

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2012

Installation et composition du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires

Suite aux élections de juillet 2012, tous les membres du Comité (effectifs et suppléants) ont été convoqués à une première réunion du nouveau Comité le 18 juillet 2012 dans le local de la rue Sainte Barbe.

Cette réunion a été introduite par Pierre HUART et Pol ROCHEFORT, Président et Directeur Gérant du Roman País, qui se sont ensuite retirés afin de laisser les nouveaux membres élire leur comité interne et signer leur règlement d'ordre intérieur.

Au terme d'un vote à bulletins secrets, le bureau du CCLP se compose comme suit :

- Président : LEBBAL Bernard
- Vice-président : MARNETTE Raymond
- Secrétaire : KOHO LOKALE Elise
- Trésorière : BILLEN Martine
- Vice-Trésorière : LORY Laurence
- Administrateurs proposés à la désignation par le Gouvernement wallon :
 - LEBBAL Bernard
 - PICALUSA Bernard

Lors de l'Assemblée du Comité du 18 juillet 2012, un règlement d'ordre intérieur a été adopté et signé par l'ensemble des membres présents.

Plan d'investissements - Fonds propres 2013

Conformément à la réglementation en vigueur, la société doit annuellement investir 20% de son chiffre d'affaires en travaux de rénovation, d'entretien du patrimoine existant, soit pour l'exercice 2011 :

Chiffre d'affaire 2011 : 11.321.462,45 €
 Montant minimal à investir (20 %) : 2.264.292,49 €

Rénovations lourdes (régie technique)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	10	450.000,00 €
			450.000,00 €

Rénovations lourdes (entreprises privées)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	12	600.000,00 €
			600.000,00 €

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2012

Remise en état du patrimoine : vandalisme, ascenseurs, espaces verts

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes			150.000,00 €
			150.000,00 €

Placement de vannes thermostatiques

Localité	Chantier	Logements	Montant
Braine-l'Alleud	Germinal	24	
	Vignoble	40	
Nivelles	Sablon	24	
Tubize	Blés d'Or	32	
Soit 480 vannes			50.000,00 €

Remplacement de voûtes

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Chemin Vert - Saintes	29	600.000,00 €
			600.000,00 €

Le même poste sera budgeté en 2014, vu que l'estimation générale est de 1.200.000,00 €

Rénovations de trottoirs

Localité	Chantier	Logements	Montant
Braine-l'Alleud	Quartier de la Barrière	50	250.000,00 €
			250.000,00 €

Placement de bardages avec isolation

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes		8	50.000,00 €
			50.000,00 €

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2012

Placement de compteurs de passage (eau)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Sablon	24	11.000,00 €
			11.000,00 €

Remplacement de conduites usagées

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Sainte Barbe	240	200.000,00 €
			200.000,00 €

Total :

Investi au-delà des 20%

2.361.000,00 €
96.707,51 €

Le Comité émet un avis favorable unanime.

Points présentés par le Comité

Braine-l'Alleud - Barrière

En ce qui concerne les trottoirs, un budget est inséré dans le programme « *Fonds propres 2013* ». Des placements de rampes seront également prévus lors de ces travaux.

L'état du patrimoine est généralement bon et cet état a d'ailleurs été constaté par les Auditeurs de la Société wallonne du Logement. Pour mémoire, le Quartier de la Barrière connaît ses premières locations en 1925, ensuite d'autres phases datent de 1956, 1962, 1968, 1973, 1980 et début 2000.

Les cohabitations non déclarées sont malheureusement une réalité dans toutes les communes, sans toutefois représenter une majorité des locataires. Des accords existent avec le Collège communal afin des visites domiciliaires par la Police locale soient effectuées, la Société n'ayant pas ce pouvoir de contrôle. Les courriers, non anonymes, font l'objet de suivi par notre service social qui ne communique jamais de retour aux plaignants s'agissant d'un domaine relevant de la vie privée.

Pour la propreté en général, la Société sollicitera le Collège communal pour proposer d'organiser une action conjointe de sensibilisation, en présence des agents d'environnement.

