



**Office Public de l'Habitat
de Millau et sa Région**

Vivre
aujourd'hui

décembre 2010 - avril 2011 - n°66

le magazine de l'habitat social



**Un hiver en
douceur**

Édito

En cette fin d'année, nous vous proposons une petite lecture de *Vivre aujourd'hui* autour de divers thèmes d'actualité et tout particulièrement le nouveau formulaire unique de la demande locative sociale. Depuis le 1^{er} octobre, les formalités de demande d'un logement social ont été harmonisées au plan national. Nous vous présentons ce nouveau formulaire.

Nous avons également souhaité vous faire découvrir les outils numériques susceptibles de faciliter le vivre-ensemble.

Parce que l'utilisation et la propreté des parties communes demeurent au cœur de vos préoccupations, nous vous rappelons les évolutions des modes d'appropriation et les règles d'usage des parties communes.

Vivre aujourd'hui vous invite à vous évader au Château de Merville et à découvrir les cabanes nichées au cœur des arbres.

Enfin, habitante active, souriante et solidaire sportive, Madame Nadine GARCIA, vous parlera de fitness et de tai-chi qui n'ont plus de secret pour elle.

Joyeuses fêtes de fin d'année et à l'année prochaine

Sabine Veniel-Le Navenec
Directrice de la Publication

SOMMAIRE

Brèves p.3

Dossier p.4-6

Un formulaire unique pour une demande de logement simplifiée.

Repères p.7-10

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

Ensemble p.11

Améliorer le vivre ensemble grâce à Internet ? Enquête sur les réseaux sociaux.

Pratique p.12-13

Pour bien comprendre et bien vivre ses parties communes.

Évasion p.14-15

Nuitée haut perchée avec la cabane dans les arbres.

Talent p.16

Nadine Garcia, le professeur de fitness met le sport au service des autres.

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 l'Ariège** - 23 bis, avenue de Ferrières BP 39 - 09002 Foix Cedex - tél. : 05 61 02 30 00
- **OPH de Decazeville** - 20, avenue Maruéjols 12300 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 Haute-Garonne** 75, rue Saint-Jean 31130 Balma - tél. : 05 62 73 56 00
- **Colomiers Habitat** - 8, allée du Lauraguais BP 70 131 - 31772 Colomiers Cedex tél. : 0811 567 567
- **La Cité Jardins** - 18, rue de Guyenne 31702 Blagnac Cedex - tél. : 05 61 71 79 19
- **Société Française d'Habitat Économiques (S.F.H.E)** - 5, avenue Marcel-Dassault Tersud, Bât. B - 31500 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
- **PATRIMOINE SA** 5, place de la pergola, 31077 Toulouse Cédex 04 tél. : 05 61 36 26 20

ageel agence conseil en communication éditoriale

Réalisation : ageel - www.ageel.fr - Tél. : 05 61 14 78 31
Photo de couverture : IStockphoto.com
Impression : Pure Impression
ISSN : 1240-9626



© IStock Photo

Exposition

Le logement social, moteur de l'innovation et de la qualité architecturale



Le HLM nouveau est arrivé ! Voilà en quelques mots, le message transmis par cette exposition organisée par l'Union Sociale de l'Habitat Midi-Pyrénées et la SEM Constellation. Inaugurée à Cornebarrieu, elle poursuit sa route dès le 5 décembre dans le hall du Grand Toulouse situé à Marengo. Une exposition conçue pour montrer au grand public, la dynamique pionnière en matière de procédés constructifs et qualitatifs des organismes HLM. Parce que l'époque des grandes barres d'immeubles est révolue, les organismes de logements sociaux se montrent de plus en plus innovants tant sur les méthodes de construction que sur les performances énergétiques et environnementales : normes BBC (bâtiment à basse consommation), capteurs solaires pour eau chaude, géothermie... Des initiatives souvent peu connues. Pour illustrer cette nouvelle conception du logement social, l'exposition présente quelques exemples de projets : des préfabriqués en bois modulaires à Malapère à Toulouse, des constructions avec une isolation en botte de paille à Lacaugne...

> Cette exposition sera visible pendant toute l'année 2011 et reste à la disposition des collectivités.

Rappel

le SLS

En cas de dépassement du plafond de ressources, un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) est appliqué selon des modalités fixées par la loi (attention celles-ci ont changé depuis le 1^{er} janvier 2009). Il faut tenir compte de vos changements de situation, car si en cours de bail, vos ressources augmentent ou vos charges de famille diminuent, vous pouvez être concerné par le SLS. Pour établir ce dépassement, l'obtention de certaines informations s'impose. C'est pourquoi votre bailleur vous a envoyé un questionnaire auquel vous devez obligatoirement répondre. En effet, sans réponse de votre part, votre organisme bailleur se verra dans l'obligation de vous appliquer le supplément de solidarité maximum.



Un formulaire unique

pour une demande simplifiée

Après le numéro unique, place au formulaire unique. Un pas en avant pour une plus grande simplification de la demande de logements sociaux. Une implication totale des bailleurs sociaux pour le bien de leurs (futurs) locataires.

