

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2012

Points présentés par le Comité

Braine-l'Alleud – Quartier de la Barrière

Boîtes aux lettres

La Société rappelle au Comité qu'aucun locataire n'a émis la moindre demande et que les services de la Poste n'ont jamais contacté la Société non plus, concernant un éventuel problème de recul par rapport à la voirie.

Des boîtes aux lettres en retrait existent également ailleurs, et dans le privé, sans poser de problème.

Installations électriques

En ce qui concerne l'enlèvement des compteurs, les réceptions avec l'Entreprise BOUVE sont en cours et la liste des compteurs à enlever est établie et sera transmise à ORES.

Le Roman País ne compte pas équiper les logements de compteurs bi-horaires puisque la production d'eau chaude n'est plus électrique.

La cellule « Energie » enverra un courrier à l'ensemble des locataires du chantier concerné par le placement des 442 chauffages pour leur demander si ORES est déjà passé ou non dans leur logement.

Logements vides

De nombreuses personnes (locataires et candidats locataires) s'étonnent ou s'offusquent de voir des maisons sociales vides d'occupants, dont certaines sont vides depuis plus d'un an. La Société rappelle les délais administratifs nécessaires (désignation d'un architecte, désignation d'un entrepreneur...en respect des lois sur les marchés publics).

Rénovation de toitures

Le chantier de remplacement des toitures a commencé au mois de septembre 2012, comme prévu. Il s'agit d'un chantier de 148 logements répartis sur Braine-l'Alleud, Clabecq, Nivelles et Quenast et réparti en 4 lots.

Selon le planning, l'entreprise devrait commencer le chantier de Braine-l'Alleud début février 2013.

Information sur les interventions techniques

Les bons de travail sont émis en fonction des données communiquées par les locataires, soit par courrier, soit par téléphone. Néanmoins, certaines informations ne coïncident pas nécessairement avant la réalité de l'intervention.

Un autre exemple : lors des permanences de la Direction, des locataires sollicitent un rendez-vous pour une intervention technique et expliquent qu'ils se présentent pour un transfert, l'intervention étant juste un subterfuge.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2012

Le cadastre est en cours de réalisation, le Gouvernement wallon ayant donné trois ans aux SLSP (2012 à 2014).

La société rappelle le fonctionnement de la procédure pour les pannes de chauffage. Un numéro d'appel est utilisé comme relais soit vers les techniciens internes (chauffage individuel), soit vers la firme privée (chauffage collectif).

En ce qui concerne les entrées 53 et 55 de la rue Sainte Barbe, la cellule Energie procédera dans les plus brefs délais à une vérification des tranches horaires et les adaptera suite aux desideratas du Comité, le niveau de température sera également contrôlé.

Waterloo, drève de l'Infante, 9, 11 & 13 - Accessibilité aux appartements

Le système actuel a été demandé par le service incendie lors de la construction des immeubles : il s'agit de sorties de secours munies de barres anti-paniques.

Toute modification ne peut être y apportée qu'avec l'accord du service incendie.

Le placement de simples serrures sera refusé étant donné qu'en cas d'évacuation rapide, ces portes risquent d'être fermées à clé.

Une fermeture électromagnétique peut être envisagée : ce système se déconnecte en cas de problème et rend l'évacuation des lieux possible.

Ce système nécessiterait une étude particulière ainsi qu'un investissement élevé :

- amener de l'électricité ;
- bouton poussoir interne ;
- carte / badge pour l'extérieur.

Il est donc proposé :

- d'interpeler le service incendie afin de dégager l'une ou l'autre solution ;
- d'évaluer le montant des investissements à répercuter dans le prix de revient des logements ;
- de décider de la solution en concertation avec le Comité.

En ce qui concerne le placement de boîtiers alarme aux paliers, il n'est pas obligatoire par rapport à la législation applicable à la date de construction. Néanmoins, la Société n'est pas fermée à leurs installations, demeure la question de leur entretien (remplacement des piles). Peut-être serait-il envisageable d'avoir un locataire de contact dans chaque entrée.

Ascenseurs – Travaux en cours

La Société TECHNIFT est actuellement occupée à réaliser les travaux de remise en conformité au quartier Sainte Barbe.

Le travail est d'abord réalisé sur la structure et la téléphonie.

Dans un deuxième temps, le travail plus visible sera réalisé : plaque, boutons,.

Les connexions appel direct à TECHNIFT dans les ascenseurs ont été réalisées.

Pour information, les ascenseurs du bloc 57 ont été vandalisés pendant les travaux et la porte d'entrée du bloc 55 est en cours de réparation suite également à du vandalisme.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2012

Aux clos des Bruyères, un vol de pièces au début des travaux a retardé le chantier. En conséquence, les réparations ne se feront qu'après la fin du chantier de la rue Sainte Barbe.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2012

Points présentés par la Société

Communication - Loyers au 1^{er} janvier 2013

Par sa circulaire du 3 octobre 2012, la Société wallonne du Logement communique aux Sociétés de logement le tableau des coefficients d'actualisation servant au calcul au 1^{er} janvier 2013 des prix de revient actualisés des logements sociaux et moyens.

