Habitations Sociales du Roman Païs

CCLP

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2018

Arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008 relatif aux Comités consultatifs des Locataires et Propriétaires auprès des sociétés de logement de service public, modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mars 2018 - Article 24

L'article 24 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008 stipule :

> « *Cesse de faire partie du comité:*
>
> ….
>
> *le membre qui, au cours d'une même année, a été absent, sans justifications, à plus de trois réunions ou assemblées du comité…* »

Bernard LEBBAL signale à la Société dans son courriel du 23 octobre 2018, qu'en vertu de l'article 24 de l'Arrêté du Gouvernement wallon cité ci-dessus, trois membres du Comité sont exclus, à savoir, Mesdames BILLEN Martine et SACKENPREZ Mireille, et Monsieur GRASSI Donato.

Cette information sera communiquée aux Administrateurs lors de la prochaine réunion du 28 novembre 2018, qui statueront définitivement sur l'exclusion dont la décision sera transmise au Président du Comité et à la Société wallonne du Logement.

Points présentés par le Comité

Nivelles, impasse de la Grosse Pompe

Statut général

La **zone de parking** et de jardin à l'avant du bâtiment est privé.

Bien que la rétrocession des abords subsidiés doive être automatique à la réception provisoire (art. 75 du CWLHD), elle n'a jamais été réalisée dans les faits (acte de cession).
Actuellement, la Société est en possession de l'accord de la Ville pour lui céder cet espace.

Suite à cet accord, le gestionnaire de réseau (ORES) est venu sur place afin d'analyser la situation.
ORES considère que le système d'éclairage doit être changé, le système existant ne correspondant plus aux standards actuels, alors que le même éclairage a récemment été posé sur un chantier privé jouxtant la propriété du Roman Païs.

Un devis de 15.000,00 € pour remplacer le système d'éclairage actuel : quatre nouveaux poteaux d'éclairage doivent être placés dans la zone de jardin pour éviter d'abîmer les zones de « *klinkers* », ce devis ne comprend pas le démontage du système existant.

Donc, avant de rétrocéder la Société devrait dépenser approximativement une somme de 20.000,00 € à répercuter dans le prix de revient du bâtiment. Vu l'importance de ce montant, le devis n'a jamais été signé.

Si l'option de rétrocession devait être maintenue, une négociation avec ORES devra être tentée.

En conclusion, deux options s'offrent à la Société :

Option 1. Cette zone devient publique :

- dépense d'environ 20.000,00 € pour la mise en conformité de l'éclairage avec les exigences d'ORES
- branchement de l'éclairage extérieur sur le réseau public
- signature d'un acte de cession avec délimitation des zones à rétrocéder.
- placement d'horodateurs
- l'entretien et l'occupation deviennent une gestion de la Ville

Option 2. Cette zone reste privée :

- le Roman Païs étudiera la solution la plus adéquate en limitant la facture (répercutée dans le prix de revient) en concertation avec la Ville
- obligation de maintenir une servitude de passage (piétons / vélos)
- frais d'éclairage et d'entretien des espaces extérieurs à charge des locataires.

Les consommations électriques pour l'éclairage public sont prises en charge par le Roman Païs. Le Comité demande à ce qu'un relevé soit effectué, relevé reprenant les consommations des communs et des lampes extérieures.
Une estimation du coût d'un « *point lumineux* » est également demandée en séance.
Il est proposé de placer des détecteurs de mouvements.

Le Comité a signalé une voiture sans plaque dans le garage : Chaque locataire a le droit d'utiliser son emplacement de parking à sa guise. Il est difficile d'interdire d'avoir une voiture dans son garage (même si elle n'est pas immatriculée).
Un représentant de la Société s'est rendu sur place le 19 novembre 2018 et a pu constater qu'il n'y a aucun véhicule sans plaque dans le garage de l'Impasse de la Grosse Pompe (Photos à l'appui).