Cela fait maintenant plusieurs années que les pouvoirs publics ont décidé de simplifier les formalités administratives. Prolongement de la validité des passeports, allègement de la demande de prestations familiales ou de documents d'état civil en ligne, tous les domaines sont concernés.

Après le numéro unique...

Dans le logement social, la simplification est aussi présente. En 2001, la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a réformé en profondeur les mécanismes d'attribution des logements sociaux. Après les accords collectifs départementaux et les conférences intercommunales, un nouveau dispositif a vu le jour, le numéro unique. Destiné à évaluer les besoins en logements sociaux et à mesurer les délais d'attente, le numéro unique est attribué à chaque demandeur et correspond à l'enregistrement, dans chaque département, de sa ou ses demandes de logement. Dans un souci de transparence, le numéro unique apporte à chaque demandeur des garanties de sécurité et d'égalité de traitement.

Pour l'obtenir, chaque demandeur devait donner outre ses nom, prénom et date de naissance, son adresse, le nombre de personnes dans le foyer. Il devait aussi indiquer s'il était déjà locataire d'un logement social et préciser la ville ou le quartier où il souhaitait résider. Une fois ce numéro unique obtenu, en moins d'un mois, le demandeur devait se rapprocher des différents bailleurs auprès desquels il déposait des dossiers.

« J'ai fait une première demande de logement social il y a

cinq ou six ans, raconte Laure Turpin, aujourd'hui locataire à Colomiers. Il me fallait rapidement un appartement. Les délais étant alors très longs, je me suis dirigée vers des bailleurs privés. J'ai refait un dossier de demande il y a un an auprès de Colomiers Habitat et du CIL (organisme collecteur du 1% logement, ndr), j'ai eu un appartement moins de quatre mois après, le temps d'effectuer mon préavis ».

Le formulaire unique

Depuis le 1^{er} octobre dernier, les formalités de demande de logement social ont connu une nouvelle simplification, avec la mise en place du formulaire unique. Cette nouvelle procédure évite désormais la distinction entre demande de numéro unique et demande de logement, souvent une source de complexité pour les demandeurs. La mise en place du formulaire unique permet de simplifier, d'harmoniser et d'accélérer la demande d'accès au logement. Grâce à cette démarche, le demandeur est placé au centre du dispositif, ses démarches étant facilitées.

C'est après l'enregistrement de sa première demande de logement qu'un numéro unique lui est attribué. Outre le formulaire, la copie de la carte d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité suffit pour le dépôt. Après obtention du numéro unique, le demandeur peut aller déposer des dossiers auprès d'autres organismes. Toutes les informations nécessaires au traitement de la demande figurent sur le formulaire ; c'en est fini des échanges de courriers et des demandes d'informations

Pour simplifier les formalités de demande de logement social, le formulaire unique est téléchargeable sur le site www.formulaires.modernisation.gouv.fr

complémentaires (exergue si besoin). Le formulaire unique est même téléchargeable ou peut, pour certains bailleurs, être rempli en ligne. Les améliorations apportées par la mise en place de ce dispositif visent aussi un meilleur traitement des demandes effectuées via la procédure du droit au logement opposable (Dalo) créée en 2009. Elles répondent également à la loi sur le handicap de 2005. Un volet du formulaire est réservé aux demandeurs handicapés. Une partie du formulaire leur est destinée. La demande de renseignements est plus complète, et permet une meilleure prise en compte de la demande, en fonction du handicap.

Autres nouveautés apportées par la mise en place du formulaire unique, la liste des pièces exigées pour l'instruction de la demande est maintenant limitée et harmonisée.

Pour la demande et la mutation

Par ailleurs, le formulaire unique est à remplir également pour ceux qui veulent changer de logement, par exemple après une séparation ou lors de l'arrivée d'un enfant. « J'ai fait une nouvelle demande auprès de Colomiers Habitat pour changer de logement au début du mois d'octobre, explique Laure Turpin. Il n'y avait aucune pièce à joindre, si ce n'est la photocopie de ma carte d'identité. Trois semaines après, j'ai reçu mon numéro unique. J'ai eu ensuite un entretien avec quelqu'un de l'organisme afin de mieux cerner ma demande. C'est lors de cet entretien qu'on m'a donné la liste des pièces justificatives à fournir, mon livret de famille et des avis d'imposition ».

La mise en place du formulaire unique va également permettre, au niveau départemental, puis national, d'alimenter une base statistique et d'avoir un état fidèle et complet de la demande de logement social. Au niveau départemental, cela va permettre d'avoir un regroupement de la demande et sa mise à disposition de l'ensemble des organismes. Pour Jérôme Blanc, chargé de la demande locative à l'OPH 31 : « Le demandeur

sera gagnant. Sa demande sera accessible à tous les organismes ». De quoi aider aussi les pouvoirs publics et les bailleurs dans certaines prises de décisions.

