

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 septembre 2017

Points présentés par le Comité

Braine-l'Alleud

Barrière - Travaux en cours et en projet (organisation, surveillance, gestion des déchets, dégâts)

Il y a sur le site de la Barrière plusieurs chantiers en cours :

- PiVert 2 : 47 logements
- rénovation des trottoirs de 57 logements
- démontage de véranda par la Régie de Braine-L'Alleud
- remise en état des espaces verts des logements inoccupés
- rénovation lourde de 3 logements

Quant au manque de coordination dans les plannings annoncés, ces derniers sont indépendants. Par contre, si deux chantiers doivent se dérouler au même endroit, les différentes sociétés intervenantes se rencontrent pour une coordination.

Les trottoirs sont réalisés rue par rue, cependant, l'ensemble des trottoirs n'a pas été réalisé, car le budget alloué ne le permettait pas et les trottoirs rénovés étaient les plus endommagés. Pour ce qui est du plan PiVert, le conducteur et le gestionnaire de CBD passent régulièrement sur chantier afin de vérifier le bon déroulement des travaux. De plus, le bureau d'études (technique et social) répond à toutes les demandes des locataires (téléphone ou sur site plusieurs fois par semaine).

Les châssis ont tous été mesurés individuellement sur site, et sont arrivés sur palette individuelle par logement et étiquetés pour leurs destinations respectives. Si il y avait eu des inversions, des châssis auraient trop grands pour les baies.

D'autre part, pour la pose d'un châssis, il y toujours un joint en mousse expansive qui se place entre la maçonnerie et le châssis.

Il a été rappelé à l'ensemble des sous-traitants de veiller particulièrement à prendre rendez-vous avec le locataire afin qu'il soit présent pour avoir accès au logement.

De plus, si le rendez-vous n'a pas été pris, le locataire peut refuser l'intervention.

D'autre part, l'entrepreneur signale que l'inverse est également rencontré, à savoir que des locataires ne sont pas là malgré la prise d'un rendez-vous, et, de ce fait, l'entreprise doit aller travailler chez un autre locataire.

Au niveau des châssis, l'ensemble des aérateurs a été posé à ce jour.

Le problème au niveau des toitures et corniches des appartements de l'avenue Alphonse Allard (325-327-329-331) a été pris en charge le mercredi 30 août 2017 au soir, les dégâts conséquents aux pluies diluviennes ont été constatés par Mathieu CLAES le jeudi 31 août 2017 et des dossiers assurances pour les dédommagements sont en cours chez l'entrepreneur.

Les portes d'entrée qui « frottent » le sol seront réglées sous peu.

Les finitions intérieures des châssis sont en cours de finition. Elles ont été retardées suite à un manque de matériaux pendant les congés.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 septembre 2017

La Société rappelle que lors de chaque chantier, un courrier de demande de remarques éventuelles est envoyé aux locataires concernés, et ce avant la réception provisoire des travaux.

Concernant les sinistres liés aux infiltrations d'eau, le sous-traitant de l'entrepreneur assumera sa responsabilité en la matière suite au non-respect des engagements pris lors de la réunion de chantier, et considérant que les conditions météorologiques étaient connues.

Les aérations en cave, réalisées en interne ou lors de rénovations, se font désormais via des sorties PVC, couvertes par des « T » ou coudes orientés de façon à éviter les infiltrations d'eau.

La problématique de la sous-traitance de la sous-traitance est malheureusement inévitable actuellement. La nouvelle loi sur les marchés publics a prévu des freins à ces pratiques avec un maximum de 2 sous-traitants à la verticale de l'entreprise générale.

Comme tous les dossiers du service technique, un suivi régulier de ce dossier est assuré par le Directeur technique, en complément des différents membres du service technique qui sont régulièrement présents sur site.

Afin de vérifier la problématique particulière à Braine-l'Alleud, une réunion sera rapidement organisée sur place en présence du Roman País (Michel JANUTH, Pierre HUART, Pol ROCHEFORT, Bernard WILLEM, Géry COLSON), la Direction de l'entreprise CBD et ses représentants (dont les sous-traitants), l'Architecte et les Représentants du CCLP.

Barrière - Remplacement de chaudières

Il s'agit d'un chantier pour le remplacement de 87 chaudières (réparties sur plusieurs Communes).

Suite à l'approbation du marché par la Société wallonne du Logement, la Société a lancé la commande auprès de l'entreprise « *Enyvis s.a.* » de Jemappes. Le début officiel des travaux est prévu pour le lundi 2 octobre 2017.

Le planning de l'entreprise n'étant pas encore connu, la date d'installation des installations pour les logements sis à Braine-l'Alleud, avenue des Géranius, 2 - 4 - 6 - 8 est encore à définir. Dès que la Société disposera de ces informations, elle les communiquera au Comité via le Président.

Barrière / Germinal - Aménagement du parking

Le Comité rappelle l'aménagement prévu à l'Avenue Germinal à Braine-l'Alleud en matière de stationnement. Vu que la percolation des eaux de pluie était une imposition de la Commune lors de l'octroi du permis, une nouvelle demande de travaux sera communiquée au Collège, avec la pose éventuelle d'un frésia de route tout en maintenant les 36 places au vu du nombre de logements.

