

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 9 septembre 2015

Préambule

Le Président informe les membres présents de la démission de Raymond MARNETTE reçue le 16 août 2015, actée en séance du Conseil d'Administration le 26 août suivant.

Le Président remercie Monsieur MARNETTE pour le travail accompli durant sa présence au sein du CCLP.

Points présentés par le Comité

Braine-l'Alleud - Entretien des espaces verts

Les espaces verts de l'avenue Alphonse Allard, face aux immeubles 399 à 405, étaient initialement intégrés dans l'entretien post-construction, et donc de la responsabilité de l'entreprise.

Cet oubli, dans le cahier des charges d'entretiens des espaces verts, a été corrigé et la taille est prévue dans la semaine du 14 au 18 septembre 2015, en collaboration avec la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud.

Nivelles - Sécurité liée aux entrées et ascenseurs

Les entrées et les ascenseurs du quartier Sainte Barbe sont l'objet de vandalisme à répétition, qui représente un investissement important pour la Société. En outre, si le Roman País porte systématiquement plainte contre X, les dossiers sont rarement appuyés par des déclarations des locataires qui ont une certaine peur de représailles.

A titre d'exemple, le dernier acte d'incivilité dans un des ascenseurs représentera un coût de 25.000,00 € pour réparer et sécuriser le matériel. Si les mêmes travaux doivent être réalisés sur le site, le coût général sera de 400.000,00 €, soit plus de 1.600,00 € par appartement.

Autre exemple : le matériel est espagnol et nécessite des commandes au fournisseur initial, d'autant que chaque bouton est un circuit individuel personnalisé pour atteindre l'étage souhaité.

Il en est de même pour les portes d'entrée. Les devis de réparation sont en cours.

En accord avec le Comité, la Société organisera prochainement une réunion d'informations dans la salle du quartier pour tenter de conscientiser les locataires aux coûts des dégradations, à supporter par l'ensemble des habitants du quartier.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 9 septembre 2015

Rebecq - Accès aux espaces verts

Dès la mise en location des appartements, et en accord avec la Commune et le CPAS de Rebecq, la Société a maintenu l'esprit de l'architecte.

En effet, rendre accessible les espaces verts entraîne la création d'un autre danger inhérent aux lieux, vu que les constructions sont en bordure de la Seine. L'inaccessibilité est donc une sécurité non seulement pour les locataires, mais aussi pour des enfants et petits-enfants en visite.

Par souci de sécurité, les référents sociaux de la Société visiteront les logements du rez-de-chaussée pour vérifier la présence des garde-corps et sensibiliser les locataires aux différents dangers liés à ces espaces particuliers.

Waterloo - Volets et stationnement

L'installation des volets aux rez-de-chaussée de la rue de la Station et de la drève de l'Infante est toujours prévue via un programme « *fonds propres* ». Toutefois, ce dossier était initialement lié au programme PiVert, mais il n'a pas été retenu.

En conséquence, le dossier est à nouveau inscrit au planning (voir point 3.2).

Deux courriers sont adressés à la Bourgmestre de la Commune, l'un pour les stationnements, l'autre pour les incivilités connues dans le bloc I I.

Cahier spécial des charges - Entretien des chaudières

La Société rappelle les obligations des utilisateurs des installations chauffage, donc des locataires, décrites dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 :

- utiliser exclusivement le combustible pour lequel l'installation a été construite et réglée ;
- veiller à maintenir l'installation dans un état de fonctionnement tel que l'impact de son utilisation sur l'environnement et le risque encouru par les personnes soit aussi faible que possible ;
- respecter les instructions d'utilisation et d'entretien des fabricants des éléments constituant l'installation de chauffage central ;
- faire réaliser les entretiens et les contrôles périodiques conformément aux dispositions de l'article 13 ;
En procédant à un entretien régulier de la chaudière celle-ci consommera moins et la durée de vie de l'installation sera plus longue.
- conserver le dossier chauffage central et le tenir à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance ;
- remettre au propriétaire le dossier de chauffage central dès qu'ils cessent d'en être l'utilisateur ;
- fournir sans délai au propriétaire l'attestation de contrôle périodique à la demande de celui-ci.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 9 septembre 2015

Vu ces changements de législation imposés par les normes européennes, la Commission Technique Régionale se réunira en septembre 2015 avec à son ordre du jour un point relatif au nouveau cahier des charges pour ces entretiens et contrôles.

Ce point sera remis à l'ordre du jour de la réunion de novembre 2015, pour en assurer un suivi concret et efficace.

Le Comité attire l'attention de la Société sur le fait que la société d'entretien présente aux locataires un discours erroné qui fait miroiter un rapide remplacement des chaudières actuelles.

