

Privilégiez les commerçants de votre quartier

Espace publicitaire offert à nos commerçants



SUPERETTE ANDROMEDE

Av. Andromède 110 - 02/772 68 52
Pain frais - fleurs

Nouveau : service FAX/photocopies-La DH (dimanche)
Dimanche à jeudi : 8:30 à 18:00 - Vendredi : 8:30 à 14:00



PHARMACIE ANDROMEDE

Av. Andromède 96 - 02 762 43 78

Horaire :

Lundi à vendredi : 9:00 à 19:00
Samedi : 9:00 à 12:30



SALON-LAVOIR

Avenue Andromède 108

Machines récentes et performantes

Ouvert 7 jours sur 7 de 7:00 à 19:30



HOF-TEN-BERG ALIMENTATION

Avenue Hof-ten-Berg 96

Ouvert : du lundi au vendredi de 9:00 à 20:00,
dimanche et jours fériés : de 10:00 à 20:00.
Fermé le samedi

CONTACT

Adresse postale : Avenue Henri Lafontaine 49 / 65
Tél.-répondeur : 02 772 48 20
Fax : 02 610 53 03
E-mail : info@cocolo-hmw.org
Site Internet : <http://www.cocolo-hmw.org>

Comité de rédaction du bulletin

Coordination, conception, mise en page : Mme Viviane Denis.
Équipe : MM. Patrick Allaer, J.C. Geeraerts, Mmes B. Getay, C. Guérisse et N. Warnier

Éditeur responsable : M. Patrick Allaer
Avenue Henri Lafontaine 49 / 65 - 1200 Bruxelles



Conseil Consultatif des Locataires

CoCoLo-hmw

Bulletin
d'information
n° 1

Janvier 2006



Sommaire

LOYERS 2006

CHARGES LOCATIVES

SÉCURITÉ

• Schéma de fonctionnement du CoCoLo	2
• Éditorial	3
• Bilan 2005 : les loyers	4
• Bilan 2005 : les charges locatives	6
• Bilan 2005 : la sécurité	9
• Nos interventions	10
- Tous les quartiers	11
- Quartier 1 (Roche Fatale,...)	12
- Quartier 2 (Mont-St-Lambert,..)	13
- Quartier 3 (Pléiades,...)	14
- Quartier 4 (Galaxie : Andromède,...)	15
- Quartier 5 (Hof-ten-Berg,...)	16
- Conclusions	16
• Réalisations diverses	17
• Agenda	18
• Vos délégués locaux	18
• Bulletin d'inscription	19

AGENDA DES RÉUNIONS DU COCOLO

Les réunions mensuelles du Conseil Consultatif des Locataires sont ouvertes à tous entre 19:30 et 20:30 à la Salle communautaire Hof-ten-Berg, avenue Henri Lafontaine. **Agenda 2006** :

16 janvier — 13 février — 13 mars — 10 avril — 15 mai — 12 juin

VOS DÉLÉGUÉS LOCAUX

Quartier 1 (Roche Fatale, Liaison, Activité, Montagne des Cerisiers, Solleveld, Dries)
M. Marcel JORION, rue de la Roche Fatale 34
Quartier 2 (Mont-Saint-Lambert, Grootveld, Déportés, Stockel)
Mme Marie-Claude DESCHUYTENEER, chaussée de Stockel 40/7 M. Jean-Claude GEERAERTS, rue Konkel 150 M. Jean DE PREEZ, Mont-Saint-Lambert 2/37
Quartier 3 (Pléiades, Capricorne 30-34, Sirius, Balance, Carène)
M. Louis CLÉMENT, av. des Pléiades 56/4 M. Jacques CARNAT, av. des Pléiades 60/6. M. Louis PEETERS, av. des Pléiades 56/9
Quartier 4 (Galaxie : Andromède, Ch. Deux- Maisons, Capricorne 218)
M. Pierre CLÉMENT, ch. des Deux-Maisons 179/66 Mme Christine GUÉRISSE, av. Andromède 1/39 Mme Bernadette GETAY, ch. des Deux-Maisons 183
Quartier 5 (Hof-ten-berg : Lafontaine, Wolvens, Griottes, Decuyper)
M. Patrick ALLAER, av. H. Lafontaine, 49/65, tél. 02 772 07 49 Mme Nicole WARNIER, av. Hof-Ten-Berg 100/4, tél. 02 771 91 40
Collaboratrice (rédaction, site Internet, publications, photos) : Mme Viviane DENIS, av. Andromède 1/26 - courriel : webmaster@cocolo-hmw.org

COMPOSITION DU BUREAU

Président :	Patrick ALLAER
Vice-président :	Louis CLEMENT
Vice-président :	Jean DEPREZ
Secrétaire :	Nicole WARNIER
Secrétaire-adjoint :	Pierre CLEMENT
Trésorier :	Christine GUERISSE
Trésorier-adjoint :	Marcel JORION

ÉDITORIAL

Chers Locataires,

En 2004, vous nous avez élus avec, au fond du cœur, beaucoup d'**espoir**. Espoir dans l'**amélioration** des multiples problèmes vécus quotidiennement en matière de logement. Espoir en une meilleure **transparence** dans la gestion. Espoir d'une meilleure **information** sur tous les aspects essentiels de votre cadre de vie.