Une visite des communs sera effectuée prochainement pour sécuriser la chaufferie tout en permettant l'accès aux compteurs électriques individuels (notamment pour les relevés).

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 septembre 2017

Nivelles

Paradis - Aménagements des abris de jardin

Le projet est toujours lié à la transformation de l'espace vert à l'entrée de la voirie par « ORES ».

Afin de rassurer l'ensemble des locataires, le montant global est inscrit dans le planning d'investissements sur fonds propres 2018.

Waterloo

Entretiens des espaces verts et dégâts aux bâtiments

Suite à l'inertie de la société privée en vue de la rénovation des descentes d'eau, des mesures d'office ont été prises, à savoir la réalisation des travaux par une Société extérieure, à la charge de l'entreprise en cause.

Drève de l'Infante - sortie de secours

Afin de maintenir fermée la porte de secours, une barre anti-panique a été commandée début juillet 2017, en vue d'une installation pendant la période de vacances (plus légère en matière de grosses interventions).

Néanmoins, vu les congés dans le secteur du bâtiment, la barre anti-panique n'est arrivée en stock qu'en septembre 2017.

La Société rappelle au Comité l'existence d'une porte d'accès dans chaque garage. Il revient aux Locataires de ne pas bloquer ces accès et d'utiliser les garages dans leurs destinations initiales.

Entretien des communs - Peintures des halls et cages d'escalier

Ces communs en particulier n'étant pas dans un réel état d'urgence, ils seront réalisés en 2018, sur base de budgets non utilisés en matière de rénovation.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 septembre 2017

Points présentés par la Société

Planning d'investissements - Fonds propres 2018 : 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 2018 :

Chiffre d'affaire 2016 : 12.375.775,25 €
Montant minimal à investir (20%) : 2.475.155,05 €

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	Rue de la Solidarité, 30
Clabecq	Avenue des Sansonnets, 6
Nivelles	Rue du Wichet, 20 / 15
Nivelles	Boulevard de la Résistance, 250
Nivelles	Avenue de l'Aviation, 27
Quenast	Rue de Rebecq, 68
+ 10 adresses à définir selon départs des locataires (sous réserve)	

Rénovations lourdes (entreprises privées par marché accord-cadre)

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

Adresses à définir selon départs des locataires (sous réserve)
--

Toitures - Zingueries

Localité	Chantier	Logements	Montant
Braine-l'Alleud	Saint Zèle	139	150.000,00 €
			<u>150.000,00 €</u>

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 septembre 2017

Toitures

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Résistance	6	60.000,00 €
	Liserons	3	30.000,00 €
	Sotriamont	1	10.000,00 €
Rebecq	Agasses - Coucoucs	44	440.000,00 €
Tubize	Bel Air - Démocratie	33	330.000,00 €
Wauthier-Braine	Flachaux (appartements)	11	50.000,00 €
			<u>920.000,00 €</u>

Remplacement de châssis

Localité	Chantier	Logements	Montant
Rebecq	Agasses	36	250.000,00 €
Toutes communes	A définir selon interventions ponctuelles	15	100.000,00 €
			<u>350.000,00 €</u>

Sécurité / Vandalisme - Réparations d'ascenseurs (hors contrat)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Quartier Sainte Barbe		40.000,00 €
			<u>40.000,00 €</u>

Sécurisation et rénovation d'abris de jardin (construits en dur)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Paradis	16	40.000,00 €
			<u>40.000,00 €</u>

Sous-Total pour 2018 :	<u>2.560.000,00 €</u>
Différence (*)	<u>84.844,95 €</u>

(*) Soit près de 10% d'investissements en plus que le minimum prévu par la circulaire.

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 €**

Total pour 2018 :	<u>3.664.000,00 €</u>
--------------------------	------------------------------

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 20 septembre 2017

Point actuellement facultatif :

Quartier en Transition (compléments en fonds propres)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Sainte Barbe	240	600.000,00 €
			<u>600.000,00 €</u>

Le Comité a émis, en séance du 20 septembre 2017, un avis favorable unanime.

En conséquence, ce plan a été présenté sans modification au Conseil d'Administration, réuni en séance du 26 septembre 2017. Les Administrateurs ont également approuvé le plan à l'unanimité.

Circulaires de la Société wallonne du Logement

Circulaire 2017 / 23 - Paramètres relatifs au calcul des loyers sociaux au 1^{er} janvier 2018 - Revenus maxima à l'admission des candidats-locataires pour le logement social et le logement moyen

**Conditions d'admission des candidats locataires au 01/01/2018
(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 7,20 €
(A.G.W. 06/09/2007, art.32, §1^{er})

Revenus minima -(A.G.W. 06/09/2007, art.1^{er}, 8°)	
• personne isolée	10.616,84 €
• autres ménages	14.155,79 €
• personne cohabitante	7.077,88 €

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 8.620,00 €
11 %	de la tranche de 8.620,00 € à 20.360,00 €
3 %	de la tranche excédant 20.360,00 €
	Montant maximal : 4.320,00 €

**Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP
le 20 septembre 2017**

4. Divers
