

# OPAC *info*

Le magazine d'information des locataires

Septembre 2008



## La fête des voisins

L'OPAC Toulouse et les personnels de proximité se sont mobilisés pour la seconde année consécutive pour relayer la fête des voisins, une fête qui fait rimer proximité et convivialité.

L'objectif est de se rencontrer entre locataires, de favoriser de nouveaux liens entre personnes qui ont appris à se connaître.

Un grand merci à tous et rendez-vous le 26 mai 2009 !

### SOMMAIRE



**Stéphane Carassou**  
Président  
p. 2



**La fête des voisins en images**  
p. 4



**Emma Pescador**  
Présidente de Générations Solidaires  
p. 5



**Infos travaux**  
Tout en photos  
p. 6 et 7

# Edito



Au mois de mars, les Toulousaines et les Toulousains ont fait le choix d'un nouveau projet et d'une nouvelle équipe pour leur ville. Elu conseiller municipal délégué à l'Habitat et désigné membre du Conseil d'Administration par Pierre COHEN, Maire de Toulouse, j'ai été élu président

de l'OPAC Toulouse le 15 avril dernier.

Comme dans d'autres villes mais particulièrement à Toulouse, les difficultés d'accès au logement et l'augmentation continue du coût du logement comptent parmi les principales préoccupations de nos concitoyens.

Notre premier objectif pour l'OPAC sera donc de construire davantage de logements sociaux pour répondre à l'importance et à la diversité des besoins. Nous le ferons en veillant à maîtriser le niveau des loyers et des charges. Nous le ferons également avec la volonté de développer la mixité sociale, c'est-à-dire de construire partout dans la ville, et d'intégrer pleinement les enjeux du développement durable comme les innovations en matière d'habitat et d'architecture.

Et nous le ferons ensemble. Pour les projets à venir, notamment ceux du Grand Projet de Ville, comme pour la qualité des services rendus par les équipes de l'OPAC, je souhaite que nous puissions construire un débat ouvert, un véritable dialogue, pour, dans le cadre de concertations concrètes, mieux répondre à vos attentes et améliorer votre cadre de vie au quotidien.

En souhaitant que la nouvelle formule de votre magazine vous satisfera et vous donnera un éclairage sur les actions en cours, je vous invite, dès à présent, à prendre part à ces échanges nécessaires.

**Stéphane Carassou**  
Président de l'OPAC Toulouse

## ZAC DE BOURRASSOL : LIVRAISON DES PREMIERS LOGEMENTS

Démarrés fin septembre 2007, les travaux sont allés bon train sur la ZAC de Bourrassol pour livrer, mi-juillet, les 5 premiers logements individuels avec garage attenant et jardin privatif (3 T5, 2 T4) situés rue Antonio Vivaldi et impasse Jean Bentaberry.

Quatre autres livraisons se succéderont : 5 logements fin octobre, 3 logements fin décembre, 10 logements en juillet 2009 et 4 logements en septembre 2009 pour clore cette première tranche de **27 logements**.

Situé à proximité du centre ville (St Cyprien) et des berges de la Garonne, c'est un nouveau quartier qu'aménage l'OPAC Toulouse avec la construction, d'ici 2010, de 450 logements dont 277 logements sociaux labellisés Haute Qualité Environnementale\*, sur une surface exceptionnelle de 7,5 hectares.



*La construction en arrondi vient parfaire ce premier îlot.*



*La toiture des garages est réalisée en zinc*

## ZAC ANDROMÈDE À BLAGNAC : UN PROJET SUR UN SITE D'EXCEPTION



La Résidence Charles Lindbergh - Livraison 1<sup>er</sup> semestre 2010

La ZAC Andromède accueillera à terme 3 700 logements près de l'usine d'assemblage de l'avion géant A380 d'Airbus. Sur 210 hectares situés sur les communes de Blagnac et Beauzelle, c'est un nouveau quartier de Blagnac qui comportera 20% de logements sociaux.

Ce sont **34 logements collectifs** avec stationnement en sous-sol, répartis sur 3 bâtiments qui sont actuellement réalisés par Bouygues Immobilier pour l'OPAC Toulouse dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'ACHÈVEMENT (VEFA).

