

HABITAT TOULOUSE *info*

Le magazine d'information des locataires

Janvier 2009



Bonne Année !

Dans le cadre d'un partenariat avec l'association Unis-Cités, l'agence des Récollets a fait repeindre les cages d'escaliers et les halls des résidences 24 rue de Fréjus, 18 rue de Menton et le 23 rue de Grasse, en octobre et décembre.

Ces travaux ont été réalisés par 8 jeunes volontaires, âgés de 18 à 25 ans, engagés sur 6 mois pour effectuer leur service civil volontaire à travers des missions d'intérêt général.

Ces trois chantiers peinture ont été encadrés par nos responsables de proximité et permettent d'améliorer le cadre de vie des locataires en associant les enfants et les jeunes sur une demi-journée. Un café éphémère était proposé en fin de chantier : moment privilégié de discussion entre les équipes d'Habitat Toulouse, les habitants et les volontaires.

Un grand merci à tous !

SOMMAIRE



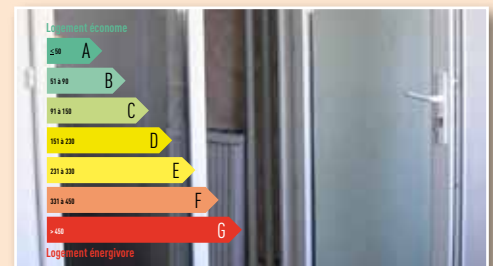
Objectif logement

p. 2



Les nouveautés 2009

p. 4



Infos travaux

p. 5

Edito

Conformément à ses engagements, Pierre COHEN, Maire de Toulouse, a inscrit le logement et en particulier le logement social, parmi les priorités budgétaires de la nouvelle équipe municipale pour 2009.

Alors que de plus en plus de Toulousaines et de Toulousains doivent faire face à des difficultés économiques croissantes et s'inquiètent des conséquences de la crise financière, ce choix traduit clairement la volonté d'accroître l'offre de logement abordable pour tous et notamment pour celles et ceux qui ne peuvent accéder aux prix du marché.

Habitat Toulouse prendra toute sa place pour contribuer à répondre à l'urgence des besoins et aux attentes de nos concitoyens tant en matière de qualité, de service que de prise en compte des enjeux environnementaux.

Votre organisme sera également aux côtés de la municipalité pour développer une réelle mixité sociale dans notre ville et participer à la relance du Grand Projet de Ville.

En concertation avec l'ensemble des locataires et leurs associations, je m'attacherai particulièrement à poursuivre les actions engagées avec les équipes d'Habitat Toulouse pour, au quotidien, favoriser une meilleure qualité de service.

Nouveau nom, nouveau statut, nouveau logo et lancement du site internet, spécialement conçu pour faciliter les relations avec votre organisme, 2009 s'ouvre pour nous sur de nouvelles perspectives.

A l'occasion de cette nouvelle année, je vous présente, à vous-même et à ceux qui vous sont chers, mes vœux les plus sincères de santé, de bonheur et d'accomplissement.

Stéphane Carassou
Président d'Habitat Toulouse

QUARTIER DES ARÈNES : NOUVEAUX LOGEMENTS

Ce sont **16 nouveaux logements** qui ont été livrés au 3^{ème} trimestre 2008 dans le quartier des Arènes. Réalisée par le promoteur Sagec, cette résidence a été acquise par Habitat Toulouse «clé en main». Ces logements collectifs bénéficient d'un balcon ou d'un jardin privatif pour les logements situés en rez-de-chaussée et d'un parking aérien. Son emplacement, en plein cœur de Toulouse, est un atout de premier ordre.



Les Arènes

BORDEROUGE : UNE NOUVELLE RÉSIDENCE

Livrée en décembre 2008, la résidence Edmond Rostand a été réalisée par le promoteur Urvat puis acquise par Habitat Toulouse. Sur 3 niveaux, les **15 logements collectifs**, du T2 au T5, sont équipés d'un balcon ou d'une terrasse et d'un parking aérien. Le bâtiment bénéficie d'une très belle architecture et d'un emplacement de choix, proche du métro Borderouge.



