



Centr'Habitat
scrl

Rue Edouard Anseele, 48
7100 La Louvière

Bulletin d'information aux locataires

N°2
Juin 2009





Strépy-Bracquegnies - Faubourg Léon Hurez
(site Ravin Madelon) - 12 appartements.

1. EDITORIAL

Centr'habitat est née !

J'ai le plaisir de vous présenter le deuxième numéro de ce bulletin d'information, le premier publié sous le nom de Centr'habitat.

En effet, en juin 2008, l'assemblée générale des coopérateurs a adopté notre nouvelle dénomination :

Le **Foyer Louviérois** est devenu officiellement **CENTR'HABITAT**, suite à un concours organisé parmi tous les acteurs de l'ex-Foyer Louviérois, personnel, membres du Conseil d'Administration et membres de l'Assemblée Générale.

Ce changement de dénomination s'inscrit dans la logique de l'absorption de diverses sociétés et de la diversification du territoire d'action qu'avaient connu le Foyer Louviérois depuis sa création en 1921.

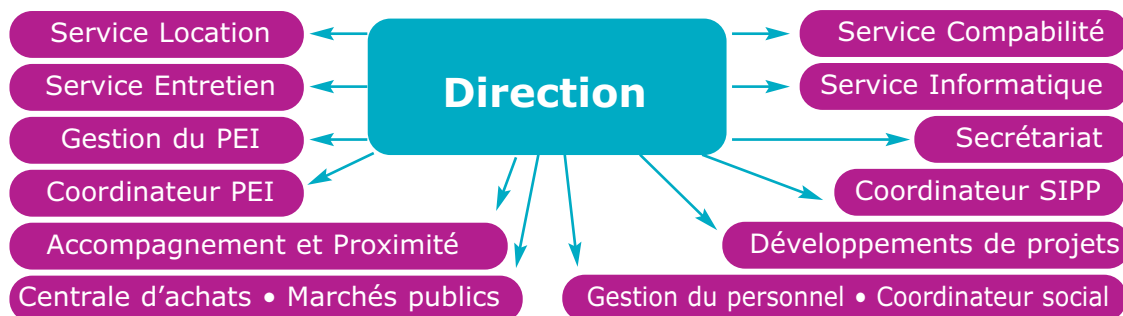
Un nouveau logo qui se veut résolument représentatif d'une société immobilière publique évoluant au service d'une population pluriculturelle en perpétuel mouvement a été associé à ce nouveau nom.

Dès sa naissance, Centr'Habitat s'est vu dotée d'un site Internet, disponible depuis septembre 2008 afin de mieux informer les locataires et autres interlocuteurs habituels des sociétés de logements de service public.

Vous trouverez également dans ce numéro des informations sur l'évolution de la société, de ses projets et de la constitution du nouveau CCLP, entre autres. Le CCLP a par ailleurs été consulté et a suggéré l'insertion de certaines informations.



2. STRUCTURE, ORGANIGRAMME, SERVICES



Directeur-gérant : Olivier DECHENNE • Directeur technique : Sergio SPOTO

SERVICE LOCATION

- Location (demande de logement, calcul de votre loyer)
- Contentieux (retard de paiement)
- Vente maison : programme des ventes (actualisé régulièrement) et procédure.

SERVICE ENTRETIEN

- Demande de réparation incombant à la société.
NB : toute demande doit être strictement introduite auprès du service, soit par téléphone, soit par écrit, soit au guichet.
- Demande d'autorisation spécifique à faire par écrit (exemple : placement foyer individuel, pose volets..)
- Cellule état des lieux : Toute question relative à la procédure d'état des lieux (entrée ou sortie).

GESTION P.E.I.

Rénovation lourde des logements dans le cadre du **P**rogramme **E**xceptionnel d'**I**nvestissement.
Aspects techniques.

COORDINATEUR P.E.I.

Rénovation lourde des logements dans le cadre du Programme Exceptionnel d'Investissement.
Aspects administratifs et financiers.



ACCOMPAGNEMENT ET PROXIMITE

Problèmes de voisinage, pré-visite de logements renoncés, respect du règlement d'ordre intérieur, contrôle des espaces verts, accompagnement social,...

CENTRALE D'ACHATS MARCHÉS PUBLICS

Logistique interne, contrats, gestion des marchés publics de travaux, fournitures et services, ...

SERVICE COMPTABILITE

Comptes annuels de la société, comptabilité fournisseurs, décompte des charges, précompte immobilier, remboursement aux locataires...

