



# LA CITÉ JARDINS

**Vivre**  
aujourd'hui

mai 2010 - n°64

le magazine de l'habitat social



**Faites entrer  
le printemps !**

# Édito

Après lecture des petites brèves, nous vous invitons à découvrir notre dossier sur la pratique des organismes en recherche permanente d'une qualité toujours plus grande.

Des pages repères dans lesquelles votre organisme vous présente ses projets et ses réalisations.

La période estivale arrive, *Vivre Aujourd'hui* vous donne quelques conseils pour passer vos vacances en toute tranquillité.

Autre mode d'habiter, la péniche ! Découvrez le temps d'un week-end ou plus, la vie sur l'eau.

Enfin, toujours soucieux de valoriser le talent des locataires, nous vous invitons à découvrir un locataire du parc HLM qui est passé de l'orgue à la peinture.

Très bonne lecture et bon printemps.

Sabine Veniel-Le Navennec  
Directrice de la Publication

## SOMMAIRE

Brèves p.3

Dossier p.4-6

Qualité : service maximum

Repères p.7-10

Nouveaux programmes locatifs, travaux et rénovation, charte de bon voisinage... ça bouge du côté de votre organisme.

Ensemble p.11

Tous au balcon !

Pratique p.12-13

Logement : partez sans stresser

Évasion p.14-15

Vivre les pieds dans l'eau

Talent p.16

Édouard Perez, de l'orgue à la peinture

**Vivre AUJOURD'HUI**

### 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 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
- **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
- **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

**ageel** agence conseil en communication éditoriale

Réalisation : ageel - www.ageel.fr - Tél. : 05 61 14 78 31  
Photo de couverture : © annaia - Fotolia.com  
ISSN : 1240-9626

**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
Midi-Pyrénées

### La performance énergétique du parc HLM en Midi-Pyrénées

Étiquette DPE énergie en région Midi-Pyrénées (méthode Enerter)



Pour mesurer l'impact sur l'environnement, on a d'abord évalué la performance énergétique de l'ensemble du parc HLM de la région. Estimant la consommation d'énergie d'un logement via un système d'étiquettes qui les classe de A (logement économe) à G (logement énergivore), la mesure de la performance énergétique cible également les travaux à réaliser afin d'économiser l'énergie. Par rapport aux moyennes nationales, le parc régional social est plus économe avec plus de logements classés D (67% contre 51%) et moins de logements E, F, G (20% contre 40%). Au sein de Midi-Pyrénées, c'est dans le Tarn, en Haute-Garonne puis dans les Hautes-Pyrénées que l'on trouve les logements sociaux les plus économes (autour de 50% classés A, B, C). À l'inverse, le Tarn-et-Garonne, l'Aveyron ou le Gers ferment ce classement avec environ 30% de logements classés A, B, C et autant voire plus selon les départements classés E, F, G.

Source : Étude « Qualité environnementale du logement social en Midi-Pyrénées » réalisée en novembre 2009 pour l'USH Midi-Pyrénées

## Gaz, à la hausse !

Les tarifs du gaz naturel pour les particuliers ont augmenté de 9,7% en moyenne le 1<sup>er</sup> avril dernier soit 0,403 centimes d'euros de plus par kilowattheure (kWh) en moyenne. Cette hausse des tarifs est la première depuis août 2008 (+5,3%) et la plus forte depuis novembre 2005. À l'époque, les prix avaient bondi de 13,7%.

## La fête des voisins : le 28 mai 2010

Créée en 1999, l'opération « Immeubles en fête - Fête des voisins » permet de renforcer le lien social entre habitants. Conçue dans le but de développer la convivialité entre voisins et rompre l'isolement qui règne dans les villes, la fête des voisins connaît un succès grandissant et a conquis une trentaine de pays dans le monde. En 2009, 670 mairies et bailleurs sociaux ont relayé l'opération en France et plus de 6.5 millions de Français y ont participé. Alors sortez, les tables, chacun amène un petit quelque chose à manger et c'est parti pour une journée mémorable entre voisins.

Infos : [www.immeublesenfete.com](http://www.immeublesenfete.com)



## Les logements sociaux, pionniers de la fibre optique ?



Les principaux bailleurs sociaux de l'agglomération toulousaine étaient réunis le 4 mars dernier afin d'évoquer les enjeux liés à l'équipement du parc social en fibre optique. Premier constat, du fait du grand nombre de constructions verticales qui offrent un coût à la prise le plus bas, le logement social pourrait en être un précurseur. La fibre optique faciliterait ainsi la gestion des immeubles (consommation d'énergie, vidéosurveillance, etc.) ainsi que la relation entre bailleurs et locataires. Un état des lieux du parc social sera réalisé afin de définir les sites les mieux adaptés pour un déploiement rapide de la fibre optique.

