

## La Cité des Couteliers vous souhaite de joyeuses fêtes de Pâques



### Horaire d'ouverture de nos bureaux

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

Une permanence est assurée le lundi et le mardi de 13h00 à 16h00 ; le mercredi et le jeudi de 09h00 à 12h00.

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

Secrétariat : [laura.malorgio@citecouteliers.be](mailto:laura.malorgio@citecouteliers.be)

Comptabilité : [virginie.bertrand@citecouteliers.be](mailto:virginie.bertrand@citecouteliers.be)

Social: [katleen.bruyere@citecouteliers.be](mailto:katleen.bruyere@citecouteliers.be)

Candidat locataire : [janyce.louette@citecouteliers.be](mailto:janyce.louette@citecouteliers.be)

Notre site : <http://citecouteliers.wikeo.be/>

NUMÉRO

5

Avril  
2015

BULLETIN  
D'INFORMATION  
DE LA

# Cité des Couteliers



## Sommaire

*Décomptes des charges  
locatives 2014 P1*

*La fin des calorimètres à  
évaporation - P2*

*Une petite société...plus si  
petite que ça - P3 et P4*

*Nos compagnons à quatre  
pattes - P4*

*Le printemps est à nos  
portes - P4*

*Le CO : l'ennemi invisible  
P5*

*Droits...et devoirs  
P6 et P7*

*Contact P8*

## Le décompte des charges locatives 2014

Souvenez-vous...

Pour le décompte de 2012, pratiquement tout le monde était dans le rouge ! Le décompte de 2013 (voir notre journal n°3 d'avril 2014) : ça va déjà beaucoup mieux. Les premières mesures ont été prises et portent leurs fruits.

Vous disposez maintenant du décompte de 2014. Bonne nouvelle ! **Pratiquement tout le monde est en positif !** Il est vrai qu'il y a une conjonction exceptionnelle d'éléments favorables, un peu comme l'alignement parfait des planètes d'un système solaire (pour ceux qui se souviennent de cette merveilleuse séquence du film « 2001, Odyssée de l'espace » de Kubrick).

Une année 2014 particulièrement « chaude », le prix du mazout qui dégringole, de nouveaux marchés publics à la baisse... Mais aussi, vous, les utilisateurs, qui prenez mieux conscience qu'il faut veiller aux économies d'énergie, et donc appliquez de mieux en mieux les conseils distillés dans les médias et dans nos journaux.

Bien sûr, on ne peut gagner sur tous les tableaux. Ainsi, l'année 2014 douce et humide, a nécessité deux tontes de plus que d'habitude. Mais, globalement, la majorité va retoucher. Alors ? Faut-il diminuer les provisions ? Ce serait faire preuve d'un trop grand optimisme et d'un manque de prévoyance. L'hiver qui se termine (espérons-le), le prix du mazout qui remonte déjà, celui de l'électricité qui fait de même... Mieux vaut, vous en conviendrez certainement, ne pas avoir de mauvaises surprises dans un an...

Croyez-bien que nous restons attentifs, en permanence, à brider vos coûts de charges...



## La fin des calorimètres à évaporation.

Une des plus spectaculaires rénovations dans le domaine du décompte des charges consiste dans **l'abandon des calorimètres à évaporation**. Les nouvelles techniques permettent de remplacer ce type de calorimètres qui avaient **leurs limites**, même si le décompte était le plus juste possible, ce qui était parfois **difficile à comprendre** et à expliquer.

En fonction des possibilités techniques de chaque système de chauffage collectif, ils sont remplacés soit par des **calorimètres électroniques** (au travers d'un nouveau marché public économiquement favorable), soit par des **décompteurs de chaleur** (posés et gérés en interne).

Si, globalement, cela engendrera de nouvelles économies, à condition de continuer à faire attention à son mode de chauffage, **ces nouvelles technologies requièrent quelques observations importantes**.

- Les calorimètres électroniques sont beaucoup plus précis, raison pour laquelle la part forfaitaire passe de 30 à 40 %. Attention, toutefois, aux gros consommateurs !
- Il a été décidé par votre CCLP et le Conseil d'administration de votre société, d'appliquer une part forfaitaire de 30 % dans le décompte des charges de chauffage des cités équipées de décompteurs de chaleur, qu'ils soient nouvellement placés ou déjà en place, et ceci à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il s'agit là d'une harmonisation tout à fait normale, sociale, solidaire et appliquée légalement par tous les prestataires de services.
- Les décompteurs de chaleur peuvent présenter un problème qui est techniquement inévitable. Mieux vaut le savoir, même si la manœuvre paraît absurde = si vous mettez toutes vos vannes thermostatiques au minimum et poussez votre thermostat trop fort, vous « consommerez pour rien », puisque l'eau chaude ne circulera que dans les tuyauteries, pas dans les radiateurs.

