

notremag'

votre actualité

Trimestriel

Octobre, novembre
et décembre 2020

n°17

L'opération
«Été solidaire 2020»

Concours :
décorations de Noël

LA RUBRIQUE

Les conseils
de l'expert !



Retour à la « normale »

Après six mois inédits, l'été 2020, aux teintes particulièrement locales cette année, a cédé sa place à une rentrée quasi unanime. Bien que toujours adaptées à la situation exceptionnelle, les activités de Notre Maison ont elles aussi regagné un ordre manifeste :

D'une part, les entrevues de Notre Maison, qu'elles soient sociales, de visite de logements, d'intervention technique... **ont repris un rythme de croisière ajusté.** Les entretiens, **uniquement sur rendez-vous**, se font dans le respect des mesures de protection pour tous : le port du masque, la distanciation sociale, l'aménagement des bureaux... Nous demandons aux personnes en présence de respecter les gestes barrières et nous privilégions le téléphone et les courriers pour les échanges qui le permettent.

D'autre part, nous avons mis à profit cette période particulière pour travailler intensivement sur la **rénovation des logements vides.**

L'état des chantiers a également avancé depuis le mois de mai avec la construction en cours de **4 nouveaux logements** à Marbais. Ces appartements seront prêts à accueillir les locataires pour le printemps 2021.

De plus, nous sommes fiers de **vous présenter le rapport d'activité de la société.** Ce document important dresse un tableau complet du fonctionnement de Notre Maison : les organes de gestion, les ressources humaines, le patrimoine immobilier dont la SLSP dispose, sa gestion sociale, comptable et financière. Parcourez l'intégralité du document sur <https://notremaison.be/pdfs/ra.pdf>. Celui-ci révèle le portrait d'une société bien gérée, solide financièrement, innovante dans ses projets et partenariats, soucieuse du bien-être de ses travailleurs comme de l'ensemble de ses 2.200 locataires, ambitieuse pour l'avenir et riche en multiples projets... Les 50 membres du personnel travaillent constamment à ces missions.

Et enfin, **deux nouveaux concours** ont vu le jour en 2020. Cet été, c'est la créativité photographique qui a été mise à l'honneur au travers du thème « Fenêtre ouverte », alors que l'hiver couronnera les plus belles décorations de Noël. Lancez-vous et développez votre force inventive ! Nous avons hâte de découvrir ce que vous allez concocter.

Quyên Chau
Directrice-gérante

SOMMAIRE

Edito	2
En bref	3
Retour sur le concours Photos	5
Été solidaire et le tri des déchets	6
Les conseils de l'expert	8
Concours Décoration de Noël	10

APRÈS LE DÉCOMPTE, PLACE AUX PROVISIONS DE CHARGES.

En août 2020, vous avez reçu un courrier reprenant votre décompte des charges de l'année 2019. Cette régularisation annuelle a entraîné un solde, soit en votre faveur, soit en faveur de Notre Maison. Le décompte dépend de votre consommation quotidienne et des entretiens divers. Mi-décembre 2020, vous recevrez un courrier reprenant le loyer ainsi que le montant des provisions pour charges qui vous seront appliqués en 2021. **Pensez à modifier votre ordre de paiement dès réception de ce courrier.**



RÉVISION ANNUELLE DE LOYER POUR 2021

Si vous êtes locataire d'un logement social, vous payez un loyer en fonction de vos revenus. Chaque année au mois d'août également, vous recevez un courrier vous demandant de nous fournir une preuve de ceux-ci. Ces documents nous permettent de modifier votre loyer en janvier de l'année qui suit suivant votre situation familiale.

N'attendez pas ces courriers pour nous signaler un changement de revenu et/ou de composition de ménage tout au long de l'année à secretariat@notremaison.be.



L'AG DE NOTRE MAISON

L'Assemblée Générale de Notre Maison s'est tenue le 7 septembre à Villers-la-Ville. Conduite en comité restreint par respect des mesures de précaution, elle a concerné principalement l'approbation des comptes de la société et la présentation des activités de 2019.

DES NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES DE NOTRE MAISON

Notre Maison a accepté en septembre une offre d'achat pour une maison située à Froidchapelle. C'est toujours avec plaisir que notre société de logement permet l'acquisition d'une habitation aux locataires de logements publics. Félicitation aux heureux acquéreurs. Il reste une dernière maison à vendre au prix de 160.000€.





UNE EXCELLENTE NOUVELLE POUR NOS IMPLANTATIONS LES PLUS ANCIENNES

Le Ministre du logement a annoncé que 1,2 milliards d'euros allaient être consacrés aux logements publics. C'est sous l'acronyme PRE que la Région wallonne a lancé **son plan de rénovation énergétique de grande ampleur**.

