notremag'

votre actualité

n°22

Les travaux
DE RÉNOVATION
à Notre Maison

Notre Maison
VEND DES LOGEMENTS

TRUCS ET ASTUCES :
condensation et humidité

INAUGURATION
et accueil collectif
à Fayats

LES NOUVEAUX DISPARUS
L'accès à la culture pour tous !

La parole au **CCLP**

notremaison
Société de logements de service public

Périodique
Mai - Juin - Juillet - Août 2022

“ OSONS L’OPTIMISME

#standwithukraine

Si la crise sanitaire débutée il y a plus d’un an agite toujours nos esprits, les inondations ont remis une couche supplémentaire dans un contexte compliqué. Aujourd’hui, nous faisons à nouveau face à une crise du prix de la hausse de l’énergie et d’autres composantes de notre vie quotidienne guidée par la situation géopolitique. Face à un tel bilan de ces 2 dernières années, l’optimisme doit triompher avec notamment **les plans de relance** de la Région Wallonne. Des moyens sont dégagés pour la relance, pour reconstruire et pour rénover. La relance est essentielle et Notre Maison est attentive à ce que des moyens réels et concrets soient mis en place en lien avec la réalité de terrain. Parcourez les pages 6-8 concernant les **travaux de rénovation** pour les prochains mois à Notre Maison.

Mais **l’optimisme** passe aussi par la levée des restrictions gouvernementales permettant de nous réunir et d’organiser nos événements. Parmi ceux-ci, épinglons la fin de chantier à Froidchapelle par une belle **inauguration** réunissant la Commune, les architectes, entrepreneurs et Notre Maison pour l’arrivée de 8 nouveaux locataires en avril (p.9).

L’événement à ne pas manquer est sans conteste l’invitation à assiter à des **représentations théâtrales** à Chastre par la troupe des Nouveaux Disparus en collaboration avec Notre Maison.

Une belle fierté pour toute la société de participer à l’accessibilité de la culture à tous et pour tous ! (p.12).

Et si vous deveniez **propriétaire** ? Nous revenons dans cette édition sur la vente de nouveaux logements et la possibilité pour un locataire d’accéder à la propriété. Nos services sont là pour vous aiguiller dans la démarche (p.3).

Enfin, l’optimisme passe avant tout par **vous** et **nous**. Une nouvelle fois, la parole est donnée au CCLP sur une thématique choisie touchant à la gestion de déchets ménagers (p.14).

Etre optimiste, c’est aussi voir et orienter le monde du bon côté, s’attacher avant tout à ses **aspects positifs** afin de façonner l’avenir à l’image de ce que l’on voudrait qu’il soit.

Pour ma part, c’est rendre le futur désirable.

Quyên Chau
Directrice-gérante

SOMMAIRE

2 Edito

3 Notre Maison vend des logements

4 En bref

6 Les travaux de rénovation à Notre Maison

Vente de logement du patrimoine existant

Notre Maison vend aussi des logements existants dont le but est :

- De favoriser une mixité locataire/propriétaire dans une implantation
- Donner l'accès à la propriété à tous nos locataires

Il y a tout une série de critères qui régissent la vente de ces logements dont :

- Pas de vente de maison d'une ou deux chambres
- Construction de minimum 15 ans
- Pas d'appartement
- Pas de présence de chauffage collectif

Si vous êtes intéressés, n'hésitez pas à contacter le secrétariat en précisant vos coordonnées et l'adresse du bien.

