

En route pour 2015.

L'année 2014 se termine tout doucement et 2015 pointe déjà le bout de son nez. C'est donc avec beaucoup de bonheur et de plaisir que la direction ainsi que l'ensemble du personnel vous souhaitent tous de passer d'excellentes fêtes mais également tous leurs vœux de bonheur, de réussite et de santé pour vous et l'ensemble de votre famille.

Que cette nouvelle année soit ponctuée d'instantanés de bonheur et de sérénité dans toutes les épreuves. Meilleurs vœux à tous !!!



Horaires d'ouverture de nos bureaux

Nos bureaux sont accessibles par téléphone au 081/612745 du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30, et le vendredi de 8h00 à 12h00.

Appels d'urgence : en dehors des heures d'ouverture des bureaux, vous pouvez, sur cette ligne, laisser un message en cas de panne nécessitant une intervention d'urgence. Indiquez clairement votre nom, adresse et numéro de téléphone, ainsi que le motif de votre appel. On vous recontactera. Attention que tout déplacement injustifié pourrait vous être facturé.

Une permanence est assurée le lundi et le mardi de 13h00 à 16h00 ; le mercredi et le jeudi de 09h00 à 12h00. **En dehors de ces plages horaires, les bureaux sont fermés.**

Enfin, il vous est loisible de nous adresser un message électronique aux adresses suivantes :

Secrétariat : laura.malorgio@citecouteliers.be
Comptabilité : virginie.bertrand@citecouteliers.be
Social : katleen.bruyere@citecouteliers.be
Candidat locataire : janyce.louette@citecouteliers.be

Sommaire

*Les vœux du Président et du
CCLP P1*

*Décompte des consommations
de chauffage en chaufferies
collectives P2-3*

*Présentation de notre société
et de notre patrimoine P4-5-6*

*Grand froid : protégeons la
chaudière ! P7*

Changement de situation P7

*Loyers et charges au
1^{er} janvier 2015 P8*

*Du neuf à la Cité des
Couteliers P8*

Problème de condensation P9

*Meilleurs vœux et contact
P10*



La présidence et le CCLP vous envoient ses meilleurs vœux 2015



Chers partenaires,

En cette fin d'année, l'heure est habituellement aux bilans. Je pourrais faire état des différentes réalisations de notre société de logement en 2014 (et elles sont nombreuses) ou bien encore des chantiers en cours et à venir.

Néanmoins, je souhaiterais vous entretenir d'un tout autre sujet. En effet, je n'ai pas choisi le terme "partenaire" au hasard. Un partenaire est une personne avec laquelle on s'associe pour réaliser une action commune. Dans notre cas, cette action c'est de vivre le plus en harmonie possible dans un logement géré par la Cité mais surtout occupé par vous.

Ces derniers temps, cette harmonie a été mise à rude épreuve à travers quelques événements (heureusement isolés, je tiens à le préciser) qui me laissent à penser que nous devons, tous ensemble, rester attentifs à la préservation de certaines valeurs telles le respect et la tolérance mais également les droits et devoirs réciproques que doivent respecter de vrais partenaires.

Quelle meilleure période que celle des vœux pour vous inviter à cette réflexion et faire de 2015 une année que je vous souhaite pleine d'espoir et de petits bonheurs.

Alain GODA

Le Président du C.C.L.P, Maurice Maes, et les membres du Comité, vous souhaitent de joyeuses fêtes de fin d'année.

CCLP



Décompte des consommations de chauffage en chaufferies collectives

Jusqu'à présent, la plupart des utilisateurs d'un immeuble équipé d'une chaufferie collective payaient leur consommation personnelle grâce à un calorimètre à évaporation. Ces évaporateurs enregistraient la consommation des radiateurs dans les logements dotés d'une chaudière collective et étaient composés d'un ou deux tubes remplis de liquide en fonction du modèle. Ce liquide s'évaporait à mesure que le radiateur chauffait. Plus le radiateur était utilisé, plus le liquide s'évaporait. Outre l'évaporation due à la chaleur du radiateur, une évaporation naturelle du liquide avait également lieu égale pour tout le monde. À la fin de la période de chauffe, les index de consommation étaient relevés à l'aide de l'échelle graduée. Le tube utilisé était retiré et remplacé par un nouveau pour la nouvelle période de consommation.