## BLOC NOTE



## La Convention d'Utilité Sociale

Le décret relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes HLM a été publié au Journal Officiel le 4 décembre dernier. À travers ce dispositif, les organismes sont désormais tenus de s'engager auprès de l'État à atteindre un certain nombre d'objectifs définis en collaboration avec les collectivités territoriales. La CUS est établie pour une période de 6 ans, elle doit tenir compte des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et être établie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de chaque organisme. Le décret rend non seulement la CUS obligatoire mais prévoit également précisément son contenu. Elle doit ainsi définir la politique de patrimoine et d'investissement (construction, ventes...), la politique sociale (accueil de personnes handicapées...), ainsi que la politique pour la qualité du service rendu aux locataires. Pour chacun de ces aspects, les organismes doivent établir un état des lieux, des orientations stratégiques et un programme d'action. Des engagements et objectifs qui seront mesurables par une liste d'indicateurs définis par le décret. Seront notamment évalués la construction de logements et de places d'hébergement, l'entretien et l'amélioration du parc existant, les mesures prises en faveur de la mobilité des locataires, ou encore la qualité du service rendu aux locataires. Par ailleurs, pour les bailleurs qui gèrent un parc social important répartis sur plusieurs départements, la CUS peut-être divisée en « segments de patrimoine » selon les différents besoins.



© Prod. Numérik - Fotolia.com

# Qualité

## service maximum

**Si les organismes HLM construisent et proposent des logements de qualité, ils ont aussi à cœur d'être des interlocuteurs responsables, présents pour accompagner leurs locataires. Livrets d'accueil, réactivité face aux demandes ou présence des agents de proximité, le rôle des bailleurs sociaux a dépassé depuis longtemps celui de « simples » constructeurs.**

« La qualité, c'est quelque chose qui va de soi ! » Pour Jacques Privat, directeur général de l'OPH de Millau, la qualité va bien au-delà du bâti et des logements proposés à la location (voir *Vivre Aujourd'hui* n° 63). Elle passe aussi par le service rendu aux locataires, de leur arrivée jusqu'à leur départ de l'appartement, par l'écoute et la réactivité face à tous les problèmes rencontrés. « Nous répondons à toutes les réclamations de nos locataires dans les 24 ou 48 heures, avec l'intervention de nos prestataires, poursuit Jacques Privat. Nous opérons un suivi de chaque intervention et nous conservons l'historique sur informatique de toutes les sollicitations. »

Si les organismes HLM se sont toujours souciés de leurs locataires, ils se sont engagés depuis plusieurs années dans une démarche pour améliorer encore la qualité de service. Selon les bailleurs sociaux, celle-ci peut prendre des formes différentes, mais elle vise dans tous les cas à répondre à un seul objectif : proposer des logements et un environnement de qualité à un prix modéré.

### En avant, charte !

« Depuis 2006, nous avons mis en place une "charte qualité service" labellisée par le bureau Veritas, indique Sylvie



© Charly - Fotolia.com

## L'engagement qualité de la profession porte sur :

- La mesure de la satisfaction des locataires par le biais d'enquêtes triennales ;
- L'engagement de plans d'actions pour améliorer le service rendu sur le cœur de métier (propreté, accueil et traitement des demandes, fonctionnement des équipements, communication locataires et qualité du cadre de vie...).

Sidoine, responsable de l'antenne Midi-Pyrénées de SFHE. Elle comporte 6 points qui vont de l'entrée à la sortie du locataire, de la visite du logement avant l'installation jusqu'à une visite conseil préalable à l'état des lieux de sortie, afin d'estimer les travaux à réaliser avant de rendre l'appartement. »

Certains organismes remettent un livret d'accueil aux locataires pour les accompagner dans leur installation. En plus des informations relatives aux différentes étapes de l'arrivée dans l'appartement, les nouveaux arrivants y trouvent des conseils pratiques sur les aides au logement, les démarches à effectuer, des numéros utiles ou encore quelques règles pour « bien vivre ensemble ». À Millau, l'OPH ne dispose pas encore d'un livret d'accueil, mais s'est engagé à rencontrer les nouveaux locataires dans le mois qui suit leur emménagement.

Le bon fonctionnement des logements et l'entretien des parties communes sont aussi importants. Problèmes de chaudière, de plomberie ou encore d'ascenseur, là encore,

les organismes s'engagent à répondre le plus rapidement possible aux différentes demandes de leurs locataires. Certains pratiquent même des vérifications régulières des logements, relevant ainsi tous les dysfonctionnements et les travaux à réaliser.

### De bonnes relations

L'accent est mis sur les relations entre bailleurs et locataires. Soins apportés à l'accueil, suivi personnalisé des demandes de logement, possibilité de joindre à tout moment quelqu'un en cas de souci, les organismes HLM prennent à cœur leur mission. Si les locataires sont représentés au conseil d'administration des bailleurs, des conseils de concertation locative ont également vu le jour depuis une dizaine d'années (voir encadré). « Notre rôle de médiateur »

## LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE



© richard villalon - Fotolia.com

**Instauré par la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain) en 2000, le conseil de concertation locative a formalisé les relations entre bailleurs et locataires. Cette instance, composée à parts égales de représentants des locataires et de représentants de bailleurs, se réunit régulièrement, au moins une fois par an. La concertation a lieu notamment, autour des questions touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie sur l'ensemble des résidences d'un même bailleur. Cette année verra l'élection de nouveaux représentants. Pour les locataires, ils doivent appartenir aux associations qui les représentent.**



© snaptitude - Fotolia.com

“ La qualité, c'est quelque chose qui va de soi ! ”

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 », explique Jean-Michel Gonzalez, directeur général de Colomiers Habitat. De plus en plus, on tient compte de leur avis. Pour Bernard Combret, locataire à Colomiers depuis 1986 : « Tout se passe bien. Si après notre arrivée, il n'y avait pas de suivi précis, il y a depuis quelques années une évolution : il est par exemple plus facile de caler des rendez-vous avec les entreprises pour venir faire les travaux, ce qui n'est pourtant pas évident quand on travaille. »

