



Centr'Habitat  
scrl

Rue Edouard Anseele, 48  
7100 La Louvière

# Bulletin d'information aux locataires

N°4  
Novembre 2010



# 1. EDITORIAL

En introduction à cette nouvelle brochure informative, je voudrais souhaiter la bienvenue à notre nouvelle Présidente, Madame Fabienne Capot. Celle-ci remplace en effet Jean Degré depuis le mois de juillet dernier. Monsieur Degré, atteint par la limite d'âge autorisée par le Code Wallon du Logement pour les administrateurs des sociétés de logement de service public (slsp), a en effet conduit son dernier Conseil d'administration le 24 juin dernier. Je tiens à le remercier pour l'excellent travail accompli au cours de ces 4 années et demie de collaboration. Son expérience et son charisme ont en effet été bien utiles pour relancer une société mise à mal par de douloureux événements survenus à la fin 2005. Au cours de ces années, la société s'est dotée d'une structure permettant de répondre au mieux à l'imposant cadre juridique, technique et financier mis en place autour des slsp.

Malgré ces efforts pour améliorer l'efficacité de la société, les défis à relever sont encore nombreux. La gestion du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI), impliquant un déménagement temporaire pour de nombreux locataires, nécessite une débauche d'énergie pour toute la société et ne permet pas toujours de conserver l'attention nécessaire à la gestion des activités quotidiennes " normales ". Les responsables de Centr'Habitat sont notamment conscients que l'accueil des locataires et candidats locataires doit être sans cesse amélioré.

A ce titre, je suis persuadé que l'expérience dans le domaine social et la présence permanente sur le terrain de Madame Capot, Députée Provinciale, vont constituer un apport précieux pour la société.

A court terme, des mesures ponctuelles sont mises en place pour améliorer cet accueil :

- aménagements des guichets ;
- modification de l'organisation et aménagement des horaires pour limiter les temps d'attente;
- étude des besoins au niveau de la téléphonie pour une gestion plus efficiente des appels;
- téléchargement (via notre site Internet) de formulaires destinés à faciliter les échanges et la communication.

A plus long terme, Centr'Habitat a obtenu l'autorisation et le financement de la Société Wallonne du Logement (SWL) pour rénover et étendre ses locaux actuels. Outre l'importance de réunir tout le personnel dans le même bâtiment, l'accueil des locataires sera une préoccupation majeure lors de l'aménagement de nos locaux, dont la conception est déjà en cours.



Enfin, j'espère surtout que la société obtiendra de nouveaux moyens de financement pour la réalisation des travaux d'entretien et de rénovation de son patrimoine. La société réalise à présent des plannings de travaux à plusieurs années, qui nécessitent de réaliser des choix de priorités. Vu le manque de moyens disponibles, ces choix doivent malheureusement se limiter aux urgences pour nos bâtiments.

Je me réjouis que le Ministre Nollet, en charge du logement, accorde enfin une priorité à la réalisation du Cadastre du Logement. A terme, ce cadastre devra permettre de mieux cerner les besoins de financement et les priorités dans la réalisation des travaux.

Par ailleurs, la dégradation du patrimoine et le manque de subsides régionaux imposent une gestion des plus rigoureuses pour les slsp. Certains loyers devront, à ce titre, être augmentés lors de l'année 2011. Ces augmentations concernent un peu moins de 10% de nos locataires, ceux dont les revenus sont les plus élevés. Des informations détaillées sur ces augmentations sont exposées au 2<sup>ème</sup> point de cette brochure.

Je me permets encore de vous rappeler que toute proposition de thèmes à aborder dans cette brochure est la bienvenue et peut être communiquée par e-mail ou courrier, ou via les membres du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires dont vous trouverez les coordonnées dans le présent document.

Je vous souhaite une excellente lecture ainsi qu'une belle fin d'année 2010.

Olivier Dechenne.  
Directeur-gérant.



## 2. LOYER MENSUEL - Modification des loyers plafonds au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Lors du calcul des loyers résultant de la location d'un logement social en Wallonie, il peut être appliqué ce que l'on appelle la " V.L.N. " ou **Valeur Locative Normale** correspondant au **loyer maximum, hors charges**, appliqué à nos locataires ayant des revenus assez conséquents. Ces valeurs doivent correspondre à l'équivalent d'un loyer sur le marché privé pour un logement similaire.

Les VLN ont été fixées en 2002 en fonction du type de logement occupé et sont annuellement indexées (en 2010, ces valeurs " plafonds " varient entre 224 et 404 €).

Malgré leur indexation, **ces valeurs locatives maximales ne correspondent plus aux valeurs locatives appliquées dans notre région, le marché locatif ayant fortement évolué.**

Afin de rétablir et d'objectiver cette situation, un géomètre expert a été désigné par un marché public, pour réaliser un travail d'analyse et d'expertise de notre patrimoine conjointement avec nos services. Ce travail a permis de constater que les VLN pratiquées étaient largement inférieures aux prix constatés sur le marché.

Ce constat a été présenté à notre Conseil d'administration dès l'année 2009, et celui-ci a souhaité consulter le CCLP et informer largement les locataires avant d'appliquer les premières augmentations et a donc reporté sa décision en 2010, pour ne mettre les nouvelles dispositions en application qu'en 2011.