Du changement en 2015... l'arrivée des calorimètres électroniques à radio fréquence.

A partir de janvier 2015, la plupart de nos systèmes de décompte des consommations de chauffage vont se voir dotés de calorimètres électroniques à radio fréquence à la place de calorimètres à évaporation.

Le calorimètre électronique est un compteur à double sonde. Cela signifie qu'il mesure à la fois la température du radiateur et celle de votre pièce. Le répartiteur ne compte que si le radiateur chauffe. De par sa grande précision, il compte même lorsque l'émission de chaleur est très faible. Par contre, avec celui-ci, toute source de chaleur indirecte n'est pas comptabilisée.

Quels sont les avantages ?

Les avantages apportés par ces nouveaux calorimètres sont multiples :

- **Le relevé se fait à distance.** Il n'y a plus besoin d'accéder à votre logement pour le relevé. Cela va grandement vous faciliter la tâche puisque vous ne devrez plus être présent.
- **L'information est directement envoyée sur le serveur** de la firme. Il y a donc une plus grande fiabilité. De plus, il n'y a plus d'erreur humaine possible lors du relevé.
- Une **utilisation fiable** adaptée aux techniques de chauffage modernes étant donné que les émissions de chaleur les plus faibles sont enregistrées par le répartiteur.
- Le relevé de votre consommation est **précis**. En effet, les calorimètres actuels mesurent la chaleur ambiante du logement (que le radiateur soit allumé ou pas) alors que ces nouveaux répartiteurs mesurent la chaleur émanant directement du radiateur (pas de consommation si le radiateur est éteint).
- La **durée de vie** des compteurs est plus élevée.
- Il y a un **stockage des données informatisées**. Il est donc possible de faire un suivi personnalisé des consommations de votre logement avec la possibilité de revenir facilement sur d'anciens relevés. Vos calorimètres sont dotés d'un écran LCD qui permet la lecture d'un index chiffré. Par simple pression (2sec) sur le bouton en dessous de l'écran, vous pourrez afficher les différentes données mémorisées (Consommation actuelle – consommation de l'année passée – consommation d'il y a deux ans – les 12 valeurs de chaque fin de mois – erreurs survenues avec la date – t_{max} courant – t_{max} de l'année passée)

Gare à la Condensation !

Avec l'hiver incroyablement clément que nous avons connu l'an passé, nous avons un peu oublié les grands froids. Les voilà qui reviennent depuis décembre ! Et avec eux, revient aussi l'augmentation du risque de connaître des phénomènes de condensation.

C'est un phénomène que les techniciens du bâtiment connaissent bien, peuvent facilement repérer et même démontrer. Malgré cela, et malgré les informations qui circulent à ce sujet sur le Net, dans les médias, et que nous avons relayées dans de précédentes éditions de votre journal, certains ont du mal à l'admettre.

Bien sûr, les causes d'une humidité intérieure peuvent être liées à un défaut structurel **local** du bâtiment. Dans ces cas-là, croyez bien que nous intervenons. Nous l'avons fait à au moins trois reprises cette année.

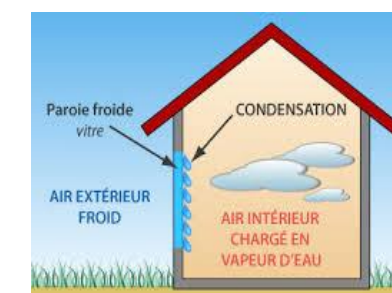
Mais dans le cas de la condensation, c'est autre chose. On ne peut nier que tous les bâtiments de notre patrimoine sont sur un pied d'égalité à ce sujet. En effet, les logements construits ou rénovés globalement ces dix ou vingt dernières années sont mieux « armés » pour éviter ces phénomènes, par une isolation plus poussée et mieux étudiée, alliée à un bon système de ventilation. Encore faut-il bien l'utiliser...

Améliorer les immeubles plus anciens demande, vous l'imaginez bien, des investissements considérables. Et encore, il peut subsister des difficultés techniques insurmontables. La Cité des Couteliers s'est toujours activement inscrite aux projets d'investissement initiés par la Région Wallonne. Ce sera encore le cas, en 2015, pour les **maisons** de la Cité Jean Maroye, à Ligny.