Même si vous n'avez pas encore pu vous en rendre compte, nous nous sommes consacrés pleinement, avec ardeur et enthousiasme à cette mission et nous en avons déjà récolté les fruits.

Avez-vous conscience que, **pour la première fois dans l'Histoire du logement social bruxellois**, un organisme représentatif des locataires a **droit à la parole** ? qu'il peut avoir une **influence** sur les décisions qui les concernent ?

En tant que pionniers de cette institution, nous avons d'abord dû nous organiser, nous structurer, définir nos rôles respectifs, et — du jour au lendemain — plonger à bras le corps dans les problèmes concrets que comportait notre mission.

Le bulletin que vous avez entre les mains a pour but de vous faire savoir **ce qui a été accompli** ou traité par nos soins. Il a également pour objectif de **démontrer** — à ceux qui n'en seraient pas encore convaincus - que le CoCoLo est un outil démocratique **puissant** et qu'il vous appartient d'en profiter et de nous aider à le rendre chaque jour plus efficace et plus utile.

Notre équipe est à votre service et à votre écoute.. Participez à nos activités, intéressez-vous à notre action, faites-nous part de vos avis. De nombreux moyens sont à votre portée : **contact direct** avec nos représentants locaux, lecture de nos **bulletins d'information**, visite régulière de notre **site Internet**, courrier postal ou électronique, téléphone, présence à nos **réunions mensuelles**, assemblée générale, réunions d'information : bref, **rien ne manque !**

Voici donc, dans les pages qui suivent, un premier bilan de notre action, après deux ans de fonctionnement. Bonne lecture !

Le Conseil Consultatif des Locataires

BILAN 2004 — 2005 : LES LOYERS 2006



Comme chaque année, les locataires de L'Habitation Moderne ont eu connaissance du nouveau loyer dont ils doivent s'acquitter à partir de janvier 2006. Pour certains, la surprise a sans doute été rude. En effet, cette augmentation vient s'ajouter à la hausse probable des charges locatives et de la consommation individuelle, consécutive notamment à l'augmentation du prix de l'énergie.

Rappel : Selon les statuts, les loyers ne font pas partie des cinq domaines (*) dans lesquels le CoCoLo a le droit d'émettre un avis contraignant et d'intervenir auprès de la SISF. Il peut néanmoins déposer un "avis d'initiative" auquel celle-ci est tenue de répondre.

(*) *rénovations et aménagements, calcul des charges, modification du règlement d'ordre intérieur, équipements collectifs, animations socioculturelles.*

Le CoCoLo a donc remis le 16/11/2005 au Conseil d'Administration de l'H.M. l'avis d'initiative négatif suivant :

En sa séance du lundi 14 novembre 2005, le Conseil Consultatif des Locataires a émis, à l'unanimité des membres présents, les remarques suivantes constituant le présent avis d'initiative :

- Le Conseil a entendu, ce lundi 14 novembre, les comptes rendus des représentants siégeant au Conseil d'administration de la SISF L'Habitation Moderne, concernant l'éventuelle augmentation des loyers de base pour l'année 2006.
- Le Conseil constate qu'une nouvelle fois les loyers de base feront l'objet d'une augmentation supérieure au taux d'augmentation de base préconisé par la SLRB, et ce malgré un bilan financier positif de la SISF depuis plusieurs années.
- Le Conseil souhaite attirer l'attention des administrateurs sur le fait qu'une augmentation des loyers s'ajoutera à l'augmentation sensible des charges locatives, du prix des énergies et de la vie courante et ne fera qu'augmenter les difficultés déjà existantes pour de nombreuses familles habitant nos logements.
- Le Conseil constate également que les programmes de rénovation ne feront, eux aussi, qu'augmenter sensiblement les loyers dans un avenir plus ou moins proche.
- Compte tenu de ces éléments, le Conseil émet l'avis suivant : **maintenir, comme base de calcul pour 2006, un loyer de base constant, c'est-à-dire égal à 2005.**

L'Habitation Moderne n'a pas été sensible aux arguments développés par le CoCoLo et n'en a pas tenu compte. Elle a décidé d'appliquer l'augmentation des loyers de base. Le CoCoLo lui a adressé, le 30-11-2005, la mise au point suivante :

BILAN 2004 — 2005 : AUTRES RÉALISATIONS

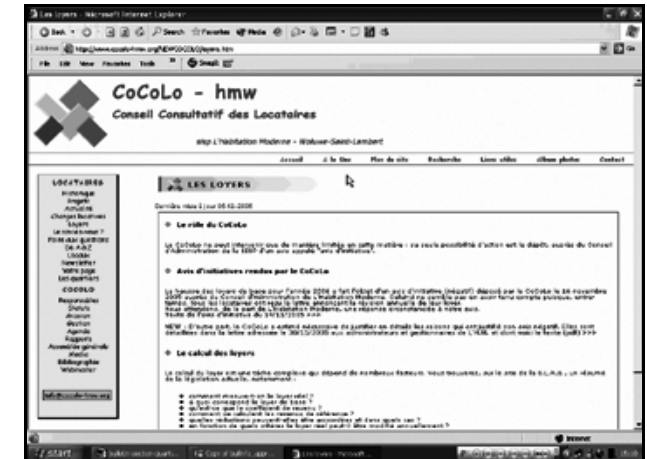


CREATION D'UN SITE INTERNET (septembre 2004)

<http://www.cocolo-hmw.org>

Interface du site →

On y trouve : l'actualité au quotidien : informations complètes et détaillées sur toutes les questions essentielles en rapport avec nos logements (charges, loyers, sécurité...), une foule de renseignements utiles (historique, gestion, avis et rapports, responsables, réunions, média, locaux, agenda, projets, statuts, info sur les autres CoCoLo etc..)