*Les loyers des personnes dont les revenus sont suffisamment élevés vont augmenter (ce qui représente moins de 10% des locataires)*



Par la suite, notre Conseil d'administration, en date du 24 juin 2010, a décidé **d'adapter les valeurs plafonds à la réalité locative du marché local et aux particularités de notre patrimoine.**

**Vu l'importance de certaines augmentations, il a été décidé d'étaler les augmentations des locataires dont les montants de progression du loyer sont les plus importants : les locataires concernés par une augmentation de plus de 100 € due à l'adaptation de la VLN bénéficieront d'un étalement sur deux ans (100 € maximum en 2011 et le solde comptabilisé en 2012).**

Il a été tenu compte d'une **valeur pivot fixée à 530 €, correspondant à un logement à 2 chambres, neuf ou rénové, avec jardin. (Egal à un coefficient 1)**



**Cette valeur est par la suite adaptée à la hausse ou à la baisse en fonction de certains critères.** Pour votre complète information, vous trouverez dans le tableau ci-dessous le détail des critères dont il est tenu compte ainsi que 4 exemples de calcul de loyer.

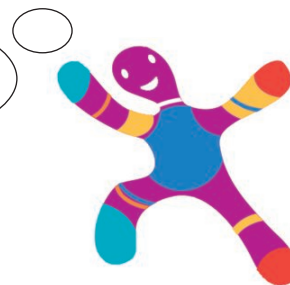
	Coefficient
Nombre de chambres :	1 ⇒ 0,76
	2 ⇒ 1,00
	3 ⇒ 1,10
	4 ⇒ 1,16
	5 ⇒ 1,19
Rénovation :	Oui ⇒ 1,00
	Non ⇒ 0,85
Terrain : (type logement)	Maison ⇒ 1,00
	Appartement ⇒ 0,90
Garage attenant :	Oui ⇒ 30 €
	Non ⇒ 0 €

#### Quatre exemples :

- Pour un appartement à 1 chambre non rénové sans garage : VLN fixé à 308,14 € ( $530 \text{ €} \times 0,76 \times 0,85 \times 0,9$ )
- Pour un appartement à 2 chambres non rénové avec garage : VLN fixé à 435,45 € ( $530 \text{ €} \times 0,85 \times 0,9 + 30 \text{ €}$ )
- Pour une maison de pensionné à 1 chambre rénovée : VLN fixé à 402,80 € ( $530 \text{ €} \times 0,76 \times 1$ )
- Pour une maison à 3 chambres rénovée avec garage : VLN fixé à 613 € ( $530 \text{ €} \times 1,1 \times 1 + 30 \text{ €}$ )

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, les valeurs plafonds (VLN) seront donc toutes revues à la hausse tout en gardant le principe d'être fonction du type de logement occupé.

*Tous les loyers "Plafonds" des logements et des garages vont être réévalués.*



#### Voici les valeurs appliquées au 1<sup>er</sup> janvier 2011 :

Maison rénovée avec garage	
Maison ⇒ 5 chambres	660,70 €
Maison ⇒ 4 chambres	644,80 €
Maison ⇒ 3 chambres	613,00 €
Maison ⇒ 2 chambres	560,00 €
Maison ⇒ 1 chambre	432,80 €

Maison rénovée sans garage	
Maison ⇒ 5 chambres	630,70 €
Maison ⇒ 4 chambres	614,80 €
Maison ⇒ 3 chambres	583,00 €
Maison ⇒ 2 chambres	530,00 €
Maison ⇒ 1 chambre	402,80 €

Maison non rénovée avec garage	
Maison ⇨ 5 chambres	566,10 €
Maison ⇨ 4 chambres	552,58 €
Maison ⇨ 3 chambres	525,55 €
Maison ⇨ 2 chambres	480,50 €
Maison ⇨ 1 chambre	372,38 €

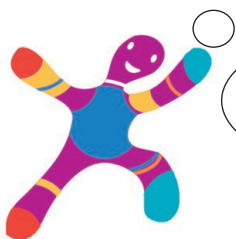
Maison non rénovée sans garage	
Maison ⇨ 5 chambres	536,10 €
Maison ⇨ 4 chambres	522,58 €
Maison ⇨ 3 chambres	495,55 €
Maison ⇨ 2 chambres	450,50 €
Maison ⇨ 1 chambre	342,38 €

Appartement rénové avec garage	
Appartement ⇨ 5 chambres	597,63 €
Appartement ⇨ 3 chambres	554,70 €
Appartement ⇨ 2 chambres	507,00 €
Appartement ⇨ 1 chambre	392,52 €

Appartement rénové sans garage	
Appartement ⇨ 5 chambres	567,13 €
Appartement ⇨ 3 chambres	524,70 €
Appartement ⇨ 2 chambres	477,00 €
Appartement ⇨ 1 chambre	362,52 €

Appartement non rénové avec garage	
Appartement ⇨ 5 chambres	512,49 €
Appartement ⇨ 3 chambres	476,00 €
Appartement ⇨ 2 chambres	435,45 €
Appartement ⇨ 1 chambre	338,14 €

Appartement non rénové sans garage	
Appartement ⇨ 5 chambres	482,49 €
Appartement ⇨ 3 chambres	446,00 €
Appartement ⇨ 2 chambres	405,45 €
Appartement ⇨ 1 chambre	308,14 €



*Les augmentations sont plafonnées à 100 € par mois pour 2011*

Dans le futur, ces valeurs seront annuellement indexées compte tenu des coefficients d'actualisation transmis par la Société Wallonne du Logement.

