



Le journal des locataires

Vivre
aujourd'hui

mai 2010 - n°64

le magazine de l'habitat social



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
- **Colomers Habitat** - 8, allée du Lauraguais BP 70 131 - 31 772 Colomers 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^{er} 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



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

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.

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



Le journal des locataires

2010 – 2016 : La nouvelle ère

Le protocole d'accord signé entre l'OPH 31, le Conseil Général de la Haute-Garonne, la région Midi-Pyrénées et le Grand Toulouse a quelque chose d'historique. Il prévoit la réhabilitation de 505 logements en seulement 6 ans. Explication.

Lancé à l'occasion des vœux adressés par l'OPH 31 pour 2010, ce programme d'envergure suit les orientations définies par le Plan Stratégique de Patrimoine approuvé par le Conseil d'administration. « Environ 15 % du parc méritait une intervention, déclare Michel Eychenne, le directeur de l'Office. Nous avons donc travaillé à la mise sur pied d'un scénario volontaire de rénovation d'une partie de notre parc ». L'Office Public de l'Habitat 31 a choisi l'angle de la réhabilitation thermique pour rénover son patrimoine. Au final, le projet tient la route et les financements suivent. Dix-sept millions d'euros de travaux pour une économie d'énergie de 654 € par an et par logement.

Plus de confort et moins de CO₂

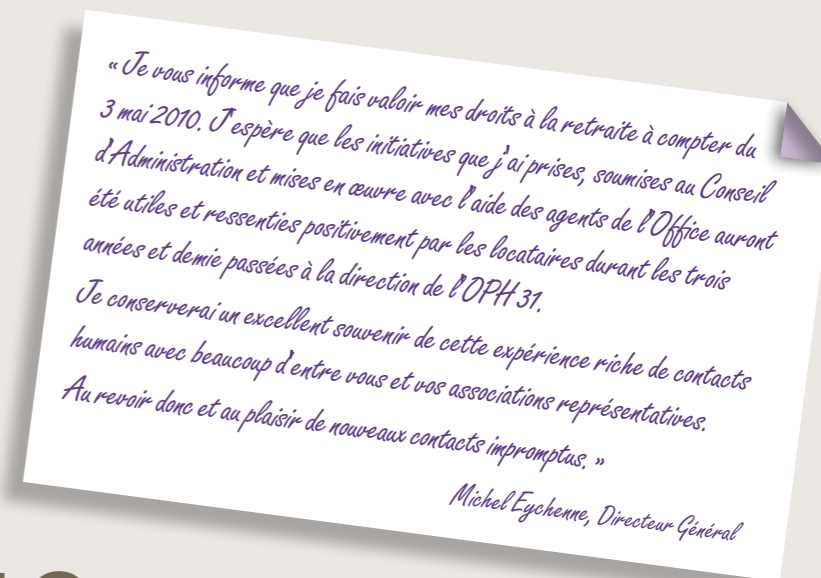
Chaque opération sera précédée d'un diagnostic thermique pour faciliter la généralisation de logements moins gourmands en énergie et réaliser ainsi des économies à l'usage en termes de charges pour les locataires. Pour mettre sur pied ce grand programme de réhabilitation de nombreux acteurs publics se sont réunis autour de la table : l'Union Européenne, l'État, le Conseil

Général de la Haute-Garonne, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, le Muretain, le Conseil Régional, la Caisse des dépôts et consignations.

Une union des forces qui autorise certains rêves qui représente en moyenne 35 000 € par logement. Les travaux concerneront l'isolation, le changement des menuiseries, des VMC ou des chaudières... « Nous souhaitons atteindre trois objectifs, détaille Michel Eychenne. D'une part, nous voulons améliorer la qualité technique de nos bâtiments pour passer des catégories D, F ou G à C voire B*. Nous cherchons également à augmenter le confort et la qualité de nos logements. Enfin nous tendons vers une meilleure accessibilité pour que nos habitations soient facilement aménagées pour les personnes à mobilité réduite ». Trois objectifs ambitieux qui ont également comme but avoué de redonner au patrimoine de l'OPH 31, une image résidentielle vertueuse.