La Tutelle informe les sociétés quant aux différents montants intervenant dans le calcul du loyer des logements sociaux au 1^{er} janvier 2013, à savoir :

- la réduction de loyer pour enfant à charge : 6,80 €
- les revenus minima :
 - personne isolée : 9.427,30 €
 - ménages : 12.569,74 €
 - cohabitant : 6.284,87 €
- le surloyer pour chambres excédentaires : 25,00 € - 60,00 € - 100,00 € - 150,00 €
- les limites permettant la détermination du coefficient x : 7.500,00 et 15.000,00 €.

Les montants maxima des revenus pour l'admission en 2013 des candidats locataires sociaux et moyens sont revus et portés à :

	2012	2013
Réduction pour enfant à charge	6,60	6,80
Ménages en état de précarité (catégorie 1)		
Personne seule	12.900,00	12.900,00
Plusieurs personnes	17.500,00	17.500,00
Ménages à revenus modestes (catégorie 2)		
Personne seule	25.700,00	25.700,00
Plusieurs personnes	32.100,00	32.100,00
Ménages à revenus moyens		
Personne seule	39.900,00	39.900,00
Plusieurs personnes	48.200,00	48.200,00
Majoration pour enfant à charge	2.400,00	2.400,00

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2012

L'article 24 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2013, modifie l'article 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, qui fixe le montant du surloyer.

Le surloyer ne sera plus applicable aux ménages :

- qui comptent au moins un membre handicapé ;
- ou**
- qui ont introduit une demande de mutation en vue d'obtenir un logement proportionné

De plus, le montant du surloyer est progressif et son calcul tient compte de la première chambre excédentaire, à savoir :

- 1 chambre excédentaire 25,00 €
- 2 chambres excédentaires 60,00 €
- 3 chambres excédentaires : 100,00 €
- 4 chambres excédentaires et plus : 150,00 €

A noter que, pour l'application de ces mesures, il convient de tenir compte de la modification de la définition du logement proportionné introduite par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

La définition de base du logement proportionné, à partir du 1^{er} janvier 2013, est la suivante :

« 15° logement proportionné : le logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage, soit :

- a) une chambre pour la personne isolée ;
- b) une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement ;
- c) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent maritalement dont l'un des membres a plus de 65 ans ou pour la personne isolée de plus de 65 ans ;
- d) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société ;
- e) pour les enfants :
 - une chambre pour un enfant unique ;
 - deux chambres pour deux enfants de même sexe s'ils ont plus de dix ans et minimum cinq ans d'écart ;
 - deux chambres pour deux enfants de sexe différent si l'un d'entre eux a plus de 10 ans ;
 - une chambre par enfant handicapé. »

Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 – Charges locatives – Acomptes au 1^{er} janvier 2013

Les acomptes ont été adaptés quartier par quartier suite aux desideratas du Comité consultatif. Après présentation des nouvelles propositions, celles-ci sont adoptées à l'unanimité.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2012

Dépannage des chauffages – Appels intempestifs

La cellule « énergie » a constaté que des locataires demandent des interventions non justifiées, ce qui occasionne des pertes de temps et qui est dommageable pour d'autres interventions, celles-là nécessaires.

Il est donc proposé d'appliquer des facturations forfaitaires pour ces types d'interventions et en même temps d'avertir les locataires que priorité est donnée aux réparations nécessaires.

- 35,00 € :
 - manque d'eau
 - réglage du thermostat
 - remplacement des piles du thermostat
 - manque de combustible : gaz, mazout, électricité
 - mauvais mode de fonctionnement : été/vacances
- 55,00 €
 - nettoyage chaudière mazout

Si le Comité partage la proposition, il sollicite le report de son application au vu des charges financières relatives au surloyer. La Société accepte la demande du Comité.

Divers

1. Suite à la réunion du 12 septembre 2012, la Société a officiellement sollicité le Collège communal de Braine-l'Alleud en vue d'une action de sensibilisation contre les incivilités. Le 10 octobre 2012, le Collège émet un avis favorable sur le projet, dont les modalités restent à définir. Peut-être serait-il opportun de rencontrer les responsables de la Régie de Quartier de Tubize qui ont l'habitude de telles journées. Idéalement, ces journées sont tenues au printemps et ou en été.
2. Le Comité :
 - a. remercie la société pour les travaux de nettoyage extérieurs réalisés aux abords des blocs de la rue Sainte Barbe ;
 - b. sollicite l'extension de la procédure d'accusé de réception, en communiquant un numéro de bon de travail lors de demande d'intervention technique effectuée par téléphone ;
 - c. préconise une information plus actualisée lors de travaux réalisés par des firmes extérieures (début, délai, répartition si plusieurs sites...).