La cellule loyer du service location est bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

### **Modification du loyer des garages en batterie au 1<sup>er</sup> janvier 2011**

En suivant le même raisonnement que pour l'adaptation des loyers exposée ci-avant le loyer des garages en batterie a également été adapté : le loyer mensuel sera fixé à 30 € dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, alors que la garantie locative à la signature de toute nouvelle convention sera établie à 45 €.

*Le loyer hors charges ne dépassera en aucun cas 20% des revenus du ménage*



### 3. PROGRAMME DE VENTE DE LOGEMENTS

Comme vous avez pu le constater, Centr'Habitat a réalisé fin 2009 une enquête auprès de certains locataires de maisons, demandant leur intérêt pour l'achat éventuel du logement qu'ils occupent. Ce type de procédure ne concerne pas les locataires de nos appartements, ni maison de Pensionnés.

Le lancement de cette procédure a été motivé par les éléments suivants :

- Nécessité pour la société de dégager des moyens complémentaires pour la rénovation de son patrimoine;
- Saisir des opportunités pour des logements non encore rénovés concernés par des chantiers PEI;
- Améliorer la mixité dans les quartiers.

Après analyse des demandes (plus de 300 locataires ont fait part de leur intérêt pour acheter leur logement), le Conseil d'administration a décidé dans un premier temps de lancer une procédure de vente pour 220 logements dont 190 sur la Ville de La Louvière et 30 sur la commune de Manage.

Il est évident que toutes ces procédures n'aboutiront pas forcément.

Fin septembre 2010, la situation était la suivante :

- 25 logements inoccupés mis en vente ont fait l'objet d'une procédure d'appel d'offre. 23 d'entre eux ont fait l'objet d'une remise d'offre ;
- parmi les 195 maisons dont le locataire a demandé l'achat, 91 ont été expertisées par un géomètre ;
- suite à ces expertises, les prix ont été communiqués à 32 locataires et 10 d'entre eux ont fait part de leur volonté de poursuivre la procédure de vente.

### 4. ASBL REGIE DES QUARTIERS La Louvière - Manage

Notre bulletin N°3 vous informait du fonctionnement et de la composition de cette ASBL dont les prestations sont réalisées par des stagiaires motivés, eux-mêmes encadrés par du personnel efficace et spécialisé.

Les nombreuses activités sont notamment destinées au bien-être collectif des habitants des cités couvrant notre patrimoine, et sont assumées via une formation de base dans le cadre de l'insertion socio-professionnelle.



## Principaux objectifs de l'ASBL :

- Participer à l'amélioration d'un cadre de vie agréable en réalisant de petits travaux d'entretien et de réparation sur le champ d'activités territorial de " Centr'Habitat " ;
- Viser la participation et l'implication des habitants à la vie de quartier (Pâques, Fête des voisins, Halloween, Saint-Nicolas, Journée Quartier Propre, ...) ;
- Etre un lieu de proximité ouvert à la population locale (permanences, aide administrative, relais vers Centr'Habitat,...) ;
- Développer des actions de prévention et d'éducation permanente et citoyenne (droits et devoirs d'un citoyen, gestion du budget, visites culturelles, sensibilisation à l'environnement, au logement, ...);
- Amener le stagiaire à construire son projet de vie de manière autonome (accompagnement social et administratif, réalisation et concrétisation du projet professionnel, ...) ;
- Développer des actions de base (acquisition technique des métiers du bâtiment, remise à niveau en français et mathématique, acquisition de la théorie du permis de conduire B, initiation à l'informatique, respect d'un règlement d'ordre intérieur, de consignes, etc.) ;
- Accompagner le stagiaire vers la formation qualifiante et/ou l'emploi (stage en entreprise, visite d'entreprise, atelier CV et lettre de motivation pour recherche d'emploi, simulation d'entretien d'embauche, ...)

**Vous êtes intéressé par une formation de base, contactez-nous et venez nous rejoindre !**

Madame..., Monsieur..., nous serons heureux de vous accueillir parmi nous !

Conditions requises pour devenir stagiaire :

- Etre inscrit comme demandeur d'emploi (simple inscription au Forem)
- Durée des prestations : de trois mois à un an (horaire : de 7h45 à 15h45 du lundi au jeudi, de 7h30 à 12h le vendredi).
- Formation gratuite. Stages en entreprise possible. Entrée permanente.
- Indemnité d'un euro par heure de formation suivie et intervention dans les frais de déplacement et de garde d'enfants.