Cette amélioration de la qualité de service est mesurée régulièrement. Tous les trois ans, les locataires sont ainsi interrogés, avec des résultats souvent assez flatteurs. « Mais, conclut avec humour Jacques Privat, nous sommes des fois plus critiques que le sont les locataires. » ■

## Interview



Marie-Christine Jaillet,  
directrice de recherche au CNRS  
et sociologue

### Qu'est-ce que la qualité de service dans le logement social ?

C'est d'abord la qualité des services rendus par le bailleur à ses locataires qui leur permettent de vivre bien dans leur logement et son environnement. Les organismes HLM prennent mieux en compte aujourd'hui qu'il y a quelques années les attentes et les demandes de leurs locataires, avec des écarts. Mais on peut dire avec le recul qu'il y a bien une montée de la prise en compte des locataires par les bailleurs qui sont peu à peu mieux organisés pour rendre un service au locataire : propreté et bon fonctionnement des immeubles, en particulier entretien des parties communes. Ils ont appris à être des logeurs et plus seulement comme à l'origine avant tout des constructeurs.

### Où s'arrête le service que doit le bailleur à son locataire ?

Au regard de l'évolution du peuplement du parc et de la société dans laquelle nous vivons, la nature du service change. On le voit bien à propos du retour des gardiens ou concierges dans les immeubles. On attend d'eux non seulement qu'ils entretiennent les immeubles mais qu'ils assurent une présence, une écoute, qu'ils gèrent les troubles dans « les petites relations quotidiennes », qu'ils soient des médiateurs, qu'ils rassurent... Néanmoins se pose la question de la limite du service que doit rendre le bailleur quand une partie de plus en plus importante des locataires connaissent des difficultés

quotidiennes, vivent dans la pauvreté, la précarité, ne sont plus ou mal insérés dans le travail ou la cité.

Les bailleurs sont parfois amenés à développer des actions qui relèvent de l'accompagnement social voire de l'action sociale ou de la prévention, pour prendre un exemple concret, en recrutant par exemple un éducateur pour aller à la rencontre de jeunes sans travail qui « tiennent les murs » et dont les comportements au quotidien génèrent des troubles de voisinage... Est-ce aux bailleurs de le faire ? Ou à l'État ? Ou à un club de prévention, ou au conseil général ? Les bailleurs le font parce que cela participe du mieux vivre.



# LA CITÉ JARDINS

## J'assure !

Fiche Pratique n°1

### Appartement cambriolé : quelles démarches auprès de mon assurance habitation ?

Pour être indemnisé rapidement au titre de votre assurance habitation, il faut agir vite en cas de cambriolage ou de tentative de cambriolage.

#### Etape 1

PORTER PLAINTE au commissariat ou à la gendarmerie en fonction de votre lieu de résidence.

#### Etape 3

Comme pour n'importe quel sinistre vous devez LE SIGNALER À VOTRE ASSURANCE. Le mieux est de l'appeler rapidement par téléphone. Demandez-lui sous quelle forme il attend votre déclaration (lettre recommandée ou non). Il vous donnera tout de suite un numéro de dossier à reporter sur vos courriers. Et il vous expliquera la marche à suivre et vous dira comment réunir les documents dont vous aurez besoin pour évaluer le montant de votre indemnisation.

#### Etape 2

AVERTIR LA CITÉ JARDINS\* dès qu'il y a une dégradation (volet, fenêtre, porte d'entrée...). Le service proximité de votre organisme HLM s'occupera de réaliser un devis et se chargera de prendre des mesures conservatoires, en attendant la réparation qui intervient généralement dans les deux mois après acceptation du devis.

#### Bon à savoir

Dans les affaires de cambriolage ou de tentative de cambriolage les assurances ont tendance à se renvoyer la balle. Votre compagnie aura tôt fait de dire que c'est à la compagnie de votre bailleur de payer les frais engendrés. Or selon la Convention Inter-Compagnies d'assurances du 15 février 1972 (ça ne date pas d'hier !), lorsque le locataire victime d'un vol ou d'une tentative de vol est titulaire d'une police d'assurance le garantissant contre les détériorations immobilières, il sera indemnisé par sa société d'assurance.

\*Votre contact : Cité Jardins (service de proximité)  
demandez le responsable des assurances : 05 61 71 79 19



© Onidji - Fotolia.com

# Prêt Social de Location-Accession

## ou comment devenir propriétaire en toute sécurité

**PSLA... derrière ces quatre lettres se cache un système d'accèsion à la propriété aussi simple qu'efficace. En effet, la location-accession à la propriété vous permet de devenir propriétaire de votre logement neuf après une phase locative de courte durée. La Cité Jardins sera votre bailleur avant de devenir votre vendeur. C'est une démarche volontaire de votre organisme qui souhaite aider les locataires à acheter des biens qui correspondent à leur demande. Explications avec Stéphane Grenier, Directeur du Département Développement et Patrimoine.**

### 1 Le PSLA pas à pas

La location accession se déroule en deux phases. Vous êtes d'abord locataire accédant (la phase locative) avant d'acheter votre logement (la levée d'option).