En mars 2011, un serveur national va voir le jour et recensera l'ensemble des demandes de logement social. Chaque organisme y saisira toutes les demandes qu'il reçoit. Déjà, dans certaines régions, comme dans les Pays de Loire, ce recensement existe. En Haute-Garonne, le groupement départemental va mettre en place un fichier unique, qui permettra d'avoir une lisibilité complète de la demande. Un logiciel, qui répond aux attentes de chacun, notamment en termes d'ergonomie, est en cours de développement.

Avec la mise en œuvre de ces réformes et la marche vers la demande unique, l'ensemble des bailleurs sociaux affirment leur engagement fort dans la qualité de service, et mettent, plus que jamais, le locataire au centre de leurs préoccupations. ■

Le formulaire est intitulé "Demande de logement social" et fait référence à l'article R. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation. Il est divisé en plusieurs sections :

- Cadre réservé au service** : Numéro de dossier.
- Le demandeur** : Informations personnelles (Nom, Prénom, Date de naissance, Nationalité, Situation familiale, Tél., Mail).
- ADRESSE OÙ LE COURRIER DOIT VOUS ÊTRE ENVOYÉ** : Adresse postale (Bâtiment, Escalier, Étage, Appartement, Numéro, Voie, Code postal, Localité).
- ADRESSE DU LOGEMENT OU VOUS VIVEZ ACTUELLEMENT (SI ELLE EST DIFFÉRENTE)** : Adresse actuelle.
- Votre conjoint ou le futur co-titulaire du bail** : Informations sur le conjoint ou futur co-titulaire.
- Personnes fiscalement à votre charge ou à la charge de votre conjoint ou du futur co-titulaire du bail qui vivront dans le logement** : Liste des personnes à charge.



Office Public de l'Habitat de Millau et sa Région



© theromb - Fotolia.com

Une année se termine, une nouvelle année arrive. Et le temps paraît trop court pour la réalisation de toutes nos ambitions. Ainsi que je vous l'ai déjà exprimé, nous sommes résolument engagés dans une démarche de programme local de l'habitat avec pour ambition de tendre à offrir à tout éventuel bénéficiaire un logement, de la meilleure qualité possible. Plusieurs programmes sont arrivés à terme, des locataires se sont installés, bien d'autres opérations de constructions sont en cours.

Des opérations d'entretien, d'amélioration du confort ont été commencées, d'autres sont à venir ; mais malheureusement tout ne peut être fait simultanément : pour des raisons budgétaires, d'organisation de chantiers, ou de capacités des entreprises.

Il faut régulièrement faire des choix de priorité alors que tout un chacun voudrait bénéficier au plus tôt des améliorations voulues. Il faut aussi se préoccuper de tous les locataires, leur dire visiblement par des actes concrets nos préoccupations.

Rien ne se fait en un jour.

Nous sommes soucieux aussi du désir d'accession à la propriété des uns et des autres et dans ce domaine, des opérations sont d'ores et déjà livrées, d'autres en cours ou en projet. Nous sommes attentifs à toute demande d'accession à la propriété. Dans tous ces projets nous sommes soutenus par la municipalité qui nous assure de ses cofinancements, de son aide dans la recherche et la maîtrise du foncier nécessaire et nous nous engageons à ses côtés dans le développement de la ville : l'accueil de nouveaux résidents, l'hébergement des jeunes - étudiants entre autres, la rénovation et le renouvellement du centre urbain. L'OPH est résolument un partenaire du projet de la ville et de tout projet de développement du milieu local. L'Office est aussi un opérateur très fortement impliqué dans la vie sociale, dans l'équilibre urbain, dans les réponses aux besoins ainsi que dans l'organisation de la sociologie urbaine. Il s'agit pour tous : locataires, opérateurs, administrateurs, élus d'être fiers et honorés de notre patrimoine au service des besoins de tous.

Tous mes vœux pour cette nouvelle année dans la volonté exprimée. ■

Le Président, Pierre Barre.

Dernière minute

Résultats de l'élection des représentants des locataires au Conseil d'administration.

Ont été élus le 2 décembre 2010 :

- Madame **Valentin** pour la liste « Familles de France »,
- Madame **Rames** pour la liste « Association locale de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie,
- Monsieur **Tanesie** pour la liste « Union Indépendante des Locataires de l'Office HLM de Millau

34%
Taux de participation



Construction de trois logements sociaux à Peyreleau



Situés au-dessus des locaux de la Mairie au rez-de-chaussée, chaque appartement s'étendra de l'étage aux combles ou sont situées les chambres.

En partenariat avec le Conseil Municipal de la petite commune de Peyreleau dans l'Aveyron, l'Office de l'Habitat de Millau s'est lancé dans la construction de trois logements sociaux. Une opération originale puisque les futurs appartements seront situés au dessus de la Mairie.