Voici également quelques exemples d'activités ou ateliers auxquels participent les stagiaires :



### **Initiation à l'informatique**

Depuis quelques années, en partenariat avec Sovalue, nous organisons pendant 6 jours une initiation à l'informatique. Durant ces journées, les stagiaires découvrent et perfectionnent leurs connaissances en Word, Excel, Power Point et Internet.

### **Animation sur l'hygiène alimentaire**

En collaboration avec le Fonds du logement, nos stagiaires découvrent la pyramide alimentaire et l'importance de manger de manière équilibrée. A la fin de l'animation, nous préparons tous ensemble notre dîner en tenant compte des conseils reçus.



### **Participation à la rénovation de logements**

Durant le mois de septembre, l'équipe de stagiaires du SAC de La Louvière a rafraîchi 3 logements situés à la cité Astrid à La Louvière (La Croyère).

Du détapissage à la mise en peinture, en passant par le ponçage et le plafonnage, les stagiaires ont œuvré à la remise en état de ces logements.

L'équipe de Manage a également travaillé durant quelques jours sur ces chantiers et les échanges entre les deux SAC ont donc pu être concrétisés. En effet, les deux équipes sont très souvent amenées à être ensemble durant les animations ou visites mais un peu moins lors des chantiers techniques. Il est donc intéressant que les échanges se fassent également dans le cadre de ce type d'activités.

### **(\*) Fête des voisins**

L'ASBL Régie Des Quartiers La Louvière-Manage organise cette journée festive - en partenariat avec Centr'Habitat et les autres partenaires des sites (Plan de cohésion sociale, Maison de Quartier, CPAS,...) - qui a lieu chaque année le dernier mardi du mois de mai.

Elle se déroule sur le site de la rue de la Briqueterie à St-Vaast et sur le site de l'Epine du Prince à Fayt-Lez-Manage.

Ce projet est subsidié par la Région Wallonne.

En 2010, la fête des voisins (Immeuble en fête) a eu lieu exceptionnellement un vendredi (28 mai).

Sur le site de Fayt-Lez-Manage en partenariat avec Centr'Habitat, la fête s'est déroulée sous le thème d'une kermesse à l'ancienne à laquelle soixante participants nous ont rejoints.  
 Sur le site de Saint-Vaast en partenariat avec la Maison de Quartier, le groupe de parents actifs du CPAS de La Louvière et le Centre Communautaire de La Louvière, la fête s'est déroulée sous le signe de l'interculturalité et de l'intergénérationnel.

#### COORDONNÉES :

ASBL Régie Des Quartiers La Louvière-Manage	Service d'Activités Citoyennes de La Louvière	Service d'Activités Citoyennes de Manage
Siège social Rue Ed. Anseele, 48 à 7100 La Louvière  CARTON Isabelle, <i>Coordinatrice</i>  064/43.18.82 ou 0472/11.97.21 i.carton@centrhabitat.be	Nouvelle adresse !!! Rue de la Briqueterie, 1/3 à 7100 Saint-Vaast  FALZONE Loredana, <i>Médiatrice sociale</i> PROIETTO Vincenzo <i>Ouvrier compagnon</i>  Tél-Fax : 064/26.62.01 ou 0499/19.28.23 sacrq.ll@skynet.be	Rue de l'Argilière 52 à 7170 Fayt-lez-Manage  ZEBIER Alexandra, <i>Médiatrice sociale</i> VIVALDI Claude <i>Ouvrier compagnon</i>  Tél-Fax : 064/77.28.78 ou 0494/41.37.64 sacrq.mng@skynet.be

## 5. INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DETECTEURS D INCENDIE

### 5.1. Installations de chauffage

- Si votre logement est équipé d'un chauffage ou d'un moyen de production d'eau chaude appartenant à Centr'habitat dont la garantie est terminée (donc pas les nouveaux appareils remplacés depuis moins d'un an, sauf urgence).

*Pour tout dépannage, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010, il vous suffit de former le 0800/98 955 (N.º vert Cegelec gratuit). 7 jours sur 7 de 7 h jusqu'à 20 h*



Votre demande d'intervention sera directement prise en charge par le centre d'appels de la société CEGELEC SA de Gosselies à qui vous **devrez communiquer votre nom, votre adresse complète, votre n° de téléphone, le motif de votre appel (description de l'appareil et de la panne).**

Nous vous rappelons que toutes les demandes ne peuvent pas être prises en compte par le chauffagiste et qu'il **vous revient, en tant que locataire, d'assurer certaines petites interventions sur les appareils et installations :**

- ✓ vérification de vos cartes et compteurs à budget ou du niveau d'approvisionnement en mazout ;
- ✓ vérification du sectionneur électrique (coffret près des appareils ou coffret à fusibles) ;
- ✓ vous assurer qu'il ne s'agit pas d'une coupure générale d'eau, de gaz ou d'électricité dans le quartier ;
- ✓ remplacement des piles (thermostat) et des fusibles ;
- ✓ remise à l'heure du thermostat et/ou de la minuterie du boiler au changement d'heure saisonnier ;
- ✓ vérification de la température demandée au thermostat ;
- ✓ vérification de la bonne ouverture des différentes vannes des appareils ;
- ✓ purge des radiateurs ;
- ✓ allumage des veilleuses ;
- ✓ remise à niveau de la pression d'eau dans la chaudière ;
- ✓ protection et purge de votre installation contre le gel ;
- ✓ nettoyage des mousseurs des robinets...

et autres travaux locatifs tel que repris dans votre contrat de bail, règlement d'ordre intérieur, état des lieux et annexes.

