


Vivre

aujourd'hui

avril 2009 - n°61

le magazine de l'habitat social



**Des logements
aux couleurs
du printemps**

Édito

Depuis plusieurs années des organismes de Midi-Pyrénées ont décidé de se regrouper pour réaliser un magazine de communication à l'attention des locataires du logement social, appelé *Vivre Aujourd'hui*. En 2009, neuf organismes de Midi-Pyrénées communiquent sous le même format : Colomiers Habitat, La Cité Jardins, OPH de Rodez, OPH de Millau et sa région, OPH de Decazeville, Aveyron Logement, OPH de la Haute-Garonne, S.F.H.E, OPH de l'Ariège.

Ces neuf organismes ont décidé de lancer une nouvelle maquette qui prévoit d'une part, une déclinaison graphique de la couverture visant à mettre en harmonie chromique le logo de l'organisme avec le bandeau titre, et d'autre part, un « 4 pages » central propre à l'organisme détachable et pouvant, à ce titre, être utilisé comme support de communication de l'organisme à destination des locataires et des partenaires.

En espérant répondre à vos attentes,
Très bonne lecture.

Sabine Veniel-Le Navenec
Directrice de la Publication

SOMMAIRE

Brèves p.3

Dossier p.4-7

Maison Verte : panorama des écogestes dans l'habitat

Repères p.8-10

Nouveaux programmes locatifs, bilan des tempêtes, nouveaux Conseils d'Administration, bilan Tempête... ça bouge du côté de votre organisme

Ensemble p.11

Repas d'immeuble et fête de voisins, la convivialité à tous les étages

Pratique p.12-13

Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) : les nouvelles mesures

Evasion p.14-15

Le troglodyte, espèce en voie de réapparition

Talent p.16

Sebastien Selva, le souffle artistique



Contacts

Le magazine de l'habitat social « Vivre aujourd'hui » est édité par l'association Vivre Aujourd'hui 104, avenue Jean-Rieux - 31 500 Toulouse tél. : 05 61 36 07 60 - fax. : 05 61 36 07 61 e-mail : ushmp@union-habitat.org qui regroupe :

- **OPH de l'Ariège** - 23 bis, avenue de Ferrières BP 39 - 09 002 Foix Cedex - tél. : 05 61 02 30 00
- **OPH de Decazeville** - 20, avenue Maruéjols 12 300 Decazeville - tél. : 05 65 43 15 49
- **OPH de Millau et sa région** 23 ter, Boulevard de la Capelle BP 452 - 12104 Millau Cedex tél. : 05 65 61 50 70
- **Aveyron Logement** - 55, boulevard de Verdun 12400 Saint-Affrique - tél. : 05 65 49 20 00

- **OPH de la Haute-Garonne**

75, rue Saint-Jean
31 130 Balma - tél. : 05 62 73 56 00

- **Colomiers Habitat** - 8, allée du Lauraguais BP 70 131 - 31 772 Colomiers Cedex tél. : 05 61 30 62 62

- **La Cité Jardins** - 18, rue de Guyenne 31 702 Blagnac Cedex - tél. : 05 61 71 79 19

- **Société Française d'Habitation Économiques (S.F.H.E)** - 5, avenue Marcel Dassault Tersud, Bât. B - 31 500 Toulouse tél. : 05 61 24 77 21

- **OPH de Rodez** 14 rue de l'Embergue BP 217- 12000 Rodez - tél. : 05 65 77 14 40



Réalisation : ageel - www.ageel.fr - Tél. : 05 61 14 78 31
Photo de couverture : Agence Cameleon

L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées (USH Midi-Pyrénées), organisation professionnelle, regroupe les 42 organismes d'habitat social exerçant leur activité en locatif ou en accession à la propriété dans la région Midi-Pyrénées : 13 Offices Publics d'Habitat, 15 Entreprises Sociales de l'Habitat, 10 Sociétés Anonymes Coopératives d'Hlm et 4 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété.

L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées a une mission générale de mise en œuvre des politiques de l'habitat social au niveau territorial. Elle se décline en 5 principaux types d'intervention :

- la représentation locale des organismes du logement social niveau régional, départemental et local ;
- l'appui professionnel aux organismes et la diffusion d'informations sur les pratiques ;
- la mutualisation des connaissances et des savoir-faire ;
- la capitalisation de données territoriales ;
- l'animation des démarches interorganismes régionales et infra-régionales.

Les organismes Hlm de Midi-Pyrénées gèrent 124 000 logements et logent plus de 210 000 personnes. Ce secteur d'activité emploie 1 800 collaborateurs.



Congrès de Cannes : le projet pour le mouvement HLM adopté !

Partager les expériences et réaffirmer les missions du mouvement Hlm, voilà les axes qui ont charpenté, en septembre dernier, le Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat. À l'issue de trois jours de travail, le Congrès de Cannes qui a réuni plus de 8 000 personnes a adopté le Projet pour le Mouvement Hlm. Ce projet réaffirme les missions d'intérêt général inhérentes aux organismes en charge du logement et de la cohésion sociale. C'est également le moyen d'engager des propositions concrètes sur le terrain du développement durable, des mesures de résultats, de la transparence des attributions des logements ou encore de la coopération entre les organismes. Le Congrès a voulu alerter les pouvoirs publics sur l'importance et le rôle des moyens budgétaires accordés par l'État. En effet, les fonds publics sont indispensables à la satisfaction des besoins ou encore à la modernisation du patrimoine. Le prochain congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat se tiendra à Toulouse en septembre prochain (cf. agenda ci-contre).



L'OPHLM de la Haute-Garonne devient OPH

OPH, un statut unique

Dans la logique de rapprochement entre les deux catégories d'offices HLM, l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat crée une nouvelle catégorie d'établissements publics d'Hlm dénommés « Offices Publics de l'Habitat » et organise la transformation de plein droit en Offices Publics de l'Habitat de tous les OPHLM et OPAC existants. C'est le décret du 18 juin 2008 relatif à l'administration des Offices Publics de l'Habitat, qui met en application cette fusion. Désormais, l'établissement public compétent en matière de logement social sera l'Office public de l'habitat (OPH). D'une part, l'OPH est un Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), d'autre part la composition de son Conseil d'Administration (CA) est changée pour laisser une plus grande représentation à la collectivité de rattachement. Enfin, la composition du CA est enrichie (un siège pour le représentant du comité d'entreprise) ; enfin, les pouvoirs du Directeur Général sont accrus, il est nommé par le Conseil d'Administration. Cette disposition vise à répondre au contexte nouveau créé par le renforcement des compétences des collectivités territoriales dans l'habitat et des besoins croissants dans le domaine du logement social.