Edmond Rostand



Vivaldi



Le Président, les membres du conseil d'administration, le directeur général entourés des architectes et du monteur d'opération en charge du projet. Au fond, la résidence Chopin en construction.

ZAC DE BOURRASSOL : LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE VIVALDI

Le 16 janvier dernier, Stéphane Carassou, Président d'Habitat Toulouse, et le Conseil d'Administration ont visité le chantier de la ZAC de Bourrassol, dans ce nouveau quartier qu'aménage l'organisme, tout proche du centre ville, sur une superficie exceptionnelle de 7,5 hectares.

Les **46 logements** de la résidence Vivaldi seront livrés entre le 2 février et le 2 mars 2009. Labellisée Haute Qualité Environnementale, cette résidence bénéficie d'une **chaufferie collective au gaz** pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Elle s'érige sur 3 niveaux et propose des logements très qualitatifs avec cuisine américaine, cellier et 2 balcons. Le stationnement est prévu en sous sol pour libérer les voies aux piétons et cyclistes et favoriser les promenades vers la Garonne, toute proche.

Après les premiers logements individuels de la résidence Wagner livrés en juillet, Vivaldi est la seconde réalisation d'Habitat Toulouse sur la ZAC. Suivront deux autres résidences, Chopin (65 logements collectifs) qui sera livrée en juin 2009 et Verdi (51 logements collectifs) en juin 2010.

GRAND PROJET DE VILLE : 54 NOUVEAUX LOGEMENTS A L'HORIZON 2010

Cette opération participe à la reconstitution de l'offre en logements locatifs compensant les démolitions liées au Grand Projet de Ville.

Le terrain se situe au cœur de **Bagatelle** au pied du bâtiment de la résidence Le Bordelais, coté rue de la Charente. Dans le cadre de la restructuration du quartier, une nouvelle place sera créée devant l'école Ronsard, et fera face à une partie de l'opération.

Cette résidence sera composée de 3 bâtiments identiques en R+4 totalisant **54 logements**, du T2 au T5, avec stationnement en sous-sols semi enterrés et aérien.

Chaque logement est équipé d'un balcon (terrasse privative pour les logements en rez-de-chaussée) et d'un cellier desservi par un ascenseur avec chauffage et eau chaude sanitaire collectifs au gaz.

C'est une construction à caractère Haute Qualité Environnementale (HQE) : relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement ; aménagement des espaces verts de qualité ; confort visuel ; gestion de l'énergie. La Livraison est prévue courant 2010.



Aquitaine

LES NOUVEAUTÉS 2009

En 2009, votre organisme fait peau neuve ! Nouveau nom, nouveau logo, nouveau statut, nouveau conseil d'administration, lancement du site internet, nouveau mode de paiement du loyer. Présentation en détail.



Le 5 janvier 2009, l'OPAC Toulouse a cédé la place à **Habitat Toulouse, Office Public de l'Habitat**. Tous les offices HLM et tous les OPAC ont été transformés en Office Public de l'Habitat (OPH). Nous avons adapté en conséquence notre logo. Une campagne d'information par affichage a été mise en place dans tous les halls des résidences et dans nos lieux d'accueil.

En application de ces nouvelles dispositions, la composition du conseil d'administration a été modifiée de 21 à 23 membres. Aux 6 élus de la Mairie de Toulouse, se sont joints **2 élus du Grand Toulouse**. Votre représentation est amplifiée **car les représentants d'associations de locataires sont passés de 3 à 4** : la CNL (2 représentants), la CLCV, l'AFOC.

Notre mission de service public est de permettre l'accès de tous à un habitat de qualité, en construisant des logements à prix modéré intégrant les enjeux de développement durable. Pour cela, nous intervenons tout au long de la chaîne de l'habitat : aménagement, construction, gestion et rénovation de logements locatifs, accompagnement social des familles, réalisation pour l'accession sociale à la propriété.

UN SITE WEB - www.habitatoulouse.fr

À Habitat Toulouse une nouveauté n'arrive jamais seule...