9 Inauguration et atelier collectif à Fayat

11 Trucs et astuces : condensation

12 Les nouveaux disparus

14 La parole au CCLP

DÉCOMPTE DES CHARGES

Chaque année, après vérification par le CCLP, Notre Maison envoie le décompte des charges de l'année précédente aux locataires. **Comment cela se passe ?** Une fois par an, la société reçoit les factures des fournisseurs d'eau, électricité, nettoyage des communs, entretien,... Ces consommations réelles incombent bien entendu aux locataires qui en paient une provision tous les mois antérieurs. La provision est une évaluation des dépenses privées et communes faite sur 12 mois, calculée en fonction de différents critères (les frais de l'année précédente, le nombre de personnes occupant le logement, les spécificités du site, etc). Notre Maison réalise un calcul entre ces provisions versées et ce qui a été effectivement consommé par chaque locataire sur base de l'intégralité des factures reçues : c'est la régularisation des charges. Actuellement, le CCLP analyse la 1ère étape du décompte. Fin juin, sous réserve des vérifications du CCLP, vous recevrez votre facture de régularisation et un courrier qui en précise les modalités de règlement.

A l'heure où sont écrites ses lignes,la société avec le CCLP étudient la **révision potentielle** des provisions pour faire face à la crise énergétique.

RÉNOVATIONS CHAUDIÈRES

À Louvain-la-Neuve, pas moins de **80 logements** Notre Maison vont se voir doter de 2 nouvelles chaudières collectives de 350KW avec adoucisseur. Dans ces habitations situées dans les rues Charles de Loupoigne 27-29-31 et Verte-Voie 48-50 et 52-54, c'est également la tuyauterie principale du circuit de distribution qui va être remplacée.

La fin de ce gros chantier d'un montant de 330.000 € est prévue pour 2023.

« ÉTÉ SOLIDAIRE, JE SUIS PARTENAIRE »

En juillet et en août, comme tous les étés, des jeunes de 15 à 21 ans, allieront **« job étudiant » et solidarité** auprès des citoyens. Durant 10 jours, ils réaliseront des tâches visant à aider des personnes âgées, à mobilité réduite, isolées… Depuis 2016, le service technique de Notre Maison et la Régie des Quartiers, en partenariat avec les communes (Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart et Chastre), accueillent et encadrent ces jobistes.

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

- **1 chantier en cours**

La Hulpe – Clos du Pic Vert : construction de **12 appartements sociaux** répartis en 3 petits immeubles (9 x 2ch et 3 x 1ch) pour un montant estimé de 1.877.000€. La fin du chantier est prévue fin mars 2023.

Auteur de projet : Architecte TAAC sprl
Entreprise : CBD

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les coopérateurs publics et privés se rassembleront le 13 juin à Momignies. Ce moment important pour la société aura notamment pour objet **d'approuver les comptes de l'année 2021**.

Le **rapport d'activité 2021** qui sera distribué aux coopérateurs lors de l'Assemblée générale de Notre Maison est en cours de confection. Pour en savoir plus sur votre Société de Logement, parcourez-le sans modération, fin mai, sur www.notremaison.be, onglet « La société », puis « Brochures ».

PRÉSENTATION DES NOUVELLES TÊTES

La croissance de Notre Maison et la crise du covid sont des facteurs importants qui jouent sur le renouvellement des collaborateurs au sein de la société. Certains services sont donc renforcés et vous n'êtes plus en contact avec un.e même interlocuteur.trice. Une des valeurs capitales de Notre Maison est le **service rendu au locataire**. Même si le personnel change, nous avons à cœur de vous fournir un travail de qualité et adapté…

PLAN DE RÉNOVATION ENERGÉTIQUE (PRE)

A la date du 09 avril 2021, le plan de rénovation a été approuvé par le Ministre, pour un montant subsidié de **10.542.525€ de travaux, et 90.300€ d'accompagnement social**. Ce programme s'étale sur 4 années à raison de 2 à 3 projets par année.

QUELLE SUITE AUJOURD'HUI POUR VOTRE SOCIÉTÉ ?

Les marchés de services pour désigner les auteurs de projet pour 2 dossiers ont été lancés.

Le bureau N&S de Braine l'Alleud pour l'étude de 69 logements à **Stree** Résidence des Bois et rue Mestriaux pour un budget d'environ **3 M€**. Il est prévu :

- Un remplacement et une isolation des toitures
- Une isolation des façades par l'extérieur, avec un mélange crépis clair/briquettes comme finition extérieure.
- Le remplacement de la ventilation
- Le remplacement des chaudières mazout par des chaudières gaz, alimentées par des citernes propane collectives enterrées.