Notre CoCoLo est le seul à disposer d'un outil d'information aussi complet.



AFFICHES ou TOUTES-BOÎTES à l'occasion de circonstances particulières : loyers 2005 / rénovation Andromède / invitation AGO / charges 2005 / vannes / etc.. visibles dans les valves et principaux points de passage.



ENVOI D'UNE LETTRE PÉRIODIQUE par courrier électronique aux locataires qui possèdent une adresse e-mail. Cette lettre les informe des dernières insertions sur le site Internet et établit un lien direct avec celles-ci.

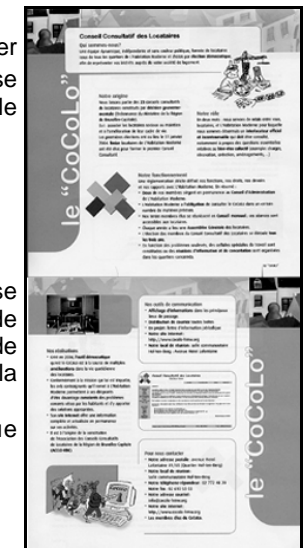


PUBLICATION PAR L'H.M. D'UNE FICHE INFORMATIVE SUR LE COCOLO (Novembre 2005) :

Cette fiche fait partie d'une farde publiée par L'H.M. et remise à tous les **nouveaux** locataires. Elle contient une foule de renseignements sur l'ensemble des logements. Cette farde devrait être distribuée prochainement à tous les habitants de la SISF.

La fiche relative au CoCoLo a été conçue entièrement par nos soins (contenu, maquette, etc..)

vue recto-verso de la fiche →



Quartier 5 : Hof-ten-Berg, Lafontaine, Wolvens, Griottes



Vos délégués locaux :
M. Patrick ALLAER, av. H. Lafontaine 49/65
Mme Nicole WARNIER, av. Hof-Ten-Berg 100/4

- **Contrats d'entretien des chaudières mixtes (sept. 2005)** : par une lettre à L'H.M. rapportant les doléances des locataires, le CoCoLo a proposé des solutions alternatives : contrat liant le locataire à l'entreprise de son choix OU contrat propriétaire / locataire pour l'entretien à un coût acceptable par une firme désignée. **À suivre.**
- **Isolation des façades du 49 avenue H. Lafontaine** : Les travaux sont à présent terminés. Restent à régler des problèmes connexes : l'éclairage public et celui des coursives. Qu'en sera-t-il de l'impact futur de cette rénovation sur le coût des loyers ? **À suivre...**
- **Mise en peinture des portes de garages** : Les 105 locataires concernés ont été invités par L'H.M. (lettre circulaire du 17-10-2005) à répondre à une enquête relative au choix de la couleur à appliquer à la porte de leur garage. Les résultats ont été communiqués le 27-10-05 à l'HM. : 55% des locataires ont choisi le blanc.
- **Sécurité** : Le 1^{er} juillet 2005 s'est tenue une réunion très constructive entre le Bourgmestre, le Commissaire principal de la Police de WSL, le Comité de quartier, le CoCoLo et les habitants afin de mettre en place un groupe de réflexion. **Détails p. 9.**

CONCLUSIONS DE NOS INTERVENTIONS

Bien que nos interventions n'aient pas, dans chaque cas, abouti au résultat escompté, il paraît évident que le CoCoLo jouit d'une écoute de plus en plus attentive de la part du Conseil d'Administration de L'H.M. et que ses avis sont pris en considération avec tout le sérieux qu'ils méritent. Un dialogue constructif est à présent en place. C'est de bon augure pour l'avenir de nos relations réciproques et pour les suites à en attendre.

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Administrateurs,
Monsieur le Directeur Général,

Objet : Avis d'initiative du 14 novembre 2005 : augmentation du loyer de base.

Le dépôt de notre avis d'initiative en séance du Conseil d'administration du 16 novembre dernier a suscité, de votre part et de la part du Conseil d'administration, plusieurs réactions et remarques qui nous amènent aujourd'hui à justifier les motifs de notre intervention.

Comme son nom l'indique, l'avis d'initiative est un "avis" que le CoCoLo peut émettre à tout instant et sur l'entièreté des sujets, traités ou non, par et lors des Conseils d'administration. Nous sommes conscients que, pour la bonne conduite des réunions, lorsque nous désirons inscrire un sujet à l'ordre du jour (à l'exception des avis d'initiative), celui-ci doit vous être communiqué auparavant. L'urgence ou la gravité d'un sujet sont donc les principaux critères du dépôt immédiat d'un avis d'initiative.

En l'occurrence, le but de notre avis n'était pas de susciter une absence d'augmentation des loyers ou d'exiger des loyers irréalistes mais de modérer ceux-ci. S'il est vrai « que l'on ne rase pas gratis à L'Habitation Moderne » (sic), les locataires et le CoCoLo sont conscients de cette réalité et n'en demandent pas tant. Cependant, l'attitude qui consiste à faire un parallèle entre les logements sociaux et le parc de logement privé est un pas qui est trop souvent franchi et qui ne tient pas compte de la nature même de ces logements.