Le Comité souhaiterait la reprise du **nettoyage des communs** par une Société extérieure, et, par conséquent, le maintien de cette charge locative dans le calcul de loyer.

Suivi de visite du site

- Le Comité a demandé de dégager la zone toiture pour pouvoir intervenir, cela a été fait.

- La zone toiture des garages a été inspectée et la commande pour les réparations est passée, seule la date de l'intervention reste à définir.

- Reste à réaliser :
  - le placement d'un panneau d'information dans les halls
  - le tracé des lignes de marquage au sol pour le parking
  - l'envoi d'un courrier aux locataires confirmant l'interdiction de jeter des lingettes, de l'huile dans les toilettes

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2018

Incivilités récurrentes

Le Comité signale le dépôt de poubelles sur certains emplacements dans le parking intérieur, ce qui entraîne des mauvaises odeurs et la prolifération d'insectes.
S'il s'agit d'une demande pour que la Société s'occupe de vider les garages, la facture sera répartie entre les locataires.

Tubize

Clabecq, avenue des Chardonnerets : Trottoirs - Evacuations

Un dossier-test est actuellement en cours de réalisation dans l'avenue des Chardonnerets.

A l'issue de cet essai, une rencontre sera organisée avec l'Echevin des Travaux de la Ville de Tubize pour analyser les effets de cette solution sur la viabilité de la station d'épuration.

En ce qui concerne les trottoirs, la Société a pour principe d'inscrire en fonds propres la rénovation progressive des trottoirs et Commune par Commune pour éviter des chantiers épars. Clabecq sera inscrite dans une prochaine ligne budgétaire, ce qui n'empêche pas la régie de réparer ponctuellement des trottoirs pour éviter tout accident.

Il est aussi à noter que la dégradation provient aussi de stationnement, voire de roulage sur les trottoirs, qui ne sont pas prévus à cet effet.

Clos de la Bruyère - Clos des Marronniers

Vandalisme récurrent

Un représentant de la Société s'est rendu sur place, le 16 novembre 2018, afin de constater de visu les problèmes relevés par le Comité :

- il manquait effectivement des extincteurs : six nouveaux ont été placés et 30 autres sont commandés ;
- les dévidoirs ont été contrôlés, ils sont fonctionnels ;
- les ascenseurs testés fonctionnaient correctement. Il est à noter que, bien souvent, les ascenseurs tombent en panne suite à une mauvaise utilisation : mégots de cigarettes jetés dans les interstices des portes d'ascenseurs, portes forcées,… les rapports de la Société TECHNILIFT en attestent ;
- chaque tour possède deux ascenseurs : lorsqu'il y en a un en panne, il reste toujours le second ;
- des locataires présents ont confirmé que la porte avait été vandalisée par d'autres, à l'aide d'un tournevis, une réparation a été programmée.

La Société attire l'attention du Comité qu'il est impossible de mettre un membre du personnel de faction pour éviter toutes les incivilités. Sans un minimum de correction de la part de tous les locataires, ces questions demeureront récurrentes.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2018

Insalubrités (Caves, parkings)

Un nettoyage des caves a récemment été réalisé après une information globale aux locataires afin qu'ils récupèrent leurs effets personnels.

De plus et afin d'améliorer l'éclairage et la sécurité des placettes et accès aux parkings, un élagage a également été effectué par une entreprise privée, qui, en parallèle, a nettoyé les filets d'eau du quartier.

Si les poubelles ont été installées il y a quelques années par la Régie des Quartiers, leurs entretiens et vidages sont normalement une mission relevant des services communaux, sur base de la taxe « *déchets* » acquittées par les locataires.

Si la Régie des Quartiers nettoie régulièrement, il est impossible de faire face aux incivilités soulevées dans le quartier, qu'elles soient commises par les locataires ou d'autres riverains traversant le quartier des Clos.