#### Pendant la phase locative

Vous versez une redevance. Elle est composée :

- **d'un loyer** : c'est la fraction locative du fait de la jouissance du logement, elle ne doit pas excéder un plafond qui dépend du lieu du logement ;
- **d'une part acquisitive** : une épargne fixée en fonction de votre capacité financière, qui sera déduite du prix de vente du logement.

Cette phase locative est limitée à 4 ans maximum. Elle vous permet de tester votre capacité de remboursement.

#### La phase acquisitive : la levée d'option

C'est vous qui décidez quand vous achetez votre logement : c'est la levée d'option. Dès le départ une banque agréée par l'État vous proposera un prêt conventionné, vous assurant en phase acquisitive des mensualités qui ne dépassent pas le montant de la redevance que vous versiez pendant la phase lo-

cative. Les taux d'intérêt proposés sont adossés au Livret A, donc très préférentiels en ce moment (entre 2,30 et 2,60 % pour les taux variables en 2009). De plus, le prix de vente est minoré de la part acquisitive et d'une décote du prix de 1% par an.

Vous bénéficiez de l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans (à compter de la date d'achèvement des travaux).

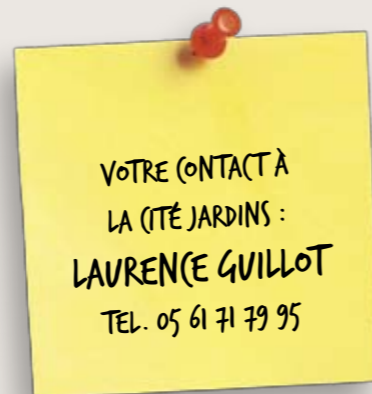
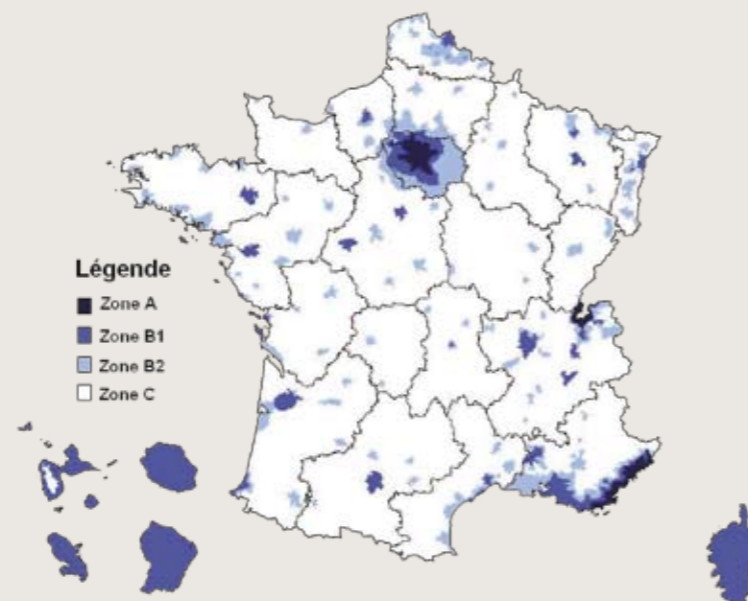
### 2 Le PSLA, pour qui ?

Vous souhaitez devenir propriétaire de votre résidence principale neuve.

Vos revenus ne dépassent pas un plafond de ressources fixé en fonction de la taille de votre famille.

#### PLAFONDS PSLA EN EURO Base revenu fiscal de référence N-2

Catégorie de ménage	Zone B et C
1 personne	23 688 €
2 personnes	31 588 €
3 personnes	36 538 €
4 personnes	40 488 €
5 personnes et +	44 425 €



### 3 Le PSLA : le plein d'avantages

#### Le PSLA c'est d'abord de nombreux avantages financiers

- Taux de TVA réduit à 5,5% sur le prix de vente (au lieu de 19,6%)
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans (à compter de la date d'achèvement des travaux)
- Cumul possible avec le prêt à taux zéro (pour les primo accédants dans le neuf)
- Cumul possible avec l'aide personnalisée au logement (APL)
- Une accession sociale sécurisée : logements vendus en respectant des plafonds de prix
- Une double garantie : garantie de rachat et de relogement pendant 15 ans qui vous protège contre les accidents de la vie
- Financement sécurisé grâce à un accord préalable avec une banque dès la réservation du logement
- La location accession vous permet d'acquiescer votre logement neuf, en testant votre capacité de remboursement, et en vous constituant une épargne personnelle.

#### Le PSLA c'est aussi une double garantie

Deux garanties sécurisent votre achat. Premièrement, en cas de grande difficulté (perte d'emploi, changement de situation

familiale...) nous vous proposons une garantie de rachat et une garantie de relogement. Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, ces garanties peuvent être mises en jeu, sur demande de l'acquéreur ou du co-acquéreur, dans les 15 ans à compter de la date d'achat (c'est-à-dire l'acte de vente appelé « levée d'option »).

- La garantie de rachat: nous nous engageons à racheter votre logement pendant 15 ans à un montant garanti. Durant les 5 premières années à la valeur d'achat, et les années suivantes avec une décote de 1% par an, jusqu'à 15 ans.
- La garantie de relogement: assure à votre famille de bénéficier (sous condition de ressources) d'une offre de relogement dans notre patrimoine locatif HLM.