Les informations que nous possédons, - évoquées également lors des deux derniers conseils d'administration - laissent hélas entrevoir, de toute manière, une augmentation des loyers du simple fait de l'indexation des revenus et de la valeur des biens immobiliers (indexation, - faut-il le rappeler ? - de loin supérieure à celle autorisée dans le "privé".) À aucun moment il n'a été question de se limiter à l'indexation qui, à notre avis, devrait suffire, d'autant plus qu'une augmentation supplémentaire n'est nullement une obligation pour les S.I.S.P. À aucun moment non plus, il n'a été question des répercussions qui découleraient de la non-application des quelques pour-cent complémentaires d'augmentation que la SISF est autorisée à appliquer.

En conclusion, le CoCoLo - particulièrement sensible et informé des difficultés endurées par les habitants de par sa proximité avec ceux-ci - (ce qui ne semble pas être le cas pour tous les gestionnaires de la S.I.S.P), souhaitait attirer l'attention des administrateurs sur le fait que - comme précisé dans l'avis d'initiative - cette augmentation de loyer s'ajoute à celle, non des moindres, des diverses charges communes et du chauffage et accroît la précarité de nos locataires. Déjà il y a un an, l'état des lieux du logement était alarmant. Aujourd'hui, les statistiques le démontrent, seulement 25% des locataires des logements sociaux possèdent un revenu ; les autres (75%) ont des revenus de remplacement ou des allocations sociales, voire un manque total de revenu.

Entre-temps, les nouveaux loyers sont en cours de distribution... Nous suivons avec intérêt mais surtout appréhension leurs conséquences.

D'autre part, en plus de notre obligation de publication des avis déposés, nous pensons que les locataires sont en droit de connaître les raisons de votre décision. C'est pourquoi nous avons réservé une page spéciale "Loyers" sur notre site Internet. Nous attendons donc, - comme stipulé dans l'arrêté gouvernemental et comme promis lors du Conseil d'administration du 16 novembre 2005 - une réponse circonstanciée à notre avis.

Sachez également que le Conseil Consultatif des locataires déplore l'absence ou le peu de débats que suscite une décision aussi importante que l'augmentation des loyers dont, par nature, l'impact est considérable sur les budgets des ménages.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Administrateurs, Monsieur le Directeur Général, nos meilleures salutations.

Patrick Allaer
Président

CONCLUSION :

En réponse (lettre du 14-12-05), L'H.M. a expliqué en détails les raisons de sa décision et l'a justifiée par des critères financiers, notamment :

- l'indexation des prix de revient imposée par la SLRB,
- le coût des amortissements des travaux réalisés,
- son souci de maintenir un parc de logements confortables et salubres par un programme d'investissements financés en partie par les loyers.

Elle nous a cependant assurés qu'elle avait été sensible à l'intervention du CoCoLo et qu'elle la considérait comme de nature à faire avancer le débat sur la révision annuelle des loyers de base. Cette affirmation est pour le CoCoLo un encouragement à une implication plus large et plus souple dans les matières essentielles.

BILAN 2004 — 2005 : LES CHARGES LOCATIVES



Rappelons que c'est à l'initiative du CoCoLo que des réunions d'information ont été organisées pour la première fois en 2004. Elles ont été précédées d'avis rendus au Conseil d'Administration de L'H.M., notamment :

- avis 12-07-2004 (charges 2003),
- avis d'initiative du 20-12-2004 (charges 2004),
- avis du 14-12-2005 (charges 2004)

- **Aménagement des espaces verts : quartier Capricorne – Pléiades – Sirius**
Le 21-06-2004 : une lettre circulaire du CoCoLo a été envoyée aux locataires des quartiers concernés. Le 24--06-04 un rapport du CoCoLo a été remis à la Commission de Concertation en présence du Comité de quartier dont fait partie un membre du CoCoLo. Nous avons obtenu qu'un membre du CoCoLo, M. Louis Clément, fasse également partie de la Cellule de suivi des travaux. Ce dernier sert d'intermédiaire entre les locataires et le maître de l'ouvrage, L'H.M. **Dossier en cours.**

QUARTIER 4 : Galaxie (Andromède, Deux-Maisons, Capricorne 218)



Vos délégués locaux :
Mme Christine GUÉRISSE , av. Andromède 1/39
Mme Bernadette GETAY, ch. des Deux-Maisons 18
M. Pierre CLÉMENT, ch. des Deux-Maisons 179/66

- **Rénovation des immeubles de l'avenue Andromède (isolation et colorisation).** Un vaste projet de rénovation extérieure des bâtiments de l'avenue Andromède est en cours. L'Habitation Moderne a chargé le CoCoLo d'organiser une réunion d'information et de consultation des locataires. Cette réunion a eu lieu le jeudi 26 mai 2005 en la Salle communautaire Galaxie.

Étaient présents : l'architecte et la coloriste, auteurs du projets, les membres du CoCoLo et les locataires du quartier concerné. Un exposé technique a été suivi d'un débat à la suite duquel les locataires ont été invités à exprimer leur avis au moyen d'un questionnaire de sondage qui leur a été distribué.

