	Situation à partir de janvier 2013
Locataire avec un loyer supérieur à 7,91€/m ² /mois	baisse du loyer à 7,91€/ m ² /mois	150 locataires vont voir leur loyer baisser
Locataire avec un loyer inférieur à 7,91€/m ² /mois	gel du prix au m ² /mois durant toute la durée de vie du bail	Aucun changement, si ce n'est l'évolution annuelle et réglementaire des loyers dans le secteur HLM
Remise en location	Prix plafond pratiqué à 7,91€/m ² /mois	Baisse immédiate d'au moins 1,40€ du prix au m ² /mois par rapport aux prix pratiqués par ICADE avant la cession

INVITATION



Ce qui a été fait à Saint-Denis n'a pas été réalisé ailleurs...

Samedi 19 janvier 2013 à 10h

Venez nombreux assister à ce bel évènement pour qu'ensemble, nous partageons ce moment historique.

Cette signature sera suivie d'un instant d'échanges et de convivialité avec les habitants du quartier autour d'une galette des rois géante.