Peyreleau est une petite commune de l'Aveyron de 70 habitants située au point de rencontre de trois causses : Méjean, Sauveterre et Noir. « Un emplacement privilégié au départ des Gorges du Tarn et de la Jonte qui nous vaut une population estivale quasiment décuplée, mais qui malgré cet évident attrait touristique ne doit pas masquer une vie au quotidien difficile. La population d'hiver, peu nombreuse, est accrochée

au pays », explique Jean-Marie Leymarie, Maire de Peyreleau. Une situation qui rend indispensable une grande solidarité de la part de tous les acteurs du logement et notamment de l'Office de l'Habitat de Millau qui confirme ainsi sa volonté de ne pas oublier les zones rurales. C'est pourquoi la création de 3 logements modernes (2 T3 et un T2, tous en duplex) au-dessus de la Mairie a reçu un accueil privilégié de la part du Conseil Municipal. Cette action

pilotée par l'Office de l'Habitat de Millau, s'accompagne d'une réhabilitation bien nécessaire de la Mairie, un bâtiment qui date de 1893. La réalisation d'une dalle de béton permettra par exemple de conforter le bâti et de séparer les locaux de la Mairie des logements. Les travaux ont d'ores et déjà commencé et les futurs locataires devraient pouvoir prendre possession de leurs appartements d'ici le second trimestre 2011. ■

MONTJAUX



« Maison Gaston » à Montjaux

une villa sociale en milieu rural

La « maison Gaston » est une vieille bâtisse de charme qui une fois rénovée pourra accueillir une famille nombreuse avec ses quatre chambres.

Afin de favoriser l'arrivée de nouvelles familles en milieu rural, la Mairie de Montjaux, petite commune de l'Aveyron, a acquis en 2009 une maison mise en vente aux enchères publiques avant de confier à l'OPH de Millau le soin de la réhabiliter. La réalisation de cette villa en logement social sera terminée au cours du second trimestre 2011.



En 2002, la mairie de Montjaux, (petit village rural Aveyronnais de 400 habitants), proposait à l'Office de l'Habitat de Millau la construction de trois logements locatifs neufs dont deux F4 et un F5. Des logements qui depuis leur mise en service début 2003 ont tous été loués sans discontinuité à des couples avec enfants. Depuis, de nombreuses demandes de locatifs pour familles nombreuses n'ont pu être satisfaites au moment voulu. Une situation que regrette Jean-Claude Fournier, le Maire de Montjaux, car l'installation de nouvelles familles est une priorité pour

une commune rurale.

C'est la raison pour laquelle, début 2009, ce dernier a saisi l'opportunité d'acquérir une maison mise en vente aux enchères publiques. L'utilisation de ce bien immobilier, baptisé « Maison Gaston » en l'honneur d'un ancien propriétaire, s'est ainsi imposée d'elle-même et par décision du 27 novembre 2009, le Conseil municipal a confié à l'Office de l'Habitat de Millau la mission de réaliser une villa en logement social. Les propriétaires bailleurs préférant d'ordinaire les locations saisonnières aux locations à l'année, cette politique

de développement de locatifs sociaux en milieu rural correspond à un réel besoin. Besoin actuellement accru par une forte demande de familles souhaitant s'installer à la campagne.

Le rôle et les choix, dans ce domaine, de l'Office de l'Habitat de Millau sont primordiaux car les communes rurales de cette importance n'auraient pas les moyens financiers pour acheter et rénover des biens dont elles ne maîtrisent pas le foncier. ■



Les Hauts de Naulas

Livraison

Projet d'envergure réalisé en partenariat avec Aveyron Logement, « Les Hauts de Naulas » se distingue par son concept novateur d'accession sociale sécurisée. Un dispositif appelé dans les années à venir à s'imposer comme un outil de développement incontournable au service des collectivités et des familles de condition moyenne désirant accéder à la propriété.



Situées dans un cadre exceptionnel avec le viaduc de Millau en arrière plan, les treize villas des Hauts de Naulas sont prêtes à accueillir les locataires. Il ne manque plus que les abords.

Les travaux de l'opération « Les Hauts de Naulas », débutés en juin 2009, sont terminés. Les 13 villas (11 T4 et 2 T5) érigées sur les hauteurs de Naulas à Millau dans le lotissement communal « les Hauts de Naulas » ont en effet accueilli leurs premiers locataires. Et peut-être futurs propriétaires car en plus de respecter les nouvelles normes environnementales (label Très Haute Performance Énergétique) et d'être doté de prestations de qualité (eau chaude sanitaire solaire, planchers chauffants électriques, garages, abords végétalisés, etc.), le projet est placé sous le signe de l'innovation grâce au

dispositif de location-accession.

Mis en place en 2007 par l'Office de l'Habitat de Millau et Aveyron Logement via la création d'une Société Civile Immobilière (SCI) dénommée « Causses et Rougier Habitat », ce système de location-accession est destiné à favoriser l'accès, pour les ménages dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond, à la propriété. Le propriétaire-bailleur et le locataire peuvent ainsi conclure un contrat stipulant qu'après versement d'un loyer et d'une somme associée, le locataire pourra devenir propriétaire de son logement. Concrètement, pendant toute la période de

location (3 ans et demi maximum), le locataire paye un montant correspondant aux loyers dus au titre de la jouissance du bien (fraction locative) auquel s'ajoute la fraction acquisitive correspondant à une épargne déductive du prix de vente.