### Remarques :

- En cas de demande d'intervention abusive ou inutile, ou en cas de rendez-vous manqué de votre part, la totalité des frais réclamés par le chauffagiste vous seront portés en compte.
- Notre service entretien est à votre disposition pour toute autre demande d'intervention dans votre logement ou toute information particulière relative au chauffage ou à la production d'eau chaude.



*Veillez nous avertir  
immédiatement au cas où  
votre logement ne disposerait  
plus de détecteur*

### 5.2. Détecteurs de fumée.

**Conformément à votre bail, au règlement d'ordre intérieur, à l'état des lieux et annexe, vous devez :**

- **vérifier régulièrement le bon fonctionnement de l'alarme des détecteurs de fumées, suivant les instructions figurant sur la notice à votre disposition ;**
- **procéder au changement de la pile dès que le signal de batterie faible retentit ;**
- **avertir immédiatement Centr'Habitat en cas de dysfonctionnement des détecteurs.**

## 6. COMMENT PREVENIR L'HUMIDITE DANS LE LOGEMENT (CONDENSATION).

Tout occupant d'un logement et son mode de vie produisent une importante quantité de vapeur d'eau (rejet par la respiration, cuisine, bain, douche, mode de chauffage, ...). Cette vapeur d'eau est particulièrement présente dans **les chambres, la cuisine, la salle de bains, ...**

**Il est vivement recommandé de ventiler ces locaux, davantage encore que les autres pièces.**

En effet, un manque de ventilation entraîne à brève échéance, des moisissures dans les coins des murs, les angles des plafonds, à l'arrière des meubles et des fauteuils et sur les façades les plus froides. Les zones touchées grandiront rapidement si vous ne prenez pas au plus vite les dispositions suivantes qui vous aideront à solutionner le problème :

- ✓ **Chauffez légèrement mais régulièrement les chambres** (les chambres non chauffées présentent des murs encore plus froids sur lesquels ira se fixer directement la vapeur d'eau due à la respiration).
- ✓ Aérez vos chambres - tous les jours - durant au moins 1/2 heure en fermant la porte et en ouvrant les fenêtres.
- ✓ **Chauffez légèrement mais régulièrement et aérez votre cuisine, particulièrement en cas de cuisson prolongée.**
- ✓ Ne laissez pas l'eau du bain stagner dans la baignoire, videz-là tout de suite et aérez longuement la salle de bains en fermant la porte.
- ✓ Ne mettez pas sécher de linge dans la maison sans ouvrir les fenêtres toutes grandes et en fermant la porte de la pièce dans laquelle se trouve le linge (savez-vous que la différence de poids entre votre linge pesé en sortant de la machine et votre linge pesé à sec correspond à la quantité d'eau qui sera absorbée par les plafonnages, si vous n'ouvrez pas les fenêtres ?).
- ✓ **Ne fermez pas et ne bouchez pas les aérateurs placés dans les châssis;** la ventilation qu'ils procurent est nécessaire pour renouveler l'air ambiant de votre habitation, c'est une question de salubrité.
- ✓ Certains modes de chauffage comme les poêles au charbon ou au mazout ou au gaz produisent une grande quantité de vapeur d'eau et nécessitent une ventilation plus importante qu'un chauffage central, puisque les foyers se trouvent dans les pièces d'habitation (rappel: il est obligatoire de faire la demande écrite pour installer un foyer individuel dans le logement si vous n'utilisez pas le chauffage mis à votre disposition).
- ✓ **Les poêles au pétrole et les poêles au bois sont interdits car les rejets de**

**monoxyde de carbone (CO) peuvent se produire encore plus facilement et causer des intoxications mortelles.** Les risques d'incendie sont également plus nombreux. De plus, les rejets de vapeur d'eau qu'ils produisent sont tellement importants qu'ils nuisent non seulement à votre santé mais détériorent les logements.

En cas d'apparition de moisissures dues à la condensation, nettoyez-les avec un mélange d'eau et d'Eau de Javel ou appliquez un produit fongicide (c'est-à-dire contre les champignons que sont les moisissures). Recommencez l'opération plusieurs fois avant de peindre ou de tapisser et modifiez votre manière de chauffer et d'aérer le logement.

Un logement dont l'air est régulièrement renouvelé sera toujours sain et sera bénéfique pour votre santé.

**Le service entretien est à votre disposition pour tout conseil à ce sujet.**

## 7. UTILISATION DU CHAUFFAGE AU GAZ OU AU MAZOUT ET DES CHAUFFE-BAINS OU CHAUFFE-EAU AU GAZ.

Chaque type de chauffage, de chauffe-bain ou de chauffe-eau présente des caractéristiques différentes.