### 4 Le PSLA concerne un certain nombre d'opérations immobilières prévues à cet effet

Nous finançons la construction des futurs

logements à l'aide d'un prêt social location accession (PSLA). En ce moment, plusieurs opérations sont en cours :

#### • Castanet-centre > en cours de réalisation

La Cité Jardins propose dans le cadre du PSLA, 37 logements coquets en plein cœur de Castanet-Tolosan, une commune de 10500 habitants située au sud-est de Toulouse. Tous les commerces du centre-ville y sont accessibles ! Les prestations sont de qualité : construction respectueuse de l'environnement, parking en sous-sol, ascenseur. Lancement : automne 2010

#### • Castanet en cours de commercialisation : Avenue d'Assoléhat (quartier De Rabaudy)

28 logements ; prix moyen : 2400 € du m<sup>2</sup>

en individuel ou en R+1

#### • Saint Lys : 15 logements individuels. ■

## Flash

**Le prêt à taux zéro est le principal financement de l'accèsion sociale à la propriété. Doublé pour l'acquisition dans le neuf jusqu'au 30 juin 2010.**



## Un nouveau programme mis en location

Au cœur de la vie toulousaine, de la campagne, et du joli village d'Escalquens. Découvrez une toute nouvelle résidence qui va parler... à votre cœur ! À deux pas de Labège et de sa zone d'activité, à quelques minutes de Toulouse, la résidence Jean Langlais offre une situation idéale. La mise en

location est intervenue le 1<sup>er</sup> février 2010 pour un total 10 logements qui se situent 2, avenue de Borde-Haute.

1 T3	8 T4	1T5
71 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
540 € cc	600 € cc	730 € cc

### UN PEU DE GÉOGRAPHIE ET D'HISTOIRE

Escalquens se situe à 15 km de Toulouse, dans le Sud-Est toulousain, aux portes du Lauragais, pays du Pastel, du Canal du midi... Le Lauragais comprend la Montagne Noire (Revel et le lac de Saint Ferréol sont à 40 km) et un vaste massif de collines dans lequel s'étend Escalquens. Depuis leur sommet, il est possible de contempler la chaîne des Pyrénées. Avec 5477 habitants, Escalquens conserve le charme de la proximité des petits villages.



## Les chats errants ont leurs bienfaitrices

**Vivre Aujourd'hui** vous présente dans ce numéro une initiative qui pourrait bien intéresser nombre de Blagnacais. Afin de limiter la prolifération des chats errants dans la commune, deux amies ont en effet décidé de créer l'Association Blagnacaise pour la Protection des Chats Abandonnés. Présentation.

Chantal Robin et Danielle Saint-Martin, ont créé en août 2009 par l'Association Blagnacaise pour la Protection des Chats Abandonnés (ABPCA). Les deux amies ont mis en place un principe qui consiste dans un premier temps à les stériliser et les tatouer de la lettre B sur l'oreille droite avant de les relâcher sur un site où ils seront surveillés, voire euthanasiés en cas de maladie. Jusqu'à cette date, aucun groupe de la sorte n'existait sur la commune, mais manquant pour l'instant de moyens, l'association lance un appel aux bénévoles qui souhaiteraient participer au projet. Les dons sont également les bienvenus et de la même manière, toute personne remarquant la présence d'un chat errant est invitée à la signaler auprès de l'association qui se déplacera ensuite pour la capture et la stérilisation.

### Sensibiliser et responsabiliser

Car ce qu'espèrent Chantal Robin et Danielle Saint-Martin grâce à leur association, c'est bien sur sensibiliser les riverains aux problèmes liés aux chats errants mais c'est aussi et surtout responsabiliser les propriétaires d'animaux domestiques. Ces derniers sont appelés à ne pas laisser leurs chats ou chiens divaguer. Qu'ils soient mâles ou femelles, les animaux de compagnie doivent être stérilisés et tatoués afin d'éviter une surpopulation de petits qui provoque la misère animale, la consanguinité, sans parler de l'agacement de personnes gênées par les nuisances. Chantal Robin et Danielle Saint-Martin insistent également sur le fait qu'un animal n'est pas un objet, il ne s'offre pas pour faire plaisir à un enfant. Cela coûte cher et entraîne des contraintes et des obligations. ■

### PRATIQUE

Pour contacter l'ABPCA : 05 61 71 25 83 ou 06 03 94 68 45. Par ailleurs, un Dispensaire de la SPA (3, impasse de Sicile, 31400 Toulouse) opère et soigne pour un prix raisonnable. De plus, pour quelques euros, les vétérinaires euthanasient les petits chats lorsqu'ils n'ont pas les yeux ouverts.

# Tous au balcon !

**Prolongement agréable de son logement, le balcon est aussi la partie la plus visible de l'extérieur et donc la plus réglementée. Bien qu'il n'existe pas de législation spécifique à l'aménagement des balcons, les contrats d'habitation et les règlements intérieurs stipulent généralement de manière assez précise les conditions de leur utilisation. Plantes, linges, canisses, il s'agit avant tout de garantir le respect et la sécurité de tous.**



auprès de son bailleur avant d'envisager quelque aménagement ce soit. Certains refuseront systématiquement, mais la plupart du temps, les situations se règlent au cas par cas.