Cependant, la connaissance de notre patrimoine nous permet d'affirmer qu'aucun immeuble ne présente des défauts tels que ce phénomène soit généralisé et irrémédiable. Une preuve, s'il en faut, est que nous constatons que certains locataires « déménagent avec leur problème d'humidité », que certains logements deviennent « humides » à l'arrivée d'un nouvel occupant, ou « secs » à leur départ.

On peut aussi noter qu'une grosse partie de notre patrimoine est en ordre à ce sujet, une proportion bien plus importante que dans le secteur du logement privé, malgré la différence de moyens financiers.

Il faut donc comprendre et admettre que ces phénomènes sont aussi liés – et donc peuvent aussi s'améliorer voire se résoudre – au mode d'occupation. Nous avons déjà distribué une brochure fort bien faite à ce sujet et le ferons encore sur simple demande. Suivre les conseils qui y sont prodigués, avec compréhension et sévérité, devrait participer grandement à une amélioration du problème.



Le remplacement des calorimètres commencera fin 2014.

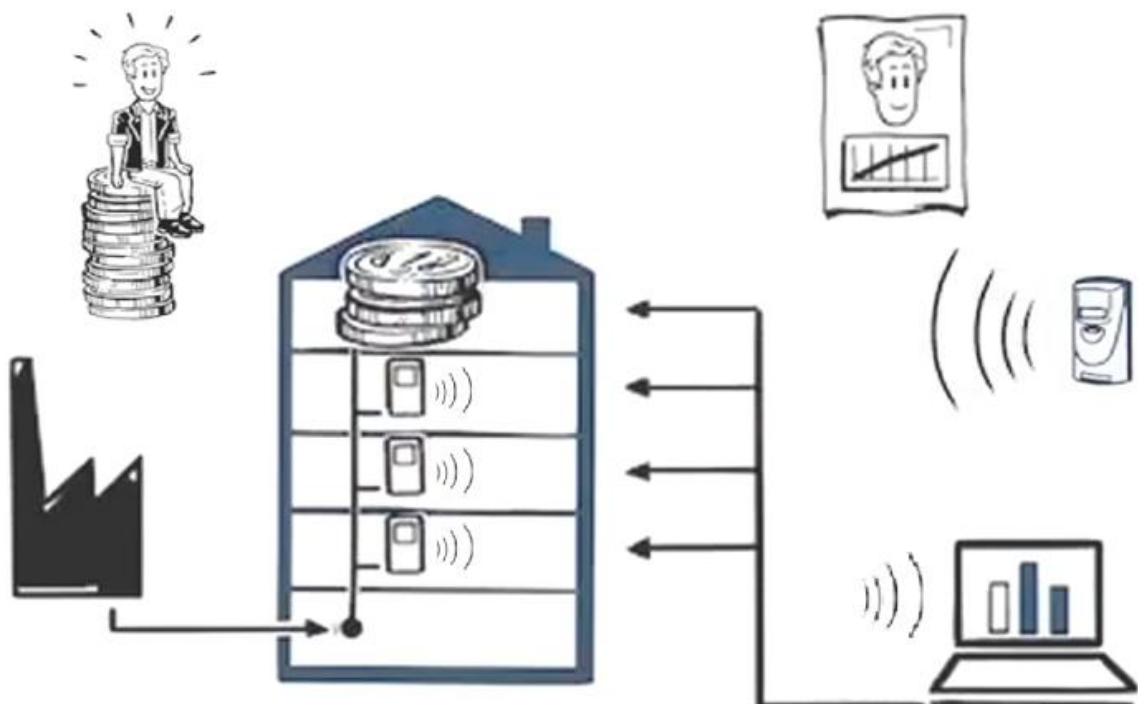
Le projet de remplacement des calorimètres commencera fin de l'année 2014 (vous serez informés par courrier personnellement). Concrètement, les immeubles concernés sont ceux disposant d'une chaufferie collective. Il s'agit donc de :

- Corroy-le-Château : rue Maison d'Orbais (22/12/14)
- Ligny : 39 appartements – Rue Gaston Bauwens (23/12/14)
- Gembloux : Polyclinique – Rue Albert, 18 (24/12/14)

Attention, ces nouveaux calorimètres apportant plus de précision, il faudra être encore plus vigilant quant à votre consommation de chauffage. En effet, compte tenu de sa sensibilité et de sa précision, ce type de calorimètre augmente un peu sur les écarts entre faibles et gros consommateurs. Cependant, pour atténuer cet effet et tenir compte de la solidarité entre locataires, une part égale à 40 % des coûts de chauffage est répartie forfaitairement.