**Si vous avez le moindre doute, la moindre question à propos de la gestion de votre chauffage (lorsqu'il est collectif) n'hésitez pas à nous demander conseil.**



Il y a aussi le problème des **logements sur-occupés** suite à des hébergements. Rappelons que cela va à l'encontre de notre législation locative, qui oblige l'attribution de logements PROPORTIONNES (en nombre de chambres). A défaut, c'est une cause d'insalubrité. Les demandes d'hébergement qui engendreraient une sur-occupation sont inacceptables.

Autres problème, celui des **cohabitations** de fait, même sans domiciliation (autre adresse « fictive »), Cela n'évade pas l'obligation de se renseigner auprès de la SLSP et de participer au loyer. Là aussi des actions sont attendues. On peut toujours contacter la Société pour régulariser une situation...



## Vive les vacances...



Si vous avez la chance de partir en vacances, voici quelques conseils utiles pour partir et revenir en toute sérénité :

- Fermez le ou les robinets d'arrivée de gaz et d'eau.
- Placez vos objets de valeur dans un coffret de sécurité.
- Laissez un double de vos clés à un voisin ou un ami, en cas d'urgence.
- Demandez à un voisin ou un ami de vider votre boîte aux lettres tous les jours.
- Veillez à bien verrouiller toutes les portes et fenêtres.
- Arrosez vos plantes et demandez à un voisin ou un ami de les arroser pendant votre absence !



**Bonnes vacances !**

## Nos compagnons à quatre pattes



Depuis 2004, l'article 7 du Règlement d'ordre intérieur stipule que :

**"Le locataire ne peut détenir d'animaux."**

Toutefois, chats et surtout chiens sont tolérés au sein de nos logements, étant bien entendu qu'ils ne peuvent en aucun cas incommoder ou faire l'objet de critiques de la part des voisins et moins encore causer des dégâts au logement.

En cas de réclamations reconnues, nous pourrions demander au locataire de se séparer de l'animal en cause, sur base d'une mise en demeure adressée par simple lettre. En cas de refus, nous pourrions résilier le contrat de bail du locataire.

Dans tous les cas, les chiens seront tenus en laisse à l'extérieur du logement.



## Le printemps est à nos portes

Après de longs mois d'attente, le printemps est de nouveau là. Cela signifie le retour du soleil, des températures plus clémentes mais également des soirées entre amis autour d'un bon barbecue dans le jardin. De ce fait, il convient de rappeler quelques règles élémentaires :

- Le locataire s'engage à **entretenir**, en bon père de famille, les **espaces verts** mis à sa disposition. Cela signifie que vous êtes bien évidemment responsable de la **tonte de votre jardin** et de la **taille de vos haies**. Nous serons particulièrement vigilants à ce sujet.
- De manière générale, le locataire veille à adopter un **comportement respectueux** de la tranquillité du **voisinage** et de son environnement. Veillez à éviter les nuisances sonores à partir de 22h. Si vous faites une fête chez vous, pensez à prévenir les voisins (ils n'en seront que plus cléments).
- N'encombrez pas inutilement la devanture de votre logement. Si vous avez des **encombrants** à évacuer et que vous n'avez pas de moyen de transport, vous pouvez faire appel à la **ressourcerie namuroise** (081/260 400). Ils se feront un plaisir de vous aider.



## Le CO : l'ennemi invisible !

Chaque année, en Belgique, on déplore plusieurs victimes du CO. Même si cela va en diminuant, cela reste on ne peut plus dramatique. Cet ennemi invisible et impitoyable frappe là où le chauffage n'est pas réglementaire ou n'est pas bien entretenu.

C'est la raison pour laquelle la Cité des Couteliers a tout fait pour obtenir une aide financière à **l'installation du chauffage centrale** dans les **deux cités** qui n'en étaient pas encore équipées : les 26 maisons de la **Cité Hambursin** à Gembloux et, à partir de fin 2015, les 22 maisons de la **Cité Maroye**, à Ligny.

