

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 16 octobre 2013

Points présentés par le Comité

Suivi général des dossiers en cours

- Valves : installation progressive dans les immeubles ;
- Informatisation du local : un marché est en cours pour l'accès internet ;
- Ascenseurs : des vandalismes réguliers sont encore constatés et réparés dans les meilleurs délais ;
- Propreté aux Clos : suite à l'opération Eté solidaire, certains locataires regrettent le manque de respect du travail réalisés par les jeunes du quartier ;
- Programme PiVert : les travaux sont en cours.

Organisation des entretiens de chaudières

La première chose est de respecter les rendez-vous, d'informer les locataires en cas d'annulation ou de report d'un rendez-vous.

Les entreprises extérieures qui entretiennent les chauffages planifient par demi-jour. D'autre part, il faut aussi attirer l'attention sur le fait que des impétrants monolithiques n'ont pas la même souplesse et bloque les clients pendant des jours entiers.

Quand il s'agit de réparations, il est plus compliqué d'estimer le temps d'intervention, il faut tenir le locataire informé.

Concernant la relance des chaudières, le service technique constate un réel accroissement d'interventions intempestives. La Société rappelle que le Comité doit se prononcer sur ces appels qui retardent parfois d'autres interventions plus urgentes.

Exemple : est-il normal que les techniciens se déplacent pour remplacer les piles d'un thermostat ?

Braine-l'Alleud - Rénovation des toitures

Le chantier est suivi par un architecte extérieur. D'autre part, l'entreprise désignée doit respecter le délai final, sans pour autant avoir d'autres contraintes temporelles.

Si des vols de fruits, ou tout autre vol, sont commis dans les jardins, le locataire doit porter plainte (La Société n'est pas au courant).

Les travailleurs étrangers travaillent en toute légalité, le cahier des charges prévoit qu'il y ait une personne de contact parlant le français.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 16 octobre 2013

Nivelles, allée des Mésanges - Qualité de l'eau

Une pompe doseuse a déjà été placée mais sans grand résultat (pose d'un film plastique à l'intérieur des tuyaux).

Le Service technique propose d'effectuer une empreinte juste après le compteur pour déterminer avec certitude si c'est l'installation ou la régie de distribution qui est responsable de ce phénomène, et ce même si la SWDE semble avoir donné un avis autre quant à sa propre responsabilité en tant que distributeur.

Si l'installation est responsable, le Roman Païs prendra ses responsabilités.

Enquêtes d'humidité dans les logements

Le jeudi est consacré aux enquêtes d'humidité.

Le Roman Païs s'est doté d'un hygromètre permettant de constater l'évolution du pourcentage d'humidité pendant un cycle de 24 heures.

Ce système permet de détecter la condensation liée à l'occupation et d'aider les occupants à parfois changer leurs habitudes.

Proposition de procédure pour les interventions techniques

Les interventions sont programmées dans le planning d'intervention, on les retrouve facilement par le nom et l'adresse du locataire.

Une recherche sur le numéro du bon d'intervention ne fait apparaître que le bon lui-même et non une vue d'ensemble.

Cette procédure ne semble donc pas nécessaire. En outre, toutes les demandes ne font pas l'objet d'une planification en direct et donc un numéro n'est pas immédiatement disponible.

En accord avec le Comité, un essai sera réalisé pour tirer des conclusions lors de la prochaine réunion.

2.9. Etat des lieux

L'ensemble de la robinetterie est contrôlé lors de la remise des clés, elle est donc parfaitement opérationnelle à l'état des lieux.

A chaque départ de locataire, elle est remplacée dans son intégralité ou simplement la tête selon l'état de vétusté.

L'entretien de la robinetterie (joints & tartre) est une charge locative. Néanmoins, si lors des travaux d'entrée, la robinetterie était encore convenable et ne nécessitait pas un remplacement automatique, le premier remplacement sera à charge de la société.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 16 octobre 2013

Cette problématique remonte l'importance de l'établissement du cadastre qui, à long terme, permettra aux services de disposer d'une photographie actualisée de chaque logement, avec les différentes interventions datées dans le temps.