Divers

- A la demande du Comité, un courrier sera adressé au Collège communal de Braine-l'Alleud pour attirer son attention quant à la dangerosité des arbres de l'avenue Germinal. En effet, ceux-ci atténuent fortement la luminosité des réverbères en soirée et ils s'insèrent dans les câbles électriques d'Ores.
- Au Quartier Sainte Barbe, le marché des cache-tuyaux pour les appartements au rez-de-chaussée a finalement été attribué. Les travaux débiteront dès le 21 septembre 2015. Les locataires ont été informés par courrier circulaire envoyés le 3 septembre dernier.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 9 septembre 2015

Points présentés par la Société

Planning d'investissements - Fonds Propres 2016

Conformément à la réglementation en vigueur (circulaire 2004/12), chaque société doit annuellement investir 20 % de son chiffre d'affaires en travaux de rénovation, d'entretien du patrimoine existant, soit pour l'exercice 2016:

Chiffre d'affaire 2014: 11.528.219,13 €
Montant minimal à investir (20%): 2.305.644,00 €

Rénovations lourdes (régie technique)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	12	500.000,00 €
			<u>500.000,00 €</u>

Rénovations lourdes (entreprises privées)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	10	500.000,00 €
			<u>500.000,00 €</u>

Placement de volets (Non repris dans le programme PiVert)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Waterloo	Drève de l'Infante, 9 - 11 & 13	6	15.000,00 €
Waterloo	Rue de la Station, 230 - 232	6	15.000,00 €
			<u>30.000,00 €</u>

Placement de bardage avec isolation

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes Communes		20	120.000,00 €
			<u>120.000,00 €</u>

Sécurité - Mise en conformité des chaufferies

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes Communes		50	200.000,00 €
			<u>200.000,00 €</u>

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 9 septembre 2015

Voûtes en cave - Suppléments - Quenast, rue de saintes - 29 logements

Dans les programmes précédents, les travaux étaient inscrits pour 1.200.000,00 €. Il y aura un supplément de 650.000,00 € étant donné que les étages vont également être mis aux normes du Roman País (y-compris le remplacement des châssis)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Rue de Saintes & Chemin Vert	29	650.000,00 €
			<u>650.000,00 €</u>

Remplacement des châssis

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Rue des Coucous - Rue des Agasses	44	250.000,00 €
			<u>250.000,00 €</u>

Total pour 2016 :	<u>2.250.000,00 €</u>
Différence (*)	<u>55.644,00 €</u>

(*) A répartir suivant les urgences rencontrées par les locataires et les éventuelles nécessités liées aux états des lieux ou autres travaux impérieux.

Le Comité émet, en séance, un avis favorable unanime.

Réforme du secteur du logement public en Wallonie Note d'orientation du Ministre du Logement

Sur Proposition du Ministre du Logement, Paul Furlan, le Gouvernement wallon a approuvé, en juillet 2015, la Réforme du secteur du logement public en Wallonie

La Wallonie, qui comporte plus d'1,6 millions de logements, doit faire face à de nombreux défis : le défi démographique, la taille des ménages, l'évolution de la pyramide des âges, l'état des logements publics, etc

En ce qui concerne le parc wallon de logements publics, il représente 117.200 logements publics et 283.000 wallons qui bénéficient d'un logement public (soit 8% de la population wallonne).

Le secteur fait face à une forte demande non rencontrée par l'offre. Ainsi, 39.000 candidatures sont en attente d'un logement public. Les revenus des locataires de logements publics sont en baisse, ce qui entraîne une dégradation des recettes locatives des sociétés de logement de service public. Le système de financement doit également être revu afin d'être adapté aux nouvelles normes européennes (SEC).

Les objectifs de la réforme sont de vaincre les inégalités en évitant le piège de la discrimination et d'augmenter le nombre de logements publics pour répondre au défi démographique et aux besoins criants.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 9 septembre 2015

La réforme est organisée autour de 4 axes :

1. Optimiser le financement du secteur public

L'objectif de l'optimisation du financement du secteur du logement public est de pouvoir créer 6.000 logements tout en faisant face aux contraintes budgétaires et à l'adaptation de la Wallonie aux nouvelles normes SEC.

Cette optimisation se réalisera essentiellement à travers la mise en place d'un fonds d'investissement du logement public basé sur un droit de tirage favorisant la transparence, la simplicité et la rapidité. Le nouveau fonds d'investissement du logement fonctionnera sur les mêmes bases que le fonds d'investissement des communes. Il sera mis en application lors de l'ancrage 2017-2019.

Des moyens supplémentaires seront octroyés dès 2017 afin de financer cet ancrage.

Enfin, la réforme vise à confier aux SLSP un véritable rôle d'opérateur immobilier. Les opérations innovantes seront encouragées afin de diversifier l'offre de logements publics tant en acquisitif qu'en locatif (CLT, location-acquisition, démembrement..).

2. Donner plus d'autonomie et responsabilité aux Sociétés de Logement

Après de nombreuses années durant lesquelles les règles relatives au fonctionnement des SLSP ont été renforcées, le secteur a acquis expérience, professionnalisation et maturité.