www.union-habitat.org

BLOC NOTE

Les chiffres-clés de l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées en 2008

107 898

c'est le nombre de logements sociaux du parc social en Midi-Pyrénées

7 907

c'est la capacité d'accueil de logements-foyers pour personnes âgées

1 970

c'est la capacité d'accueil de logements-foyers pour étudiants

21 000

personnes vivent dans le parc locatif social

Agenda

Prochain Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat 15, 16 et 17 septembre - Parc des Expositions de Toulouse

Le prochain Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat aura lieu les 15, 16 et 17 septembre prochains au parc des expositions de Toulouse. Ce congrès professionnel est un lieu de réflexion et de débats entre les représentants des différentes familles de l'Union Sociale pour l'Habitat, l'objectif étant de faire connaître les préoccupations du Mouvement aux Pouvoirs publics. Pendant trois jours, cet événement rassemble des délégués représentant l'ensemble des organismes (présidents, directeurs, administrateurs, techniciens), des membres du gouvernement, des élus, les grandes institutions, les partenaires sociaux et économiques du Mouvement, des industriels du bâtiment, des entreprises, des sociétés de service ... soit près de 10 000 personnes.

> Retrouvez notre dossier spécial congrès dans le prochain numéro de *Vivre Aujourd'hui* à paraître en octobre 2009.



© Andrey Armyagov - Fotolia.com

Les écogestes

s'invitent dans la maison

Face au défi majeur que représente la préservation de notre environnement, nous sommes désormais de plus en plus nombreux à être sensibilisés au développement durable. À l'échelle planétaire et à tous les niveaux, des actions sont mises en place pour limiter notre impact écologique. Cependant, des secteurs comme l'habitat consomment encore trop d'énergie. Alors à nous d'adopter les petits et les grands écogestes au sein même de notre maison !

L'expression « sustainable development » a été inventée en 1987 par la ministre de l'Environnement norvégienne, Gro Brundtland, qui dirigeait la rédaction du rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations-Unies. En français, « sustainable development » a été traduit par « développement durable » qui définit un « *développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs* ». Aujourd'hui, l'expression s'est imposée et popularisée, au point de la retrouver dans toutes les bouches.

Loin d'être un effet de mode, le développement durable est une nécessité pour nous tous qui sommes confrontés à un enjeu écologique sans précédent. L'empreinte écologique moyenne, pression exercée par l'homme sur la nature et sur ses ressources naturelles, est évaluée à 13,5 milliards d'hectares globaux, soit 2,2 hectares globaux par personne (pour une population mondiale d'environ 6 milliards d'hommes). Ces chiffres représentent un dépassement de 21% par rapport à l'espace disponible. Les activités humaines consomment donc largement plus que la capacité de régénération de la planète.

Le changement en marche

Dans un élan général de renversement des valeurs, la recherche et les modes de production peuvent se tourner vers des méthodes et des comportements différents. Déjà ici et là sur Terre, des initiatives, des décisions, des volontés s'animent. Du simple citoyen à l'homme politique, en passant par les dirigeants d'entreprises, tous s'expriment sur cette volonté de changer les choses, lançant pas à pas des actions. À titre d'exemple et selon une proposition faite au Grenelle de l'environnement pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, le fret ferroviaire, un des moyens de transport les moins polluants, devrait augmenter de 25% d'ici 2012. En Allemagne ou en Belgique, les maisons basse consommation qui existent déjà sont un autre exemple de programme d'actions pour le XXI^e siècle. Ces bâtiments performants consomment peu d'énergie en chauffage, en eau chaude, en ventilation... En France, il faut savoir que l'habitat, après l'alimentation, est la seconde source d'impact sur le changement climatique. Réduire son impact en diminuant par quatre sa consommation d'énergie d'ici 2050, devient l'un des défis écologiques majeurs d'aujourd'hui et de demain.

Les écogestes de l'habitat

À l'échelle du foyer, si l'on effectue un calcul annuel des gaspillages d'énergie et d'eau au sein de la maison, la facture peut s'avérer salée, d'un point de vue économique pour le ménage, et également d'un point de vue environnemental pour la planète et les hommes qui y vivent. Limiter l'impact de l'habitat sur la nature, c'est avant tout rationaliser sa consommation, sans pour autant se priver du confort, ni bouleverser son quotidien. Il existe en effet des « écogestes », c'est-à-dire des gestes simples à la portée de tous, qui pour leur part ne coûtent rien et permettraient de réduire significativement les dépenses énergétiques. Pourtant combien d'entre nous se rasent ou se lavent les dents en laissant couler l'eau ? Qui ne laisse pas, de temps en temps, la télé en veille ? Peut-être est-il nécessaire de se rappeler quelques gestes de bon sens en organisant une chasse au gaspillage au sein de notre maison.

Des économies d'électricité

Faire des économies d'électricité à domicile, c'est facile et bénéfique pour votre portefeuille ! Certains, comme Mathieu, étudiant en histoire, ont en effet vu leur facture d'électricité diminuer très nettement en adoptant de bonnes pratiques quotidiennes. « *En plus de nombreux gestes, comme le tri sélectif, le refus systématique des sacs ou emballages plastiques dans les magasins, j'ai équipé mon appartement de lampes basse consommation. Résultat, ma facture d'électricité a baissé de moitié et je suis fier de contribuer même un peu au respect de l'environnement* » annonce le jeune homme. En suivant l'exemple de Mathieu, chacun peut modifier ses habitudes et réduire son empreinte écologique. Pour commencer, le minimum que l'on puisse faire, c'est éteindre la lumière quand on sort d'une pièce. Éteindre tous les appareils qui ont un mode veille (Hi-Fi, ordinateurs, TV...) devient également un geste indispensable. Le mode veille représente en effet 1% de la production mondiale d'électricité. Et il suffit d'utiliser une prise multiple centrale pour les éteindre tous aisément. Les appareils électroménagers sont également énergivores.

13,5 milliards d'ha globaux, c'est l'empreinte écologique moyenne

Notre consommation d'énergie dépasse de
21 % la capacité de la planète à se régénérer.