Toutefois, deux consignes simples sont communes à tous les appareils :

- ✓ **un apport d'air frais est nécessaire pour assurer une bonne combustion dans l'appareil**
- ✓ **une ventilation correcte du local dans lequel se trouve l'appareil est nécessaire**

Ceci signifie que vous ne devez en aucun cas boucher les soupiraux, les fenêtres, les grilles ou tout autre dispositif d'apport d'air dans le local où se trouve l'appareil (ne pas modifier les lieux en plaçant une tenture, une porte, une cloison, ...), au risque de provoquer des refoulements.

Il s'agit du retour dans l'habitation, des gaz brûlés, contenant le fameux monoxyde de carbone (CO), plutôt que leur évacuation dans les cheminées et à l'extérieur. Contrairement au gaz de ville, ce type de gaz, appelé " tueur silencieux " n'a pas d'odeur et est totalement indétectable.

Il est donc impératif de ventiler constamment les locaux dans lesquels se trouve un appareil au mazout ou au gaz.

Dans les logements équipés d'un chauffage à air pulsé, des bouches de pulsions (petites grilles généralement situées en hauteur) sont situées dans toutes les pièces et des bouches de reprise d'air (grandes grilles généralement situées dans le bas des murs) sont situées dans les plus

grands locaux (séjour par exemple). Vous avez reçu une note explicative à ce sujet lors de votre état des lieux d'entrée. Toutefois, il n'est pas inutile de rappeler certaines consignes.

Si vous bouchez les grilles de pulsions dans les pièces (petites grilles), vous empêchez l'arrivée de l'air chaud dans la pièce. Celle-ci sera mal ou pas chauffée. Ne placez donc pas de meuble devant elles, ne les recouvrez pas de papier peint, ...

Si vous bouchez les grandes grilles de reprise d'air, la chaudière pulsera dans toutes les pièces, un air non renouvelé, saturé progressivement en monoxyde de carbone (CO).

Au risque de provoquer un accident de votre responsabilité, il est donc interdit et dangereux de:

- refermer par une porte ou une cloison, les cages d'escaliers ouvertes menant vers un local où se trouve une chaudière
- déposer un cartable, une caisse ou placer un fauteuil, un lit, un meuble, ... devant ces grilles de reprise d'air.

**Le service entretien est à votre disposition pour toute explication complémentaire.**

## 8. PRECAUTIONS A PRENDRE EN HIVER

En cas d'absence, nous vous rappelons qu'il est important de placer votre installation de chauffage hors gel.

*En cas de chute de neige, il vous incombe de dégager votre trottoir pour assurer la sécurité des piétons (voir le règlement communal).*



Le compteur d'eau, placé près d'un soupirail ou d'une porte de garage est très sensible au gel (risque d'importante fuite d'eau lors du dégel). Protégez-le du gel pour éviter d'éventuels dégâts. En effet, le compteur d'eau et les canalisations sont sous la responsabilité de celui qui en a l'usage et le coût de leur remplacement est à sa charge (art. 10 du règlement général de distribution d'eau en Région Wallonne).

A propos de compteur, voici une information relative au code EAN qui figure sur la facture de consommation émise par votre fournisseur d'énergie (exemple : EAN 51449027070951325).

Ce code est en quelque sorte la carte d'identité du lieu de fourniture.

Il y a un code pour le gaz naturel et un code pour l'électricité. Ce code n'est pas le numéro de votre compteur.

*Le ramassage des feuilles mortes et le débouchage de la corniche doivent également être assurés par le locataire.*

Il faut savoir que lors du changement d'un compteur, celui-ci portera un nouveau numéro alors que le code EAN ne sera pas modifié.

En cas de nécessité, il est donc important de communiquer ces codes avec exactitude.

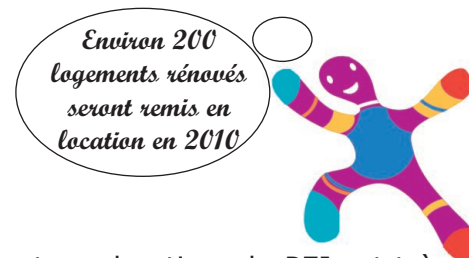
## 9. PROGRAMME EXCEPTIONNEL D'INVESTISSEMENT (PEI).

Financé par la Région Wallonne, ce programme initié en 2004 doit permettre la rénovation de plus de 2.300 logements de notre parc locatif.

Comme annoncé dans la précédente édition de cette brochure, l'année 2010 est celle durant laquelle les travaux du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI) connaissent la plus forte progression.

De nombreux chantiers de rénovation, initiés il y a plusieurs années pour certains, ont été ou seront clôturés en 2010 comme par exemple :

- 49 (44 + 5) logements cité Reine Astrid à La Croyère
- 60 logements cité Parc de Nazareth à La Hestre ;
- 16 logements cité Reine Elisabeth à Saint-Vaast ;
- 47 logements cité Reine Elisabeth à Saint-Vaast ;
- 79 logements cité du Parc et cité Nouvelle à Trivières ;
- 39 logements cité de la Briqueterie à La Hestre.



Au-delà de ces clôtures de chantier, l'activité sur les nombreux autres chantiers du PEI est très importante. Plus de 40 lots sont actuellement en cours afin de remettre en état notre patrimoine locatif.