Dernière info intéressante, les frais de décompte vont diminuer (voir charges locatives ci-après) grâce au marché public et à la diminution des frais de gestion.

Dans d'autres cités à chauffage collectif, à savoir (Mazy : Chaussée de Nivelles, 35 - Bothey : Chaussée de Nivelles, 209 - Ligny : Ruelle du Curé, 2), nous allons même carrément abandonner le système des calorimètres car il est techniquement possible d'y installer des décompteurs de chaleur, véritables compteurs de votre consommation.



Présentation de notre société et de notre patrimoine

Les 64 sociétés de logement de service public (S.L.S.P) qui forment l'ensemble du secteur (environ 110 000 logements sociaux ou assimilés) se rassemblent en trois subdivisions provinciales pour une question de simple efficience : le Hainaut d'une part, Liège d'autre part, et au centre, le **BRANALUX**, regroupant les 19 SLSP du **BR**abant Wallon, de **NA**mur et du **LUX**embourg. Nous faisons bien entendu partie du BraNaLux.

Les dirigeants de ces 19 sociétés du BraNaLux ont souhaité montrer la qualité et les spécificités de leur patrimoine au travers d'une brochure. Celle-ci est le fruit d'un long travail et a été présentée au public le 19 novembre dernier à Namur. Vous pouvez découvrir dans les deux pages qui suivent la présentation de votre société, La Cité des Couteliers.

Vous pourrez voir que l'on avance le chiffre de 335 logements en location. Oui, mais il faut savoir que la brochure se veut un « arrêt sur image » au 1^{er} janvier 2014. Ce nombre de logements a bien augmenté depuis, prouvant bien ce qui est affirmé à la suite, que la « petite » société Gembloutoise et en pleine expansion !

En effet, à ces 335 logements disponibles au 1^{er} janvier 2014, il faut ajouter les logements suivants, terminés et mis en location durant l'année écoulée.

- 10 logements moyens rue Hambursin à Gembloux, au 1^{er} avril.
- 5 maisons sociales rue de la Buse à Sombreffe, au 1^{er} juillet.
- 3 appartements sociaux rue Gaston Bauwens, à Ligny, au 1^{er} juillet
- 8 logements sociaux rue Chapelle Marion, à Gembloux, au 1^{er} octobre
- Un 7eme logement à la rue Del'vaux, 1, à Grand-Leez.

Le total actuel est donc de 362 logements. Et on maintient cette belle vitesse de croisière pour l'avenir :

- Au printemps prochain, mise en location de 2 autres maisons à la rue de la Buse, à Sombreffe et de 4 maisons (2 sociales et 2 moyennes) à la Place de Bossière.
- Mi 2015, 4 nouvelles maisons rue du Docq à Tongrinne.
- Fin 2015, 4 nouveaux appartements à la Chaussée de Nivelles, à Bothey et 6 appartements à la rue de la Vôte à Gembloux.

Le total sera alors de 382 logements.

Mais d'autres chantiers devraient démarrer en 2015, dont notre gros projet de 51 appartements à la rue du Moulin, à Gembloux.

D'ici fin 2020, on devrait arriver à près de 500... quelle progression !

Grand froid : Protégeons la chaudière du gel !

L'hiver est là et il peut être utile de rappeler quelques gestes et précautions élémentaires pour éviter des désagréments suite au gel.

Pour rappel, les ruptures de canalisations d'eau ou d'appareils suite au gel peuvent provoquer des dégâts matériels considérables dans les habitations. Il y a donc quelques précautions à prendre pour éviter tout problème occasionné par le gel.

Avec quelques gestes basiques, votre logement ne craindra pas l'hiver.

Le premier réflexe est de maintenir la température des locaux supérieure à 0°. Vous pouvez également boucher les ouvertures par lesquelles le froid peut pénétrer tout en veillant de maintenir une aération suffisante.