À l'occasion de notre changement de nom, nous avons mis en ligne notre site internet le 5 janvier 2009. Il a été conçu pour vous apporter toutes les informations concernant votre vie quotidienne et votre logement. Voici une présentation des principales rubriques.



VOUS CHERCHEZ UN LOGEMENT



Dans cette rubrique, vous sont expliqués les avantages du logement social, les conditions d'accès, les aides. Possibilité est donnée de **télécharger une demande de logement** accompagnée des annexes et des pièces à fournir. Une rubrique dédiée aux **étudiants** leur permet de télécharger également une demande de logement. Plus besoin de se déplacer, le demandeur peut imprimer et remplir tranquillement le dossier depuis son domicile.

VOUS ÊTES LOCATAIRE



Selon votre situation, 4 rubriques vous sont proposées :

- **Vous êtes locataire** : vous découvrirez le rôle des services de proximité, des informations sur l'astreinte technique, le paiement du loyer (possibilité de télécharger l'imprimé de prélèvement automatique), les charges locatives, les associations de locataires qui vous représentent et la mutation. Vous pouvez également télécharger votre magazine d'information.

- **Vous entrez dans un logement** : découvrez à quoi sert le bail, l'état des lieux d'entrée, les dispositions à prendre avant et après votre déménagement.

- **Vous quittez votre logement** : vous pouvez télécharger une lettre type de congé. Toutes les informations sur la durée du préavis et la visite conseil, l'état des lieux de sortie et le solde de tout compte vous sont données.

- **Guide locataire** : retrouvez tous les conseils pour l'entretien de votre logement, les réparations locatives (liste à télécharger), les contacts des sociétés d'entretien en charge des chaudières, chauffes bain et VMC, l'assurance habitation et quoi faire en cas de changement de situation.

NOTRE PATRIMOINE



Une cartographie interactive du patrimoine a été créée spécialement pour notre site. Cette application permet de localiser géographiquement le patrimoine d'Habitat Toulouse sur l'agglomération toulousaine. Une palette de navigation permet de naviguer entre les différents secteurs : Nord, Sud, Est, Ouest, Toulouse (découpage en 7 secteurs).

En cliquant sur l'une des résidences sélectionnées vous pourrez consulter sa fiche détaillée : nom et adresse, agence de rattachement, typologie, ascenseur, parking, photo...

D'autres rubriques : « **Recrutement** » où l'on peut consulter les annonces et postuler en ligne et « **Espace professionnel** » pour les entreprises qui souhaitent consulter nos appels d'offres sont proposées. La rubrique « **Qui sommes-nous ?** » rappelle l'historique de l'organisme et précise nos missions, notre gouvernance, les chiffres clés...

À vos souris, découvrez-le vite sur
www.habitatoulouse.fr

UN NOUVEAU MODE DE PAIEMENT

À compter du mois de janvier, la comptabilité locataires lance un nouveau mode de paiement : le paiement par **carte bleue sur simple appel téléphonique**. Valable pour payer le loyer et les charges ou régulariser un rejet de paiement, il est également proposé pour le dépôt de garantie au moment de la signature du bail.

Simple : Vous pouvez payer votre loyer où que vous soyez

Sûr : Habitat Toulouse a pris toutes les mesures de sécurité et de confidentialité nécessaires pour assurer un service fiable.

Rapide : Le paiement est enregistré sur le compte locataire dès le lendemain. La transaction sera débitée sur votre compte bancaire 24h ou 48h après.

Gratuit : Sans aucun frais supplémentaire et plus besoin d'utiliser un timbre !

COMMENT FAIRE ?

Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, vous pouvez contacter le service comptabilité locataires, muni de votre carte bleue, au numéro suivant :

05.61.99.72.13

Nous pouvons vous fournir, sur simple demande, un accusé réception de paiement.

Nous avons réalisé plusieurs tests avec des locataires qui ont été très satisfaits de ce nouveau service.