Les résultats de ce sondage ont fait l'objet d'un rapport complet qui a été remis à L'Habitation Moderne en juin 2005. Grâce à la publication de ce rapport, le projet est actuellement **suspendu** et des **solutions alternatives sont à l'étude.**

- **Salle Galaxie :** Par sa lettre du 08-08-2005 à L'H.M., le CoCoLo a déploré l'état lamentable de cette salle et demandé la réhabilitation de celle-ci. Il a souhaité également l'instauration d'une politique socioculturelle et communautaire quant à son utilisation. **Dossier non clôturé.**

Perles administratives :

- « *Votre signature, elle, ne doit pas être tapée à la machine* »
- « *Ne pas avoir de revenus ne vous autorise pas à vous soustraire à l'impôt sur le revenu* »
- « *Votre profession n'étant pas référencée, merci de nous en trouver une autre* »
- « *Votre dossier indiquant 42 enfants à charge, merci de rétablir la virgule* »



QUARTIER 3 : Pléiades, Sirius, Capricorne, Dauphin, Balance, Carène



Vos délégués locaux :
 M. Louis CLÉMENT, av. des Pléiades 56/4
 M. Jacques CARNAT, av. des Pléiades 60/6
 M. Louis PEETERS, av. des Pléiades 56/9

- **Projet de rénovation des immeubles 52 À 60 (Avis du 27-09-2005) :**
 Le CoCoLo a attiré l'attention de L'H.M. notamment sur les éventuels désordres provoqués par un tel chantier, sur les conséquences du relogement des locataires et sur l'incidence de tels travaux sur les loyers. Le CoCoLo a refusé le projet consistant à agrandir les cuisines et à installer une buanderie, au détriment des terrasses qui auraient dû être supprimées. Un nouvel avant-projet sera élaboré ; il tiendra compte des remarques émises par le CoCoLo. **Dossier non clôturé.**
- **Rénovation des façades Capricorne 30-32-34 (Avis du 12-07-2004)**
 Le CoCoLo a attiré l'attention de L'H.M. sur la nécessité d'assurer la sécurité des locataires pendant la durée des travaux (échafaudages, ..) et a déploré l'emploi de matériaux non conformes à la typologie des lieux. **Dossier non clôturé.**
- **69 maisons Capricorne, Dauphin, Pléiades (Avis du 20-06-2005) Chauffage / Eau ch/fr./ chaufferies :** Le CoCoLo a approuvé les travaux . Il a suggéré l'emploi de l'énergie solaire comme solution alternative et a rappelé les règles de sécurité dans des lieux habités. **Dossier non clôturé.**
- **20 maisons Clos de la Balance : production d'eau chaude (Avis du 22-06-2005)** - Les nombreuses remarques et suggestions exprimées par le CoCoLo (trop longues à résumer) ont pour but essentiel de faciliter la vie des habitants (personnes âgées) et leur sécurité. **Dossier non clôturé.**
- **Immeubles Pléiades : débouchage des colonnes sanitaires.** Lors de l'établissement des charges 2004, le CoCoLo a fait valoir que les locataires n'étaient pas responsables des conséquences de la vétusté des installations et surtout de la non-exécution de la rénovation. En conséquence, les factures ont été examinées et réduites ; L'H.M. a pris à sa charge plus de 40% de leur montant.

Perles administratives :

- « Les animaux domestiques ne sont pas des enfants à charge.. »
- « Six lignes de téléphone (dont 2 fax) dans un studio de 33 m², ont fini par attirer l'attention sur lui »
- « Une erreur informatique nous a fait créditer votre compte de 184.000 € au lieu de 18,40 € »
- « Les chiffres utilisés dans votre déclaration sont incompatibles avec les mathématiques » .

Précision importante : le terme "charges locatives" ne se rapporte qu'aux charges afférentes à la participation des locataires dans le coût des différents postes tels que parties communes, espaces verts, ascenseurs, réparations diverses, contrats spéciaux et NON PAS à la consommation individuelle de chauffage, eau chaude et froide qui relève de la bonne gestion de chacun.

Le CoCoLo a étudié les dossiers au sein d'un groupe spécial, intitulé "Cellule Charges" et a participé à de nombreuses réunions conjointes avec les Directions Générale et Financière de L'H.M. Grâce à l'intervention du CoCoLo, le montant total des charges locatives a diminué sensiblement. Exemple : L'H.M. a crédité le budget "Charges" des loyers des toits perçus pour les antennes GSM. Il en résulte une diminution d'environ 44.000 €).

Après examen du décompte des charges, le CoCoLo a déposé devant le C.A. de L'H.M. l'avis d'initiative ci-dessous :

Le Conseil Consultatif des Locataires a examiné, en sa séance du lundi 12 novembre 2005, les tableaux relatifs aux décomptes des charges 2004.

Il a émis, à l'unanimité, les remarques suivantes constituant le présent avis :

- Le Conseil souhaite avant tout remercier la Direction Générale, ainsi que la Direction Financière et leurs collaborateurs, pour leur bonne et efficace collaboration lors de l'examen des charges locatives.
- Le Conseil regrette que les remarques exprimées lors de la remise d'avis concernant les charges 2003 n'aient pas été prises en considération pour l'élaboration des charges 2004.
- Le Conseil déplore que son avis d'initiative émis en décembre 2004 n'ait pas eu de suite efficace concernant le contrôle des charges.
- Le Conseil déplore toujours le fait de postes non maîtrisés pendant l'année en cours, mettant le CoCoLo devant "le fait accompli".
- Le Conseil déplore qu'à ce jour (14 décembre 2005) les charges 2005 n'ont fait l'objet d'aucune réunion de travail et ne permettent ainsi que peu de latitude pour de quelconques corrections.
- Le Conseil rappelle que, de commun accord, L'Habitation Moderne et le CoCoLo s'étaient fixé comme objectif, vis-à-vis de la problématique des charges, de régler, d'ici à 2005, les grands principes c'est-à-dire les postes, les clés de répartition, les modalités d'imputation, générales et particulières, ainsi que de sensibiliser les locataires à la gestion de leurs charges locatives.