© Justin Maresch - Fotolia.com

LUMIÈRE SUR LES AMPOULES DE DEMAIN

Chaleur ou lumière, voilà la différence entre les lampes classiques vouées à disparaître d'ici 2012, et les lampes nouvelle génération, dites fluocompactes. Les lampes à incandescence transforment en effet 90% de l'électricité en chaleur, et seulement 10% servent à éclairer. Quelle perte d'énergie ! Les lampes basse consommation, elles, dispensent 80% de lumière et consomment jusqu'à 80% de moins d'énergie. Le changement de toutes les ampoules d'un appartement ou d'une maison individuelle se traduit par la division par 5 de la consommation électrique dédiée à l'éclairage, ce qui engendre une économie annuelle de 100 à 150 euros pour un compteur d'une puissance de 15 kW. Par ailleurs, une fluocompacte de 20 W éclaire autant qu'une lampe classique de 100 W. Et si à l'achat son coût s'avère un peu plus élevé qu'une ampoule à incandescence, sa durée de vie est jusqu'à 10 fois plus longue. Pour en faire bon usage, il ne faut pas la placer sur un variateur, ni dans les lieux où l'éclairage est intermittent (couloir, toilettes, placard...). Elle convient très bien aux pièces où l'éclairage est prolongé. La diode électroluminescente, ou LED, autre technologie écologie et économique, s'utilise là où la fluocompacte échoue (éclairages localisés ou intermittents).

Ils représentent à eux seuls les deux tiers de la facture électrique d'un ménage. Et cette dépense peut varier du simple au quadruple selon les modèles. Un bon repère en magasin avant d'acheter, c'est l'étiquette énergie qui indique l'impact sur l'environnement (notation de A à G). Par ailleurs, le fait de programmer un lave-linge à 40°C au lieu de 60°C réduit de 25% sa consommation d'énergie. Enfin, nous pouvons facilement faire l'impasse sur le sèche-linge en préférant le séchage à l'ancienne, sur un étendoir.

Des économies d'eau

La facilité avec laquelle nous avons accès à l'eau courante, nous fait souvent oublier qu'elle est précieuse, et qu'il faut l'économiser. Elle n'est pas une ressource inépuisable, alors gardons en tête que seulement 1 homme sur 3 a accès à l'eau potable sur Terre. Hélène Desroziers, infirmière libérale, a été sensibilisée à la question dès son plus jeune âge. Aujourd'hui, elle réfléchit sans cesse à de nouveaux gestes pour économiser l'eau. « *J'ai tout simplement un seau dans la salle de bain qui me sert à récupérer l'eau froide qui arrive toujours avant l'eau chaude. Cette eau je m'en sers ensuite pour arroser les plantes* » explique-t-elle. Des solutions aussi simples pour baisser considérablement sa consommation d'eau ou pour la recycler, ils en existent beaucoup. La salle de bain est un lieu où nous consommons de l'eau en grande quantité pour nous laver. Pourtant de grandes économies peuvent être réalisées en prenant par exemple des dou-

ches plutôt que des bains. « *Sur mon pommeau de douche, j'ai installé un petit appareil à 4,20 euros qui permet d'arrêter l'eau à la température voulue entre l'arrosage, le savonnage et le rinçage* » ajoute Mme Desroziers. Couper l'eau pendant que l'on se brosse les dents ou que l'on se rase représente une économie de 24 litres d'eau par jour !

Dans la cuisine, ne laissons pas couler l'eau lorsque l'on nettoie les légumes ou les fruits, mais lavons-les plutôt dans une baignoire. Idem, pour la vaisselle à la main. On économise ainsi entre 10 et 30 litres d'eau ! Enfin boire l'eau du robinet, plutôt que de l'eau minérale en bouteille, est un geste éco-citoyen qui permet d'économiser des milliards de bouteilles en plastique, dont seulement 40 % sont recyclées à ce jour.

Des économies de chauffage

Les écogestes associés à notre consommation de chauffage ne sont pas plus compliqués. Nos logements, souvent surchauffés, ne doivent pas dépasser 21°C dans la salle de bain, 19°C dans les pièces à vivre et 17°C dans les chambres. À l'échelle du pays, baisser le thermostat de 1 degré entraîne une réduction de 7% de sa facture, ce qui représente la consommation annuelle d'une ville comme Marseille. Attention également à bien éteindre les radiateurs quand on aère les pièces ! En hiver, pour minimiser les pertes de chaleur, pensons à fermer les rideaux devant les portes et les fenêtres. Ils font gagner facilement quelques degrés. ■

Interview



Didier Houli, directeur de l'ARPE de Midi-Pyrénées

Quelles sont les missions et les actions de l'Agence Régionale Pour l'Environnement de Midi-Pyrénées ?

L'ARPE Midi-Pyrénées a pour objectif de contribuer à la préservation de l'environnement et à la mise en œuvre d'un développement durable. Nous avons pour missions principales l'observation et l'expérimentation. Observer pour analyser nos consommations, nos productions d'énergies... et expérimenter pour élaborer de nouvelles méthodes respectueuses d'un développement durable.

Aujourd'hui, qu'est-ce qu'être acteur du développement durable ?

Il faut se rappeler que nous devons partager et protéger les richesses de la Terre. Être acteur du développement durable, c'est avoir des valeurs d'intérêt général et surtout les mettre en pratique. Il ne faut pas attendre pour agir et ne pas hésiter à montrer l'exemple à son voisin. Ne pas laisser couler l'eau inutilement, éteindre les lumières... tous ces gestes aboutissent à des économies d'eau et d'énergie considérables !

Quel avenir pour le développement durable ?

Nous savons que les dix prochaines années vont être cruciales concernant la protection de la biodiversité et l'accès à l'eau potable. Même si notre avenir est préoccupant, nous ne sommes pas démunis pour autant car nos comportements évoluent. Il y a 15 ans, personne ne croyait au tri sélectif et aujourd'hui, tout le monde trie ses déchets. Enfin, beaucoup d'infrastructures soucieuses du développement durable se sont mises en place.