Cependant, maintenir une température ambiante au-delà de 0° ne suffit pas. Il est primordial de protéger votre circuit d'eau sanitaire ainsi que votre compteur. En effet, la tuyauterie d'eau est sensible à la baisse des températures (sous 0°). Leur gel peut vous priver d'eau pour une certaine période. De plus, lors du dégel, des fuites peuvent être occasionnées et entraîner une surconsommation d'eau.

Vous pouvez, par exemple, procéder à la pose d'un calorifuge (manchon d'isolation en mousse pré-fendu) autour de vos tuyaux se trouvant dans les endroits les plus froids (ex : dans le garage ou dans la cave) Dans tous les cas, la réparation d'un compteur gelé, de canalisations, d'appareils ou de tout autre dégât sera toujours effectuée aux frais du locataire imprévoyant.

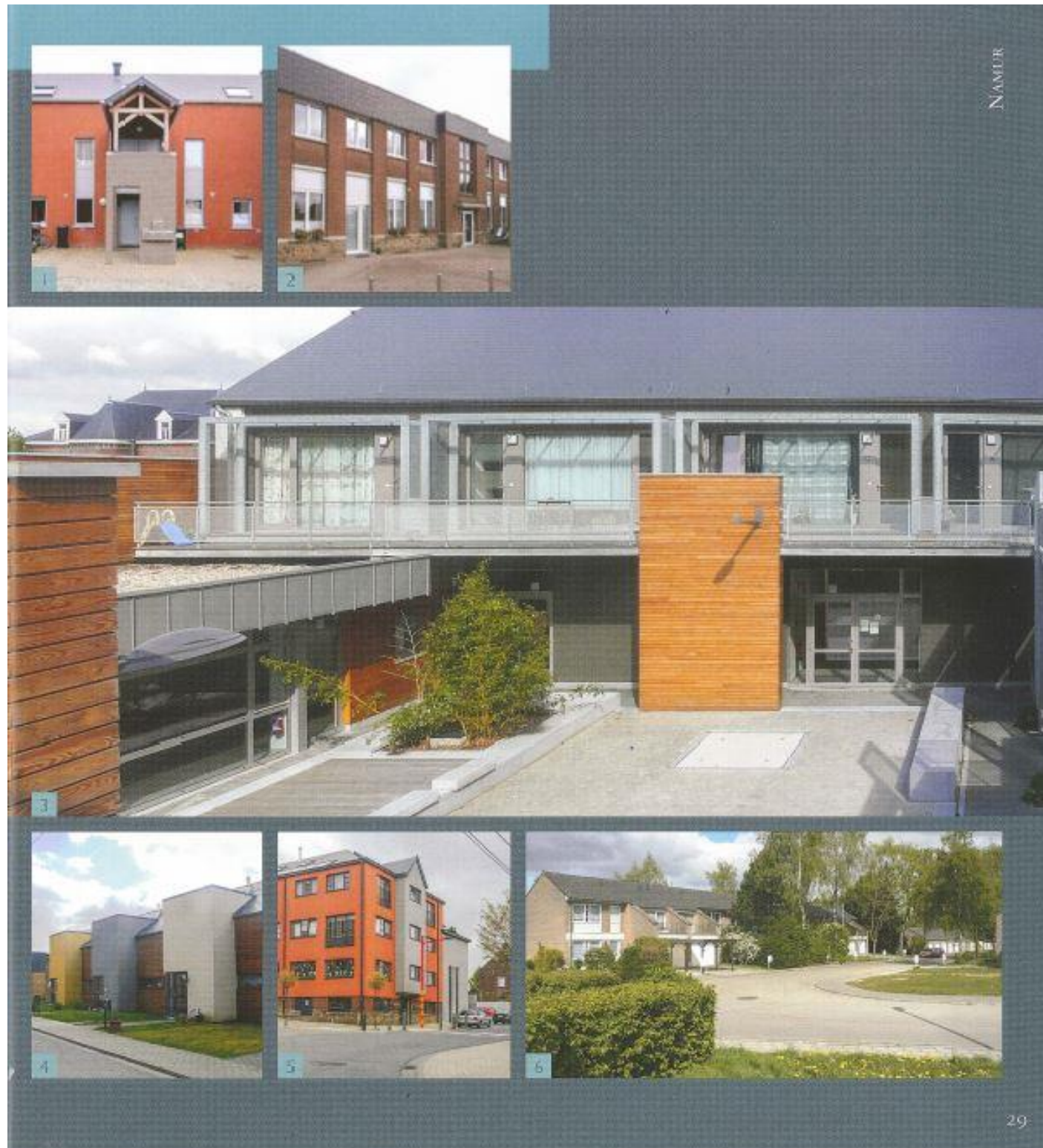
Mieux vaut prévenir que guérir, agissons donc avant que le froid ne s'installe.