Au terme de la période prévue dans le contrat, le locataire doit faire un choix : soit il achète le bien, soit il renonce. S'il achète, le prix de vente est diminué du montant de son épargne. S'il renonce, le bailleur doit lui restituer le montant de la fraction acquisitive déjà versée, déduction faite d'une indemnité. ■

Et si la toile participait au vivre ensemble ?



Depuis plusieurs décennies, les relations de voisinage ont tendance à se disloquer, surtout dans l'espace urbain. Les gens ne se connaissent pas bien et ne se parlent pas toujours. Dans le même temps, les outils numériques ont pris une place considérable dans nos vies quotidiennes, en particulier ces dernières années, avec le boom des réseaux sociaux. Souvent décrié comme outil de la vie fictive, Internet se révèle pourtant d'un très grand intérêt pour impulser des relations de voisinage conviviales. Enquête sur la toile.

Voisin qui es-tu ?

Au premier abord, le concept Internet ne semble pas vraiment être un levier de sociabilité entre les habitants d'un même quartier. Les internautes passant plus de temps sur les réseaux sociaux comme Facebook ou Twitter qu'à parler et échanger avec leurs voisins. « Dans notre société, la relation n'a jamais été aussi compliquée », note Atanase Perifan, initiateur de la Fête des voisins. C'est dans ce contexte, que commence à germer une idée dans la tête d'un jeune sociologue habitant à Paris, Nathan Stern.

En tapant le nom de sa rue dans un moteur de recherche, il tombe sur des voisins avec lesquels il va parler sur la toile. En 2003, il fonde Peuplade, un réseau social de voisinage à toute petite échelle : celle d'une rue ! Peu à peu le projet s'étend dans l'agglomération parisienne, les habitants découvrent une manière de se rencontrer, de nombreuses initiatives sont lancées, des gazettes on-line, des pots de bienvenue... En 2007, Peuplade.fr couvre toute la France ! La clef du succès ? Un site gratuit, où les membres se rencontrent selon leur lieu de vie et donc « où le réel n'est jamais loin ! » expliquent les « ingénieurs sociaux », co-fondateurs de Peuplade.

Pourquoi passer par le cyber espace quand il suffit de traverser le palier pour frapper à la porte de son voisin ? Le succès grandissant de Peuplade, qui inaugure une grande marée d'autres réseaux sociaux de

voisinage (voiseo.com, bonjourvoisins.com, proxiigen.com...) est certainement la meilleure réponse à cette question. Les réseaux sociaux permettent de rassembler toutes les personnes qui gravitent autour d'un lieu de vie commun, ils génèrent la rencontre, que, dans la vie quotidienne, les habitants n'oseraient pas provoquer.

Vivre sa vie de résident

L'un de ces réseaux se consacre essentiellement aux logements collectifs. Lancé en 2007, ma-residence.fr touche 20 000 immeubles à travers la France. Pourquoi les logements collectifs ? « Parce que 50 % des Français vivent dans ce type d'habitation », précise Gilles Seinglod, directeur général de ma-residence.fr. Le réseau essaie de redonner une dynamique aux immeubles, en permettant aux voisins d'entrer en contact, d'échanger des services, de partager des bonnes adresses, des promotions, d'organiser des événe-

ments, de découvrir des associations...

Mais ma-residence.fr va plus loin, il met le local à l'honneur. Sur un espace dédié à sa résidence, chaque habitant peut suivre la vie de son immeuble : réunions, travaux et même être informé des décisions prises par ses gestionnaires (Conseil Syndical, Syndic, Bailleur) si ceux-ci s'impliquent sur le réseau. Toute la communication interne de la résidence qui est simplifiée. Car les mairies et les bailleurs sociaux sont aussi partie prenante du projet. Sur ce réseau, on trouve également une interface spéciale pour l'école, où les parents d'élèves discutent de leur établissement scolaire, de l'éducation mais aussi organisent le covoiturage, récupèrent les devoirs pour les enfants en cas d'absence...

Cette année, 15000 Fêtes des voisins ont été déclenchées sur ma-residence.fr, avant d'avoir lieu dans les immeubles, pour de vrai ! ■

La toile, le livre et vous

Le livre de Charles Berdugo, *Le Nouveau Vivre ensemble*, présente comment toutes les petites et grandes choses de la vie locale, peuvent être facilitées par les outils numériques. Commandes groupées, potentialités du quartier, possibilités d'entraide... Pour bien vivre sa vie de quartier, la toile est devenue l'interface privilégiée des rapports sociaux. Aux Éditions Descartes et Cie, 19 €.



Parties communes

un espace à respecter

Les parties communes sont souvent la vitrine d'une résidence. La première impression quand on rentre chez soi, c'est celle laissée par le hall d'entrée, les espaces verts, le local à vélo... Des espaces où les habitants se croisent, mais dont le rôle et l'importance est souvent mal défini. Concrètement, les habitants ont souvent bien du mal à se sentir responsables de ces espaces mis en commun. Est-ce un prolongement de l'habitation privée ou au contraire une intrusion des autres dans son propre espace ? Comment réussir à partager un hall d'immeuble, un terrain de jeu, un local à poussette ou à vélo ?