### Grillades interdites

Les bailleurs le précisent dans leurs règlements intérieurs, les barbecues sont formellement proscrits, non seulement en raison des nuisances qu'ils provoquent comme les odeurs excessives, mais aussi pour des raisons de sécurité et du risque d'incendie qu'ils représentent. Quant aux éventuelles nuisances sonores que peuvent occasionner les grillades sur un balcon, le règlement est le même que pour l'utilisation des appartements... la discrétion s'impose quelque soit le moment de la journée ou de la nuit.

### Des plantes, oui mais bien accrochées

Balcons fleuris, balcons jolis. Des géraniums, un ficus... quelques plantes et l'on se croirait ailleurs. Il faut toutefois respecter certaines règles quand on veut fleurir son balcon. Les jardinières doivent être exclusivement tournées vers l'intérieur. Ce n'est pas seulement une question d'aspect général, c'est aussi pour éviter de mettre en danger les voisins ou passants. À ce sujet, il faut savoir qu'en cas d'accident, la responsabilité civile du locataire est engagée. De manière générale aucun objet ne peut être déposé sur les bords des balcons sans être fixé. Autre réglementation, les vases à fleurs doivent reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Quant aux treillages avec fleurs grimpantes, ils sont autorisés dans la mesure où les fleurs ne débordent pas

“ Il vaut mieux se renseigner auprès de son bailleur avant d'envisager quelque aménagement ce soit. ”

sur la façade et ne dépassent pas le bord du balcon. Enfin, il faut veiller à ce que des bacs ou caisses à fleurs trop lourds n'endommagent pas la structure du balcon.

### Rideaux et pare-vues avec modération

En ce qui concerne l'installation de dispositifs visant à se cacher de l'extérieur, il s'agit là d'une question d'esthétisme et le principe communément accepté est qu'aucun aménagement ne doit nuire à l'apparence extérieure du bâtiment. Finalement, il n'existe pas de réelle législation générale dans ce domaine et comme « l'aspect esthétique » est une notion très subjective, il vaut mieux se renseigner

### Linge au grand air

Comme pour les plantes - et même si certains bailleurs interdisent catégoriquement tout étendage de linge sur les balcons - le principe qui régit ce domaine est celui du bien vivre ensemble. Ainsi le linge disposé sur les balcons ne doit pas créer d'insalubrité ou constituer une gêne pour les passants et les occupants des immeubles riverains. Par exemple, le fait de faire pendre son linge à l'extérieur est strictement interdit. À l'intérieur des balcons, les locataires ne peuvent installer d'éten-dages fixes qu'avec l'accord du bailleur et en ce qui concerne le fait de battre ou secouer les tapis et autres chiffons de nettoyage, ce sont les règlements de police qui sont observés. ■



© Andrey Artykov, I stock photo



© charles mercier - Fotolia.com

### Comme chats et chiens

Le départ est désormais imminent, mais de nombreuses questions auront émaillé les préparatifs. Que faire des animaux ? Les prendre avec soi n'est pas toujours envisageable. À l'occasion de courts week-ends, certains (notamment les chats ou les poissons) peuvent rester seuls, à condition de leur laisser de quoi se nourrir. La solution pratique est bien sûr de pouvoir confier son animal à un proche ou un ami. Mais il faut parfois opter pour le séjour en pension – après s'être assuré du sérieux et de la qualité des soins. Un bon compromis peut-être de faire appel à une famille d'accueil ou à une prestation à domicile. Dans tous les cas ne pensez pas à installer Felix sur votre balcon pour qu'il y passe l'été.

# Des vacances sans stress !

**Crainte du cambriolage, un chien qui ne rentre pas dans les valises, plantes à l'abandon... Que ce soit pour le week-end ou pour de plus longues vacances, comment laisser son logement et partir l'esprit tranquille.**

## UN SERVICE ENTRE VOISINS

Lancé grâce à la Fête des Voisins, Voisins Solidaires est un projet visant à renforcer les liens de voisinage. Développé en partenariat avec le ministère du Logement, il invite les voisins à se rendre des services quotidiens. Un complément aux aides institutionnelles et familiales qui instaure un lien humain dans une société individualiste et repliée sur elle-même. Avec cette initiative, un voisin peut faire appel à un autre afin de faire garder son logement durant un congé. Les bénévoles adhérents peuvent se procurer un « kit de mobilisation » sur Internet pour créer un réseau de voisinage ou en se renseignant auprès de la mairie et du bailleur de logement si ces derniers sont partenaires de l'opération.

Avant de fermer sa porte à clef, ses bagages sous le bras, un dernier tour du « locataire » s'impose. Tout d'abord pour ne rien oublier au moment du départ. Ensuite pour s'assurer que les arrivées de gaz, d'eau ainsi que le chauffage sont bien coupés. Débrancher les appareils électriques, en ne gardant sous tension que les éléments indispensables, tels que le frigo, congeler les aliments périssables et vider les poubelles pour éviter les mauvaises surprises.