Main dans la main avec les locataires

Le planning est serré mais ne néglige pas la bonne communication avec les locataires.



« Je vous informe que je fais valoir mes droits à la retraite à compter du 3 mai 2010. J'espère que les initiatives que j'ai prises, soumises au Conseil d'Administration et mises en œuvre avec l'aide des agents de l'Office auront été utiles et ressenties positivement par les locataires durant les trois années et demie passées à la direction de l'OPH 31. Je conserverai un excellent souvenir de cette expérience riche de contacts humains avec beaucoup d'entre vous et vos associations représentatives. Au revoir donc et au plaisir de nouveaux contacts imprévus. »

Michel Eychenne, Directeur Général



© DR

Signature du protocole par (de gauche à droite) : Pierre Izard, président du Conseil Général de la Haute-Garonne ; Jean-Michel Fabre, président de l'OPH 31 ; Martin Malvy, président du Conseil Régional Midi-Pyrénées et Claude Raynal, vice-président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse. Lors de la signature du protocole d'accord.

* voir l'encadré sur les étiquettes thermiques en page 3

à suivre... page 10





Aucamville résidence Jules Ferry : 24 logements collectifs en réhabilitation – commencement des travaux à l'automne 2010.



Villemur résidence Saint-Exupéry : 20 logements collectifs sis 9, 11 et 13 avenue Saint-Exupéry réhabilitation prévue pour l'automne 2010.

« Les conseils de concertation locatives et les associations de locataires qui y siègent ont approuvé à l'unanimité nos projets, poursuit le directeur général. Il y avait des attentes très fortes et nous répondons à toutes les questions qu'elles concernent le déroulement des travaux ou les conséquences que ces opérations auront sur les loyers. » Réunions publiques, lettres, affichage tous les moyens sont bons pour informer et impliquer.

Et Gérard Pey, chef du service patrimoine de l'OPH 31 de poursuivre : « pour les sites qui seront occupés pendant les travaux nous avons opté pour l'installation d'un pilote de chantier, qui sera tous les jours sur place pour accompagner les locataires et veiller à ce que le service des fluides – eau, gaz... - ne soit pas arrêté plus d'une journée. » Concrètement, les appartement témoins permettront à chaque locataire de se tenir

informés des travaux à venir pour mieux se projeter dans leur futur logement.

Enfin, Bel Air III est l'objet d'une étude urbaine complémentaire menée par la commune, qui tend vers une solution de réhabilitation (sauf étude technique contraire).

Auterive en cours...

À Auterive, l'opération se fera en trois phases et les nuisances seront minimisées au maximum. La première phase verra la construction de 55 logements (rue Combatalade) livrés début 2011.

Lors de la seconde, on procédera à la destruction de la résidence Combatalade. Cette phase sera suivie par la construction sur le site démolit de 43

logements livrés fin 2012. Les nouveaux bâtiments seront plus confortables : plus grands, avec ascenseur, VMC, double vitrage à gaz inerte, isolation phonique, portier avec interphone, balcon ou terrasse, antenne collective et même gardien. Chaque famille sera accompagnée pour son relogement.

Les logements de Bel Air I et II seront réhabilités sur site occupé.

...Colomiers à l'étude

La seconde opération à l'étude se situe à Colomiers à quelques centaines de mètres du centre-ville. C'est donc dans le cadre d'une étude urbaine plus large qu'il sera décidé de l'avenir des 182 logements existants qui appartiennent à l'OPH 31. ■

Le quizz du locataire



1 Quelle durée de préavis devez vous respecter pour rendre le logement loué ?

- 6 mois
- 3 mois
- 1 mois

La bonne réponse :
Le locataire peut donner congé à tout moment, en cours de bail, mais il doit respecter un préavis de trois mois. Ce délai peut être réduit à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi, de perception du RMI ou de location en meublé, par exemple.



2 Qui a la charge de réparer la prise de courant que vous venez d'abîmer malencontreusement ?

- Le locataire ?
- le concierge ou l'agent d'entretien ?
- Le propriétaire ?