SERVICE INFORMATIQUE

Gestion des programmes et maintenance de l'outil informatique. Gestion du réseau interne et du site WEB

SECRÉTARIAT

Gestion du courrier entrant et sortant. Assistance à la direction et aux organes de gestion. Aide à la communication interne et externe.

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

Assistance à la direction technique en gestion des programmes de construction ou réhabilitation.


COORDINATEUR S.I.P.P.

Protection et prévention sécurité au travail, cellule incendie, inventaire amiante.

GESTION DU PERSONNEL COORDINATION SOCIALE

Gestion des ressources humaines et de recrutement.

Suivi administratif des assurances.



En
votre qualité de locataire,
il vous appartient d'occuper et de
gérer votre logement
"en bon père de famille"

Votre
contrat de bail et le
règlement d'ordre intérieur en
faisant partie intégrante, reprennent
les dispositions qui vous
incombent.



3. REGIE DES QUARTIERS asbl La Louvière - Manage

Amélioration du cadre de vie des habitants des cités de Centr'Habitat et opérateur pour l'insertion socio-professionnelle, en partenariat avec le Forem-Conseil sous la tutelle du Fonds du Logement et des Familles Nombreuses de Wallonie (FLFNW).



Les actes de vandalismes
dégradent gravement le cadre
de vie de chacun et la remise
en état engendre des dépenses oné-
reuses pour tous.

4. LE COMITÉ CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES (CCLP)

En application de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 31/01/2008, les élections ont été organisées en juin 2008 et nous avons enregistré un taux de participation de 30,27 %.

Résultat des élections et constitution du bureau:

Président

DEBYSER Ambiorix, cité du Bocage 27 à 7100 La Louvière

Vice-Président

LORETELLI Serge, cité Parc de Bellecourt 20 à 7170 La Hestre

Secrétaire

BAILLE Bernard, rue du Bal Blanc 3/105 à 7170 Fayt-Lez-Manage

Secrétaire adjoint

POLISINI Silvio, rue Ch. Bernier 26 à 7110 Maurage

Trésorière

VALONCINI Bernardina, rue Anseele 105/15 à 7100 La Louvière

Trésorier adjoint

GONDRY Jules, cité Beau Site 128/20 à 7100 Haine-St-Paul

Membres effectifs

DURIAU Léon, avenue Decroly 41 à 7110 Houdeng-Goegnies

FALLY Josiane, cité du Bocage, 68 à 7100 La Louvière

FALZONE Cataldo, rue de Boussoit 87 à 7110 Maurage

HORLINT Yvette, cité du Bocage 97 à 7100 La Louvière

JENIS Anne-Marie, rue Ed. Anseele 109/22 à 7100 La Louvière

POULAIN Alberte, cité Beau Site 135 à 7100 Haine-St-Paul

SIMON José, rue de la renaissance 45 à 7110 Strépy-Bracquegnies

VANKELEFFE Renée, rue Ed. Anseele 105/25 à 7100 La Louvière

ZANATTA David, cité Beau Site 141/4 à 7110 Haine-St-Paul

Adresse de contact du CCLP :

Rue Edouard Anseele 105

7100 La Louvière- Tél/Fax : 064/84 98 60.



Les 15 représentants que vous avez élus sont les interlocuteurs privilégiés entre "vous" et "nous" !

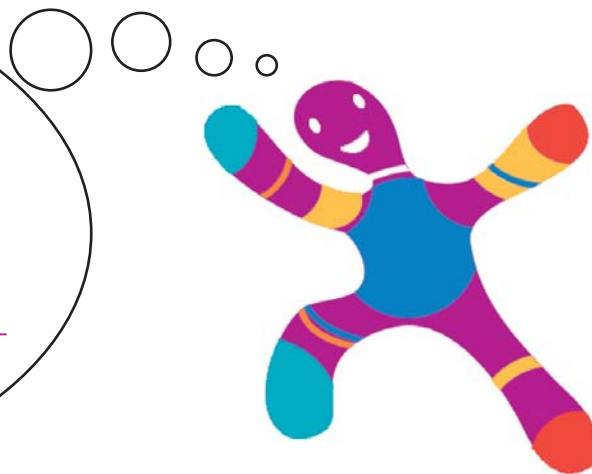
Ce comité rencontre régulièrement la direction (application de l'article 155 du Code Wallon du Logement) et émet un avis sur des points spécifiques :

- Les relations entre la société de logements, les propriétaires et les locataires;
- Les droits et les obligations des sociétés de logement, mais aussi ceux des propriétaires et des locataires;
- Les charges (décompte annuel, mode de répartition, montant des provisions);
L'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords;
- Les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges;
- Le règlement d'ordre intérieur des immeubles;
- Les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager, ainsi que sur les projets de construction de la société;
- L'animation et les activités sociales et culturelles.
- Le CCLP est également associé à la gestion et aux activités de la régie des quartiers.