En outre, une information générale sur le civisme sera à nouveau mise en une d'un prochain bulletin du Roman Pays.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2012

Tubize - Clos de la Bruyère

La modification des sas d'entrée a été initialement refusée par les services de la SWL. Néanmoins, lors d'une rencontre avec le Directeur Général, un avis favorable oral a été communiqué à la Société. S'agissant de sas beaucoup plus importants en superficie qu'à la rue Sainte Barbe, une étude détaillée est en cours pour présenter une demande financière au propriétaire.

En ce qui concerne les différents cahiers des charges, la Société a récemment engagé une personne supplémentaire pour réécrire tous ces documents et les rendre les plus astreignants possible pour les adjudicataires. La priorité est donnée aux ascenseurs pour une sécurité des locataires. Ainsi, le Conseil d'Administration a approuvé de nouvelles dépenses pour les ascenseurs des tours des Marronniers et des Peupliers.

Toute la problématique de la salubrité publique relève du civisme des locataires en premier lieu. Pour mémoire, vu que ceux-ci paient une taxe communale, ils ont droit aux mêmes services que tout citoyen tubizien. La Société avait attiré l'attention de l'Autorité communale que le retrait des containers entraînerait des désagréments. Le nombre de poubelles extérieures est calculé par la Commune.

Nivelles - Quartier Sainte Barbe

Les espaces publics sont systématiquement gérés par les Autorités communales. C'est le cas pour le Quartier Sainte Barbe, comme pour ailleurs. En outre, un espace canin a déjà été créé par le passé et la réglementation communale est d'application en matière de chiens.

En ce qui concerne les ascenseurs, un dossier d'entretien a récemment été approuvé par le Conseil d'Administration, comme il l'a été pour les Clos de la Bruyère à Tubize. Les interventions se chiffrent à quelque 50.000,00 €.

Enfin, une demande de prix est en cours pour le désherbage général des espaces pavés autour des différents blocs. La difficulté réside dans l'interdiction d'utilisation de certains produits nocifs pour la nature.

Nivelles - Allée du Sablon

Les compteurs d'eau sont à l'étude actuellement, avec une prise en charge des installations sur fonds propres. Seuls les frais de location et de relevés seront à charge des locataires, comme dans tous les autres immeubles d'appartements.

Vu que les frais annuels représenteront entre 40 et 50 €, une réunion d'informations sera rapidement tenue pour ces locataires qui devront prendre une décision définitive.

Généralités

La procédure d'accusé de réception est en cours depuis de nombreux mois en accord avec le Comité. Néanmoins, au vu des urgences, une réponse dans les dix jours n'implique pas le passage d'un membre de la régie dans les dix jours.

Pour rappel, la régie technique gère de l'ordre de 4.500 bons par année civile.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2012

Evolution des travaux 2012 :

Toutes communes - Bardages	dossier technique en cours par l'auteur de projet désigné
Nivelles - Allée des Mésanges	Intégré dans le programme Pivert Dossier base d'adjudication pour le 30.10 Estimation : 910.000,00 €
Braine-l'Alleud - Clabecq - Nivelles - Quenast - Remplacement de 148 toitures	Travaux commandés (853.165,99 € htva)
Braine-l'Alleud - Saint Zèle - Remplacement de 135 chaudières	Travaux commandés (343.568,25 € htva)
Nivelles - 4 Vents - Remplacement des châssis	Désignation de l'auteur de projet en cours
Nivelles - Tubize - Remise en état du parc des ascenseurs	Travaux commandés (50.000,00 € htva)
Braine-l'Alleud - Vignoble - Création de terrasses en paliers	Etude de l'aménagement en cours Estimation : 60.000,00 €

Travaux économiseurs d'énergie - Programme Pivert :