MÉMO DES ÉCOGESTES

- 1 - Remplacez vos ampoules à incandescence par des fluocompactes
- 2 - Ne laissez pas vos appareils électriques en veille
- 3 - Inutile d'éclairer une pièce où il n'y a personne
- 4 - Placez un couvercle pour faire bouillir de l'eau
- 5 - Préférez l'eau du robinet à l'eau en bouteille
- 6 - Ne laissez pas l'eau du robinet couler inutilement
- 7 - Privilégiez les douches à la place des bains
- 8 - Pour l'ameublement, choisissez des meubles écologiques, en bois certifiés FSC (gestion durable des forêts)
- 9 - Recyclez l'eau pour l'arrosage des plantes
- 10 - Ne surchauffez pas votre logement et pensez à éteindre le chauffage lorsque vous aérez



Les nouvelles réalisations de Colomiers Habitat



BRAX - RÉSIDENCE LADUGABRE

le 9.02.09, mise en location de trois logements
1 T3, 2 T2

1, rue Marie de Saint-Félix

Chargée de clientèle : **Martine TAVELET**

Agent Locatif : **Murielle RUBIO**

Gestionnaire technique : **Marc DEAL**



GRENADE - RÉSIDENCE SAINT-JACQUES

le 16.02.09, mise en location de 32 logements
7 T2, 11 T3, 10 T4, 4 T5

7, 8 et 11, cours Valmy

Chargé de clientèle : **Jean-Luc DUFFAUD**

Agent locatif : **Veronique BONNEFOUS**

Gestionnaire technique : **Patrick ARTICO**



COLOMIERS - RÉSIDENCE LE MAIL DE L'ARMURIE

le 6.04.09, mise en location de 39 logements
(sur un total de 127 logements)

28 T2, 58 T3, 27 T4, 12 T5, 2 T6

15, 17 et 21 boulevard de l'Europe

6, 10, 14, 16, 22 et 26 esplanade des ramassiers

2, boulevard Ingres

Chargé de clientèle : **Sylvie GIL**

Agent locatif : **Cendrine MAGNOAC**

Gestionnaire technique : **Geoffroy MONTEL**



CASTELGINEST - RÉSIDENCE BARTHE

le 6.04.09, mise en location de 14 logements

2 T2, 6 T3, 4 T4, 2 T5

1, place Bertrand

Chargé de clientèle : **Jean-Luc DUFFAUD**

Agent locatif : **Veronique BONNEFOUS**

Gestionnaire technique : **Patrick ARTICO**

Enquête de satisfaction

De très bons résultats

La SA Colomiers Habitat a obtenu le 13 novembre 2008, la certification Afaq Qualibail pour ses activités de gestion locative de logements. Une des premières sociétés Hlm en Midi-Pyrénées à avoir obtenu cette certification, Colomiers Habitat se doit désormais de réaliser des enquêtes de satisfaction globale auprès de ses locataires et de les leurs communiquer. Bilan et perspectives.



L'état des lieux entrant : une étape clé dans la relation entre le gestionnaire technique et le locataire.

Les enquêtes ont été menées du 4 février au 31 décembre 2008 auprès des locataires entrants, sortants, et suite à une demande d'intervention technique ou d'état des lieux. Et les résultats de Colomiers Habitat sont très bons. Il est en effet bien rare de descendre en dessous de 95% de satisfaction. Quelques chiffres s'imposent. Côté nouveaux résidents, **98,2% d'entre eux se déclarent en effet satisfaits** de la qualité de l'accueil pendant l'instruction de leur demande de logement. Ils sont ensuite 100% à être satisfaits de la qualité d'accueil au moment de la signature du contrat et le sont également à 94,3 % au moment de

l'état des lieux d'entrée.

Par ailleurs, si certains pourcentages de satisfaction accusent une petite diminution, des pistes d'amélioration sont immédiatement mises en place. Ainsi, l'enquête menée sur 367 états des lieux sortant, a révélé que 87% des locataires « seulement » se disent satisfaits de Colomiers Habitat, quand dans le même temps, 94 % de ces mêmes locataires le recommanderaient pourtant comme bailleur. Cette aberration statistique montre que certaines questions de l'enquête doivent être précisées, de sorte que les résultats deviennent cohérents. Ainsi le changement de questionnaire interviendrait dès la prochaine

enquête. D'autre part, les informations reçues sur le niveau d'équipement par les nouveaux arrivants ont été satisfaisantes pour seulement 93,8 % d'entre eux. En réponse à ce léger recul de satisfaction, Colomiers Habitat a extrait du livret complet du locataire les pages spécifiques aux équipements des logements pour en faire un manuel plus détaillé. Cette nouvelle notice spécifique, remise aux locataires par le gestionnaire technique lors de l'état des lieux entrant, détaille dorénavant les différents équipements installés dans les logements. Elle comporte, entre autre, les numéros de téléphone des prestataires multiservices et chaudière.

Action : réaction !

Pour toutes réclamations, les locataires doivent faire une demande écrite à Colomiers Habitat qui a alors huit jours pour répondre et un mois pour donner satisfaction.

Pour rappel, durant ces onze derniers mois, il y a eu 498 demandes d'intervention technique sur les 6 700 logements gérés par Colomiers Habitat. Ces demandes d'intervention sont souvent liées à des livraisons neuves : robinet qui fuit, peinture éraflée...

Les résultats de l'enquête, suite à une demande d'intervention technique ou d'un état des lieux, révèlent 93,5 %

93,5% des locataires sont satisfaits de la prestation entreprise à la suite d'une DIT ou d'un EDL

de locataires satisfaits concernant la prestation de l'entreprise et 90,9 % de satisfaction concernant la réactivité de Colomiers Habitat. Encore de bons résultats pour Colomiers Habitat qui pour ce type d'intervention fait appel à des prestataires multiservices (plomberie, électricité, menuiserie, et serrurerie). La régie et les entreprises qui interviennent chez les locataires doivent en effet être agréées et répondre à des critères de sélection rigoureux. Le partenariat de Colomiers Habitat avec les différentes entreprises s'établit sur signature d'une **charte de qualité**. Chaque prestataire doit en effet remplir un dossier d'agrément et signer une charte dans laquelle il s'engage et qui précise les rôles et responsabilités de chacun. Parmi les engagements de la société se trouvent par exemple, le respect de l'emploi du temps des locataires.

Les prestataires sont ensuite évalués en fonction des enquêtes auprès des locataires et des gestionnaires techniques qui les notent régulièrement. En cas de mauvais résultats et de non respect de la charte, des pistes d'améliorations doivent être mises en place dans les trois mois sous peine de perdre l'agrément.

La démarche qualité

Parmi les différentes explications de l'excellent taux de satisfaction général des locataires, on peut trouver la figure du gestionnaire technique. En effet la formation de professionnels, tels que les gestionnaires techniques, fait partie des actions déjà en place pour améliorer la communication entre la SA et ses

locataires. Le gestionnaire technique permet de faire remonter les informations essentielles sur ce qui se passe sur le terrain. Pour les locataires de Colomiers Habitat, ce gestionnaire est leur référent principal. Celui-ci assure le contact avec le locataire depuis son premier jour d'entrée dans le logement jusqu'à l'état des lieux sortant. « 60 % du temps je suis sur le terrain et j'ai envie d'avoir de bonnes relations avec les locataires. Alors je veille à leur confort lors de leur installation » précise Stéphane, gestionnaire technique qui s'occupe notamment de Frouzins. Lors de

l'état des lieux entrant, il remet, entre autres, une charte de propreté des parties communes aux locataires.