Du T1 au T5, les logements sont adaptés conformément à la loi relative à l'accessibilité des personnes handicapées. A deux pas des écoles et des établissements d'enseignement supérieur, mais aussi d'un pôle commercial majeur, la résidence sera directement connectée au reste de l'agglomération grâce aux bus et au tramway.

Labellisé Habitat et Environnement, le projet donne la part belle aux espaces verts car il s'articule autour d'un parc arboré de 2 400 m<sup>2</sup>.

## RÉSULTATS DE CONCOURS D'ARCHITECTURE : DEUX PROJETS DE QUALITÉ PLÉBISCITÉS

**Les membres de la commission «Jury de Concours» ont choisi, le 19 juin dernier, deux projets de qualité qui verront le jour en 2010.**

C'est le projet de l'architecte Montariol qui a été choisi pour l'aménagement de la troisième tranche de la **ZAC de Tibaous** (route de Seysses) avec la résidence de Candie, **27 logements collectifs** avec garages et balcons, du T2 au T3, chauffage électrique et eau chaude sanitaire solaire dans le cadre d'une démarche Haute Qualité Environnementale\*.



Le second projet choisi a été conçu par les architectes Espagno et Milani pour la construction d'une résidence de **66 logements**, du T2 au T3, située dans le quartier de **Borderouge** (place Nord, proche métro), avenue Bourges Maunoury. Stationnement en sous sol prévu et production de chauffage et d'eau chaude sanitaire assurés par une chaufferie collective gaz avec apport d'énergie solaire dans le cadre d'une démarche HQE\*.

\*cf. Dico page 8

### MALGRÉ LA PLUIE, LA FÊTE !

Mardi 27 mai, la pluie est tombée abondamment à Toulouse, chamboulant l'édition 2008 de la fête des voisins. Ceux qui disposaient d'une solution de repli ont pu maintenir les festivités.

L'amicale CNL (Confédération Nationale du Logement) des locataires Polygone et Grande Bretagne a tenu à souligner « le **travail exemplaire** dans l'organisation matérielle de la fête » et apprécié « la présence et la **grande disponibilité** » des équipes de l'agence Desbals.

Retour en images sur cette manifestation qui conjugue proximité et convivialité.



Musique et cuisine du monde à Grand d'Indy à Reynerie (243 logements) avec le soutien de Reynerie Service et de l'association « Bas d'immeuble »



Rencontre sous chapiteau pour les résidents de Charles de Fitte à St Cyprien (56 logements)



Armand Ndonga (CNL), Marie-Christine Fall (agence des Récollets/OPAC Toulouse), Jean-Marc Bares (Mairie de Toulouse), Rémy Ribaucourt (Récollets/OPAC Toulouse) - Résidence Saint-Exupéry au Pont des Demoiselles (77 logements)



Une animation bien rodée par les locataires du Béarnais à l'Embouchure (86 logements)



Lacher de ballons - Résidence Grande Bretagne à Purpan (81 logements)

## L'OPAC TOULOUSE PARTENAIRE DU FESTIVAL DE L'ENVIRONNEMENT

Sensibiliser les habitants des quartiers Reynerie et Bellefontaine à l'**environnement** et à la **propreté**, c'est l'objectif poursuivi par cette journée d'action qui s'est tenue le 25 juin dernier, riche en initiatives : exposition photo à partir de clichés pris par des habitants, chasse aux déchets, plantations, bourse aux plantes, ateliers d'expression...

La journée s'est déroulée sur 5 sites : D'Indy/Messenger, Satie, Alban Minville, Le Tintoret pour une clôture à Monlong (visite du parc, animations jardins partagés, goûter musical) via une navette mise à disposition des habitants.



Des animations pour tous

## RÉNOVATION DES ASCENSEURS À EMPALOT : UN DISPOSITIF RENFORCÉ D'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Dans le cadre du Grand Projet de Ville qui prévoit des travaux de réhabilitation, l'agence des Récollets a entamé, depuis le mois de février 2008, un programme de rénovation des **9 ascenseurs** de la résidence les Oiseaux qui compte 192 logements. Fixé au départ à 8 semaines de travaux, le délai d'intervention a été réduit à 6 semaines par appareil. Les travaux devraient s'échelonner jusqu'à la fin du mois de septembre. Pendant toute la durée du chantier, l'agence des Récollets met à la disposition des locataires un

**soutien logistique, 3 jours par semaine**, en la personne de Joachim Jimenez de l'association Générations Solidaires pour porter les courses, les poussettes... Ces vacations sont prises en charge par l'OPAC Toulouse.