Dans la localité où vous êtes domicilié,
le règlement communal précise également toute
une série de remarques, droits ou obligations à respecter.

Ces règlements traitent de sujets importants tels que :

- le respect du voisinage,
- la salubrité publique,
- la détention d'animaux,
- l'entretien des terrains et plantations,
- les précautions à prendre en période hivernale pour la sécurité des piétons.



5. ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME EXCEPTIONNEL D'INVESTISSEMENT (PEI)

Ce vaste programme de mise à niveau du parc locatif des logements sociaux en Région Wallonne a été mis sur pied par le Gouvernement Wallon en 2003. A terme, 2.324 logements de notre parc locatif seront rénovés.

Les 159 appartements de la Cité Jardin à Saint-Vaast seront partiellement déconstruits et le site sera totalement réhabilité.

Les travaux, différents pour chaque site, consistent généralement en : rénovation des toitures, remplacement des menuiseries extérieures, mise en conformité électrique, rénovation des revêtements de sols, remplacement des appareils sanitaires, installation du chauffage central, ...

En 2004, vu l'ampleur des travaux, il avait été décidé que les rénovations dans les logements auraient lieu en " site inoccupé ". Suite à cette décision, un nombre très important de logements n'a plus fait l'objet de relocation dans l'attente du début des travaux. Mais l'impossibilité matérielle à mettre en oeuvre autant de travaux dans des délais très courts associée à la hausse généralisée des prix et aux défaillances de certaines entreprises ont généré un délai d'inoccupation beaucoup plus long que prévu.

Actuellement, un grand nombre des logements vides est en cours de rénovation et des mesures sont prises afin de réduire le temps d'inoccupation.

Certains sites nécessitent le déménagement provisoire du locataire occupant vers un logement dit de "transit" rénové à cet effet, pour permettre les travaux intérieurs de son logement.

La réussite de ces opérations " tiroirs " particulièrement difficiles dépend d'une parfaite et étroite collaboration entre les différents acteurs que sont : le locataire, l'architecte, l'entrepreneur et la cellule PEI.



*Cité du Parc à Trivières
Intérieur rénové*



Cité Nazareth, 70 maisons

Cette cellule PEI a été mise en place afin de gérer au mieux l'ensemble des aspects liés aux travaux nécessitant le déplacement des locataires (aspects sociaux, planification, administratif, ...). Elle se réunit hebdomadairement afin de faire le point sur chaque dossier et de limiter tous les inconvénients relevés.



Cinq chantiers sont entièrement terminés, trente 30 chantiers sont en cours de travaux et onze chantiers sont à l'étude.

Pour toute information à ce sujet, formez le 064/22.17.82. Vous serez orienté vers le gestionnaire de votre chantier.

Nouvelle naissance de la cité Jardin à Saint-Vaast ...

Initialement, ces immeubles étaient voués à une démolition pure et simple. Cette position a été revue totalement. Un projet a été approuvé en conseil d'administration et par la Ville de La Louvière. Des réponses plus appropriées aux problèmes rencontrés et l'exploitation des atouts du site vont remédier définitivement aux aspects négatifs de cet ensemble de logements.

Les objectifs poursuivis sont la dédensification du site, la création d'une mixité sociale, la résidentialisation des bâtiments, la création de logements très économes en énergie, la rénovation profonde des abords immédiats des logements, l'aménagement d'espaces plus conviviaux...

Les potentialités du site et les objectifs fixés ont permis d'élaborer un projet ambitieux et innovant résolument tourné vers l'avenir.

Ce projet comporte une réalisation unique en Belgique à savoir : la création d'un immeuble de 35 appartements dits "passifs".

Nous vous rappelons que la **sécurité**, cela vous concerne aussi, par exemple :

- L'installation et l'entretien annuel par des firmes spécialisées de moyens de chauffage vous appartenant et des conduits de cheminées dans lesquels ils sont branchés après avoir reçu l'autorisation écrite de notre société;
- L'interdiction d'utiliser des moyens de chauffage inappropriés ou de brancher dans des cheminées inadéquates (risque d'incendie et danger d'émission de monoxyde de carbone);
- Le respect des installations situées dans les parties communes de votre immeuble à appartements et leur maintien en bon état : hall d'entrée, parlophones, boîtes aux lettres, éclairage, ascenseurs, détection d'incendie, alarmes, extincteurs, ...