Le Conseil émet un "AVIS" favorable sous réserve d'un engagement de L'Habitation Moderne de mettre en place rapidement :

1. un programme d'investissement dans le but de créer des moyens permettant de meilleures répartitions des charges (compteurs de passages, répartiteurs...)
2. un programme de contrôle de l'évolution des charges qui fasse l'objet d'une collaboration mutuelle, programme qui englobera également une politique de rigueur de facturation et de prestations chez les prestataires de services.

Le Conseil souhaite également que soient pris en considération et envisagés :

- des postes comme les encombrants, la sécurité, la désinsectisation... gonflant souvent les charges ; ceux-ci devront être revus (clés de répartition) et peut-être retirés des décomptes annuels des charges locatives et faire l'objet alors d'un décompte et de modalités particulières.
- le développement d'une maîtrise des charges par un nouveau regard lors des investissements, travaux dont la charge sera supportée par les locataires (ex : interrupteurs crépusculaires pour l'éclairage des halls d'entrée, éclairage au moyen de diodes...)
- la mise en place concrète d'un programme de sécurisation afin de limiter les actes de vandalisme supportés actuellement par les locataires (ex. : badges de sécurité pour l'accès aux immeubles, caméras, renforcement de l'équipe de stewards et leur futur financement).

Ces points ne constituent que des remarques essentielles. Il s'agit d'une liste exemplative et nullement exhaustive.

Le 14 décembre 2005.

CONCLUSIONS : Deux audits consécutifs des charges (2003 et 2004) ont été rendus délicats par suite du changement de titulaire de la Direction Financière en 2005. Ces contrôles renforcent en tout cas notre certitude : une refonte complète du décompte des charges est nécessaire afin d'aboutir à une répartition et des imputations plus justes. C'est donc le prochain objectif du CoCoLo.

Pour ce faire, il faudra :

- De la part de L'Habitation Moderne : instaurer une meilleure comptabilité dite "analytique", ainsi que des efforts de gestion et d'investissements.
- De la part des locataires : une sérieuse prise de conscience du fait qu'ils sont les principaux acteurs d'une bonne gestion des charges, qu'il leur est possible de stabiliser voire de diminuer celles-ci, par exemple : modération des exigences, emploi plus mesuré de l'éclairage, des ascenseurs, lutte contre le vandalisme, etc..)

Des séances d'information seront organisées. Il s'agit d'un défi que le CoCoLo est prêt à relever avec vous, locataires. **Affaire à suivre... de très près !**

Patrick Allaer, Président.

Agenda des Réunions "Charges"

Date	Salle	Logements
Mardi 10/01/2006	Malou	Roche Fatale, Liaison, Soleveld, Activité, Dries
Jeudi 12/10/2006	Malou	Mont-St-Lambert, chée Stockel, Déportés, maisons Grootveld
Mardi 17/01/2006	H.T.B.	49 Lafontaine, 72 Wolvens, maisons HTB, Griottes I, II, III.
Jeudi 19/01/2006	Andromède	Imm. et log. bas Andromède, ch. Deux Maisons, Capricorne 218
Mardi 24/01/2006	Sirius	Clos Sirius (imm.+ maisons), imm. Capricorne (30 à 34), Pléiades (52 à 60), maisons Pléiades/Capricorne, Clos Balance, Clos Carène
à 19:00		

QUARTIER 2 : Mont-St-Lambert, Grootveld, Déportés, Stockel



Vos délégués locaux :

M. Jean DE PREEZ Mont-Saint-Lambert 2/37

M. Jean-Claude GEERAERTS, rue Konkel 150

Mme Marie-Claude DESCHUYTENEER, chaussée de Stockel 40/7

- **Tour Mont-Saint-Lambert, 2 : Travaux de rénovation des façades** - (Avis du 10-05-04) Le Conseil a approuvé l'initiative de la SISF d'organiser un "concours d'idées", ainsi que la possibilité pour des étudiants d'y participer. Il a souhaité que priorité soit donnée non pas au choix de critères esthétiques coûteux mais plutôt à une amélioration du confort du bâtiment, afin de favoriser l'épanouissement de la vie sociale. Il a insisté sur la nécessité de l'intégration urbanistique de l'immeuble dans son environnement. Le lauréat choisi par le jury a présenté un projet répondant aux critères ci-dessus. Celui-ci sera complété et soumis au C.A. de L'H.M. **Dossier à l'étude.**
- **Travaux d'aménagement de la Salle Malou** (Avis du 10-07-2004). Le Conseil déplore le peu de documents en sa possession pour émettre un avis. Il s'interroge sur les buts poursuivis. Le Conseil s'étonne également de l'aménagement du site en trois salles de surface réduite, entraînant de futures difficultés pour les occupants des salles 1 et 3 à atteindre les sanitaires sans "déranger" une autre entité. Comme présentée, l'occupation des trois salles ainsi que de la zone administrative ne pourra se faire simultanément sans occasionner des conflits de circulation. Le Conseil souhaite revoir ce dossier à un stade plus avancé, avant de se prononcer totalement sur le projet. **Dossier non clôturé.**
- **Mont-Saint-Lambert 1 à 4 - Travaux aux sanitaires** (Avis du 20-06-2005) : Le CoCoLo approuve la réalisation desdits travaux mais regrette le manque de précision des documents fournis. Il est d'avis que les quantités de certains postes de remplacement sont anormalement sous-estimées. Il attire l'attention des auteurs du projet sur le fait que le ou les immeubles sont constamment occupés et qu'il convient que les règles élémentaires de sécurité et de circulation soit respectées et diffusées. **Dossier non clôturé.**