L'étude ayant été réalisée, la demande de permis d'urbanisme sera introduite début 2022.

Le bureau ABR de Bousval pour l'étude de 40 logements à **Chastre** avenue des Cerisiers, Minerve, Marronniers pour un budget estimé de **2,2 M€**. L'étude ayant été réalisée, la demande de permis d'urbanisme sera introduite début 2022 aussi.

Dans l'intervalle de l'obtention de ces deux permis pour un total de **109 logements**, les dossiers de mise en concurrence seront établis par les auteurs de projets et après validation de la SWL, ils seront mis en adjudication.

Tout au long des travaux, l'accent est mis sur **l'accompagnement social et la communication et information aux locataires** par courrier envoyé individuellement à chacun des locataires (rédaction simple, complète, concrète et positive) par des ateliers d'information collectifs, par des informations relayées par nos partenaires sur précisément la nature des travaux, le planning, etc.

- **Objectif à Notre Maison : 381 logements supplémentaires label PEB B en 2025**
- **Avis favorable du CCLP en décembre 2020 pour PRE et PES**

PLAN D'EMBELLISSEMENT ET DE SÉCURISATION (PES)

Â côté de ce chantier important, Notre Maison s'est vu également notifié un budget de près de **400.000€** pour le plan d'embellissement essentiellement pour les **immeubles à appartement** concernant 4 thématiques:

- La sécurisation des communs des immeubles et leur embellissement : les portes d'entrées de la majorité des grands immeubles à appartements seront remplacées par des portes sécurisées et robustes et seront équipées de nouveaux systèmes d'accès performants (parlophonie via appel téléphonique, déverrouillage par badges nominatifs). Les espaces communs, hall d'accès et palier verront leurs éclairages remplacés en LED et les peintures seront rénovées.
- La remise en état et la création d'édicules poubelles dans les implantations qui le nécessitent.
- L'embellissement des zones extérieures par l'ajout de bancs, box vélo, table pique-nique, table de ping-pong.
- Et enfin la remise en état de 16 logements inoccupés afin de pouvoir les remettre rapidement en location.

L'ensemble de ces travaux a été commandé et est actuellement en **cours de réalisation**. Le financement est supporté pour 25% par la société de logement ainsi que tous les éventuels dépassements.

LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT

Bien d'autres dossiers sont également à l'étude comme la rénovation des toitures et des coursives de la Scavée du Biéreau, la rénovation énergétique de 28 logements rue et cour de la Sarriette.

Bien que la société se porte bien financièrement, elle a la responsabilité de gérer ses finances en bon père de famille pour le présent mais surtout pour l'avenir. C'est ainsi que pour préserver et conserver son patrimoine, Notre Maison investit régulièrement sur **fonds propres** dans cet entretien et cette rénovation.

Notre Maison a l'ambition de mettre la priorité sur les travaux ayant trait à **la salubrité** (condensation, ventilation, moisissures, entrée d'humidité) et la sécurité (risque de chute, d'humidité, ...).

C'est pourquoi, la prise de mesure des fenêtres est en cours pour le remplacement de 855 menuiseries extérieures urgentes impactant **120** logements. Les critères définissant l'urgence sont les suivants :

- Châssis encore en simple vitrage (problème énergétique et condensation)
- Châssis dont la quincaillerie est défectueuse (impossibilité d'ouvrir pour ventiler et/ou risque de chute du châssis à l'ouverture) donc actuellement condamnés (pas d'éclairage naturel ni ventilation)
- Châssis encore en bois dont le bois est pourri avec le temps (moisissures / entrée d'humidité / trous dans le bois)

L'investissement s'élève à près de 0,5 M€ dont la fin des travaux est prévu en 2023.

CE N'EST PAS TOUT !

En début d'année, le Conseil d'Administration a approuvé le tableau biannuel 2022-2023 concernant les rénovations sur fonds propres pour un montant de 1.2 M€, soit 200.000€ de plus pour l'investissement annuel habituel.