Les 64 sociétés de logement recevront donc, suivant des critères bien précis, des subsides pour **rénover, endéans les 4 ans, les habitations** dont ils ont la charge et **qui souffrent de déficiences énergétiques**, de sécurité ou de salubrité.

Du côté de Notre Maison, le travail pour établir le programme de rénovation et pour obtenir les subsides promis est en cours : analyse des besoins du parc immobilier, établissement des priorités, lancement des études techniques et estimation budgétaire. Une fois accordés et à l'aide de ces subsides, **nous transformerons plus de 300 logements Notre Maison**.

Ces budgets seront investis en priorité pour les logements qui nécessitent les adaptations les plus urgentes et présentant un label énergétique faible. Ils concerneront essentiellement les toitures, l'isolation, le système de chauffage, les châssis. **Notre Maison mettra également l'accent sur l'accompagnement social** qui encadrera ces rénovations (suivi individuel, actions collectives en partenariat avec les associations locales).

Nous ne manquerons pas de vous tenir informé de l'évolution de ce dossier.

CCLP

Depuis la création de Notre Maison, **les relations avec les locataires** ont été une préoccupation majeure des différents conseils d'administration. Les locataires sont représentés par le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires dont les missions sont définies par le Code wallon du Logement.

Lors de l'installation du nouveau bureau du CCLP en 2018, les relations ont été compliquées avec certains membres. En dépit de nombreuses réunions de médiation, nous nous sommes vite retrouvés devant un refus de collaboration de ces personnes qui se sont arrogé des prérogatives qui n'étaient pas les leurs !

Deux d'entre eux, le Président et le Secrétaire, ont **enfreint le règlement d'ordre intérieur du CCLP**. Sur ces faits, notre Conseil d'administration a décidé de les exclure du CCLP. Ces deux derniers ont introduit un recours, mais la Commission de recours de la Société wallonne du Logement vient de donner raison à Notre Maison.

Par conséquent, un nouveau Bureau a été constitué par les membres du CCLP avec les désignations suivantes :

Présidente : Pham T My Anh (Genval)

Secrétaire : Jacqueline Nyirabazayire (Rixensart)

Trésorière : Denise Sissan (LLN)

Notre Maison est enthousiaste de retrouver un dialogue constructif et positif dans l'intérêt de tous les locataires.



LE NOTRE MAG' EN PAPIER RECYCLÉ

Parce que chaque petit geste peut faire la différence, nous avons fait le choix d'imprimer nos nouvelles éditions à venir sur du papier 100% recyclé, afin de diminuer l'empreinte écologique du trimestriel.

RÉSULTATS DU CONCOURS PHOTOS

Voici le résultat du Concours photos de cet été. Destiné aux locataires et propriétaires de Notre Maison, « Fenêtre ouverte » a été l'occasion de découvrir « l'endroit du décor » de leur lieu de vie.

Nous tenons à remercier les participant.e.s et à féliciter les 2 lauréates pour leurs clichés bucoliques.

> Isabelle de La Hulpe

« Ma maison étant contre un bois, j'ai pu observer la lune jouant à cache-cache avec les arbres. La lune était magnifique. J'ai toutefois préféré mettre la netteté sur les arbres pour ce type de photo. »



Cache-cache



> Marie de Chastre

« Par la fenêtre de notre chambre, on aperçoit un petit chemin orné de champs et de prairies (...), les plaisirs de la campagne en toute simplicité. Chaque soir, nous aimons y promener notre petit chien. Il y a quelques années, nos enfants y ont appris à rouler à vélo. Ce chemin nous mène à la délicieuse boulangerie du village (...). Un peu plus loin, la pharmacie où nous sommes toujours accueillis avec le sourire. Nous arrivons ensuite à l'église en contrebas de laquelle nous faisons nos courses en toute convivialité au petit magasin familial. Dans la rue face à l'église, l'excellente chocolaterie ravive nos papilles gustatives ! Et plus loin sur la route, on trouve un salon de coiffure pour nous redonner fière allure ! (...)

Au travers de ces quelques lignes, nous voulions partager ce petit bout de chemin avec vous... »

ÉTÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE 2020



L'OPÉRATION « ÉTÉ SOLIDAIRE » : MISSION ACCOMPLIE !

Pour rappel, il s'agit de combiner différentes missions dans une relation win-win entre une dizaine de jobistes, les agents communaux, le personnel de Notre Maison et les locataires de logements publics.