ECONOMIES D'ÉNERGIE : UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MENÉ SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

Mandaté par Habitat Toulouse, Bureau Véritas réalise depuis septembre 2008 un diagnostic de performance énergétique (DPE) sur l'ensemble de nos logements individuels et collectifs. Aujourd'hui, deux tiers des logements ont été réalisés. Le diagnostic se poursuivra jusqu'à fin juillet 2009. Ce diagnostic permettra de réaliser un état des lieux énergétique du patrimoine, d'informer les locataires et d'adapter notre stratégie de réhabilitation en conséquence.

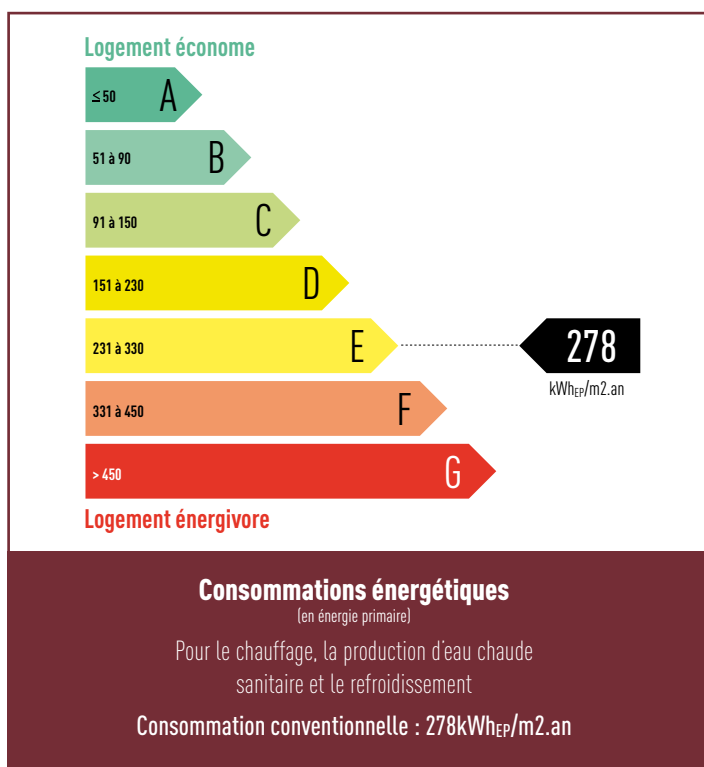
Rendu obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2006 pour la vente de logement et depuis le 1^{er} juillet 2007 pour la location de logement, le diagnostic de performance énergétique (DPE) permet :

- Une information sur les caractéristiques thermiques du logement
- Une information du niveau de consommation d'énergie du logement
- Une sensibilisation à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'à la consommation d'énergie
- Des recommandations à la réalisation de travaux visant l'amélioration énergétique du bâtiment

Comment lire un diagnostic de performance énergétique (DPE) ?

La lecture du DPE est facilitée par une estimation chiffrée en euros des dépenses annuelles de chauffage et d'eau chaude sanitaire du logement et par l'utilisation de la double étiquette suivante :

- Une étiquette pour connaître la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager et les véhicules)
- Une étiquette pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre



Un exemple de DPE

La démarche

Pour réaliser ce diagnostic, le bureau de contrôle Bureau Véritas doit visiter un logement de chaque typologie (T1, T2, T3, T4, T5) pour chacune des résidences. Si votre logement est sélectionné, vous serez directement contacté par Bureau Véritas qui fixera un rendez-vous à votre convenance. La visite du logement dure en moyenne 10 minutes et se fait, la plupart du temps, en présence de votre gérant.

Lorsque le diagnostic sera terminé, les locataires entrants se verront remettre, à la signature du bail, le DPE de leur logement. Pour les locataires en place, les diagnostics seront consultables en agences à partir du second semestre 2009.

PLAN DE SÉCURISATION DES ASCENSEURS

Axe fort de la qualité de service rendu aux locataires, la politique d'entretien des ascenseurs est assurée par le service Maintenance d'Habitat Toulouse. Elle s'accompagne d'une réglementation stricte en matière de sécurité. Explications en 2 points...