NOUVEAU LOTISSEMENT À FAYAT

Fin du chantier de construction de 11 nouveaux logements publics à Boussu-lez-Walcourt

Notre Maison, est heureuse de voir finaliser ce projet en 2 phases de construction de logements publics à Boussu-Les-Walcourt.

DEUXIÈME PHASE D'UN LOTISSEMENT, MODERNE ET CONVIVIAL, IMPLANTÉ À LA RUE DES FAYATS.

Un projet analysé en profondeur afin de favoriser l'intégration dans l'espace tout en privilégiant le confort de ses habitants. En effet, les deux phases de construction s'articulent autour d'une zone tampon, composée d'un parking et d'un espace paysagé ouvert sur la campagne.

Cette deuxième phase se termine : un ensemble moderne de 11 logements de construction traditionnelle, qui allient une diversité tant dans la typologie des logements proposés (maisons de 1 à 3 chambres, dont certaines sont adaptables aux personnes à mobilité réduite) que par l'offre locative ou acquisitive. Une volonté communale depuis plusieurs années de favoriser une certaine mixité entre locataires et propriétaires.

Les nouveaux ménages viendront occuper les lieux en avril 2022. À deux pas des Barrages de l'Eau d'Heure, ce nouveau quartier s'intègre parfaitement dans l'espace paysagé tout en se distinguant par de hautes performances énergétiques.

INAUGURATION ET ACCUEIL COLLECTIF

La levée des restrictions a permis d'une part à Notre Maison de faire l'inauguration de ce chantier. Pour ce faire, Notre Maison a convié le CCLP à l'accueil collectif où le but est de réunir les locataires pour qu'ils puissent se rencontrer, nous rencontrer ainsi que certains représentants de la commune.

Retrouver la dynamique que nous avions mise en place avant la pandémie est indispensable !! Il s'agit également d'expliquer les droits et obligations mais aussi de répondre aux questions relatives à l'entrée dans le logement, aux questions pragmatiques relatives à un nouveau lieu de vie pour certains …

Inauguration de 11 logements, dont 8 publics et 3 acquisitifs à Boussu-lez-Walcourt

COMMENT DIMINUER LES RISQUES D'HUMIDITÉ DANS MON LOGEMENT?

Afin de vous aider à entretenir votre logement, il y a quelques règles à respecter pour que celui-ci ne présente pas de danger pour la santé des occupants:

Pour éviter l'humidité liée à l'occupation:

- Aérer toutes les pièces 10 minutes par jour (attention il ne suffit pas d'ouvrir une fenêtre mais bien plusieurs afin de créer un courant d'air)
- Aérer la salle de bain après chaque douche ou bain pendant 10 minutes
- Chauffer le logement à une température entre 15°C et 21°C. Il est conseillé de ne pas surchauffer les chambres (pas plus de 18°C)
- Eliminer les vapeurs de cuisson dans la cuisine en aérant ou en faisant fonctionner la hotte dès le début des cuissons et 5 minutes après l'arrêt des cuissons
- Si vous êtes beaucoup à vivre dans des petites pièces, l'aération de ces pièces devra se faire plusieurs fois par jour
- Si le séchoir se trouve dans une pièce qui n'est pas ventilée, il faut utiliser un sechoir à condensation ou placer une buse d'évacuation vers l'extérieur

Vous pouvez consulter des fiches explicatives sur l'humidité et l'aération en allant sur le lien suivant : ***http://www.sante-habitat.be/outils-de-sensibilisation/fiches/***

Si malgré tous vos efforts, votre logement présente de l'humidité, cela peut être dû à un problème lié au bâtiment. Dans ce cas, nous vous conseillons d'avertir le propriétaire par courrier recommandé ou via ***secretariat@notremaison.be*** et si possible d'annexer des photos.

LA COMPAGNIE DES NOUVEAUX DISPARUS

BONNE NOUVELLE : LES FESTIVITÉS POUR LES 30 ANS DE LA SOCIÉTÉ EN 2021 ONT ÉTÉ REPROGRAMMÉES ET RÉORGANISÉES EN 2022 !