*35 appartements "Passifs"
Cité Jardin à Saint-Vaast.
Architectes associés
BARATUCCI - PEC - AWP + E*

6. EVOLUTION DU PATRIMOINE ET PROJETS

Via différents programmes ou partenariats, Centr'Habitat exploite toutes les pistes disponibles afin de créer de nouveaux logements soit par la construction, soit par la réhabilitation de bâtiments qui seront destinés au secteur locatif (social, moyen ou à loyer d'équilibre) ou acquisitif.

Logements mis en service en 2008 :

Rue des Cots à Trivières (secteur locatif)	10 maisons
Faubourg Léon Hurez à Strépy-Bracquegnies (secteur locatif)	12 appartements à loyer d'équilibre,
Faubourg Léon Hurez à Strépy-Bracquegnies (secteur acquisitif)	10 maisons



Logements rue des Cots à Trivières

Création de logements qui seront mis à disposition en 2009 (secteur locatif) :

Rue du Manoir Saint-Jean à Thieu (réhabilitation)	8 appartements
Rue Mitant des Camps à La Louvière (construction)	10 maisons
Avenue de la Mutualité à Haine-Saint-Paul (réhabilitation)	7 appartements
Rue Delfosse à Manage (réhabilitation)	6 appartements
Parc Bois du Hameau à Manage (construction)	6 appartements



Construction de six appartements cité Parc Bois du Hameau à Manage

Logements prochainement mis en oeuvre
(secteur locatif):

Rue de Conza à Haine Saint Pierre	16 maisons
Rues Zénobe Gramme et Louis Bertrand à La Louvière (réhabilitation)	10 logements
Faubourg Léon Hurez à Strépy-Bracquegnies (construction)	20 appartements
Rue de Belle Vue à La Louvière anciens établissements scolaires ICET(réhabilitation)	20 appartements

Logements prochainement mis en oeuvre
(secteur acquisitif) :

Site Ravin Madelon à Strépy-Bracquegnies (construction)	6 maisons
Rue des Ecoles à Thieu (construction)	10 maisons
Rue Z. Gramme à La Louvière (réhabilitation)	10 maisons



Rue Zénobe Gramme à La Louvière site industriel "Fragobel" projet de réhabilitation en 20 logements

7. BON A SAVOIR

Dans le respect des procédures de marchés publics, les nouveaux contrats sont d'application pour la maintenance des appareils de chauffage et l'entretien des espaces verts.



Entretien du chauffage ou du chauffe-eau

Conformément aux prescriptions stipulées dans le cahier des charges, les entreprises Cegelec S.A. de Gosselies et Dalkia S.A. de Marcinelle (antennes locales), réalisent les prestations nécessaires sur l'ensemble de notre patrimoine.

Lors du passage de leur technicien, en cas de contestation de votre part, il vous est possible d'indiquer vos remarques précises sur le bon, avant signature.

Du **1^{er} octobre jusqu'au 31 mars**, les interventions doivent être réalisées dans les vingt-quatre heures comme suit :

- 7 jours sur 7 pour les installations de chauffage
- du lundi au vendredi pour la production d'eau chaude



Entretien des espaces verts et plantations

Conformément aux prescriptions stipulées dans le cahier des charges, les sociétés S.A. Espaces Verts Masse & Fils et A.C.A.P.C. ASBL Ets Deneyer de Strépy-Bracquenies réalisent les prestations nécessaires sur l'ensemble de notre patrimoine.

Sachez que l'entreprise est tenue à ce qui suit :

- ✓ Les pelouses sont tondues en fonction de la pousse et des conditions climatiques, avec une hauteur théorique de 8 cm
- ✓ La taille des haies et des surfaces plantées a lieu deux fois par an
- ✓ Les arbres à haute tige sont élagués en fonction des besoins

Mais, n'oubliez pas que les jardins, les haies qui les entourent et les plantations effectuées par vos soins avec autorisation écrite de notre société doivent être entretenus par vous-mêmes.



Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007

Cet arrêté modifie le régime locatif en adoptant le formulaire de candidature unique en Wallonie, en établissant de nouvelles règles d'attribution et en introduisant deux nouveaux régimes locatifs : le logement à loyer d'équilibre et le logement loué aux étudiants.

De plus, le candidat-locataire et le locataire en place qui s'estiment lésés par une décision de la société peuvent désormais introduire une réclamation auprès de la chambre de recours siégeant à la Société Wallonne du Logement.