Waterloo - Placement de rampes

La Société sollicite un complément d'informations car des rampes d'accès sont placées aux immeubles depuis la construction. Néanmoins, en cas d'adaptations pour des personnes à mobilité réduite, des demandes ponctuelles peuvent être introduites via l'AWIPH.

Le Comité explique qu'il s'agit en fait de mains courantes installées dans les couloirs intérieurs pour répondre aux difficultés de mobilité de certains locataires. Le service social introduira un dossier via l'AWIPH, pour les immeubles 11 et 13.

Waterloo - Sécurisation des entrées

Le Roman País effectue en priorité les rénovations du parc existant pour une mise en conformité de son patrimoine. Le cas présent semble uniquement répondre à un problème de vandalisme intérieur dans le bloc 9. Le service social rencontrera la représentante du Comité pour tenter de déposer plainte contre le locataire posant des vis pour empêcher la fermeture de la porte.

La Société rappelle également que des entrées existent via les garages individuels à l'arrière du bâtiment.

Avant de poser tout nouveau système, il sera donc primordial d'éradiquer le vandalisme et rappeler la bonne utilisation des locaux mis en location.

Waterloo - Barbecues

Une plainte des locaux durant l'été 2013 concernant les fumées et odeurs a été enregistrée pour un barbecue allumé sur une terrasse.

Le service social a simplement rappelé le règlement d'ordre intérieur à l'ensemble des locataires concernant l'interdiction de faire des barbecues sur les terrasses.

Le Comité informe la Société que la plainte avait dû être exagérée car le barbecue aurait été réalisé sur la pelouse arrière et non sur une des terrasses de l'immeuble. La Société rassure les membres qu'aucun renon n'a été envoyé mais un rappel était nécessaire.

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 16 octobre 2013

Points présentés par la Société

Planning d'investissements - Fonds propres 2014

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque société doit annuellement investir 20% de son chiffre d'affaires en travaux de rénovation, d'entretien du patrimoine existant, soit pour l'exercice 2014 :

Chiffre d'affaires 2012 : 10.656.975,04 €

Montant minimal à investir (20 %) : 2.131.395,01 €

Pour 2014, et au vu du nombre important de locataires partis après de nombreuses années de location, il est primordial de rénover ce patrimoine en profondeur. C'est pourquoi le programme est principalement axé sur ce point (plus de 1,5 millions en rénovations). D'autre part, cette proposition répond également aux volontés du Comité de remettre des logements en bon état locatif.

Rénovations lourdes (régie technique)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	12	540.000,00 €
			<u>540.000,00 €</u>

Rénovations lourdes (entreprises privées)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	20	1.000.000,00 €
			<u>1.000.000,00 €</u>

Remplacement de voûtes (complément prévu dans le programme 2013)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Chemin Vert - Rue de Saintes	29	600.000,00 €
			<u>600.000,00 €</u>

Placement de bardages avec isolation

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon enquête « Humidité »	8	50.000,00 €
			<u>50.000,00 €</u>

Placement de cache-tuyaux

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Rue Sainte Barbe	240	20.000,00 €
			<u>20.000,00 €</u>

Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 16 octobre 2013

Placement de volets (sous réserve du PIVERT II)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Waterloo	Drève de d'Infante, 9 - 11 - 13	6	15.000,00 €
	Rue de la Station, 230 - 232	6	15.000,00 €
			<u>30.000,00 €</u>

Total :	<u>2.240.000,00 €</u>
<u>Investi au-delà des 20%</u>	<u>108.604,99 €</u>

Le Comité émet, en séance, un avis favorable unanime.

Quartiers en transition : Information

Le Roman Païs ayant été retenu par le Gouvernement wallon dans un premier lot de douze sociétés, un marché public a été réalisé par le Conseil d'Administration afin de désigner un bureau d'architecte spécialisé en urbanisme.

Après marché public, c'est le Bureau CITAU, représenté par Sylvie AGNEESSENS, qui a été retenu parmi les soumissionnaires proposés. Depuis cette désignation, plusieurs réunions ont d'ores et déjà été tenues, d'une part avec les représentants communaux, d'autre part avec le CCLP et le Comité de quartier.