© robymac - Fotolia.com

### Halte aux voleurs

Sans tomber dans la phobie, quelques précautions d'usage s'imposent pour réduire les risques de cambriolage. Toujours éviter de laisser une boîte aux lettres pleine, faites appel à un ami ou un voisin pour relever le courrier. La Poste propose aussi, via un pack Vacances, de conserver le courrier jusqu'à votre retour. Autre classique : annoncer son absence sur le répondeur téléphonique. Un cambrioleur choisit rarement ses victimes au hasard et vérifie la présence des habitants avant de « visiter » un domicile. Faire suivre ses appels sur un téléphone portable peut éviter bien des désagréments lors du retour. Avant le départ, pensez aussi à mettre vos objets de valeur en sécurité. Un réflexe incite souvent à les cacher dans une chambre : grossière erreur, ces pièces sont généralement les premières visées. Pour plus de sécurité, il est également possible de donner ses dates de congés à la mairie. Selon les villes, la police ou la gendarmerie propose d'effectuer des rondes régulières durant une absence. Cependant, l'idéal reste de confier les clefs de son appartement à un proche ou un voisin qui s'occupera du domicile vacant. Un service, bien sûr, à charge de revanche.



© beaba - Fotolia.com

### Comme une plante à l'eau

De petites astuces peuvent sauver la vie de vos plantes. Le mieux est de les regrouper dans une même pièce, au choix la cuisine ou la salle de bains. Le jour du départ, remplissez l'évier d'eau puis trempez y une extrémité de chiffons et déposez l'autre dans le pot de la plante : la terre absorbera l'eau petit à petit. Veillez également à leur laisser un minimum de lumière (volets ou stores légèrement entrouverts). ■



© DR

Canal du Midi, Gruissan, Lac Saint-Féréol.



© DR



1



© DR

charme de cette petite bourgade assaillie de touristes durant l'été, elle est aussi très fréquentée pour ses fameux chalets sur pilotis, rendus célèbre par le film *37°2 le matin*. Plantées en file indienne sur la bien nommée plage des Chalets, ces habitats atypiques fournissent un confort agréable à quelques pas du sable méditerranéen. Très peu de ces habitats en bois sont à vendre et l'opportunité d'en trouver un à moindre de prix est quasi inexistante (comptez entre 200 000 et 500 000€ selon la superficie). Toutefois, évidemment, il est possible d'en louer quand les beaux jours arrivent. Restez vigilant tout de même, le prix de la location peut parfois être excessif (400€ et plus).

#### 4 À flan de montagne

C'est perché à 100 m au dessus des berges du Lot que St-Cirq Lapopie domine la vallée du Quercy. Rendu célèbre par le surréaliste André Breton, qui y a résidé tout comme le peintre Henri Martin, ce village classé offre un panorama exceptionnel et une foultitude de loisirs aquatique sur les eaux du Lot (Canoë-kayak, baignade, spéléologie, location de bateaux...). Habitué aux visites des amateurs d'Histoire ou tout simplement de week-end apaisants, le village propose de nombreux hébergements pour toutes les bourses. Cela va de la chambre d'hôte à l'hôtel classé en passant par les hébergements randonnée adapté à ceux qui préfèrent découvrir la région en marchant. ■

# Vivre les pieds dans l'eau

**En Midi-Pyrénées, la mer est un peu loin, mais on sait s'en accommoder. Et en cherchant bien, on peut trouver des points d'eau pour y passer toute une vie ou juste un week-end. Alors avant de prendre vos billets pour l'autre bout du monde, ou rêver de déménager à Honolulu, *Vivre Aujourd'hui* vous invite à découvrir ou redécouvrir tous ces habitats qui permettent de se sentir comme un poisson dans l'eau. Voilà les quatre meilleures destinations à découvrir de toute urgence.**

## 1 Au bord du lac de Saint-Féréol

Parmi les points d'eau les plus connus de la région Midi-Pyrénées, le lac de St-Féréol sur la commune de Revel, est l'endroit idéal pour un pied à terre aquatique. Les habitants l'ont d'ailleurs très bien compris et n'hésitent pas à louer leurs maisons en bord de plage. Et oui vous ne rêvez pas, il s'agit bien d'une véritable plage au pied de la Montagne

Noire. Les eaux qui descendent du massif ont permis au fermier général Pierre-Paul Riquet la réalisation de cette célèbre réserve nautique. En haute saison, certaines villas se louent aisément à un prix raisonnable (300 € la semaine environ). À l'approche des premiers rayons de soleil, le bassin artificiel de 67 ha se transforme en véritable base d'activités nautiques : canoë, planche à voile, voilier, pédalo, baignade surveillée... À noter que d'autres lacs en Midi-Pyrénées

font la joie des amoureux des grands espaces : le lac du Tolerme dans le Lot ou encore le lac de Lévézou près de Millau font partie des endroits les plus appréciés de la région.

## 2 Vivre en péniche

Pour les amoureux du Canal du Midi, c'est presque un idéal de vie ! Mais attention, on n'habite pas une péniche comme une caravane. S'il représente divers avan-

tages (impôt foncier, vie de bohème, croisière le long de la Garonne), l'habitat fluvial reste cher et l'acquisition d'une péniche s'avère prohibitif. Le prix peut varier selon l'emplacement et la qualité de l'embarcation, entre 100 000 et 500 000€. Sans parler de son entretien et des aménagements spécifiques concernant l'électricité ou l'eau qu'il faut absolument réaliser ! De plus, le propriétaire devra s'acquitter, comme tous biens immobiliers, de la taxe d'habitation, mais aussi d'une redevance de stationnement entre 700 et 5000€ selon son ancrage. Pour espérer débusquer l'une de ces maisons flottantes, il vous faudra faire le tour des petites annonces, visiter les chantiers navals et ports de France, de Belgique ou de Hollande. Par ailleurs, quelques péniches se sont ingénieusement transformées en restaurants comme l'Occitania (4, bvd Bonrepos) qui propose, pour les romantiques, des virées gourmandes sur la Garonne. Le Kapadokya (voir encadré ci-contre), un gîte placé au coeur de l'Aude, propose des nuitées,

des repas et même des croisières histoire de vivre le temps d'un week-end sur une péniche du canal du Midi.