Deux projets supplémentaires débiteront en 2011 :

- Rénovation de 43 logements cités Bellez à Haine-St-Pierre et Liébin à Bois-d'Haine (début des travaux prévu au premier semestre 2011) ;
- Rénovation de 43 logements cité Reine Elisabeth à Saint-Vaast (début des travaux fin 2011).

Cette forte activité se traduit par la remise dans le circuit locatif de nombreux logements qui ont été mis à disposition dans l'attente de leur rénovation.

De janvier à septembre 2010, c'est un peu plus de 100 logements vides issus du PEI qui ont été remis dans le circuit locatif. Selon les prévisions actuelles ce chiffre devrait être doublé d'ici la fin de cette année. Ces constats plus que satisfaisants ne doivent néanmoins pas cacher les difficultés énormes que nous rencontrons pour mettre en œuvre un programme d'une telle ampleur.



*La société met tout en œuvre pour limiter les déménagements des locataires concernés par les rénovations.*

Malgré les importants moyens financiers et humains que nous mobilisons, la nécessité de déménager provisoirement les occupants des logements à rénover dans un logement dit de "transit" durant la durée des travaux, génère une logistique d'une complexité peu commune.

Pour les chantiers PEI initiés en 2010, l'adaptation de l'organisation des travaux a permis de les réaliser en site occupé comme par exemple :

- Rénovation de 69 maisons cité Parc de Nazareth à La Hestre ;
- Rénovation de 61 maisons cité Jacques à Bois d'Haine ;
- Rénovation de 55 maisons cité Delsamme à Strépy-Bracquegnies.

Sur les chantiers en cours qui prévoient le déménagement des locataires, des mesures sont prises, là où elles s'avèrent possibles, afin de modifier la nature des travaux. Ces modifications ont pour objectif de permettre la réalisation des travaux en site occupé.

Dans ce but, il a été décidé de faire "basculer" trois chantiers en cours d'activité à Maurage, vers du travail en site occupé et éviter ainsi la lourde gestion des déménagements.

Tous les locataires concernés par ces changements ont été informés au cours de séances d'information organisées par Centr'Habitat.

Bien qu'il permette aux occupants de ne pas être confrontés à un double déménagement souvent difficile à gérer, le travail en site occupé implique une série de contraintes (bruits, poussières, utilisation partielle des équipements du logement,..) importantes pour le locataire concerné.

Une bonne collaboration "locataire-entreprise" est par conséquent indispensable afin de réduire ces nuisances.

**Il y va de l'intérêt direct de ceux qui seront confrontés à ce type de travaux, de tout faire afin de permettre aux entreprises d'exécuter les travaux facilement (accessibilité au logement, déplacement de mobilier, ...).**

**Centr'Habitat est conscient des désagréments causés par la mise en œuvre du PEI (avec ou sans déménagement) et travaille activement afin de les réduire au maximum dans les limites de ses moyens. Il n'est pas inutile de rappeler que ces travaux sont effectués pour vous dans le but d'améliorer la sécurité, la salubrité et le confort de votre logement.**



## 10. AUTRES PROJETS DE RENOVATION

Notre Programme Exceptionnel d'Investissement, bien qu'important, ne touche que 40% des logements de notre patrimoine. Les montants prévus pour rénover les sites concernés par ce programme sont souvent insuffisants afin de solutionner durablement toutes les problématiques rencontrées dans les logements.

Avec un âge moyen plus élevé que la moyenne régionale et un manque récurrent d'investissement constaté durant les dernières décennies, notre parc de logements a des besoins colossaux pour être mis à niveau.

Nos moyens financiers propres sont malheureusement très largement insuffisants pour répondre à ces besoins. Cependant, Centr'Habitat a décidé de réagir et mobilise ses ressources afin de rénover un maximum de logements en complément du PEI.

D'importants fonds propres sont actuellement engagés, d'une part, pour l'exécution de travaux de rénovation et, d'autre part, pour le lancement d'études en prévision de travaux.

Les travaux de rénovation suivants ont été réceptionnés ou sont en cours :

- Amélioration de la sécurité incendie de 120 duplex à la cité Parc de Bellecourt à La Hestre (réceptionné en 2010) ;
- Remplacement des menuiseries extérieures de 31 maisons à la cité Leburton à Maurage (réceptionné en 2010) ;
- Remplacement des menuiseries extérieures de 56 maisons, rue de la Petite Franchise, cité de l'Argilière à Fayt-Lez-Manage, suivi d'une seconde phase de 69 maisons (3<sup>ème</sup> trimestre 2010) ;
- Rénovation de 2 logements saccagés à Bois du Luc (début des travaux fin 2010) ;
- Rénovation de 60 duplex rue Wauters à Strépy-Bracquagnies. (début des travaux fin 2010) ;
- Rénovation des abords de la cité de la Briqueterie à La Hestre (début des travaux fin 2010).