Stationnement général

Le Comité aimerait une révision du stationnement dans les clos car le passage n'est pas aisé pour, par exemple, les camions-poubelles. Il insiste sur la dangerosité la situation actuelle car l'accès est rendu difficile, notamment, pour les pompiers.

Un des agents de quartier a précédemment tenté de résoudre cette problématique en apposant des rappels sur les voitures mal stationnées. Néanmoins, comme la voirie est encore d'ordre privé, il est impossible pour la Police de sanctionner.

Des piquets ont déjà été posés, notamment au clos des Erables, ils ont été arrachés par des locataires, estimant ne pas savoir approcher suffisamment de leurs appartements.

Suivi général des dossiers en cours

Braine-l'Alleud - Quartier de la Barrière - Avenue Germinal

Le 24 octobre 2018, le Conseil d'Administration a approuvé le lancement du marché de travaux pour la réfection du parking.

Tubize, avenue de Mirande (logements situés à l'arrière de l'ancienne maison de repos)

Un parking est prévu pour 4 locataires avec barre et cadenas.

Habitations Sociales du Roman Païs

CCLP

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2018

Points présentés par la Société

Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 - Charges locatives - Acomptes au 1er janvier 2019

Communes	Quartiers	Bloc(s)	Chambre(s)	Acomptes 2018	Estimation Acomptes 2019
1400	Pinsons	19 - 20 - 21	1	27,50	27,50
	Roitelets	11	1	59,50	61,50
			2	68,50	71,50
			3	77,50	81,50
	Sablon	1 - 2	1	84,50	84,50
	Wichet	20 - 22	1	3,50	3,50
			2	4,50	4,50
			3	6,50	6,50
	Quatre Vents	Tous blocs excepté	2	77,50	77,50
		Tramontane 3	2	80,00	80,00
	Chambourées	17 - 18	1	7,00	10,00
	Coquelicots	20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26	1	7,00	10,00
	Mésanges	1	2	65,00	65,00
			3	65,00	65,00
		3	2	65,00	65,00
			3	65,00	65,00
		5	2	65,00	65,00
	Stouffs	Séniors	1	99,00	99,00
		P.M.R.	1	146,50	146,50
	Warchimont	1 - 2 - 4	1, 2, 3	85,50	85,50
		3 - 5	1	72,50	72,50
	Sainte Barbe	A - B - C - D	1	88,00	88,00
		A - B - C - D	2	105,50	105,50
		A - B - C - D	3	120,50	120,50
	Sainte Barbe	Logements moyens	2	59,50	62,50
			3	64,50	69,50
	Cura	67	1	25,50	28,50
	Impasse de la Grosse Pom	11 - 13	1	24,00	14,00
			2	26,00	16,00
1410	Infante	9 - 11 - 13	2	55,00	55,00
	Station	230	2	75,50	75,50
		232	2	55,50	55,50
1420	Germinal	72	1	90,50	90,50
		74	1	90,50	90,50
	Vignoble	1	1	90,50	90,50
		9	1	90,50	90,50
		17-25	1	90,50	90,50
	Fortemps	3	2	5,00	5,00
	Avenue Alphonse Allard	399 - 401 -403 -	1	25,00	28,00
		405 -407	2	30,00	33,00