N'oubliez pas de nous signaler tout changement de situation !

Nous nous permettons de vous rappeler qu'il est **IMPORTANT** que vous nous **SIGNALIEZ**, à tout moment et dès qu'elles interviennent, **TOUTES MODIFICATIONS** relatives à la situation des personnes occupant votre logement (modifications des revenus, d'état civil, de domicile, de handicap, etc...).

En effet, suite au recensement des documents nécessaires pour le calcul de loyer au 01.01.2015, nous avons pu constater que certains locataires ne nous avaient pas signalé les changements intervenus dans leur ménage (nouveau revenu, composition de ménage, ...).

Ce qui a généré un nouveau calcul de loyer. Celui-ci a été effectué avec un effet rétroactif, ce qui génère des arriérés de loyer. **Cela peut être évité !!!**



Légende:

1. Lonzée : Rue de l'Église, 132 - 4 appartements - 2010
2. Corroy-le-Château : Rue Maison d'Orbais - 26 appartements - 2001
3. Ligny - Rue Haute - 2012
4. Sombreffe : Rue de la Buise - 4 maisons - 2008
5. Grand Illeez : Ancien hameau - 7 appartements
6. Gembloux : Cité Tous Vents - 101 maisons

Loyers et Charges au 1^{er} janvier 2015

Normalement, vous recevez ce même jour la présente revue et un courrier individualisé vous informant de votre nouveau loyer et de vos nouvelles provisions de charges au 1er janvier 2015. En ce qui concerne le loyer, rien de spécial à signaler. Il y a juste l'habituelle indexation annuelle due à l'actualisation des prix de revient des bâtiments. L'augmentation des loyers de base est de 2,1 % cette année.

Les provisions de charges de consommation sont inchangées. Par contre, il y a de petits changements, en votre faveur, pour les provisions de charges fixes. Explications...

Au cours de cette année 2014, nous avons lancé, ou relancé, divers marchés publics, la plupart prenant cours le 1^{er} janvier 2015. Ces procédures négociées permettent généralement de maîtriser les coûts, et vous pouvez en profiter directement dans certains cas.



Il en va ainsi du décomptage des frais de chauffage (pour les chaufferies collectives), dont on vous parle par ailleurs, impact positif qui transparait, le cas échéant, dans votre décompte de provisions des charges. Mais c'est aussi le cas pour la fourniture d'électricité (dans les parties communes), pour le contrôle des extincteurs... Enfin, bonne nouvelle pour vous, le poste « abandon de recours » de la police d'assurance « incendie et périls divers des immeubles » est « offert » par Ethias. Vous ne devez donc plus payer la petite provision d'assurance » tout en restant couvert pour cette éventualité.