Les parties communes, un espace en évolution

Les parties communes de nos résidences n'ont pas toujours été ce qu'elles sont aujourd'hui, leur évolution a suivi celle de la société et des politiques d'urbanisme.

Dans les années 70, un mouvement de critique des grands ensembles architecturaux émerge, notamment face aux problèmes de dégradations et de pratiques illicites (squat, etc.) dans les parties communes. Des organismes bailleurs, des architectes, des urbanistes ainsi que des sociologues ont mené depuis une réflexion sur la façon de construire et de vivre ces espaces. Ils en sont arrivés à la conclusion que pour se sentir bien chez eux, les habitants souhaitent davantage d'espace privatif. Tenant compte de ces aspirations, de nombreux bâtiments ont été construits dans ce sens : balcons, jardins privatifs et même immeubles-villas.

Dans cette même dynamique, architectes et sociologues ont poussé leur réflexion sur les parties communes. Dans les bâtiments où l'espace privé gagne de la place, comment l'espace commun peut-il s'articuler et quelle est son

utilité ? Pour Émilie Flamand, de l'Institut d'urbanisme de Paris, l'objectif des parties communes est surtout de « faciliter la circulation et améliorer la sociabilité des habitants ». Désormais, dans les constructions les plus récentes, cet espace est envisagé davantage comme un lieu ouvert, conçu surtout pour la circulation des personnes. Un autre élément entre aussi en compte dans la construction contemporaine des parties communes : les contraintes d'espace et de normes thermiques qui poussent à concevoir des parties communes extérieures au bâtiment sous forme de passages couverts...

« L'objectif des nouvelles réalisations est de réduire à leur plus simple expression des parties communes qui consomment beaucoup de surface », explique Thomas Baylac, directeur délégué régional du groupe Arcade, responsable des programmes Midi-Pyrénées. Il décrit les parties communes d'aujourd'hui comme des espaces où l'accent est mis sur l'aspect esthétique aussi, afin qu'ils ne deviennent pas un lieu de rejet, mais un lieu plaisant et sympathique. « Elle doivent être agréables, mais aussi solides et durables », poursuit-il. Le choix des matériaux de revêtement, des carrelages, de

l'éclairage mais aussi de la décoration (miroir, plantes vertes, place des boîtes aux lettres) est orienté en ce sens.

Dans les constructions nouvelles, d'autres priorités entrent en jeu, en particulier vis-à-vis des personnes handicapées (couloirs plus larges, accessibilité en fauteuil roulant...), de la sécurité (interphone, caméras de sécurité, lumières, alarme...) et des espaces verts (bancs, jeux sécurisés pour enfants...).

Le défi de l'entretien

L'épineuse question de l'entretien des parties communes est souvent au centre des discussions. Le bailleur est responsable de l'entretien et des réparations dans les parties communes. En plus des agents de proximité, des entreprises extérieures peuvent être en charge du nettoyage et de la maintenance. Aujourd'hui, plus que jamais, les bailleurs mettent l'accent sur la qualité des services fournis, même s'il le sont par des prestataires externes. C'est ainsi que les entreprises doivent répondre à des normes drastiques pour accomplir leur mission. Cependant, **la propreté n'est pas le seul problème du bailleur, elle est l'affaire de tous.** Il y a l'usage

normal des parties communes et celui qui est abusif comme vider ses poches dans un escalier ou laisser traîner un sac poubelle sale sur le palier. C'est le bien-être de tous qui en pâtit et les charges qui risquent d'en subir les conséquences. Car en cas de réparations lourdes, c'est l'organisme bailleur qui doit prendre en charge les frais sauf quand c'est le locataire qui est responsable des dégradations commises notamment dans les parties communes.

Un lieu de rencontre ou de fuite ?

Tous les habitants passent par les parties communes et les utilisent, que ce soit pour le local à vélo, les poubelles ou encore la boîte aux lettres. Tous ces lieux sont hautement fonctionnels. Pourquoi y a-t-il de nombreuses dégradations dans un lieu qui appartient à tous ? « Les espaces intermédiaires tendent à devenir des espaces de renvoi, où prend place tout ce que l'on rejette de la sphère privée, ordures comme activités, impropres et inappropriées », explique Émilie Flamand. Partager cet espace peut devenir compliqué, les habitants ne peuvent pas considérer les parties communes comme un lieu privé, mais ne doivent pas pour autant le négliger en l'assimilant à une zone étrangère. Il n'est donc pas possible de monopoliser la cage d'escalier, d'encombrer le local à poussette ou le jardin. Puisqu'ils ne peuvent pas se l'approprier, certains habitants ont tendance à s'en désintéresser et à négliger le tri sélectif, la propreté... Mais comment vivre avec les autres, cet espace qui n'est pas tout à fait à soi ?