## 3 Sur pilotis

Station balnéaire par excellence du littoral languedocien, Gruissan est l'une des destinations les plus prisées par les vacanciers estivaux. Outre le

## QUELQUES ADRESSES

- Une envie de changer de décor ? LA PÉNICHE KAPADOKYA vous ouvre ses... cabines ! Située sur l'écluse de la Méditerranée, près de Castelnaudary, elle propose des chambres d'hôte (2 personnes) et un gîte (6/8 personnes) à des tarifs abordables (75 € la nuit). De plus, des vélos sont à votre disposition pour des ballades sur les circuits VTT des environs. → Renseignement sur [www.enpeniche.com](http://www.enpeniche.com)
- Pour une virée bucolique du côté de St-Cirq Lapopie, le CAMPING LA PLAGE vous offre 3 hectares de nature et une plage aménagée et surveillée durant l'été. Outre les emplacements camping (entre 10 et 20 €), des chalets et des mobile-homes sont mis à la location. Ouvert d'avril à octobre. → Renseignement sur [www.campingplage.com](http://www.campingplage.com)

# Édouard Perez

## aux mains d'argent

Avec sa mine radieuse associée à une réelle bonhomie, Édouard Perez est un jeune retraité actif. À 60 ans, lui et sa femme profitent de leur temps libre pour se consacrer à leurs passions. Les canevas pour elle, l'orgue et plus récemment la peinture pour lui. Pas très bavard les premières minutes, Édouard s'est ensuite prêté au jeu de l'interview pour nous raconter ses loisirs. Portrait.



« L'orgue [...] est un orchestre entier, auquel une main habile peut tout demander, il peut tout exprimer » disait Balzac. Cet instrument majestueux est pourtant vieux comme le monde. Son ancêtre, l'hydraule, daterait du III<sup>e</sup> siècle avant J.-C. Il serait l'œuvre d'un ingénieur grec d'Alexandrie, Ctésibios, connu pour avoir inventé également la soupape, le monte-charge ou encore l'horloge musicale.

À Saint-Porquier, petite commune du Tarn-et-Garonne, il y a une poste, une église et un petit commerce de proximité. Autour de ce centre-village, quelques petites maisons traditionnelles. Jusque là, rien d'étonnant. Mais à l'angle de la nationale et d'un chemin étroit, se dresse un nouveau bâtiment : le Clos de Saint-Porquier. Une résidence flambant neuve où Édouard Perez et sa femme Geneviève

ma retraite. J'ai même entretenu le bureau de Pierre Izard ». Une carrière bien remplie et un repos bien mérité donc.

Mais si nous sommes allés à sa rencontre, ce n'est certainement pas pour parler boulot mais plutôt musique. Car Édouard joue de l'orgue. Ou plutôt jouait puisqu'une sale déchirure musculaire au bras l'empêche désormais de pratiquer cet instrument si particulier. « J'adore la musique depuis

plus à rien ». En effet, comme le dit le dicton, la musique adoucit les mœurs, une maxime qui collerait parfaitement au tempérament du maître de maison.

Le « roi des instruments », comme le surnommait certains compositeurs du XVII<sup>e</sup> siècle, a forcément une connotation spirituelle, trônant la plupart du temps dans les enceintes religieuses pour accompagner les cérémonies et le chœur. Pour Édouard Perez, ce n'est qu'une passion qu'il a aujourd'hui remplacé par une autre. « J'ai dû abandonner mon orgue chez mon fils. Et je me suis mis à la peinture ». Notre hôte s'absente quelques instants et ramène sa dernière œuvre qu'il montre avec fierté. Un tableau bucolique de peinture à l'huile qui nous fait dire qu'il a bien réussi sa reconversion passionnelle. « Je ne suis pas peintre, mais j'en ai déjà vendu beaucoup ». Pour autant, il n'en oublie pas la musique et compte bien s'y remettre. « Je pense sérieusement à racheter un clavier ». Si nous n'avons pas eu le privilège d'entendre un morceau, nous avons au moins pu apprécier son coup de pinceau. ■

“ J'ai dû abandonner mon orgue et je me suis mis à la peinture. ”

ont emménagé en juin 2009. Quelques tableaux ornent les murs du charmant T2 que loue notre couple de retraité, originaire de la région toulousaine. « J'ai longtemps travaillé pour la société JOB (une ancienne usine de papier à cigarette située à Toulouse, ndlr) avant mon licenciement économique, raconte Édouard. Puis au Conseil Général de la Haute-Garonne durant trois ans jusqu'à

tout petit. Ma mère m'a forcé à apprendre l'accordéon, mais je préférais déjà le piano à l'époque » confie-il. Guidé par l'envie, la voie qui l'a conduit de l'accordéon à l'orgue est étonnante et navigue entre cours de piano et bidouille. « Je prenais du plaisir à jouer. Cela me détendait. Lorsque l'on fait de la musique, on oublie ses soucis. Les factures, les impôts, les problèmes. Bref, on ne pense