Beaucoup plus fiables et confortables, les nouveaux appareils sont équipés d'un variateur de fréquence permettant d'assouplir les déplacements et de consommer moins d'électricité. Ce qui permet des économies de charges pour les locataires.



Emilienne Anton-Roig, locataire et Joachim Jimenez, Générations Solidaires.

### Financement des travaux :

Etat	187 000 €
Ville	75 000 €
OPAC Toulouse	485 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>747 000 €</b>



Emma PESCADOR  
Présidente de Générations Solidaires

Créée en juin 1989 à Empalot, **Générations solidaires, association loi 1901**, assure une prestation de soutien logistique aux locataires de la résidence Les Oiseaux durant le temps de la rénovation des ascenseurs. Entretien avec Emma Pescador, Présidente.

### Quels sont les domaines d'intervention de Générations Solidaires ?

Générations solidaires favorise le maintien à domicile des personnes âgées de 60 ans et plus par la médiation et la coordination. Nous identifions les besoins des personnes âgées et tentons d'apporter des réponses. Notre équipe est constituée de 4 permanentes.

J'assume moi-même la présidence depuis 19 ans.

Notre zone d'intervention concerne

les quartiers d'Empalot et de Ranguel avec 630 dossiers suivis environ. Nous disposons d'un local d'accueil, d'information et d'écoute ouvert toute l'année. Au rythme de 2 temps forts par an, nous proposons également des activités régulières (rencontres intergénérationnelles, ateliers remue-méninges...).

### Quelles relations entretenez-vous avec l'OPAC Toulouse ?

L'OPAC Toulouse est un **partenaire de la première heure** car nous intervenons également sur le logement et l'environnement des personnes âgées. Des réunions trimestrielles sont organisées avec l'agence des Récollets pour échanger des informations sur les départs, les demandes de mutation, les besoins d'aménagement des logements (barre d'appui...). C'est un partenariat de tous les jours. Nous partageons régulièrement des renseignements avec le gérant d'immeuble sur l'état de santé des personnes âgées. En ce qui concerne les projets de résidentialisation, nous pouvons apporter des explications et faire remonter les remarques des locataires.

Enfin, lors de situations très difficiles, nous échangeons avec le service Médiance de l'OPAC Toulouse en toute confiance. C'est très important.

### En quoi consiste plus particulièrement votre action dans le cadre de la rénovation de la résidence Les Oiseaux ?

L'agence des Récollets nous a proposé d'assurer une prestation de service durant les travaux de remplacement des ascenseurs des Oiseaux. Trois fois par semaine : le lundi et le vendredi de 16h à 18h, le mercredi de 10h à 12h, Joachim Jimenez apporte une aide aux locataires : faire le marché, porter les médicaments et le pain, porter les poussettes, rendre visite au domicile...

### Combien d'interventions sont comptabilisées par permanence ?

Il y a eu un très bon travail de préparation fait en amont par l'agence pour recenser les difficultés et besoins de chacun des locataires ce qui a permis aux gens de s'organiser. Nous avons actuellement une douzaine de demandeurs réguliers.

### Quel bilan pouvez-vous dresser de mi-étape ?

Le bilan est positif. Joachim Jimenez est reconnu, repéré par les locataires. Ce service fonctionne très bien.

Propos recueillis par Florence Cormier

# BAGATELLE

## TROIS RÉSIDENCES FONT PEAU NEUVE

Situés rue du Cher et rue du Gard, 317 logements des résidences La Sologne, Le Sancerrois et Le Gard font l'objet d'un ravalement de façades.

Démarrés en début d'année sur le bâtiment Sologne, les travaux sont actuellement en cours sur Le Sancerrois et se termineront par les bâtiments A et B du Gard en novembre.

Pour éviter la gêne des locataires, les échafaudages sont posés au fur et à mesure du chantier, par tranche de 1 500 m<sup>2</sup>.

C'est le cabinet coloriste Nakara qui a réalisé différentes propositions pour le choix des couleurs et l'entreprise Gayral qui est en charge des travaux de ravalement.