Habitations Sociales du Roman Païs

CCLP

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2018

Communes	Quartiers	Bloc(s)	Chambre(s)	Acomptes 2018	Estimation Acomptes 2019
1430	Clos des Augustines	1 -2-3-17-18-19-20-21-22-23	1	17,00	17,00
1440	Flachaux	1	1	86,00	86,00
1460	G. Vervueren	25	1	85,50	85,50
	Rue Haute	2	1	4,00	4,00
			2	4,00	4,00
1480	Saint Jean	173 - 175 - 177 - 179	1	13,50	13,50
	Château des Italiens	81 - 83	1,2,3	17,00	25,00
	Blés d'Or	31 - 33 - 35 - 37	1	90,50	92,50
	Cité de la Bruyère	Tour 201 et 301	1	75,50	74,25
	Anciennement (518)		2	85,50	84,25
		Rez+2	1	46,50	45,25
			2	49,50	48,25
			3	60,50	59,25
			4	65,50	64,25
			6	75,50	74,25
	Rue des Ponts	32	2	127,50	129,50
		34	1	93,50	95,50
			2	100,50	102,50
		36	2	103,50	105,50
	Avenue de Mirande	120 - 122 - 124	1	72,50	74,50
	Rue de la Déportation	214	1	112,00	112,00
			2	124,50	124,50
			3	137,50	137,50
	Poissonniers	2	1	5,50	7,50
			2	5,50	7,50
	Védéa		2 - 3	63,50	63,50
	Scandiano	12	1 - 2	6,50	6,50
	Trullemans		1	71,00	71,00
			2	74,50	74,50
Gestion	Appartements en gestion				
	Sainte Barbe - El Rochèle	17	2	60,50	60,50
Maisons	Entretien chauffage gaz			0,00	0,00
	Entretien chauffage mazout			0,00	0,00
	Entretien chauffage gaz avec production eau chaude			0,00	0,00
	Entretien des boilers élect.			0,00	0,00

Les augmentations concernent :

- Protection incendie
- Consommaiton d'eau
- Entretien des espaces verts
- Maintenance chauffage - Electricité des communs
- Protection incendie - Alarme - Nettoyage des commeun - Electricité des communs
- Retrait assurance incendie
- Retrait nettoyage des communs

A la demande du Comité, la charge « nettoyage des communs » est maintenue à l'impasse de la Grosse Pompe, les montants mensuels seront donc les mêmes qu'en 2018 à savoir 24 et 26,00 €.

Habitations Sociales du Roman Païs

CCLP

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2018

Un avis favorable unanime est rendu en séance par le Comité quant aux acomptes des charges locatives applicables à partir du 1er janvier 2019.

Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 - Charges locatives - Clés de répartition

Conformément à l'article 5 de l'Arrêté du 25 février 1999, le Comité consultatif des Locataires et Propriétaires doit approuver les clés de répartitions proposées par la Société. Ces clés sont inchangées depuis de nombreuses années.

Charges locatives	Clés de répartition
Entretiens généraux • Factures de nettoyage • Production d'eau chaude	Chambres Logements
Espaces verts • Factures selon contrat	Logements
Ascenseurs • Factures d'entretien (Contrat) • Factures de contrôle • Factures supplémentaires hors heures normales	Chambres
Chauffage central • Factures de maintenance • Factures de contrôle général • Interventions de garde	Chambres
Protection incendie	Chambres
Désinfection - Contrat d'entretien	Chambres
Consommations	
Chauffage • Factures combustibles • Location des calorimètres	Compteurs individuels Logements
Electricité • Factures → parties communes • Factures → chauffage collectif • Factures → ascenseurs	Chambres
Eau • Factures → parties communes • Factures → parties locataires • Location des compteurs	Chambres Compteurs individuels Logements
Exception : • Vu l'impossibilité de placer des compteurs de passage « *eau* » à Tubize, rue des Blés d'Or (32 logements à une chambre), la répartition se fera sur base du nombre d'occupants (30 sont occupés par des personnes seules).	

Le Comité remet un avis positif unanime et marque son accord pour ne représenter ces clés qu'en cas de modification durant la période de mandature du Comité actuel, soit de 2018 à 2024.

Habitations Sociales du Roman Païs

CCLP

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP
le 21 novembre 2018

Suivi des projets immobiliers par un tableau de planification

Conformément à l'information donnée en réunion du 12 septembre 2018, le Directeur gérant présente, pour avis, au Comité le tableau d'investissements qui sera à l'ordre du jour de la séance du Conseil d'Administration du 19 décembre 2018. En effet, la Société wallonne du Logement a prolongé jusqu'au 31 décembre 2018, le délai d'introduction de ces plans, et ce en réponse à une demande du secteur.