« Je ne suis pas là pour éduquer les locataires, mais mon rôle est aussi de leur faire comprendre qu'ils ne sont pas tout seuls à occuper les logements, et qu'il faut savoir vivre ensemble » ajoute-t-il. Pour Marie, nouvellement installée, la présence du gestionnaire technique lors de son entrée dans les lieux représente un point très positif. « Et puis concernant la qualité du logement, je n'en reviens toujours pas ! » poursuit la jeune femme enthousiaste. Ce niveau de prestation, Colomiers Habitat l'obtient notamment en effectuant des « contrôles résidences » deux fois par mois pour juger la société de nettoyage employée. Il réalise ensuite un contrôle qualité et attribue une note à cette société. « Qualibail, c'est notre leitmotiv. Nos journées sont réglées par cette réglementation carrée. Et tout ça, on le fait pour satisfaire les locataires » conclut Stéphane. ■

96,9%
des nouveaux résidents
sont satisfaits de leur logement

98,2% de satisfaction
chez les nouveaux résidents
pendant l'instruction de leur
demande et **100%** à la
signature du contrat



JEAN-MICHEL GONZALEZ,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE
COLOMIERS HABITAT

Quel type de relations Colomiers Habitat souhaite établir avec ses locataires ?

Notre rôle de médiateur social nous lie très fortement avec nos locataires. Et c'est pour cela que nous souhaitons mettre en place une relation suivie, conviviale et partagée avec eux. Il faut être à leur écoute et s'assurer de leur confort.

Que représente la certification Qualibail ?

Cette certification est le résultat d'un long travail interne qui a mobilisé 80 personnes. Pour les locataires, elle représente un gage de qualité de la prestation qu'ils reçoivent. Et pour les employés de Colomiers Habitat, elle est une sorte de « canevas » de travail. Comme une feuille de route, Qualibail permet d'harmoniser les actions de tous et dans le même temps, d'avoir une idée globale de ce qu'il se passe. Cette certification nous permet également d'avoir un contrôle sur les entreprises par retour d'enquête de satisfaction des locataires.

Flash

La Tempête du samedi 24 janvier 2009

En dehors des heures d'ouvertures de Colomiers Habitat, un service d'astreinte est à l'écoute des locataires 7 jours sur 7. C'est donc ce service qui, lors de la dernière tempête touchant une majeure partie du sud-ouest, a alerté toute la Direction. La réactivité des équipes a été impressionnante et dès le dimanche matin une cellule de crise avait été mise en place. Le lundi, les entreprises concernées étaient déjà sur le terrain et au bout de dix jours, les logements touchés étaient mis hors d'eau. Quinze jours après la tourmente, les demandes auprès des assurances étaient établies ainsi que les demandes d'expertise.

Les nouvelles réalisations de Colomiers Habitat (suite)



1

© Sylvain Suquet



2

© Sylvain Suquet



3

© Sylvain Suquet

1 - FROUZINS

RÉSIDENCE GRAND PARC

le 9.02.09, mise en location de 15 logements

6 T2, 6 T3, 1 T4, 2 T5

1 et 3 allée André Lenôtre

2 - FROUZINS

RÉSIDENCE PRÉ FLEURI

le 12.04.09, mise en location de 23 logements

9 T2, 9 T3, 4 T4, 1 T5

1 et 3, rue des Narcisses

3 - FROUZINS

RÉSIDENCE SAUVEUR

le 6.03.09, mise en location de 6 logements

2 T2 et 4 T3

100, chemin Saint-Sauveur

4 - FROUZINS

RÉSIDENCE CLOS DES DEMOISELLES

le 9.02.09, mise en location de 3 logements

3 TSM (pavillons)

6, 8 et 10, rue des demoiselles de Gascogne



4

© Sylvain Suquet

^

Chargée de clientèle : **Sylvie GIL**

Agent locatif : **Cendrine MAGNOAC**

Gestionnaire technique : **Stéphane CARRE**



5

© Sylvain Suquet

5 - MONDONVILLE

RÉSIDENCE BARON

le 23.03.09, mise en location de 22 logements

2 T2, 12 T3, 4 T4, 4 T5

12 et 14 avenue de la Plaine

^

Chargée de clientèle : **Martine TAVELET**

Agent Locatif : **Murielle RUBIO**

Gestionnaire technique : **Marc DEAL**

Repas d'immeuble, fête des Voisins...

La convivialité à tous les étages

Des participants toujours plus nombreux pour partager de plus en plus de repas, de buffets ou d'apéritifs ; partout les voisins cherchent à se rencontrer, à rompre l'isolement et créent du lien social autour de repas animés, dans la rue ou dans les immeubles. Voici le mode d'emploi des repas d'immeuble et des fêtes de voisins...

Il n'est pas inutile de présenter les repas de quartier, initiés par le fabuleux troubadour toulousain Claude Sicre. De ces manifestations conviviales sont nés en 1999 les repas d'immeuble à Paris. Le principe reste le même : tous les locataires sont invités à participer, et chacun amène à manger, à boire, ses couverts et sa bonne humeur.

Depuis dix ans, ces fêtes des voisins se sont développées partout en France, en Europe, et même au-delà. Elles attirent de plus en plus d'habitants, ravis de partager ces moments sympathiques autour de la tarte roquefort-poireaux de Martine, la voisine du cinquième, de la salade géante de Simone et Jérémy, les petits jeunes du rez-de-chaussée, au son des « Copains d'abord » un peu revisités par Karl, le grand brun du bâtiment A, et sa guitare.

Pour que ces soirées soient réussies, rien de plus simple ! On trouve un lieu susceptible d'accueillir tous les voisins, même les nouveaux venus, on détermine une date, on édite quelques affiches, on diffuse les invitations, on cherche des tables (on peut se rapprocher de son bailleur ou de sa mairie), et on se retrouve le jour J. Chacun prépare quelque chose, salade, tarte ou gâteau, et amène sa chaise et ses couverts. Et si ce n'est pas un repas ou un apéritif qu'on organise, c'est un loto ou une sortie en groupe.