C'est également pourquoi nous organisons **des entretiens annuels par notre technicien agréé**, et nous montrons fermes pour fixer les derniers rendez-vous auprès des personnes qui n'ont pas toujours conscience de l'importance de cet entretien.

**La visite annuelle annule pratiquement tout risque.** Pratiquement ! Comme on dit, « **le risque zéro n'existe pas** ». Votre attention constante est requise, à vous qui occupez votre logement. En plus de ne pas encombrer le local de la chaudière, respectez donc les conseils d'un professionnel qui suivent :



**Une chaudière mal entretenue ou partiellement démontée peut augmenter le risque d'intoxication au CO et provoquer des séquelles irréversibles. Veillez toujours à bien aérer le local où se trouve la chaudière.**

**Soyez vigilant si la flamme de veilleuse n'est pas bleue, si vous sentez une odeur de gaz, si vous avez des vertiges ou mal à la tête.**

**Ouvrez les fenêtres en grand et sortez vous aérer.**

**Contactez immédiatement un médecin.**

## Droits... et devoirs !



« Le logement public doit être considéré comme un soutien qu'apporte la société dans des moments difficiles. Cela implique de rappeler aux bénéficiaires d'un logement public qu'ils ont à la fois des droits et des devoirs. »

**Paul FURLAN**

Ministre wallon des Pouvoirs locaux,  
de la Ville, du Logement et de l'Énergie.  
(In « Les Echos du Logement » Février 2015)

Les **Instances politiques** et notre **Tutelle**, qui chapeautent les 64 SLSP (sociétés de logement de service public) de Wallonie, déplorent une **augmentation** régulière de l'**arriéré locatif**, de **logements dégradés** nécessitant des milliers d'euros de remises en ordre, de cas de **fraudes**, de logements **sur-occupés**... Elles s'en inquiètent vivement, d'autant que cela met à mal les ressources des SLSP et, par conséquent, pénalise la majorité des « bons » locataires et freine les investissements en rénovations et constructions.

En bref, un pourcentage réduit mais croissant de **bénéficiaires** d'un logement public à loyer modéré oublie qu'à côté des droits, il y a aussi des **devoirs**.



La volonté des dirigeants est de le rappeler et de prendre des mesures dans ce sens. Elle est également que les **SLSP** soient plus **vigilantes**. En matière d'**arriérés locatifs**, les temps de réaction seront raccourcis. Rappelons qu'en cas de difficulté, vous pouvez toujours contacter notre référente sociale. A la Cité des Couteliers, nous venons de vivre deux expulsions. Vu de l'extérieur, ce genre de procédure extrême peut paraître sévère. Mais lorsqu'on a connaissance de ce qui a amené à cette conclusion, on s'aperçoit de ce qu'il peut avoir comme sources de problèmes = gros arriérés de loyer, logement ravagé, comportement asocial...

## Une petite société...plus si petite que ça !

Ces dernières années, la Cité des Couteliers, au travers de nombreux chantiers, a mis en moyenne **2 nouveaux logements par mois** à disposition sur le circuit locatif ! C'est un travail colossal pour une **petite équipe** comme la nôtre.

En 2014, il y a ainsi eu comme nouveaux logements :

- 10 logements moyens, rue Hambursin, à Gembloux.
- 5 maisons à la rue de la Buse, à Sombreffe.
- 3 appartements rue Gaston Bauwens, à Ligny.
- 8 appartements rue Chapelle Marion à Gembloux.



**Rue Hambursin, Gembloux**



**Rue de la Buse, Sombreffe**

Nous venons de réceptionner 4 maisons à la Place Communale de Bossière et 2 maisons supplémentaires à la rue de la Buse à Sombreffe.

- Sont en cours :
- 4 appartements, Chaussée de Nivelles, à Bothey
  - 4 maisons, rue du Docq, à Tongrinne
  - 6 appartements, rue de la Vôte, à Gembloux

Et surtout... Nous passons commande pour la construction d'un immeuble de 51 logements à la rue du Moulin, à Gembloux. Ce chantier devrait se terminer fin 2016 et mettra à disposition 34 logements moyens et 17 logements sociaux. Compte tenu de la maîtrise du dossier et de prix de soumissions intéressants, les coûts (et donc les loyers) devraient être très attractifs.



**Rue du Moulin à Gembloux**

Et d'autres projets sont en phase d'étude ! Nous y reviendrons.