Par ailleurs des études sont en cours ou vont être initiées dans le but de rénover en profondeur certains sites, comme par exemple :

- Le réaménagement des entrées des blocs à appartements sur plusieurs sites ;
- La rénovation de la cité Beau Site à Haine-Saint-Paul ;
- La rénovation de 39 appartements à la cité du Bocage, rue Ed. Anseele, 100 à La Louvière ;
- Les mises en conformité électrique sur différents sites ;
- Les rénovations de toiture et des menuiseries extérieures sur différents sites ;

Même si elles sont importantes, ces rénovations et projets de rénovations ne suffisent pas à répondre aux immenses besoins recensés sur l'ensemble de notre parc de logements. **Des choix, toujours difficiles, sont opérés en fonction des urgences constatées et des moyens disponibles.**

Pour certains d'entre vous, l'attente d'une rénovation se fait longue et nous en sommes conscients.

Nous faisons tout ce qui est en notre pouvoir pour obtenir, auprès de la Région Wallonne, les financements nécessaires à une rénovation profonde et surtout durable de l'ensemble de notre patrimoine.

## 11. NOUVEAUX LOGEMENTS MIS EN LOCATION ET PROJETS

Au-delà des nombreux projets de rénovation évoqués ci-avant, Centr'Habitat continue à développer son offre de nouveaux logements (construction/réhabilitation) au travers des différents programmes communaux approuvés par le Gouvernement Wallon.

De par notre politique résolument axée sur les économies d'énergie, les nouvelles constructions tendent à répondre, de manière durable, aux besoins actuels et à venir des habitants.

### 11.1 Logements mis en service en 2010



16 maisons unifamiliales 3 chambres destinées à la location, rue de Conza à Haine-Saint-Pierre



10 maisons destinées à la location -Rue Larcimont à La Louvière



7 appartements destinés à la location, place de Haine-St.-Paul à Haine-St.-Paul



6 appartements destinés à la location, rue Delfosse, 1 à Manage

## 11.2 Logements en cours de chantier



20 appartements destinés à la location - site "Ravin Madelon" à Strépy-Bracquegnies



6 maisons unifamiliales destinées à la vente - site "Ravin Madelon" à Strépy-Bracquegnies

## 11.3 Projets à l'étude



20 appartements (9 moyens locatifs + 11 acquisitifs) sur le site des anciennes usines " Fagrobel ", rue Zénobe Gramme à La Louvière.

Auteur de projet :  
Atelier d'architecture MR - Manage



20 appartements sur les anciens établissements scolaires ICET, rue de Belle-Vue à La Louvière.

Auteur de projet :  
Sofateliers - Mons



10 habitations unifamiliales destinées à la vente rue des Ecoles à Thieu.

Auteur de projet :  
Atelier du Parc - La Louvière



6 appartements moyens destinés à la location - cité Parc Bois du Hameau à Manage.

Auteur de projet :  
P. Decock - Marcinelle

## INFOS PRATIQUES ET CONTACTS

En 2010, nos bureaux seront fermés :  
Vendredi 3 décembre 2010  
Vendredi 24 décembre 2010 (à partir de 13h 30)  
Lundi 27 décembre 2010  
Mercredi 29 décembre 2010 (à partir de 15 h)  
Jeudi 30 décembre 2010  
Vendredi 31 décembre 2010

info@centrhabitat.be  
www.centrhabitat.be  
Siège social : Rue Edouard Anseele, 48,  
7100 La Louvière  
N° entreprise 0401763211 - RPM Mons  
Banque ING : BE20 371-0390124-56  
Banque CPH : BE93 126-2014493-67  
Pour contacter nos services,  
formez le 064/22.17.82  
Fax 064/21.65.52 (siège social)  
ou 064/21.59.50 (services location,  
contentieux et entretien)

**Nos guichets sont accessibles au public :** le lundi et le jeudi de 8h30 à 11h30 et de 13h à 15h30  
**Nos horaires de travail sont :** du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h.  
NB le vendredi jusque 14h30

**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.

**En cas d'incendie, appeler d'abord les pompiers N° 100 et ensuite notre société**

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

- fermer vos compteurs
- contacter les sociétés distributrices : SWDE et ORES

**Service d'enlèvement des déchets "ELIS" destiné aux ménages de la commune de Manage.**

Pour tous renseignements, formez le 064/444.042 du lundi au vendredi de 8 h à 10 h.

**Service d'enlèvement des déchets pour la commune de Thieu :**

Pour tous renseignements, formez le 065/412.728 (IDEA) du lundi au vendredi de 9 h à 15 h 30

**Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires :** rue Edouard Anseele, 105 à 7100 La Louvière  
Tél/fax : 064/849.860

**Société Wallonne du Logement :** rue de l'Ecluse, 21 à 6000 Charleroi - 071/200.211  
Direction de la Médiation 071/204.461

**Service Public de Wallonie :** N° vert 0800/11901

**Médiateur de la Région wallonne :** rue Lucien Namèche, 54 à 5000 Namur

**Administrations communales :** La Louvière : 064/277.811

**(numéros généraux)** Manage : 064/518.211

Le Roeulx : 064/310.740

**Polices locales :** La Louvière : 064/270.000 (24H/24)

Manage : 064/513.200

Le Roeulx (proximité) 064/237.670

*Notre service contentieux  
peut vous recevoir chaque  
jour de la semaine de  
8 h 30 à 11 h 30 et de 13 h  
à 15 h 30, excepté le  
vendredi jusque 14 h*

