

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 14 septembre 2016

Points présentés par le Comité

Les nouveaux points ou évolutions sont ajoutées au suivi en vert, dans l'ordre de leur inscription à l'ordre du jour de la réunion.

BLA	18.11.2015	Barrière - rénovation des trottoirs
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • Le 21 avril 2016, la SWL a marqué son accord sur le dossier base d'adjudication. • Le 27 avril 2016 le Conseil d'Administration a décidé de lancer un marché public par adjudication ouverte pour ces travaux estimés à 310.000,00 €. • Le service technique prépare la publication au Moniteur belge. • L'adjudication ouverte se déroulera le 3 octobre 2016. Le Conseil d'Administration attribuera donc le marché en réunion du 26 octobre 2016. Les dossiers seront ensuite envoyés à la SWL. Pour éviter tout dégât par le gel, les travaux devraient débuter au printemps 2017. • Concernant les interventions par des impétrants, ces derniers sont sensés remettre les trottoirs en état après leurs interventions. La Société propose d'établir un reportage photographique et de le transmettre au Collège communal pour connaître ses intentions pour la remise en état d'autant que les locataires ont constaté des sondages des trottoirs à d'autres endroits dans le quartier.
BLA	17.03.2016	Germinal - état du parking
11.05.2016		<ul style="list-style-type: none"> • Suite à la décision prise en mars 2016, le service technique a lancé les différentes études de faisabilité et budgétaires. • L'analyse porte notamment sur la meilleure solution entre la dolomie et le gravier pour maintenir la perméabilité du terrain. • La personnalisation de la signalisation est également prévue d'autant que des problèmes de voisinage sont récurrents dans l'un de deux immeubles, suite au stationnement « incivique » de certains locataires, qui ont interpellé le Bourgmestre.
BLA	14.09.2016	Remplacement de chaudières
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • Les travaux sont en cours, sur base d'un marché public conclu avec la société Envisys. La fin du chantier est prévue pour octobre 2016.
BLA	14.09.2016	Stationnement d'une camionnette
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • Suite à un récent passage en voirie, une camionnette a bien été vue sur un espace de stationnement réglementaire. De nouveaux contrôles seront effectués régulièrement par le service social et vérifiés les éventuels dégâts apportés aux poteaux installés. • Il va de soi que chaque locataire est tenu de se conformer aux réglementations en vigueur et notamment au contrat de bail et règlement d'ordre intérieur (stationnement, constructions interdites...)

**Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP
le 14 septembre 2016**

BLA	14.09.2016	Vignoble - Placement de volets
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • La question interpelle la Société, vu que ces éléments ont déjà été précédemment installés à ces appartements tant en façade avant qu'arrière, exceptés aux fenêtres des salles de bains, suite à la pose des bardages. • La question porte en fait sur les maisons de Saint-Zèle. La Société rappelle ne pas installer de volets aux maisons mais donne, sur demande écrite, l'autorisation pour le placement éventuel par le locataire à ses frais, avec accord de la Commune concernée.
NIV	18.11.2015	Ascenseurs et incendie
11.05.2016		<ul style="list-style-type: none"> • Le Ministre du Logement n'a pas encore pris position quant à un éventuel subside de mise en conformité. • Les rapports trimestriels d'inspection sont parvenus à la société. Les nouvelles constatations de vandalisme ont fait l'objet de demandes de devis auprès de l'ascensoriste.
NIV	17.03.2016	Quatre Vents - rénovation de portes et châssis
11.05.2016		<ul style="list-style-type: none"> • La société privée a finalisé le placement des câbles électriques pour le raccordement des interphones. • Le service technique a réalisé la plupart des branchements en interne, seuls deux logements restent en attente de rendez-vous.
NIV	17.03.2016	Paradis : abris de jardin vétustes
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • Le service technique a déjà analysé les possibilités financières pour le remplacement de ces constructions datant des années '60. • Une visite globale du site est prévue pour informer les locataires des travaux et envisager le degré d'urgence de chaque logement, afin de phaser au mieux ces rénovations. • Un gravier sera prochainement posé à proximité du logement n° 2. • Vu que le planning d'investissements 2017 est pour moitié influencé par le PiVert 2, ces travaux feront en 2017 uniquement l'objet d'une analyse financière, qui sera la conséquence d'un état des lieux exhaustif de chaque remise d'autant que peu de locataires s'en plaignent. • En ce qui concerne la venelle, la Société a écho d'un courrier collectif de locataires qui voient l'intérêt de la rénovation de la venelle mais souhaiteraient disposer d'une clé individuellement.
NIV	14.09.2016	Maillebotte - Allée des Primevères
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • L'arbre concerné par cette problématique n'est pas la propriété du Roman Pays, mais de la Ville de Nivelles. Il y a quelques années, une réunion avait déjà été tenue sur place, mais les services avaient refusé tout travail sur ces arbres âgés de nombreuses années. • Une nouvelle demande sera envoyée au Collège communal pour le sensibiliser à cette problématique et tenter d'obtenir un élagage de l'arbre en vue de la protection du patrimoine de la Société.

**Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP
le 14 septembre 2016**

WAT	17.03.2016	Gestion des espaces verts
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • La situation est à mettre en parallèle avec la situation des Clos de la Bruyère. • Lors des rétrocessions, les communes reprennent assez facilement les voiries ; pour les espaces verts, la question est toujours plus particulière vu que les tontes de nouvelles pelouses induisent parfois l'engagement de personnel complémentaire. La cession des voiries est relancée sur base des documents récemment communiqués par le Comité. • Les espaces verts de Waterloo et de Tubize sont donc entretenus à charge des locataires mais ils n'en restent pas moins des espaces développés sur fonds publics. Tout comme les clos ne sont pas clôturés, nos autres espaces doivent rester accessibles. • La pose des panneaux prévue lors de notre dernière réunion n'est nullement remise en cause. Les offres de prix sont en cours auprès de sociétés spécialisées en signalisation routière. • Le service technique a sollicité des prix pour les panneaux de signalisation, mais ceux-ci ne peuvent être installés sans la pose en parallèle des distributeurs de sachets (à charge de la Commune). • Les clôtures ont récemment fait l'objet de travaux, jugés suffisants. Il est impossible de prévoir le niveau d'incivilités des navetteurs locaux. Suite aux explications données par le Comité, il sera envisagé la pose d'un retour de 1,80 m sur une longueur de 2 ou 3 mètres. • Les chambres de visite ont été rehaussées vu les dégâts causés par l'entreprise de jardinage, qui fait également l'objet d'un rapport du service technique pour d'autres dégâts constatés sur les façades et descentes d'eau des immeubles.
WAT	17.03.2016	Peinture des communs
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • Suite à la décision prise en mars 2016, ce point sera intégré dans le plan d'investissements 2017, qui sera présenté en septembre 2016. • Vu que le planning d'investissements 2017 est pour moitié influencé par le PiVert 2, ces travaux feront en 2017 uniquement l'objet d'une analyse financière, le cas échéant, l'estimation sera présentée au Conseil d'Administration pour décision de réaliser ces travaux en 2017, d'autant que d'autres communs présentent un degré d'ancienneté plus important, sans causer de plaintes des occupants.
DIVERS	14.09.2016	Entretien des espaces verts des logements inoccupés
14.09.2016		<ul style="list-style-type: none"> • La Société a présenté au Conseil d'Administration la liste des 53 logements actuellement inoccupés pour cause de rénovations lourdes. Ceux-ci font déjà l'objet d'un affichage particulier, posé lors des travaux. • A la demande des Administrateurs, une attention particulière sera donnée à la gestion des espaces verts, boîtes aux lettres débordantes...pour ne pas donner un mauvais exemple aux locataires en place. Un membre de la régie disposera désormais de la liste et surveillera régulièrement les travaux d'extérieur à réaliser pour éviter la propagation de mauvaises herbes notamment.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 14 septembre 2016

Points présentés par la Société

Planning d'investissements - Fonds propres 2017 : Avis

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 2017 :

Chiffre d'affaire 2015 : 11.983.265,11 €
Montant minimal à investir (20%) : 2.396.653,00 €

Rénovations lourdes (régie technique)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	16	560.000,00 €
			<u>560.000,00 €</u>

Braine-l'Alleud	Avenue Alphonse Allard, 333
Braine-l'Alleud	Avenue Alphonse Allard, 339
Braine-l'Alleud	Avenue de la Liberté, 12
Clabecq	Avenue des Sansonnets, 6
Nivelles	Boulevard de la Résistance, 204
Nivelles	Boulevard de la Résistance, 33
Nivelles	Rue Vas-y-Vir, 5
Tubize	Rue de la Démocratie, 12
Tubize	Rue de la Démocratie, 45
+ 7 adresses à définir selon départs des locataires	