Une charte signée par la société et les nouveaux locataires est établie afin de rappeler les principes des droits et obligations réciproques des parties signataires du bail.

Ce nouveau régime locatif modifie également la durée du contrat de location ainsi que la durée du congé donné par la société.

Pour les nouvelles locations conclues après le 1er janvier 2008, le contrat de bail a désormais une durée déterminée de neuf ans.

Au cours de la location, une série d'évènements donnent la possibilité ou l'obligation à la société de mettre fin au bail, à tout moment ou à l'échéance d'une période de trois ans (triennat), et ce, moyennant un préavis de trois ou de six mois.

Règlement spécifique :

L'article 17, § 4 permet à chaque société de logement de service public de prévoir un règlement spécifique en matière de priorités à l'attribution. Ce règlement peut être adapté annuellement et est entré en vigueur le 1er janvier 2008.

Ce règlement spécifique, portant sur un pourcentage prédéterminé d'attributions annuelles, peut concerner les logements et les priorités.

Mesure transitoire :

L'article 58 prévoit que "les points des ménages candidats-locataires, à la date de l'entrée en vigueur de l'arrêté, leurs restent acquis".

Le nombre de points de priorité de ces ménages ne peut donc être inférieur à celui dont ils auraient pu se prévaloir au 01.01.2008, à situation inchangée.

Modifications des règles d'attribution :

Le comité d'attribution se réunit chaque début de mois pour procéder à l'attribution des logements selon l'ancienneté des candidatures et le nombre de points de priorités attribués aux candidats locataires.

A cet effet, ceux-ci sont dorénavant classés sur deux listes distinctes reprenant respectivement une de ces deux catégories, à savoir l'ancienneté et les points de priorités.

Par année civile, au minimum 40 % des logements vacants sont attribués aux candidats figurant dans chacune de ces deux listes, tout en sachant que le logement vacant est attribué au candidat ayant le plus de points.

Cette répartition doit se comprendre sans préjudice de l'obligation d'attribuer, par année civile, au moins 2/3 des logements vacants aux ménages en état de précarité.

Un maximum d'1/3 des logements peut donc être octroyé aux ménages à revenus modestes.

Attention que le premier logement est attribué par priorité au locataire ayant introduit une demande de mutation en vue de quitter un logement non proportionné à sa situation familiale vers un logement qui le sera, et ce, dans l'ordre chronologique des demandes.

8. INFOS PRATIQUES

Nos bureaux seront fermés en 2009 :

vendredi 10 juillet, à partir de 13h30
mardi 21 juillet
mercredi 11 novembre
jeudi 3 décembre
vendredi 4 décembre

mercredi 23 décembre à partir de 15h00
jeudi 24 décembre
vendredi 25 décembre
mercredi 30 décembre à partir de 15h00
jeudi 31 décembre

Contacts utiles : LA SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT
Rue de l'Ecluse 21 à 6000 Charleroi • 071/200211

Le Service Public de Wallonie
N° vert / 0800/11901

NOUS CONTACTER : MODE D'EMPLOI

☎ 064/22.17.82

Contact téléphonique :


Du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h00

Le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 14h30

Sachez que pour les cas d'urgence uniquement, c'est-à-dire : un sinistre, une panne de chauffage en hiver, une intervention grave au niveau gaz et électricité sur des appareils, en dehors des heures de service, une déviation fonctionne automatiquement vers un centre d'appels jusque 20 heures et les week-ends et jours fériés de 8h00 à 20h00.

Pour les problèmes importants d'**eau**, de **gaz** et d'**électricité**, vous devez immédiatement :

- couper vos compteurs
- contacter les sociétés distributrices : SWDE, IDEMLS, ORES (anciennement Netmanagement)
- en cas d'incendie, appeler d'abord les pompiers avant notre société

 Rue Edouard Anseele, 48, 7100 La Louvière
info@centrhabitat.be

 064/21.65.52 (siège social)
ou 064/21.59.50 (services location, contentieux et entretien)


Ouverture des guichets :

Le lundi et le jeudi, de 08h30 à 11h30 et de 13h00 à 15h30

BONNE NAVIGATION SUR NOTRE SITE

www.centrhabitat.be

N° entreprise 0401763211 - RPM Mons

- 
- Un comité de quartier existe dans votre cité ?
 - Des animations sont organisées dans votre quartier ?
 - Vous souhaitez que certains points soient abordés dans la brochure ?
- N'hésitez pas à nous contacter et à nous transmettre vos documents, photos, questions... à publier dans la prochaine édition.



Centr'Habitat
scrl

Rue Edouard Anseele, 48
7100 La Louvière