Pour les jeunes, il s'agit de s'investir dans un job étudiant qui fait sens. Sens parce que, au-delà d'une première expérience sur le terrain, il s'agit de réaliser des travaux d'intérêt collectif.

Cette sensibilisation profite aussi directement aux locataires des logements publics puisque les services rendus par les étudiants sont de l'ordre de l'aménagement, de petites réparations ou de rafraîchissement **d'espaces, essentiellement communs.**

C'est ainsi que cet été par exemple, encadrés par des ouvriers de Notre Maison et de la Régie des Quartiers de Chastre, Dorian, Cyril, Yassine, Sarah, Victoire, Charline et Joaquin ont donné un coup de peinture dans le hall d'entrée de différentes implantations sociales, défriché des espaces extérieurs communs, nettoyé et remis à neuf les édicules poubelles et leurs abords...

Merci aux jeunes pour leur motivation, leur bonne humeur et leur travail !



Ce local-poubelles a été entièrement vidé, nettoyé et restauré par Notre Maison ce **mardi 28 juillet**. Une action réalisée par un ouvrier de la société écolant une jobiste de la région dans le cadre de l'opération **été solidaire**.

Merci de respecter le travail fourni et de conserver ce local aussi propre qu'il ne l'est aujourd'hui...





LE TRI DES DÉCHETS

► Ces derniers aménagements sont par ailleurs pour nous l'occasion de revenir sur la problématique du tri des déchets.



D'ici à 2023, les autorités européennes imposent que les matières organiques (les restes de repas, épluchures de fruits et légumes, les aliments périmés, les fleurs fanées, le marc de café, les petits déchets de jardins,...) soient collectés sélectivement. Une nouvelle étape pour une gestion environnementale responsable des déchets ménagers.

C'est pourquoi certaines communes (Chastre, Walhain et Rixensart) ont décidé de déjà franchir le pas. À cette fin, **le système habituel des sacs blancs est remplacé par un nouveau système de collecte** comprenant un sac compostable pour les déchets organiques et **un conteneur noir à puce pour les ordures ménagères**.

De cette façon, mieux vous triez, moins vous payez. Vous trouverez les infos spécifiques locales sur les sites respectifs des Communes et sur <https://inbw.be>.

Rappelons que **la propreté publique est l'affaire de tous**. Et si chacun se responsabilise, cela permet à tous de vivre dans un environnement sain et propre.





Ce numéro #17 du Notre Mag' voit naître avec lui une nouvelle rubrique : « Les Conseils de l'expert ».

Celle-ci sera alimentée par **Michaël Nicolaï**, géomètre et expert immobilier assermenté. Tous les 3 mois, l'expert répondra aux questions de Notre Maison sur une thématique technique définie liée au logement. Revenons dans le vif du sujet avec cette première matière : **les dégâts locatifs**.

1. Monsieur Nicolaï, bonjour. Pouvez-vous vous présenter en quelques mots ?

MN : Bonjour, depuis plus de 25 ans, je dirige un bureau d'expertises immobilières établi à Wavre. Avec plus de 30.000 missions sur les 10 dernières années, nous avons entre-autres pu affiner nos conseils pour **orienter efficacement les personnes qui rencontrent des soucis immobiliers**.

2. Qu'est-ce qu'un état des lieux ? 2. Qu'est-ce que cela implique ?

MN : Le contrat de location (bail) et l'état des lieux d'entrée forment la colonne vertébrale des relations locatives. D'une part, le bail reprend les **devoirs et obligations réciproques**. D'autre part, lors de chaque remise des clés à un nouveau locataire, un état des lieux d'entrée se fait en présence du locataire (une seule personne pendant la crise sanitaire) et d'un expert indépendant. Sur base de la visite, ce dernier reprend en détail la nature et l'état des matériaux ainsi que les équipements de l'habitation y compris les abords privatifs. Cela inclut évidemment les défauts ou dépréciations liés à l'usage antérieur ou au temps. **Ce document fera office de référence légale pour déterminer l'état dans lequel le logement devra être remis à la sortie des locataires.**

Non conforme / Conforme



3. Quelles sont les actions concrètes que le locataire est tenu d'effectuer ?

MN : Il doit réaliser des petits entretiens et les réparations locatives.

Sauf autres dispositions de bail, **l'entretien** de la chaudière par exemple. Mais aussi **le nettoyage** régulier et préventif des électroménagers, le détartrage des sanitaires, la purge des radiateurs, le nettoyage d'un frigo ou le dégraisage d'un four...

Il s'agit encore de faire **les petites réparations** comme un changement d'ampoule ou de piles, un remplacement de joint de robinet ou d'un fusible, la réparation d'une chasse d'eau, resserrer une vis d'une charnière, graisser les mécanismes des châssis ou l'élimination de nuisibles.