Rénovations lourdes (entreprises privées)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	3	200.000,00 €
			<u>200.000,00 €</u>

Baulers	Cité Jardin, 52
+ 2 adresses à définir selon départs des locataires	

Démolition de garages

Localité	Chantier	Logements	Montant
Baulers	Cité Jardin <i>7 inoccupés / 2 non louables</i>	27	60.000,00 €
Clabecq	Avenue des Papillons <i>4 non louables</i>	13	30.000,00 €
			<u>90.000,00 €</u>

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 14 septembre 2016

Remplacement de centrales d'incendie

Localité	Chantier	Logements	Montant
Tubize	Clos de la Bruyère	356	60.000,00 €
			<u>60.000,00 €</u>

Sécurité - Mise en conformité des chaufferies avec remplacement des chaudières selon le rapport de la Société ANIBATISSE

Localité	Chantier	Logements	Montant
Braine-l'Alleud Nivelles		50	175.000,00 €
			<u>175.000,00 €</u>

Sécurité - Réparations d'ascenseurs (hors contrat)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles Tubize	Quartier Sainte Barbe Clos de la Bruyère		20.000,00 €
			<u>20.000,00 €</u>

Remise en couleur de façades

Localité	Chantier	Logements	Montant
Saintes	Résidence Trullemans	8	25.000,00 €
			<u>25.000,00 €</u>

Remplacement des châssis

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Allée des Grives	8	56.000,00 €
			<u>56.000,00 €</u>

Vérification et rénovation des supports de corniches

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Rue des Agasses	36	50.000,00 €
			<u>50.000,00 €</u>

Programme PiVert 2 (25 % d'investissements en fonds propres) - 11.040.000,00 €

25% = 2.760.000,00 € d'investissements répartis comme suit :

- 20 % en 2015 soit 552.000,00 €
- **40 % en 2017 soit 1.104.000,00 €**
- 40 % en 2018 soit 1.104.000,00 €

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 14 septembre 2016

Total pour 2017 :	2.340.000,00 €
Différence (*)	56.653,00 €

(*) 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.

En conséquence, ce plan est présenté sans modification lors du prochain Conseil d'Administration en réunion du 28 septembre 2016.

Circulaire de la Société wallonne du Logement

- **Circulaire 2016 / 19** - Revenus maxima à l'admission des candidats locataires pour le logement social et le logement moyen
Paramètres relatifs au calcul des loyers sociaux au 1^{er} janvier 2017
Demande de certificats de revenus : procédure temporaire

Les montants modifiés par rapport à la circulaire identique de 2015 sont surlignés en vert dans le texte.

Voici, ci-après, un tableau reprenant tous les montants :

Conditions d'admission des candidats locataires au 01/01/2016

(C.W.L.D.H., art. 1^{er})

Ménages en état de précarité (art.1 ^{er} , 29°)	
• personne seule	13.700,00 €
• plusieurs personnes	18.700,00 €
Ménages à revenus modestes (art.1 ^{er} , 30°)	
• personne seule	27.400,00 €
• plusieurs personnes	34.200,00 €
Ménages à revenus moyens (art.1 ^{er} , 31°)	
• personne seule	42.400,00 €
• plusieurs personnes	51.300,00 €
Majoration pour enfant à charge (art.1 ^{er} , 29°, 30° & 31°)	2.500,00 €

Réduction de loyer pour enfant à charge

(A.G.W. 06/09/2007, art.32, §1^{er})

7,10 €

Revenus minima -(A.G.W. 06/09/2007, art.1^{er}, 8°)

• personne isolée	10.408,80 €
• autres ménages	13.878,41 €
• personne cohabitante	6.939,19 €

Détermination du coefficient x (A.G.W. du 06/09/2007, annexe I)

• Limite 1	7.500,00 €
• Limite 2	15.000,00 €

Frais professionnels forfaitaires (C.I.R., art.51, al.2, 1°)

30 %	de la 1 ^{ère} tranche de 8.450,00 €
11 %	de la tranche de 8.450,00 € à 19.960,00 €
3 %	de la tranche excédant 19.960,00 €
	Montant maximal : 4.240,00 €

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 14 septembre 2016

En matière de récolte des revenus non communiqués par le locataire, la procédure « 276C1 » a été définitivement arrêtée par le Ministère des Finances. Une application temporaire est mise en place, via email.