Le coût de cette réhabilitation est de **1 450 000 euros** pour l'OPAC Toulouse y compris le remplacement des persiennes et des garde-corps des résidences La Sologne et Le Sancerrois.



J.M. Roure (agence Desbals/OPAC Toulouse), B. Bobil (Partage Faourette), S. Carassou (Président OPAC Toulouse), S. Bessaiah (CLCV).

## PREMIÈRES VISITES DU PATRIMOINE POUR STÉPHANE CARASSOU

Dès son élection à la tête de l'OPAC Toulouse, Stéphane Carassou, a démarré un programme de visites du patrimoine de l'OPAC Toulouse. Arrêt sur images à La Faourette et Bagatelle.

Après une première rencontre des personnels de l'agence Desbals, le Président s'est rendu aux Iris pour prendre connaissance des travaux de réhabilitation des halls et cages d'escaliers ainsi que du projet de résidentialisation. Puis, direction la résidence Paul Lambert qui fait également l'objet d'un projet de résidentialisation/réhabilitation/reconstruction et visite de l'association **Partage Faourette** avec laquelle l'OPAC Toulouse collabore notamment lors de la réalisation des fresques murales du quartier, ou lors de campagne d'information et de sensibilisation sur les économies d'énergie.

Stéphane Carassou a également rencontré dans le local de l'équipe de proximité l'association **Sports et Loisirs Faourette** avec laquelle l'OPAC Toulouse travaille en partenariat depuis 5 ans pour organiser des « chantiers propreté » à destination des jeunes de moins de 14 ans, pendant les vacances scolaires.

Le programme s'est terminé Place de la Gironde dans le quartier Bagatelle où le Président a fait connaissance avec l'équipe du pôle de gérance puis avec la **Confédération Nationale du Logement** active sur l'ensemble du secteur géré par l'agence Desbals.

# RÉSIDENCE LA GARONNE

## LA SÉCURITÉ AVANT TOUT !

Construite entre 1959 et 1961 et rachetée par l'OPAC Toulouse fin 2005, la résidence La Garonne (198 logements), située rue Henri Sellier, dans le quartier d'Empalot, fait l'objet d'un programme de réhabilitation, prévu en deux phases, qui s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville.

Comme présenté en réunion publique fin 2007, l'OPAC Toulouse intervient en priorité pour renforcer la sécurité notamment en cas d'incendie.

Ce premier chantier qui s'est déroulé d'avril à août 2008, consiste en :

- L'amélioration de l'éclairage de sécurité des cages d'escaliers
- La création d'un système de désenfumage dans chaque cage d'escaliers
- le remplacement des portes palières des logements
- L'amélioration des caves

D'un montant global de 360 000 euros, le coût des travaux pour l'OPAC Toulouse s'élève à **213 000 euros**.

Cette réhabilitation se poursuivra par une seconde phase de travaux d'amélioration des logements prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2009 : remplacement des menuiseries des celliers, électricité et plomberie, réfection des pièces humides (cuisine, salle de bain, WC...).

Parallèlement, une réflexion sur un projet de résidentialisation sera menée en concertation avec les locataires afin d'aménager les abords de l'immeuble.



## PRÉVENTION

### BALCON ENCOMBRÉ ET FENÊTRES OUVERTES : ATTENTION DANGER

Pour votre sécurité et celle de vos enfants, **ne stockez pas d'encombrants sur vos balcons.**

Cette mesure simple permet d'éviter les chutes et les accidents. Chaque année en France, les chutes accidentelles font environ 250 victimes dont majoritairement des enfants.



## DICO

### HQE : HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

HQE est une marque déposée désignant une démarche environnementale pour la **conception** et la **réalisation** de bâtiments ainsi que dans leur **fonctionnement**. Toutes les résidences neuves de l'OPAC Toulouse sont désormais réalisées dans ce cadre.

**Quatorze cibles** au total font partie du programme et peuvent être suivies partiellement selon le projet. Il s'agit par exemple :

- de la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts
- du chauffage de l'eau par des panneaux solaires (résidence Falcucci)
- du tri sélectif des déchets pendant le chantier et dans la résidence
- de la limitation de la consommation d'eau par la pose de matériel hydro-économe
- de la limitation des nuisances pendant le chantier
- de l'isolation acoustique
- du stationnement en sous-sol
- de l'aménagement d'espaces verts...