En 2020, les nombreuses festivités programmées pour les 30 ans de la société passaient à la trappe, à la suite du déploiement d'un certain … coronavirus. Celles-ci avaient notamment pour objectif d'enrichir la dimension humaine de la société. L'organisation d'animations culturelles doit induire une rencontre informelle tant avec les habitants (locataires ou non) qu'avec les partenaires locaux.

2 représentations de théâtre (une adulte et une enfant) auront lieu du jeudi 19 au dimanche 22 mai sous un chapiteau au terrain Boischamp à Chastre. Pendant 5 jours, scène, podiums, tentes et roulottes seront mis à disposition des associations et des riverains pour y présenter des concerts, pièces de théâtre, animations, expositions, ateliers d'initiations à des pratiques spécifiques, … **tout est possible** !

BIENVENUE À TOUS !

Le samedi soir, un souk associatif vous permettra de découvrir les diverses associations locales sous les chapiteaux colorés. L'objectif de cette initiative est de permettre au public en situation de précarité, au public scolaire des environs et aux riverains d'avoir accès à un projet culturel local, adapté et **gratuit pour tous.**

Venez nombreux, en famille ou entre amis !

TOUT PUBLIC

REPRÉSENTATIONS GRATUITES !

La Compagnie des Nouveaux Disparus

SCOLAIRE

GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

A nouveau, place au CCLP avec un article écrit par leur « soin » sur un sujet très d'actualité. N'hésitez pas à vous aussi prendre la parole en les contactant sur contact.cclp.nm@gmail.com.

«LES MUSÉES PRÉSERVENT NOTRE PASSÉ, LE RECYCLAGE PRÉSERVE NOTRE AVENIR»

La composition et la nature des déchets ménagers sont un bon reflet de la consommation et du comportement des ménages, ayant un impact réel sur l'environnement. Leur gestion est un sujet qui préoccupe notre Comité, soucieux de l'amélioration des conditions de vie des locataires.

Dans l'Union européenne, au cours des dernières décennies, le volume de ces déchets présente une tendance à la baisse, en raison d'une politique de recyclage et de valorisation, prônée à travers quelques directives et leur transposition en droit interne au niveau des états membres, notamment la directive 2008/98/CE, relative aux déchets et dont l'objectif essentiel est la réduction de leurs incidences négatives sur la santé humaine et l'environnement. Cette directive a été transposée dans le droit wallon par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 10 mai 2012.

Depuis quelques décennies la notion du recyclage des déchets ménagers s'est imposée au niveau des débats, et plusieurs pays ont fait de ces déchets un indicateur de développement durable au niveau des actions proposées pouvant contribuer à la réduction des gaz à effet de serre (GES). Leur valorisation énergétique par la mise en place de systèmes de recyclage performants peut constituer une alternative judicieuse à l'heure où le marché de l'énergie grimpe à une allure vertigineuse !

Dans le cadre de sa stratégie de développement durable, s'inscrivant pleinement dans le Programme de développement durable à l'horizon 2030 adopté au niveau des Nations unies le 27 septembre 2015, la Région wallonne a mis l'accent sur la nécessité du changement des modes de consommation et de production, pour contribuer à la diminution des impacts négatifs sur l'environnement et la santé de ses habitants.

La réduction des déchets figure parmi les thématiques prioritaires, en privilégiant le tri, la réutilisation et le recyclage de ces déchets. On peut constater une diminution du volume des ordures ménagères collectées par les communes et une amélioration du taux de collecte sélective. La situation idéale serait d'arriver à générer « zéro déchet » mais le chemin reste encore long pour y arriver !

Cependant, il faut souligner la volonté de plusieurs communes de mettre en œuvre « un plan zéro échet » comportant un programme d'actions ayant pour finalité la réduction du volume des ordures ménagères et la valorisation des déchets organiques.