Pour mémoire, la Société wallonne du Logement a proposé aux SLSP, par sa circulaire 2018/20, d'établir un tableau de planification des projets immobiliers à cinq ans couvrant les années 2019 à 2023.

Ce tableau sera une projection financière de l'ensemble des travaux de rénovation, de sécurisation et d'entretien du patrimoine mais également en termes de création de logements, même si ce dernier point dépend des politiques d'ancrage communal en matière de logements publics.

Cette planification consiste à dresser l'inventaire des besoins ainsi que leur hiérarchisation.

Pour chaque opération, la Société doit définir le type de financement.

Ce tableau doit être considéré comme un outil de travail qui devra être ajusté chaque année en fonction des objectifs atteints.

En termes de rénovation et sécurisation du patrimoine deux axes prioritaires sont définis :

1. mise en conformité électrique
2. couverture et isolation des toitures

Le tableau met également en évidence :

- les dossiers urgents ;
- les dossiers en cours ;
- les dossiers retenus le Gouvernement wallon (sans notification).

L'ensemble des travaux identifiés (hors subsides)

- ➔ 2019 : +/- 3.000.000 €
- ➔ 2020 : +/- 4.850.000 €
- ➔ 2021 : +/- 5.900.000 €
- ➔ 2022 : +/- 5.800.000 €
- ➔ 2023 : +/- 5.700.000 €

Ces montants font l'objet d'une étude de faisabilité et de financement par le Service « *comptabilité* » de la Société. Une présentation finale devrait être proposée au Comité en mars 2019, sous réserve de la gestion du dossier par la Société wallonne du Logement.

Habitations Sociales du Roman Païs

CCLP

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 21 novembre 2018

Revenus maxima à l'admission des candidats locataires pour le logement social et moyen - Paramètres relatifs au calcul des loyers sociaux au 1er janvier 2019

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

Conditions d'admission des candidats locataires au (C.W.L.D.H., art. 1er)	**01.01.2019**	**01.01.2018**
Ménages en état de précarité (art.1er, 29°)		
• personne seule	14.500,00 €	13.700,00 €
• plusieurs personnes	19.900,00 €	18.700,00 €
Ménages à revenus modestes (art.1er, 30°)		
• personne seule	29.100,00 €	27.400,00 €
• plusieurs personnes	36.400,00 €	34.200,00 €
Ménages à revenus moyens (art.1er, 31°)		
• personne seule	45.100,00 €	42.400,00 €
• plusieurs personnes	54.500,00 €	51.300,00 €
Majoration pour enfant à charge (art.1er, 29°, 30° & 31°)	2.700,00 €	2.500,00 €
Réduction de loyer pour enfant à charge (A.G.W. 06/09/2007, art.32, §1er)	7,40 €	7,20 €
Revenus minima -(A.G.W. 06/09/2007, art.1er, 8°)		
• personne isolée	10.926,19 €	10.616,84 €
• autres ménages	15.057,85 €	14.155,79 €
• personne cohabitante	7.284,12 €	7.077,88 €
Détermination du coefficient x (A.G.W. du 06/09/2007, annexe1)	7.500,00 €	7.500,00 €
• Limite 1	15.000,00 €	15.000,00 €
• Limite 2		
Frais professionnels forfaitaires (C.I.R., art.51, al.2, 1°)		
30% du montant des revenus - Montant maximal	4.720,00 €	4.320,00 €

Quant aux nouvelles garanties locatives applicables au 1er janvier 2019, elles sont établies par la circulaire 2018 / 30 :

	01.01.2019	**01.01.2018**
Logements « *seniors* » & studios	380,00 €	370,00 €
Appartements	580,00 €	570,00 €
Maisons	780,00 €	770,00 €