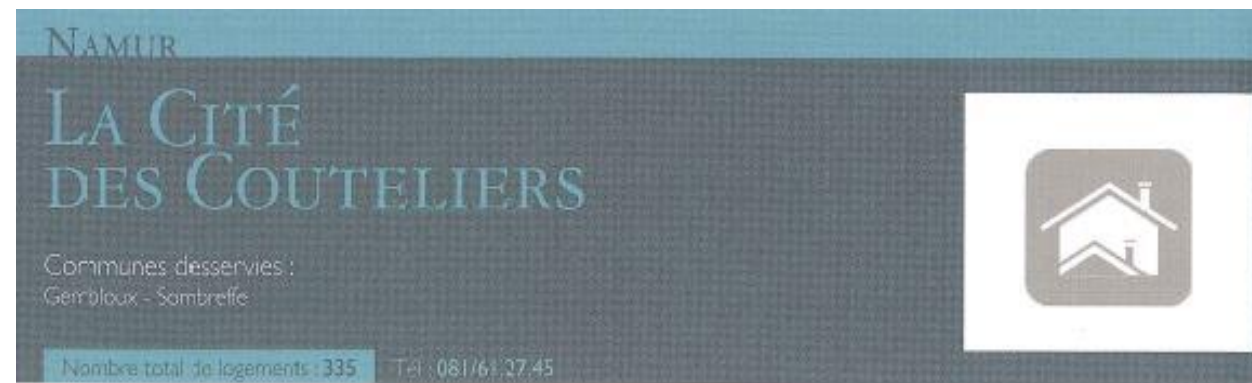
Du neuf à la Cité des Couteliers

La Cité des Couteliers a procédé à l'engagement d'un nouvel ouvrier polyvalent.

Nicolas Lambert vient donc gonfler les rangs des ouvriers au sein de la Cité des Couteliers. Il est entré en fonction au 1er novembre 2014 et ce, pour une durée indéterminée.

Il réalisera divers travaux que nos ouvriers ont l'habitude de réaliser comme, par exemple, procéder aux remplacements des robinetteries usagées, l'entretien des espaces verts, problèmes de sanitaires, etc.

Souhaitons-lui donc la bienvenue au sein de la Cité des Couteliers et sa nouvelle équipe et réservez-lui un accueil chaleureux lors de ses différents passages à votre domicile.



Oui, la Cité des Couteliers est une des plus petites S.L.S.P. du secteur, et elle ne couvre 'que' de 1x communes, Gembloux et Sombreffe.

Mais c'est précisément de là qu'elle tire et conserve une part importante de ses qualités : une proximité avec les locataires, proximité conviviale entretenue par un personnel dynamique, une réaction rapide à tout problème, une connaissance précise de son patrimoine, par ailleurs fort bien entretenu au travers des opportunités offertes par les divers plans de subventions, une grande synergie avec les pouvoirs locaux, une situation financière saine...

Une autre caractéristique est qu'elle se situe en plein centre géographique tant de la Wallonie que du BraNaLux, proche des grands axes, à distance raisonnable de la capitale, donc très attractive. Même si Gembloux est en plein boom démographique et immobilier (elle vient de dépasser le cap des 25.000 habitants), le patrimoine de la Société conserve un caractère plutôt rural, où il fait bon vivre. Le très faible taux de rotation en fait la démonstration.

Ce patrimoine se compose pour moitié parfaites de maisons et d'appartements constituant généralement des cités de faible importance. Pas de 'tour' (un seul ascenseur !), beaucoup d'espaces verts, quelques restructurations de bâtiments de caractère, de nouveaux résidences modernes...

Mais la Société s'évertue néanmoins à grandir, comme en témoigne le nombre de projets évoqués dans l'historique. Aussi, le manque de réserves foncières oblige maintenant à exploiter la moindre parcelle pour les nouvelles créations de logements publics.

Ainsi, l'important projet de l'immeuble de 51 appartements qui s'implantera en plein centre-ville. Mais cela équilibrera davantage l'offre de logements disponibles.

Historique

La Société a été créée le 11 avril 1924 sous le nom des Habitations à Bon Marché.

Les 32 premiers logements ont vu le jour en 1927. 60 plus tard, la Société devient une société coopérative et les partenaires deviennent publics.

À ce moment, elle dispose de 175 logements.

Elle adopte la forme d'une SCRL ainsi que son nom actuel le 13 mai 1996. Dès lors les choses vont s'emballer : en 15 ans, le patrimoine va pratiquement doubler, le personnel va passer à une dizaine de personnes, un centre administratif sera créé au passage du millénaire...

Sombreffe étant venue s'ajouter à Gembloux pour ce qui est du territoire opérationnel de la Société, celle-ci « hérite » en 2002, du Foyer Taminois, de 58 logements situés à Ligny. Depuis 2012, pas moins de 20 chantiers sont fraîchement terminés, en cours ou en préparation, de telle sorte que le patrimoine devrait attendre quelque 475 unités à l'horizon 2017.

AVEC 335
LOGEMENTS EN
LOCATION, LA CITÉ
DES COUTELIERS
EST UNE DES PLUS
PETITES S.L.S.P.,
MAIS EN PLEINE
EXPANSION !