Le CCLP peut souligner également l'intérêt particulier accordé par Notre Maison au tri des déchets ménagers dans le cadre d'une gestion environnementale responsable, en souhaitant contribuer au développement des quartiers sociaux plus durables, dans le cadre d'une approche prônant la réduction, la réutilisation et le recyclage, afin de limiter la production de déchets des quartiers. L'objectif est d'aboutir, à travers

une sensibilisation soutenue des habitants, à rendre plus palpable cette notion « mieux trier, moins payer » !

Notre Comité acte la nécessité d'élaborer et mettre en oeuvre conjointement avec Notre Maison un plan de sensibilisation et de communication, comportant des outils pédagogiques et des actions concrètes ciblant quelques thématiques liées à la gestion durable des déchets ménagers. La réduction, par exemple, du volume des ordures ménagères peut constituer un bon leitmotiv pour les locataires. Générer moins de déchets permet de réduire les coûts de collecte et de traitement et par conséquent améliore le pouvoir d'achat des locataires.

En matière de gestion des déchets, l'adoption de quelques gestes écocitoyens, à la portée de tous, peut avoir des retombées extraordinaires sur la qualité de vie au niveau des quartiers et leur environnement. Nous pouvons citer quelques-uns :

- Trier ses déchets, en respectant l'utilisation des sacs spécifiques ;
- Privilégier les sacs réutilisables ;
- Composter les déchets alimentaires ;
- Réparer et réutiliser les objets, en se référant au repaircafé dans plusieurs communes ;
- Lutter contre les dépôts sauvages d'ordures, dans le cadre d'un comportement citoyen ;
- Lutter contre le gaspillage alimentaire.

Appliquer ces gestes au quotidien sera bénéfique non seulement pour la préservation de l'environnement, mais aussi au portefeuille des locataires.

CCLP

PROJET « MA VILLE EN MIEUX»

Dans le travail concerté entre les 2 parties, le CCLP s'est engagé avec Notre Maison à répondre à l'appel à projet " ma ville en mieux" . La Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a lancé un budget participatif de 30.000€ pour soutenir les projets émanant des citoyens ! Les autorités communales ont décidé de consacrer 30.000 € du budget communal pour la mise en place de projets issus d'initiatives citoyennes qui soutiennent la transition écologique et créent du lien social au sein de la Ville. Ils doivent également répondre aux critères de sélection repris dans le règlement (impacts environnementaux, impacts socio-économiques, dimension participative et partenariats, faisabilité et pérennité du projet, originalité et réplicabilité du projet, intégration d'un ou plusieurs objectifs de développement durable de l'ONU).

Croisons les doigts pour que notre projet puisse être retenu ! Quoiqu'il en soit la bonne collaboration avec le CCLP nous amènera certainement à répondre à d'**autres appels à projets à l'avenir**.

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 modifiez votre situation ?
secretariat@notremaison.be

Contacter le CCLP
(Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires)
contact.cclp.nm@gmail.com

Suivez-nous sur Facebook !
/notremaisonsocietedelogement

Permanences

Les permanences sont à nouveau accessibles :

- **Botte du Hainaut** : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h. Le vendredi matin de 9h à 10h.

Deux nouvelles permanences seront prévues à Chimay :

- **Chimay**, cité Massuette 90 (Maison de Quartier) : le 1er lundi de chaque mois de 13h30 à 15h30 à partir de mai 2022.
- **Baileux**, cité Belle-Vue 48 (ONE), le 3ème mardi de chaque mois de 13h30 à 15h30 à partir du 19 avril 2022.
- **Brabant wallon** : les permanences dans les communes reprendront à partir de mai.

Consultez le site internet ou téléphonez au 010 84 85 54 pour connaître la permanence qui vous convient.

Quand tout le monde s'y met, c'est CLEAN en un clin d'oeil *

notremaison

Editeur responsable : Quyên Chau, Directrice-gérante, 167 Boulevard Tirou, 6000 Charleroi.
Ne pas jeter sur la voie publique. Imprimé sur du papier 100% recyclé. Graphisme : jige.be