« Les voisins sont en demande de ce genre de manifestations, la plupart d'entre eux participent », assure Colette, 55 ans, une habituée de l'organisation des repas d'immeuble. « Cela se fait dans la résidence depuis 2007 »

et cela permet surtout de mieux vivre ensemble, de faire plus attention aux autres : « Il y a quelques semaines, une personne âgée est partie à l'hôpital, on s'est débrouillé pour garder son chien. » On est loin du cliché des villes de grande solitude, qu'on chantait dans les années soixante-dix... Car au-delà de l'aspect convivial et festif, ces initiatives permettent de (re)nouer le lien social et de donner du sens à l'expression « vivre ensemble ». ■

La Fête des Voisins 29 mai 2009

Créée en 1999, l'opération « Immeubles en fête - Fête des Voisins » permet de renforcer le lien social entre habitants, facilitant ainsi la vie en communauté. Avec 10 000 participants dans 800 immeubles de Paris la première année, elle a lieu maintenant dans 29 pays, dont 20 au sein de l'Union européenne. Célébrée le dernier mardi du mois de mai, elle a rassemblé l'année dernière de 8 millions de participants, qui ont partagé bonne humeur et victuailles autour de ces moments de franche convivialité. Mais notons que les fêtes d'immeuble peuvent avoir lieu n'importe quand dans l'année, surtout les beaux jours venus.

Infos : www.immeublesenfete.com



© Bruno Fourquet

Supplément de Loyer de Solidarité

Les nouvelles mesures

Entré en vigueur au 1^{er} janvier 2009, un décret du 21 août 2008 modifie le barème des conditions d'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS). Les locataires ont un mois pour répondre à l'enquête sur leurs ressources sous peine de se voir appliquer le taux de dépassement maximal.

Pour rappel, le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) est un dispositif instauré en 1996 qui impose aux locataires de logements sociaux dont les ressources augmentent en cours de bail, jusqu'à dépasser le plafond d'accès au logement social, de payer un surloyer. Maintes fois remanié depuis sa création, le SLS est une nouvelle fois modifié à la suite d'un décret daté du 21 août 2008 et entré en vigueur le 1^{er} janvier dernier. Déjà, les dispositions instaurées par la loi d'Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006 amorçait un virage vers une politique plus dissuasive. L'objectif étant de libérer les logements sociaux dont les locataires avaient des ressources sensiblement supérieures aux plafonds de ressources et qui pouvaient supporter les loyers du marché voire accéder à la propriété.

Ce qui a changé

La modification instaurée par le décret porte exclusivement sur les conditions du barème de calcul du supplément de loyer de solidarité. Avant, le taux de dépassement du plafond d'accès au logement social à partir duquel le SLS s'appliquait automatiquement était fixé à 60%. Entre

20% et 60% de dépassement, les organismes avaient le choix d'appliquer ou non le paiement de ce surplus. Ce que le dernier décret en date supprime, c'est cette faculté des bailleurs à délibérer. Désormais, dès la barre des 20% dépassée, le surloyer est obligatoirement exigé et le montant est fixé par un barème national. Cependant le surloyer ajouté au loyer de base ne peut excéder 25% des ressources des locataires, voire 35% sur décision du PLH (Plan Local d'Habitat).

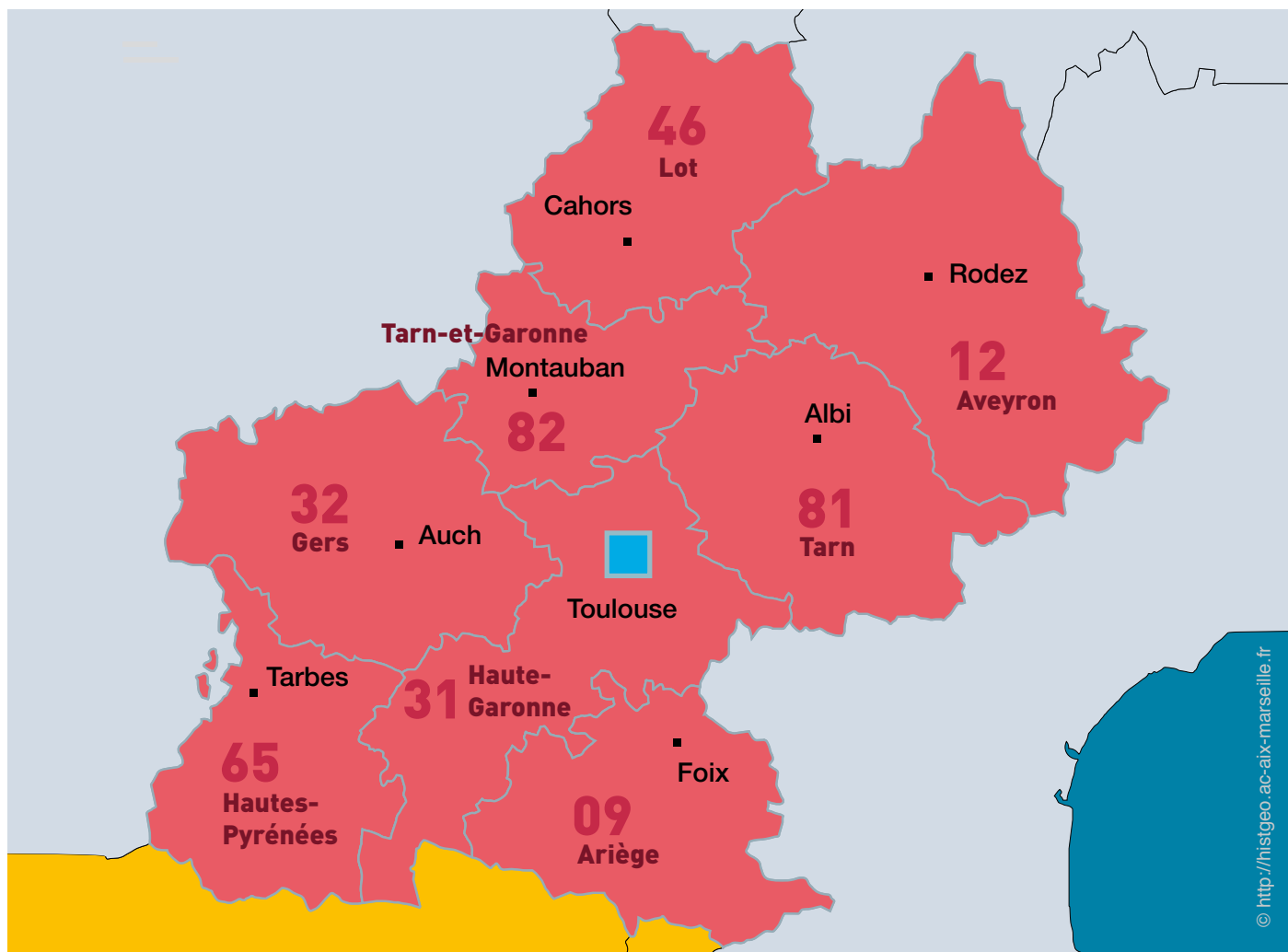
Un mois pour répondre à l'enquête ressource