Adresse des travaux	Type de travaux	Part des travaux économiseurs d'énergie	Nbre de logements	Montant total des travaux (Frais 16% compris)
Quenast - Cité Floréal (Rue des Eglantines - Rue du Cerisier - Rue des Aubépines - Rue des Cytises)	Isolation combles, murs extérieurs et planchers, menuiseries extérieures, ventilation, remplacement de la robinetterie + Remplacement toiture, plancher sur combles et bardage	67 %	43	887.664,48 €
Quenast - Cité Germinal	Isolation combles, murs extérieurs et planchers de sol, menuiseries extérieures, ventilation, remplacement de la robinetterie + Plancher sur combles et bardage	74 %	6	85.127,76 €
Nivelles - Rue Vas-y-Vir	Isolation combles, murs extérieurs et planchers de sol, menuiseries extérieures, ventilation, remplacement de la robinetterie + Plancher sur combles et bardage	73 %	5	178.158,60 €
Nivelles - Cité du Vert Chemin (Rue des Roitelets, 11)	Isolation combles, murs extérieurs et planchers de sol, menuiseries extérieures, chauffage, ventilation, remplacement de la robinetterie + Couche d'étanchéité sur isolant toiture, bardage, remplacement des radiateurs	64 %	10	248.135,60 €
Nivelles - Cité du Vert Chemin (Allée des Mésanges, 1, 3 & 5)	Isolation combles, murs extérieurs et planchers de sol, menuiseries extérieures, chauffage, ECS, ventilation, remplacement de la robinetterie + Bardage et remplacement des radiateurs et des tuyauteries sanitaires	72 %	31	812.696,00 €
Tubize - Cité du Stierbecq (Rue de la Démocratie)	Isolation combles, murs extérieurs et planchers de sol, menuiseries extérieures, ventilation, remplacement de la robinetterie + Remplacement de la couverture et placement d'un bardage	66 %	43	975.553,04 €

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2012

Nivelles - Cité de la Maillebotte (Allée des Coquelicots - Avenue de l'Aviation - Boulevard de la Résistance - Chaussée de Namur)	Isolation combles, murs extérieurs et planchers de sol, menuiseries extérieures, ventilation, remplacement de la robinetterie + Repose d'un plancher sur l'isolant combles, bardage sur isolant extérieur	70 %	15	318.559,20 €
TOTAL			153	3.505.894,68 €

Pour la sécurité des locataires, toutes les conformités sont vérifiées (gaz, électricité...). En ce qui concerne les tapisseries, les murs, les vinyles, chaque logement est analysé...le principe voulant une remise à blanc (sauf demande expresse d'un locataire entrant).

L'ensemble des logements inoccupés est régulièrement suivi par les services technique et administratif. Le vide locatif s'explique principalement par les différentes étapes administratives des dossiers et les délais obligatoires à respecter dans le montage des dossiers :

- désignation d'un architecte ;
- désignation d'un entrepreneur ;
- réalisation des travaux...

En outre, s'ajoutent également les nombreuses procédures en justice pour récupérer les logements lors de décès et où les familles refusent les successions.

En ce qui concerne le local CCLP, il est prévu de sécuriser la porte dans les plus brefs délais. En outre, vu la volonté du Comité de lancer la formation informatique, les menuisiers s'attèleront à réaliser les bureaux sécurisés pour la pose des ordinateurs. Pour la sécurité de la pièce, il est également prévu le remplacement des vitres extérieures actuelles par des vitres sablées.

Ces permanences délocalisées sont ponctuellement organisées par la Société, mais présentent le désavantage de faire quelques malheureux parmi les locataires qui ne parviennent pas à obtenir un rendez-vous. Un nouveau tour des communes sera tenu en 2013.

Régie des Quartiers (Nivelles)

La création d'une régie de quartier répond d'une volonté politique communale.

La Société invite donc le Comité à attendre janvier 2013 pour connaître la majorité en place et la rencontrer pour lui exposer ce projet auquel la Société peut prendre part en tant que membre.

Néanmoins, il ne faut pas oublier que ces organismes ont un coût non-négligeable pour tous les intervenants. En outre, les régies n'ont pas pour mission la gestion de conflits mais bien une approche du monde du travail pour des personnes en quête de réinsertion socio-professionnelle.