## INFOS PRATIQUES

• **Astreinte OPAC 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...

## L'OPAC Toulouse en un clin d'œil

### Siège social :

27, rue Roquelaine  
31 069 Toulouse Cedex  
Tél. : 05 61 99 72 72

Horaires : du lundi au vendredi  
8h30/12h - 13h30/16h

### Agence du Faubourg :

46, rue du Faubourg Bonnefoy  
31 500 Toulouse  
Tél. : 05 61 61 92 92

Horaires : du lundi au vendredi  
8h30/12h - 13h30/17h

### Espace Location :

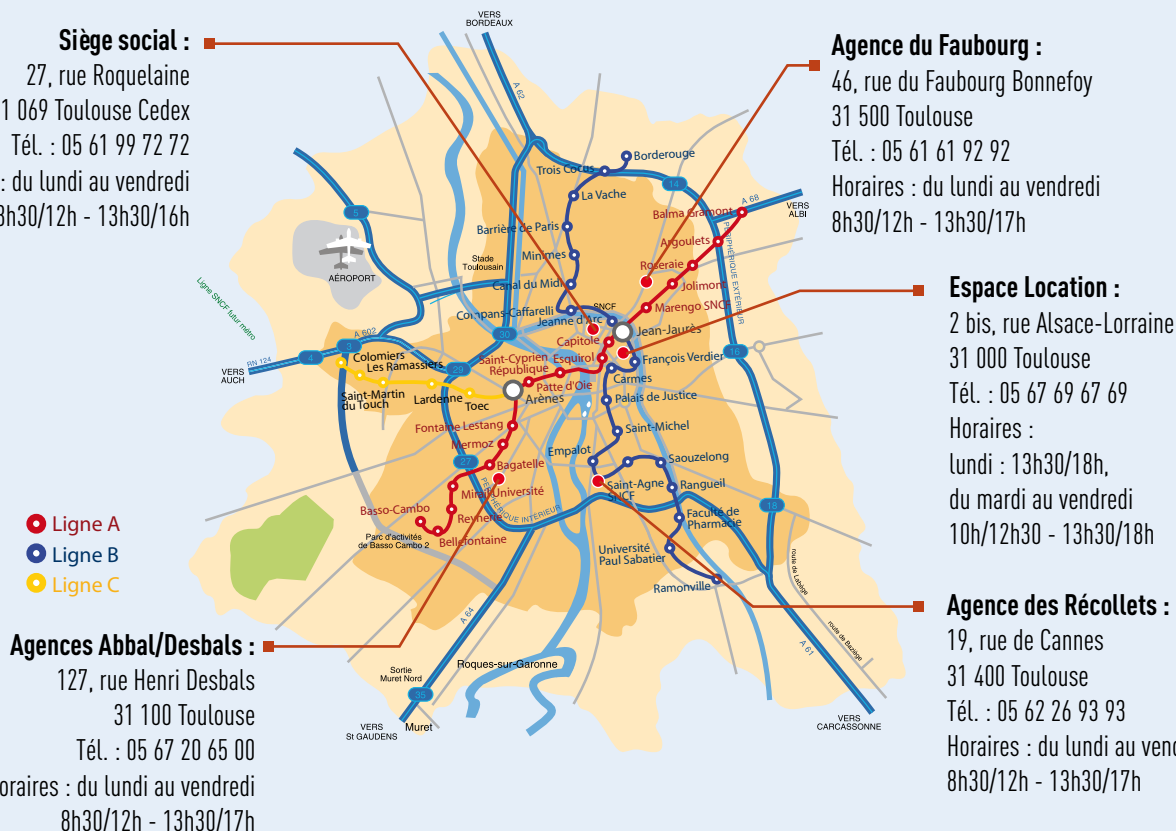
2 bis, rue Alsace-Lorraine  
31 000 Toulouse  
Tél. : 05 67 69 67 69

Horaires :  
lundi : 13h30/18h,  
du mardi au vendredi  
10h/12h30 - 13h30/18h

### Agence des Récollets :

19, rue de Cannes  
31 400 Toulouse  
Tél. : 05 62 26 93 93

Horaires : du lundi au vendredi  
8h30/12h - 13h30/17h



### > Siège Social :

27, rue Roquelaine  
31069 TOULOUSE CEDEX  
Tél. : 05 61 99 72 72