Afin de percevoir le SLS, les organismes HLM réclament tous les ans à tous les locataires leur avis d'imposition ainsi que des renseignements sur les personnes vivant au foyer. Attention le délai pour répondre est fixé à un mois. Passé ce délai, une mise en demeure est envoyée. Si les locataires n'ont toujours pas répondu dans les quinze jours qui suivent la mise en demeure, le bailleur applique alors un coefficient de dépassement du plafond de ressources d'une valeur **de 14,90 qui correspond à un seuil de dépassement de 200% du plafond de ressources**. Le bailleur perçoit en outre

une indemnité pour frais de dossier qui s'élève actuellement à 25 euros. Mais pas de panique, à l'exception des frais de dossier, les montants de pénalités perçues par le bailleur social auprès des locataires sont comptabilisés à titre provisoire seulement et si le locataire répond enfin à l'enquête sur ses ressources, il sera remboursé du trop-perçu dans les deux mois.

Exceptions à la règle

Il existe certains cas à connaître pour lesquels le SLS est modulable voire ne s'applique pas du tout. Le PLH, par exemple, au sein duquel s'inscrit le SLS, permet aux collectivités locales de déterminer des zones géographiques où les locataires seraient exemptées de SLS. Il est possible de se renseigner auprès des Mairies et des Préfectures. De leur côté, les organismes Hlm ont également la possibilité d'adapter le barème du SLS en signant une convention globale de patrimoine avec l'Etat. Enfin, le SLS ne s'applique pas dans les ZUS (Zones Urbaines Sensibles) ainsi que dans les ZRR (Zones de Revitalisation Rurale) et les bénéficiaires des APL (Aides Personnalisées aux Logements) en sont exonérés d'office. ■



© <http://histgeo.ac-aix-marseille.fr>

Zone 2 : Aucamville, Aussonne, Balma, Beauzelle, Blagnac, Brax, Castelginest, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Fenouillet, Fonbeauzard, Gagnac-sur-Garonne, Launaguet, Mondonville, Pibrac, Pin-Balma, Quint-Fonsegrives, Saint-Alban, Saint-Orens-de-Gameville, Seilh, Toulouse, Tournefeuille, L'Union, Villeneuve-Tolosane

Zone 3 : le reste de la région

CALCUL DU SUPPLÉMENT DE LOYER SOLIDARITÉ

Trois critères sont pris en compte pour ce calcul :

1. La surface habitable du logement
2. Le coefficient de dépassement calculé en comparant le revenu fiscal de référence aux plafonds de ressources : de 0 à 19.99 % de dépassement, coefficient = 0 ; 20 % de dépassement, coefficient = 0.27 ; puis 0.27 + 0.06 par pourcent supplémentaire (ex : 21 % = 0.33, 22 % = 0.39...). Le coefficient de dépassement maximum est fixé à 14.90.
3. Le supplément de loyer de référence soit un coefficient calculé en fonction de la zone géographique qui est fixé par l'Etat :

ZONE 2 : 1 € et ZONE 3 : 0,25 €

EXEMPLE DE SLS POUR UN MÉNAGE composé d'un couple avec un enfant habitant un logement de 60 m² de surface habitable financé en P.L.U.S. (financement classique du logement social) ayant pour revenu fiscal de référence (montant qui figure sur l'avis d'imposition) : 50 000 €

→ **CALCUL ZONE 2**

Plafond de ressource applicable pour cette catégorie de ménage : 33 937 €
% de dépassement : 47.33 % soit un coefficient de 1.89

SLS appliqué = 60 (SH) x 189 (Coeff. Dép.) x 1 = 113.40 €

→ **CALCUL ZONE 3**

Plafond de ressource applicable pour cette catégorie de ménage : 33 937 €
% de dépassement : 47.33 % soit un coefficient de 1.89
SLS appliqué = 60 (SH) x 1.89 (Coeff. Dép.) x 0.25 = 28.35 €

ATTENTION : le montant du loyer (hors charges) + SLS ne peut en aucun cas être supérieur à 25 % du revenu fiscal de référence mensuel de l'ensemble des personnes vivant au foyer.



Eglazines © OT Vallée et Gorges-du-Tarn

Les sites troglodytiques, comme celui des Eglazines en photo ci-dessus, sont les vestiges d'un patrimoine culturel exceptionnel.

Le troglodyte

espèce en voie de réapparition

Pratique qui remonte aux temps des plus anciens, l'habitat troglodytique connaît actuellement un certain regain d'intérêt. Les nombreux sites disséminés un peu partout en France, et dont Midi-Pyrénées recèle quelques trésors, attirent autant les touristes en quête de retour aux sources que les véritables amoureux du patrimoine.

L'espace souterrain est certainement la forme la plus ancienne de l'habitat humain. Dès l'antiquité, le peuple des « Troglodytes », qui vivait en Égypte, à proximité de la mer Rouge, avait trouvé refuge dans les anfractuosités des rochers. Les raisons relevaient de divers ordres : techniques (absence de végétaux et de bois de construction), climatiques et

donc parfois stratégiques. Jusque dans les années 50 en France, l'habitat troglodytique était encore relativement répandu avant que ce mode de vie ne commence à être mal vu. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si ce mot aux sonorités barbares tient une place de choix parmi les jurons cultes du cher Capitaine Haddock. Aujourd'hui, c'est à quelques encablures

seulement de nos immeubles, à quelques kilomètres à peine de nos pavillons que les habitations troglodytes font leur retour sur un terrain touristique, cette fois-ci. En effet alors que des traces de l'homme de Néanderthal ont été retrouvées près du site de la Roque-Saint-Christophe en Dordogne*, les visiteurs de tous âges peuvent découvrir qu'au Moyen-Âge, les parties



Le site de Saint-Marcellin.



La commune de Peyre, très renommée.

hautes des grottes servirent même de refuge et de forteresse à quelques 3000 personnes pour faire face aux intrusions répétées des Normands.