Le locataire reste également responsable du maintien des lieux dans l'état où il les a reçus. En ce sens, le bien se doit d'être chauffé et aéré normalement afin d'éviter tout problème d'humidité.

En cette période automnale, il est aussi utile d'insister sur cette nécessité de ventiler régulièrement. La qualité de l'air respiré est aussi importante que le confort thermique. Ventiler ni trop (ou de façon permanente), car cela refroidit le logement en profondeur ; ni trop peu, car cela ne permet pas de renouveler l'air suffisamment. Et un excès ou une sous-ventilation peut créer ou aggraver des problèmes de condensation.

Enfin, il reste du devoir du locataire d'**informer rapidement son bailleur** s'il constate, par exemple, une trace d'humidité soudaine ou un défaut à sa toiture comme une tuile tombée.



4. Quels sont les dégâts locatifs les plus fréquents ou les plus coûteux ?

MN : Lorsque les dégâts concernent **le revêtement des murs**, cela peut vite se chiffrer. Surtout les dégâts « nicotine » qui impactent murs, plafonds et souvent jaunissent tous les équipements. Ou encore **les modifications de peintures non autorisées**.

L'évacuation d'encombrants est également chère. Avant son départ, il faut bien vider les logements, cave, grenier et jardin.

Les défauts ou oublis de nettoyage sont assez fréquents. C'est dommage car ce sont des économies qui peuvent être vite faites en le faisant soi-même correctement. L'habitation doit être remise parfaitement nettoyée (portes, caches de prise, caves et terrasse compris). Cela prend du temps.



5. Pour conclure, quels conseils donnez-vous pour agir au mieux en amont ?

MN : Mon 1^{er} conseil est d'user du bien en « bon père de famille » et ceci durant toute la durée de l'occupation. Il est souvent difficile de rattraper des manquements qui ont perduré durant plusieurs mois ou années. Et si un problème structurel apparaît en cours d'occupation, prévenir rapidement le bailleur, et par écrit.

Mon second conseil concerne la sortie locative : bien s'organiser c'est faire de belles économies. Le nettoyage de dernière minute est souvent insuffisant et les travaux de remise en état faits dans l'urgence sont souvent imparfaits ou mal réalisés.

Quelques jours ou semaines avant votre remise de clés, reprenez votre état des lieux d'entrée et comparez-le avec votre logement actuel. Si vous décidez de faire certains travaux vous-même, par exemple repeindre, respectez les tons d'origine, faites-le proprement et protégez vos sols, coins et plafonds. Pensez aussi à nettoyer les murs, surtout avant de les repeindre.

Il reste aussi attendu que les réparations locatives soient faites dans les règles de l'art et non de façon grossière ou artisanale. Si le locataire a des doutes sur ses compétences ou manque de temps, il aura intérêt à faire intervenir un professionnel qualifié à sa charge. Cela évitera de devoir repayer des travaux mal faits. C'est parfois pire que le dégât en lui-même.

Lors de votre départ, l'appartement doit être vidé et nettoyé en profondeur. Les petites réparations doivent idéalement être finalisées.



CONCOURS



Décorations de Noël

La magie de Noël, ce sont les souvenirs d'enfance et la célébration du retour de la lumière avec les jours qui s'allongent dès le 21 décembre. C'est l'occasion pour chacun de mettre de la joie autour de soi et de fêter ce en quoi il croit !

PARTICIPEZ À NOTRE CONCOURS DÉCORATION DE NOËL !

Seul, en famille ou entre voisins, habillez votre façade, vos balcons, vos fenêtres, le hall d'entrée, le jardin avant de l'immeuble... Qu'ils soient lumineux, colorés, originaux, touchants, **immortalisez l'ornement de ces lieux et envoyez-nous les photos de vos décorations pour remporter le prix de la plus belle décoration de Noël.**

Condition de participation

Concours réservé aux locataires et propriétaires de Notre Maison.

Comment s'inscrire ?

L'inscription est gratuite et automatique dès réception de votre mail.

> Envoyez-nous pour le **15 décembre 2020** au plus tard de chouettes photos de votre décoration de Noël, votre nom et votre adresse à :

communication@notremaison.be

Pourquoi s'inscrire ?

L'objectif de ce concours est d'encourager les initiatives visant à embellir l'environnement proche des locataires, à dynamiser les quartiers ou amener des rencontres et partages entre voisins et à imprimer des moments forts et mémorables dans le vécu d'un logement de Notre Maison.