La réforme s'appuie sur un principe de confiance envers les sociétés, sous une tutelle wallonne moins forte et plus proactive.

Une série de mesures sont donc proposées afin de :

- Responsabiliser les SLSP
- Simplifier les procédures administratives afin d'accélérer la création de logements

La réforme propose ainsi de redéfinir le logement public en supprimant les 6 anciennes catégories de logement liées à la brique (logements sociaux, moyens, de transit, d'insertion, etc.) pour ne créer qu'une seule catégorie : le logement public.

La réforme propose également de modifier les règles d'attribution des logements publics. Ces dernières années, ces règles d'attributions ont été objectivées au point de créer des règles uniformes, rigides, voire mécaniques. Or, les problèmes sociaux vécus par les uns et les autres ne se retrouvent pas toujours dans les grilles d'attribution des logements. Il est nécessaire d'octroyer une souplesse encadrée dans ce processus.

Ainsi, si le système d'attribution proposé permettra de maintenir un socle commun entre les sociétés de logement, une part des attributions sera réservée afin de répondre aux spécificités locales et publics-cibles. Elles pourront ainsi déterminer leurs propres priorités d'attribution.

L'assouplissement des règles concernera aussi les règles de proportionnalité du logement avec une possibilité pour le candidat-locataire de demander l'octroi d'une chambre en plus ou en moins.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 9 septembre 2015

En matière de bonne gouvernance, des balises claires sont posées dans le cadre du processus d'attribution :

- La sauvegarde de la dépolitisation des comités d'attribution ;
- Des obligations de motivations formelles pour toute décision d'attribution ;
- Le maintien des commissaires de la SWL, dans le rôle de contrôle de la légalité et de conseil en gestion.

La nouvelle réforme permettra aussi de simplifier les règles de calcul du loyer en se basant sur la valeur économique du logement. Par ailleurs, pour éviter d'accabler les locataires les plus précarisés, il sera maintenu dans ce nouveau modèle de calcul, le plafonnement des loyers à 20% des revenus du ménage (pour les ménages à revenus précaires et modestes).

La réforme vise en outre la simplification de la tutelle sur les SLSP afin de l'aligner sur ce qui se fait pour les intercommunales wallonnes.

La Société Wallonne du Logement (SWL) acquiert, quant à elle, un véritable rôle de facilitateur immobilier (gestion et pilotage de données immobilières, mise à disposition de compétences techniques, aide et assistance aux marchés publics, développement d'une centrale de marchés publics, etc.)

3. Renforcer l'accompagnement social des locataires

L'objectif poursuivi vise à mettre en place un suivi qualitatif et non quantitatif. La réforme privilégiera la complémentarité entre CPAS et SLSP via l'adaptation de la réglementation relative à la prise en gestion de logements des SLSP par les CPAS. Pour certains candidats-locataires en grande difficulté, un toit ne suffit pas et un accompagnement social est nécessaire.

Des formations spécifiques seront organisées afin de recréer du lien et d'optimiser la collaboration entre les assistants sociaux des SLSP et les autres opérateurs sociaux. La réforme prévoit également un rôle amplifié des acteurs sociaux dans le processus des attributions de logements publics.

4. Améliorer l'information à disposition des citoyens

Le logement public wallon comporte une multitude d'opérateurs, ce qui est parfois pénalisant pour le candidat-locataire qui a du mal à s'y retrouver

C'est pourquoi, il sera prévu de mettre en place des maisons du logement, point de rendez-vous unique où se regrouperont de façon temporaire ou permanente les acteurs du logement public. Cela permettra aux personnes en besoin de logement de recevoir toute l'information en une fois auprès des divers opérateurs.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 9 septembre 2015

En résumé, la réforme du logement se fait fort de développer les 10 thèmes suivants :

1. Créer des mécanismes innovants pour augmenter l'offre de logements publics disponibles
2. Mettre en place un fonds d'investissement pour plus de simplicité, de transparence et de rapidité d'exécution des logements
3. Assouplir les règles de Tutelle pour une mise en œuvre des plans d'ancrage plus dynamique
4. Redéfinir le concept de « *logement public* »
5. Des conditions d'accès au logement public adaptées
6. Plus de souplesse dans le système des attributions et l'accent mis sur la priorité sociale
7. Renforcer les complémentarités avec les CPAS et l'accompagnement social
8. Une plus grande mixité sociale et une meilleure répartition du logement public sur le territoire wallon
9. Loyer - un loyer social et plus compréhensible
10. Un point de Rendez-vous unique pour l'aide au logement - Les Maisons du Logement

Vu qu'aucune date n'est encore définie pour l'application de ces nouvelles mesures, les Communes sont également dans l'attente d'information pour l'ancrage. Il semblerait qu'à partir de 2018, il existera un « *pot commun* » et qu'un droit de tirage soit réalisé par les SLSP sur présentation de dossiers probants.