On trouve dans les parties communes certains moyens de rencontre et de sociabilité entre les habitants : panneaux d'affichage contenant des informations sur la vie du bâtiment, les espaces verts avec des jeux, et parfois le boulodrome, ou la grande salle permettant d'organiser des activités... Pour aller plus loin, d'autres idées originales sont lancées, comme les chartes de bon voisinage ou encore la Fête des voisins, qui permettent d'humaniser les rapports entre les habitants. ■



FOIRE AUX QUESTIONS : QUE FAIRE ET NE PAS FAIRE ?

- 1 La circulation des cycles et des véhicules est-elle autorisée sur les pelouses ?
Non, c'est interdit
- 2 Nouveau résident, ai-je accès au local à vélo si celui-ci est plein ou dois-je attendre qu'une place se libère pour pouvoir y mettre le mien ?
Vous avez le même droit d'accès aux parties communes que tous les autres habitants.
- 3 Dans l'attente de déposer un vieux meuble aux encombrants, puis-je le stocker sur mon palier ?
Non, il est interdit d'encombrer les parties communes.
- 4 La clé de ma boîte à lettres est cassée, qui doit payer les frais de réparation ?
Comme vous avez l'usage exclusif de votre boîte aux lettres, vous êtes responsables de cet équipement.



© DR

Les maisons d'hôtes du château de Merville s'insèrent dans leur environnement : les arbres et la futaie.

Haut perché !

Pour ceux, qui enfants ont rêvé d'une cabane dans les arbres, cachette secrète de leurs aventures d'écolier, il n'est pas trop tard pour réaliser ce souhait. Les cahutes connaissent aujourd'hui un regain d'intérêt. Coquettement aménagées, elles se sont transformées en insolites chambres d'hôtes, nichées au cœur de l'arbre et de la forêt. Vivre aujourd'hui s'évade au Château de Merville et ailleurs, pour une visite très haut perchée.

À 7 mètres de haut, nichée entre les branches d'un chêne centenaire, une drôle d'habitation attire le regard. Elle semble inaccessible et c'est bien normal, puisqu'on vient là tout spécialement pour se couper du monde et vivre le temps d'une nuit ou deux, la vie d'un Robinson Crusoe. Pourtant, le parc du Château de Merville se situe seulement à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération toulousaine. C'est Jean Loup qui est à l'origine de ce projet. Passionné par les

arbres et l'envie de se rapprocher de Dame-Nature, il voulait aussi partager ses connaissances avec les visiteurs du Château. Commence alors un long travail, fruit d'une étroite collaboration entre un arboriste et un architecte spécialisé. Car les cabanes doivent répondre à la fois aux exigences de sécurité et de respect de l'environnement. Alors pour chaque arbre, chêne, cèdre, séquoia, châtaignier... il faut construire une cabane à son image. Ensuite, il est nécessaire de repérer les bonnes bran-

ches afin de poser l'assise de cette drôle de maison, à 4 mètres de haut ou à 13 mètres s'il le faut. Reste à résoudre une autre difficulté : comment y grimper ? Échelle, tyrolienne, pilotis... Il y en a pour tous les goûts !

Tout confort !

À l'intérieur, le standing est rustique mais douillet, puisque les cabanes de Merville sont équipées de panneaux solaires et sont donc dotées de douches, de toilettes sèches et de l'électricité pho-



© DR

tovoltaïque. Sur la terrasse, on retrouve le coin cuisine et la salle à manger, ce qui donne la drôle d'impression de prendre le petit-déjeuner sur un pont levé ! Bien sûr, le charme de la cabane, c'est aussi la vue qu'elle offre sur un paysage de futaies sauvages, avec en toile de fond, l'époustouffant château du XVIII^e siècle.

Plus près de la terre ou des cimes

Autre lieu, autre cabane. Nous sommes dans le Tarn-et-Garonne à Réalville, la ferme Otantic propose de découvrir les mystères qui entourent la fameuse truffe. Pour mieux comprendre ce que la terre et le ciel racontent, il est même possible de passer la nuit dans la cabane suspendue dans le gros chêne. Car les truffes sauvages aiment particulièrement le voisinage de ces arbres.

Dans les Hautes-Pyrénées, en vallée de Campan, les trois petites cabanes de Payolle ont, elles aussi, trouvé refuge dans les arbres à près de 1100 m d'altitude. La vaste sapinière est coiffée de ces formes rondes ou hexagonales, pour le plus grand

ouverture ». Au réveil, il faut traverser le pont suspendu pour atteindre la terrasse et hisser le petit déjeuner.

Pour s'imaginer au pays des schtroumpfs, des lutins, ou dans la hutte du barde Assurancetourix, le domaine de Tersac en Haute-Garonne a bâti deux cabanes rondes qui nous plongent tout droit dans le monde de la bande dessinée... avec le chauffage et en prime, une petite bibliothèque sur le thème des arbres et des oiseaux.

La cabane, un effet de mode ?