Les gorges du Tarn, source de troglodytisme

Si aujourd'hui, une poignée d'irréductibles, souvent par souci écologique, vit encore en troglodyte, les sites de ce genre constituent surtout un patrimoine culturel exceptionnel réparti sur une cinquantaine de départements en France. En Midi-Pyrénées, c'est le long des gorges du Tarn, dans sa partie aveyronnaise, que se dévoilent les vestiges de cette habitation ancestrale. Située dans le sud de l'Aveyron, limitée au nord par les derniers contreforts du Lézou et au sud par le Tarn, la charmante commune du Viala-du-Tarn présente une grande diversité de paysages. Les altitudes variées et la nature des sols ont créé de nombreux contrastes dans la végétation, les cultures et l'habitat traditionnel. C'est en haut du village, sur le site des Cabanettes que l'on peut découvrir un exemple-type d'habitat troglodytique. Plus loin, le cirque de Saint-Marcellin, hameau perdu dans l'immensité de ces mêmes gorges du Tarn, au cœur d'une forêt agrippée à flanc de falaises, permettra également aux randonneurs de méditer sur les raisons qui ont poussé des hommes à construire leurs maisons sous des masses impressionnantes de

falaises. Et les travaux entrepris ici témoignent du regain d'intérêt pour ce type d'habitat.

Des hôtels très particuliers

Car loin d'être laissés à l'abandon, les sites troglodytes suscitent à nouveau des convoitises, fondées en partie sur un besoin d'exotisme et de retour à la nature. En Anjou par exemple, l'architecte Bruno Duquoc, passionné de ces reliquats d'histoire et pour qui « *il existe une vraie demande* » en la matière, s'attèle à faire revivre l'habitat troglodyte. Un habitat qui selon lui possède un atout indéniable : « *toutes les évolutions sont possibles. D'où l'importance de projets contemporains pour faire sortir l'habitat troglodyte de son image de trou à rats ; par exemple une façade contemporaine avec vitrage et le fond de la maison en troglodyte* ». Il a ainsi réhabilité le site de Doué-la-Fontaine, dans le Maine-et-Loire, en centre de séjour. À l'image des yourtes et des igloos, il est également possible, dans de nombreux endroits en France, de passer plusieurs nuits dans des chambres troglodytes. De quoi éveiller la curiosité devant cette architecture complètement intégrée au paysage qui bouscule notre conception moderne de l'espace. ■

* Plus d'infos sur roque-st-christophe.com et troglodyte.info ou troglos.free.fr

Livre : Troglodytes Du Sud-Ouest de Laurent Triolet aux Éditions Alan Sutton

RANDONNÉE PÉDESTRE

À LA DÉCOUVERTE DES GORGES DU TARN

Pour se rendre au départ de cette promenade : aller à Aguessac, puis Rivière-sur-Tarn, prendre la direction Gorges du Tarn et se rendre jusqu'au carrefour qui mène à Mostuéjols. Là, prendre la direction de Liaucous, traverser le village entièrement, redescendre sur 300 mètres. Le départ est indiqué par un panneau. La promenade passe par Eglazines, le village abandonné et se termine à Saint-Marcellin avec sa chapelle entretenue par des bénévoles et son habitat troglodyte. En toute saison, le circuit est toujours aussi magnifique grâce à l'étrangeté des formes des falaises. Les 15 premières minutes sont difficiles, ensuite la balade est plutôt aisée. Prévoir un départ le matin, emporter un pique-nique (temps de marche une heure pour Eglazines, plus une heure de plus pour Saint-Marcellin).

Renseignements :

Syndicat d'initiatives des Rases du Tarn
05 65 62 54 92

Sebastien Selva

Le souffle artistique !

La laque soufflée, vous connaissez ? Sebastien Selva est à ce jour le seul artiste-peintre à pratiquer cette technique. Et entre ce locataire de l'OPH Haute-Garonne et la peinture, une passion dévorante s'est installée. Portrait d'un avant-gardiste au royaume de la couleur !



© Sylvain Suquet

BIOGRAPHIE

- 2003-2009 : membre d'Aparthé, un groupe d'artisanat d'art.
- Novembre 2008 : reçoit le prix de la ville de Tarascon pour l'ensemble de son œuvre au 105^e Salon d'arts plastiques des artistes midi-pyrénéens.
- Février 2009 : 1^{re} exposition personnelle à l'Espace Ricochet de la bibliothèque de Balma.
- Mars 2009 : s'associe au groupe des peintres Midi-Pyrénées.

Depuis qu'il est retraité, Sebastien Selva, ancien graphiste, consacre tout son temps à sa passion unique : la peinture ! Un don qu'il cultive depuis son plus jeune âge. « *Quand j'étais gosse, on me disait que j'avais des mains en or* » confesse modestement Sebastien Selva. Huiles, aquarelles, acryliques... tout au long de sa vie, l'artiste a fait le tour de nombreuses techniques

la suite d'une découverte accidentelle. « *Un jour, j'ai renversé un pot de laque par terre et j'ai pu observer l'élasticité de ce liquide* » explique le peintre. Depuis, Sebastien Selva peint instrumenté d'un compresseur à fine buse qui laisse passer un filet air : les couleurs s'imbriquent par petites tâches sans jamais se mélanger. Et c'est précisément dans ce jeu de couleur que Sebastien

Quatre mois de travail

Avec le groupe Aparthé, groupe d'artisanat, Sebastien Selva expose régulièrement ses œuvres dans la région Midi-Pyrénées. « *Ce groupe me permet de montrer ce que je fais et de vendre mes toiles* ». Par ailleurs, si ces expositions font sa fierté, Sebastien Selva est un grand sentimental qui ne se sépare pas si facilement de ses toiles. « *Quand quelqu'un achète un de mes tableaux, je suis un peu malheureux parce que je sais que je ne le reverrai plus...* » confesse-t-il. On comprend mieux l'attachement de ce peintre pour ses créations, quand on découvre qu'il ne passe pas moins de quatre mois auprès d'elles pour s'assurer que la laque a bien pris. Plusieurs mois au cours desquels, Sebastien Selva prend le temps de nommer chacune de ses toiles : *Camargue*, *Colorado* et *Sensation bleue* forment le tiercé gagnant de son dernier vernissage en date. ■

“ **Un tableau c'est d'abord un geste, un mouvement qui arrive...** ”

avant de se consacrer exclusivement à la laque qu'il travaille non pas au pinceau mais soufflée, chassée à plat !

Une technique unique

Comme souvent, dans les métiers d'art, cette technique, il l'a mise au point à

Selva trouve son inspiration créatrice. « *Un tableau c'est d'abord un geste, un mouvement qui arrive, et puis tout à coup à travers la couleur, il y a quelque chose qui ressort* » livre le maître. Entre figuratif et abstrait, chacun est libre d'interpréter son travail.