A l'issue du concours, toutes les décorations seront passées en revue par un jury. En fonction de divers critères détaillés ci-contre, certaines d'entre elles seront sélectionnées et récompensées.



Envoyez-nous les photos avant le **15.12.20** à communication@notremaison.be
Remportez jusqu'à **1.000€** de récompenses.
Plus d'infos sur www.notremaison.be



Règlement

organise un

Concours

décorations

Noël

le 12.2020 à
notremaison.be et
100€ en bons d'achat
www.notremaison.be

Article 1 - OBJECTIF

Le concours est destiné à améliorer le cadre de vie de chacun en encourageant les locataires et propriétaires à décorer et illuminer leur façade ou balcon à rue (fenêtre et jardins-avant). Attention, les décorations doivent concerner des espaces visibles de tous. Les jardins-arrières ne seront pas pris en compte !

- > Catégorie 1 : prix du jury
- > Catégorie 2 : prix facebook (les photos les plus « likées »)

Article 2 - PUBLIC

Le concours est ouvert à toute personne, propriétaire ou locataire, occupant un des logements de la société Notre Maison, dans la province du Brabant wallon ou de la Botte du Hainaut.

Article 3 - INSCRIPTION

L'inscription au concours est gratuite et se fait automatiquement par l'envoi de photos de votre espace décoré avant le 15 décembre 2020 à communication@notremaison.be. Seuls les envois réalisés dans les délais impartis et remplissant les conditions de participation telles qu'énumérées sur cette page seront pris en compte.

Article 4 - JURY

Le jury se compose comme suit :

- > Membre de la Direction de Notre Maison
- > Chargée de Communication de Notre Maison
- > Membre du Comité Consultatif de Locataires et Propriétaires
- > Membre de l'une de nos Régions des quartiers de Chastre et/ou Rixensart

Article 5 - CRITÈRES DE SÉLECTION

Les réalisations seront appréciées par le jury et publiées sur facebook durant le mois de décembre 2020.

Le jury tiendra compte des critères suivants :

- > Esthétique générale
- > Originalité

Article 6 - PRIX

Les gagnants seront avertis personnellement.

400€ de prix seront offerts en bons d'achat et répartis entre les gagnants, avec un maximum de 100€ par lauréat.

Article 7 - RESPECT DES RÈGLES

Les participants doivent respecter le Règlement d'Ordre Intérieur de la société et les Lois sur la protection de la vie privée et les droits d'auteur.

Article 8

Les documents constitués pour le jury en vue de la remise des prix restent propriété de la société Notre Maison qui se réserve le droit de les utiliser pour assurer la promotion de ses concours ou animations de participation citoyenne. Aucune indemnisation ne sera accordée. La société se réserve le droit de prendre ensuite ses propres photos de l'espace décoré sur place.

Article 9

Tout cas non prévu par le présent règlement sera tranché par le jury, seul arbitre en cas de différend.

Nous contacter

Siège social

Boulevard Tirou, 167, 6000 Charleroi
secretariat@notremaison.be
Tél. 071/53.91.00

Antenne du Brabant wallon

Boucle Jean de Nivelles, 1
1348 Louvain-la-Neuve
Tél. 010/84.85.50

Antenne de la Botte du Hainaut

Rue Marcel Tonglet, 142
6500 Beaumont
Tél. 071/31.89.83

Vous avez un problème technique ?

servicetechnique@notremaison.be

Vous avez un problème d'ordre personnel, familial ?

servicesocial@notremaison.be

Vous modifiez votre situation ?

secretariat@notremaison.be

Contacteur le CCLP

(Comité Consultatif des
Locataires et Propriétaires)
secretairecclpnotremaisons@gmail.com



Suivez-nous
sur Facebook !

/notremaisonsocietedelogement

Une urgence technique en soirée ou le WE ?

Notre répondeur de garde reste accessible en dehors des heures de bureau pour toutes les **urgences techniques**. 7j/7, 24h/24, laissez un message clair au **010/84.85.55**, précisant la raison de votre appel, votre nom, l'adresse concernée et le numéro auquel on peut vous joindre. Suivant l'urgence (fuite importante, problème lié au gaz, mazout ou électricité), nous ferons intervenir l'entreprise appropriée.

Il est important de noter que :

- > En aucun cas, le service de garde ne gère les problèmes administratifs et sociaux.
- > Ces interventions techniques, souvent coûteuses, ne sont à charge de Notre Maison que si le problème est du ressort du propriétaire. Si l'intervention concerne un élément ou une situation dont le locataire est responsable, la prestation parfois onéreuse en service de garde, vous sera facturée.

Lauréat du concours photo 2020