Perles administratives :

- « Votre déclaration est illisible, bien que tapée à la machine »
- « Si vos parents sont à votre charge, ils doivent être considérés comme des enfants ».
- « Merci de joindre une photocopie de vos enfants ».
- « Vous pourrez vous acquitter de cette taxe l'an prochain si vous êtes encore vivant »



ENCOMBRANTS

Suite à l'intervention du CoCoLo auprès de L'H.M., des négociations sont en cours entre la SISP et Bruxelles-Propreté en vue d'organiser un ramassage mieux structuré et donc moins coûteux pour les locataires. Il faut savoir qu'actuellement les encombrants coûtent aux locataires la somme de 32.000 € dont +/- 85% se rapportent simplement au ramassage de ceux-ci dans les divers recoins et débarras des immeubles. La facture de Bruxelles-Propreté ne s'élève qu'à 16% de la facture totale dont 50% pris en charge actuellement par L'H.M. Cette situation ne peut durer. Le CoCoLo a décidé de mettre en place un nouveau système permettant de bénéficier auprès de la Région des 2 x 2 m³ gratuits réglementaires par an et par locataire. Mais cela ne se fera pas sans la contribution de tous.

DÉTECTEURS DE FUMÉE

L'installation par une firme extérieure a suscité de nombreuses doléances de la part des locataires. Les appareils ont malgré tout été placés à temps dans l'ensemble des logements mais ils nécessiteront, dans un avenir plus ou moins proche, un entretien ainsi que le remplacement de la batterie. Le coût d'achat et de placement a été supporté par la SLRB (Circulaire du 22-04-2005) mais l'entretien sera sans doute réclamé aux locataires. **Affaire à suivre.**

QUARTIER 1 : Roche Fatale, Liaison, Activité



Votre délégué local :
M. Marcel JORION, rue de la Roche Fatale 34

- **Rénovation des immeubles rue de l'Activité** (Avis du 22-11-2004) . Le Conseil est favorable aux transformations et modifications des pièces des appartements, ainsi qu'à l'amélioration technique mais s'étonne du coût élevé de la rénovation. Il demande si, à coût +/- égal, une reconstruction ne serait pas plus justifiée. Le CoCoLo a demandé une **révision complète** du dossier.
- **Rénovation de l'immeuble n° 18 rue de l'Activité** (Avis du 20-06-2005) Le Conseil s'étonne du prix difficilement acceptable des transformations. (+ de 120.000,00 € par logement) qui produirait inévitablement une hausse incontrôlable et inabordable des loyers. Le Conseil ne peut avaliser ce projet et suggère une nouvelle étude basée sur des interventions plus minimalistes. **Dossier non clôturé.**
- **Rue de l'Activité 18 : chauffage/eau ch/fr-collectif** (2e Avis du 20-06-05) Suite à l'étude réalisée, le CoCoLo a rendu un avis favorable assorti de quelques remarques et suggestions (placement d'unités de comptage et possibilité d'un appoint solaire. **Dossier non clôturé.**

BILAN 2004 — 2005 : LA SÉCURITÉ

RÉUNION DU 01-07-2005



À de nombreuses reprises, le CoCoLo, lors de ses interventions au C.A. de L'H.M., a porté à sa connaissance les différents problèmes de sécurité vécus dans nos quartiers. Certains d'entre eux sont le berceau d'un embryon de petite délinquance amenant inconfort et climat d'insécurité flagrant. De plus, de nombreux dégâts dus au vandalisme grèvent lourdement les charges des locataires. Le CoCoLo a enfin été entendu et, sous la présidence du Bourgmestre, une réunion fut organisée le 1^{er} juillet dernier en présence de l'ensemble des acteurs de terrain : stewards, éducateurs, agents de proximité, agents de prévention, comité de quartier, CoCoLo ainsi que la Police et son commissaire principal : M. Jean-Marie Brabant. L'H.M. était représentée par un administrateur et par les directions générale et administrative. La réunion fut fructueuse et suivie d'actions concrètes et efficaces dans nos quartiers, et ce pendant toute la durée des congés scolaires. Le manque d'effectifs de la Police a toutefois limité leur efficacité à la rentrée. D'autres réunions sont souhaitées prochainement.

PLACEMENT DE CAMÉRAS

Des caméras de surveillance ont été placées dans les immeubles de l'avenue Andromède (côté impair) grâce à un financement communal. Cette mesure a déjà porté ses fruits : les auteurs de délits ont été identifiés. Le placement de caméras du côté pair devrait s'effectuer prochainement.