La liste des cabanes dans les arbres s'agrandit chaque jour, des entreprises de construction se spécialisent même dans ce domaine. Alors, la cabane perchée, un effet de mode ? Si elle existe depuis des temps très anciens, elle n'a jamais cessé de fasciner. La reine Victoria en avait fait bâtir une dans un tilleul vieux de 600 ans, où elle prenait le thé. Et au XIX^e siècle, le tout Paris se pressait dans un restaurant dans un arbre ! Si le coût de construction d'une vraie maison dans les arbres reste très élevé (entre 30 000 et 60 000 €), on peut toujours acheter *Le guide du constructeur branché* et se mettre à l'ouvrage. Une simple plateforme fait-maison, c'est aussi très bien pour regarder les étoiles. ■

MERVILLE ET SES AUTRES PLAISIRS

Le Château de Merville est un délice de raffinement et d'exotisme. Construit en 1759, il s'insère dans un parc de 40 hectares qui cache le plus grand labyrinthe d'Europe en buis, long de 6 kilomètres. Ce parc fut projeté de façon si ambitieuse que la fin des travaux date seulement de quelques années ! Situé dans le prolongement des bâtiments, le parc est une sorte de « maison » à ciel ouvert qui reflète parfaitement la pensée des hommes du XVIII^e siècle, fascinés qu'ils étaient par la nature. Ici, on peut venir pour une promenade romantique ou alors en famille, pour laisser les enfants partir explorer cet univers ou participer aux nombreuses animations. Et puis pour ceux qui ont de l'appétit, il y a aussi des tables de pique-nique et même une taverne gourmande.

→ Cabanes du château de Merville : <http://canopystreat.free.fr>
Cabane de la Ferme Otantic : www.bienvenue-a-la-ferme.com
Cabanes de Payolle : www.payolle-evasion.com
Cabanes du domaine de Tersac : www.lesrobinsonades.com

Artiste, collectionneur, blogger, habitant actif dans votre quartier, mordu de sports, porteur de projet ou encore membre d'une association... vous avez envie de partager votre expérience. Ecrivez-nous au journal pour participer à notre rubrique.

Nadine Garcia

Sportive et solidaire

Souriante et enthousiaste, Nadine Garcia n'est pas seulement professeur de fitness, elle a aussi le don de savoir partager les bienfaits du sport et de se tourner vers les autres. Portrait d'une locataire engagée.



© Héliène Berrier

Dans la vie de Nadine Garcia, il y a deux passions. Celle pour sa salle de fitness et de tai-chi, Biogym et celle pour l'engagement solidaire. Depuis 9 ans, Nadine et son mari Bruno, tiennent leur propre centre de remise en forme à Colomiers, un espace sportif mais zen « *pour faire coïncider le corps et l'esprit* », nous explique-t-elle. Et le cœur aussi. Car Nadine n'a cessé de partager avec les autres, le

zumba en plein air, pendant la fête des Ramassiers, un quartier qui compte de nombreux logements sociaux, où Nadine habite elle aussi. « *L'objectif était de rassembler les gens du quartier autour de la découverte d'un sport qui permet de s'amuser, de rire et d'oublier le stress. En plus, c'est une activité accessible à tous, on a pas besoin de connaître les pas de danse, il suffit de suivre le rythme... latino bien sûr !* »

fance maltraitée ». À l'issue de la soirée, c'est l'enthousiasme ! Nadine réalise que le sport peut apporter le sourire, alors elle réitère ! En juin 2009, elle organise un spectacle de danse, cette fois-ci les fonds sont destinés à la construction d'une école au Tibet. L'action se poursuit avec la venue de moines tibétains à Colomiers quelques mois plus tard. À nouveau, une soirée est organisée et ce sont les moines qui mènent le bal avec un spectacle de chants et danses sacrés. Nadine Garcia a encore d'autres projets en tête, comme l'organisation d'un grand battle de zumba, sorte de concours pendant lequel des danseurs se mesurent ! Et elle ne manque pas d'idée pour trouver les bénéficiaires de cet événement : « *Nous voudrions faire quelques chose pour des amis amérindiens d'un petit village d'Amazonie, qui sont en train d'être spoliés de leurs terres par la déforestation* ». Que ce soit dans son quartier ou à l'autre bout de la terre, Nadine Garcia suit toujours une même dynamique. « *J'essaie de faire bouger ce que je peux, on n'apprend pas grand-chose en restant immobile* ». ■

“ **J'essaie de faire bouger ce que je peux, on n'apprend pas grand-chose en restant immobile** ”

bien-être qui résulte des sports qu'elle pratique. Avec la zumba, une nouvelle discipline venue de Colombie, qui mixe fitness et danse latine (des pas de salsa, de cumbia et de reggaeton), Nadine Garcia a trouvé son bonheur. C'est donc tout naturellement qu'elle a répondu à l'appel pour organiser au mois de septembre un cours gratuit de

Sensibilisée depuis longtemps aux actions humanitaires et caritatives, Nadine entourée par des amis et des clients de Biogym, sait aussi utiliser ses talents sportifs pour de bonnes causes. « *Il y a trois ans, nous avons organisé un spectacle de danse, dont les bénéfices ont été reversés à l'association de Colomiers, Le Regard d'une enfant, en faveur de l'en-*