La bonne réponse :
Le décret du 26 août 1987 stipule que toutes les menues réparations et celles d'entretien courant sont du ressort du locataire. Parmi elles, il y a le remplacement des prises de courant, mais aussi la réparation de la robinetterie ou encore le remplacement des poignées de porte ou des gonds...



3 Qui a la charge de réparer la serrure de la porte d'entrée qui fonctionne mal alors que vous venez juste d'emménager ?

- Le locataire précédent ?
- Le locataire qui rentre dans les lieux ?
- Le propriétaire ?

La bonne réponse :
Le propriétaire
Dans les premiers jours de la location, les dysfonctionnements et autres travers de l'appartement ne peuvent pas être totalement imputés au locataire. Le propriétaire prend en charge les réparations importantes, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté ou à un vice de construction.



4 Pouvez-vous vous désengager de votre bail au lendemain de sa signature car vous avez trouvé un logement plus intéressant ?

- Non c'est trop tard
- Je fais ce que je veux sans avertir personne
- Oui, mais dans certaines conditions

La bonne réponse :
Oui, en envoyant une lettre recommandée avec accusé de réception, avec 3 mois de délai de préavis.

5 Que se passe-t-il si vous n'avez pas trouvé de nouveau logement à l'échéance de votre préavis ?

- Je peux rester dans les lieux en attendant d'en trouver un
- J'attends que le nouveau locataire arrive
- Je dois absolument quitter les lieux

La bonne réponse :
Vous devez libérer impérativement le logement à la date prévue Une fois que votre préavis de départ a été reçu par le propriétaire, il n'est malheureusement pas possible de faire marche arrière. Vous devez quitter le logement au plus tard à la date annoncée. Si vous ne respectez pas cette règle, vous devrez verser des dommages et intérêts à votre propriétaire, même si vous continuez à lui payer un loyer. Si votre préavis échoie entre le 1/11 et le 15/03, vous ne profiterez même pas de la trêve hivernale, qui interdit l'expulsion, puisque c'est vous qui êtes à l'origine du départ.



© Charly - Fotolia.com

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.



© kw-on - Fotolia.com

après 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'éteudages 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. ■



© I stock photo

6 Ce mois-ci, vous avez des problèmes pour régler votre loyer...

- J'attends de gagner au loto pour réagir...
- Je ne fais rien quitte à ce que ma dette augmente
- J'alerte tout de suite mon propriétaire pour en parler avec lui

La bonne réponse :

Vous alertez votre propriétaire pour tenter de trouver une solution. Il vaut mieux prévenir le propriétaire le plus vite possible. Si vous entretenez de bonnes relations avec lui, il vous accordera sûrement un délai de paiement. Si votre demande n'aboutit pas, ne tardez pas pour prévenir la personne ou l'organisme qui vous a prêté l'appartement. C'est vers elle que le propriétaire se retournera si vous ne pouvez pas payer votre loyer.



© I stock photo

7 La souscription d'un contrat d'assurance multirisques habitation pour votre appartement est :

- Facultative
- Obligatoire
- Nécessaire si j'ai eu un sinistre dans l'année

La bonne réponse :

L'assurance multirisques habitation est obligatoire. L'assurance multirisques habitation est obligatoire si vous êtes locataire d'un appartement ou d'une maison individuelle. Vous êtes responsable auprès du propriétaire des dommages que vous pourriez causer à l'appartement, à la maison ou à l'immeuble.



© I stock photo

8 Lequel de ces travaux, que vous pouvez réaliser dans votre appartement, nécessite l'accord du propriétaire ?

- Le changement des tapisseries
- Abattre une cloison
- Changer les meubles

La bonne réponse :

Abattre une cloison. Si rien ne vous interdit de réaliser des travaux dans votre appartement pour améliorer votre confort, vous devez informer de votre projet le propriétaire dès lors que vous allez transformer l'appartement. Si vous comptez abattre une cloison sans prévenir, attendez-vous à une vive réaction. Vous devrez la remonter et verser une indemnité.



© 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



© 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 Tolermé 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
- 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

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^e 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^e 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