LA RÉNOVATION, LE REMPLACEMENT ET L'ENTRETIEN

Habitat Toulouse possède un parc de **238 ascenseurs** sur l'ensemble des 14 000 logements qu'il gère. La durée de vie moyenne d'un ascenseur est de 35 ans. 70% de notre parc a moins de 15 ans, ce qui représente 167 appareils.

À ce jour, 17 appareils ont plus de 25 ans. Pour apporter davantage de confort aux locataires, ces appareils seront remplacés et modernisés :

- en 2009, pour les résidences Les Pradettes et Maillol. Le maître d'œuvre est en cours de désignation.
- en 2010, pour les Résidences Lou Bosc et rue de Metz.

Quant à l'entretien des ascenseurs, il est assuré par un prestataire unique, OTIS, qui intervient sur le territoire des 4 agences.

Actuellement, le service Maintenance travaille au futur plan de rénovation et de remplacement des appareils qui démarrera à partir de 2011.

LA SÉCURITÉ

La loi sur la sécurité des ascenseurs existants, décret 2004-964 du 9 septembre 2004 et l'arrêté du 18 novembre 2004, régissent le contrôle de conformité des ascenseurs.

Les travaux de modernisation des ascenseurs sont scindés en 3 grandes dates « clés » :

DATE D'INSTALLATION ASCENSEURS	DATE REALISATION DES TRAVAUX
Avant le 27 août 2000	Avant le 3 juillet 2008
Entre le 1 ^{er} janvier 1983 et le 26 août 2000	Avant le 3 juillet 2013
Avant le 31 décembre 1982	Avant le 3 juillet 2018

Afin de réaliser les travaux relatifs à la première phase, Habitat Toulouse a fait établir un diagnostic sur 232 appareils (6 appareils non concernés) par l'Apave, bureau de contrôle.

Au terme du diagnostic, **180 ascenseurs** ont nécessité des travaux de modernisation et de mises aux normes de sécurité, effectués **de février 2007 à juillet 2008**.

PERGAUD : ET MAINTENANT, DES FENÊTRES TOUTES NEUVES



Après la réfection de son pignon l'été dernier et la remise en état des volets en décembre, c'est au tour des menuiseries extérieures de la résidence Pergaud (Bellefontaine) d'être remplacées.

Débutés en août et portant sur les 127 logements de la résidence, les travaux de remplacement des menuiseries simple vitrage par des menuiseries PVC double vitrage s'achèveront fin février.

En amont du chantier, le service maintenance d'Habitat Toulouse a mis en place une cellule témoin (logement vacant) où ont été mises en place les nouvelles fenêtres. Ont été validés les habillages de fenêtres, les sens d'ouverture, la qualité des finitions et mesurée leur performance directement sur site.

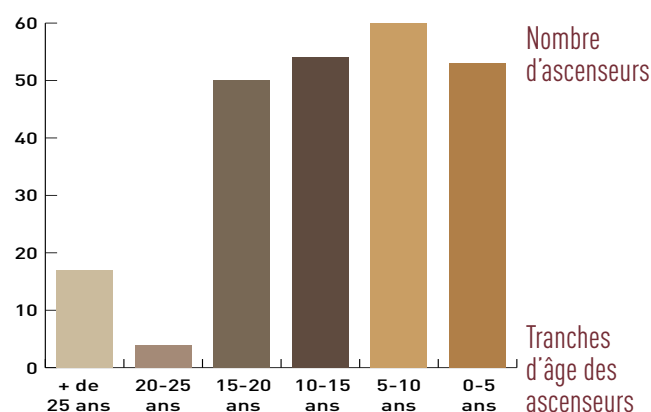
Ces nouvelles menuiseries apportent plus de confort aux locataires dans leur logement et vont permettre des économies de charges :

- meilleure isolation thermique et acoustique
- meilleure régulation de la ventilation
- meilleure étanchéité à l'eau et à l'air

Le montant du changement des menuiseries pour Habitat Toulouse s'élève à 250 000€ TTC.

Notre parc d'ascenseur est donc en conformité avec la réglementation. En effet, les pouvoirs publics ont repoussé à 2010 la date obligatoire de la réalisation des travaux de la 1^{ère} phase.

Classification de notre parc ascenseur par âge



SOLIDARITÉ

UN TARIF GAZ ADAPTE AUX PERSONNES A FAIBLES RESSOURCES

Suite au décret de loi du 13 août 2008, une aide financière est mise en place pour les ménages modestes relative au chauffage gaz de leur logement, quel que soit leur fournisseur.

Qui peut en bénéficier ?

- Les personnes titulaires d'un contrat **individuel** de fourniture de gaz naturel
- Les personnes résidant dans un immeuble chauffé collectivement au gaz naturel
- Et dont les ressources du foyer sont inférieures ou égales à 620 € par mois pour une personne isolée. Au-delà, un barème permet de prendre en compte la composition familiale.

Comment procéder ?

Ce sont les organismes d'assurance maladie qui communiquent chaque année aux fournisseurs de gaz la liste des ménages remplissant les conditions de ressources pour bénéficier du tarif spécial de solidarité.

Si vous êtes concernés, vous recevrez par votre fournisseur de gaz **une attestation à deux volets** à compléter et à renvoyer **chaque année**.

- Le volet A est à remplir par les titulaires d'un contrat de gaz individuel
- Le volet B concerne les ménages chauffés collectivement

Si vous êtes chauffés collectivement, vous serez informés, via **l'avis d'échéance d'Habitat Toulouse de fin janvier**.

En cas de difficultés, veuillez vous adresser à votre **gérant**.

Pour toute information sur le tarif social du gaz, vous pouvez composer le **0 800 333 123** (n°vert).

DÉCOUVERTE

« LA GARGUILLE » FAIT VISITER TOULOUSE AUTREMENT

Créée en 1996 par Catherine Beauville, l'association La Gargouille a pour objet la diffusion et la découverte du patrimoine artistique et culturel de Midi-Pyrénées. Depuis 2002, l'association propose une formule originale de **randonnées urbaines** afin de faire découvrir le patrimoine urbanistique et architectural des quartiers de Toulouse à un public varié : habitants, mais aussi écoles, touristes...

À la découverte du Patrimoine urbain d'hier et d'aujourd'hui, des vestiges romains aux coursives de Candilis, des douves médiévales aux fabuleux domaines de la noblesse toulousaine, des terres maraîchères au Grand Projet de Ville... Une immersion dans la culture urbaine, à la rencontre de la mémoire des lieux et des habitants.

Association « La Gargouille »

4 cheminement Auriacombe - Local 612
31100 TOULOUSE
Tél. : 05 34 60 12 75
www.la-gargouille.org

Habitat Toulouse et La Gargouille ont pour **projet commun** de proposer aux locataires qui le souhaitent de participer à des randonnées urbaines au **printemps 2009**. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés très prochainement.

Les quartiers visités sont les suivants :

Le Mirail (Bellefontaine, Reynerie, Mirail Université), Arnaud-Bernard, Bagatelle-La Faourette, Croix Daurade, Empalot, La Fourgette, Les Trois Cocus, Lalande, Borderouge.

INFOS PRATIQUES

- **Astreinte Habitat Toulouse :** 06 07 05 88 91
vendredi de 18h à 20h
week-end et jours fériés de 8h à 20h
- **Panne ascenseur OTIS :** 0 800 24 24 07
7j/7 et 24h/24
- **Allo Mairie :** 05 61 222 222
Encombrants, déchets verts, tags, épaves...



> **Siège Social :**
27, rue Roquelaine
31069 TOULOUSE CEDEX
Tél. : 05 61 99 72 72
www.habitatoulouse.fr

N°7 - janvier 2009
Magazine d'information gratuit édité par Habitat Toulouse.
Dépôt légal janvier 2007.
Directeur de la Publication : Hervé Kopec.
Rédaction : Florence Cormier.
Conception : Studio Ho'okipa - 0561209180.
Imprimé sur du papier recyclé en 14 500 exemplaires par BCR.