SURVEILLANCE PAR SECURITAS

Depuis le premier contrôle des charges en 2004, le CoCoLo pointe du doigt le problème du coût important du contrat des agents Securitas. La suppression de ce poste dans les charges (plus de 25.000 €), est à l'étude. Depuis lors, le placement des caméras de surveillance a permis à L'H.M. de constater l'inefficacité du passage des agents Securitas. Le CoCoLo a suggéré de supprimer le contrat pour les charges 2006 et de réduire son coût en 2005.

STEWARDS

En novembre 2004, la Région de Bruxelles-Capitale a débloqué une subvention pour 35 emplois de sécurité dans les logements sociaux. L'H.M. a pu bénéficier de deux "temps plein" afin de former une équipe de stewards, copiée sur celle de la Commune, mais affinée par une prestation plus proche des besoins (soirée et samedi). Cette nouvelle équipe parcourt principalement deux quartiers depuis quelques semaines. Il reste le problème du déplacement de ces agents de prévention - à pied pour l'instant - qui hypothèque hélas leur efficacité.

ENQUÊTE DES FACULTÉS UNIVERSITAIRES SAINT-LOUIS

Parallèlement à la constitution des CoCoLo, le Gouvernement a chargé une sociologue des Facultés Universitaires Saint-Louis de réaliser leur suivi. Depuis lors, certains membres des CoCoLo ont participé à des sondages, séminaires, échanges, afin de rendre compte de leur motivation mais aussi des problèmes qu'engendrent leur mise en place et leur fonctionnement. Une première analyse (limitée à 4 CoCoLo de quartiers sensibles de Bruxelles) montre que la principale préoccupation des locataires se focalise sur la **sécurité**. On ne peut donc en tirer de conclusions globales.

BILAN 2004 — 2005 : LES INTERVENTIONS

Sous cette rubrique sont regroupés les AVIS statutaires et les avis d'initiative rendus par le CoCoLo, ainsi que différentes actions entreprises au cours des 24 derniers mois.

RAPPEL : Conformément à ses statuts, Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande du conseil d'administration de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier." (notamment les travaux de rénovation et d'aménagement d'immeubles, de leurs abords et de leur environnement (si le montant de ces travaux est supérieur à 62.000 € hors TVA). À noter que ces avis concernent des projets envisagés souvent à long terme.

Copie de tous les documents officiels cités ci-dessous (avis statutaires et avis d'initiative) peut être obtenue sur demande.

1. AVIS STATUTAIRES

Quartier 1 (Roche Fatale, Liaison, Activité)

- Travaux de rénovation du bâtiment 18 rue de l'Activité (Avis du 22-11-2004) → p.12
- Rue de l'Activité 18 : rénovation (2e Avis du 20-06-05) → p.12
- Roche Fatale : chauffage, eau chaude (Avis du 20-06-05) → p.12

Quartier 2 (Saint-Lambert, Grootveld, Stockel, Déportés)

- Travaux aux sanitaires Mont-St-Lambert (Avis du 20-06-05) → p.13
- Aménagement de la Salle Malou (Avis du 12 juillet 2004) → p.13
- Façades Mont-Saint-Lambert (Avis du 10-05-2004) → p. 13

Quartier 3 (Pléiades, Capricorne, Sirius, Carène)

- Chaudières maisons Capricorne, Pléiades, Dauphin (Avis du 20-06-05) → p.14
- Production d'eau chaude Clos de la Balance (Avis du 20-06-05) → p.14
- Travaux de rénovation des immeubles Av. des Pléiades, 52 à 60 (Avis du 27-09-2004) → p.14
- Travaux de rénovation des façades Capricorne 30-32-34 (Avis du 12 juillet 2004) → p.14
- 69 maisons (Capricorne, Dauphin, Pléiades) - Chauffage, eau ch/fr, chaufferies (Avis du 20-06-05) → p.14

Quartier 4 (Galaxie : Andromède, Deux-Maisons, Capricorne 218)

- Rénovation des abords du quartier Galaxie (Avis du 20-06-05) → p. 15

Tous les quartiers :

- Installation de détecteurs de fumée (Avis du 23-03-05) → p.11
- Charges locatives 2003 : (Avis du 12-07-2004) → p. 6-7-8

2. AVIS D'INITIATIVE

- Avis d'initiative du 14-11-2005 : Augmentation des loyers de base au 01-01-2006 : → p. 4-5-6.
- Avis d'initiative du 20-12-2004 : Charges 2004-2005 → p. 6-7-8.
- Avis d'initiative du 14-12-2005 : Charges 2004 → p. 6-7-8.

3. AUTRES ACTIONS

- Aménagement des espaces verts (quartiers Capricorne – Pléiades – Sirius) → p.14
- Idem : 21-06-04 : lettre du CoCoLo aux locataires des quartiers concernés → p.14
- Idem : 24-06-04 : rapport du CoCoLo à la Commission de Concertation → p.14
- Immeubles Pléiades : Débouchage des colonnes sanitaires : → p. 14
- Encombrants : nouveau système permettant le ramassage gratuit de 2 x 2 m³ par logement et par an → p. 11
- Vannes de radiateurs → p.11
- Remplacement de matériel mobilier → p.11
- Rapport sur le projet de rénovation-colorisation Andromède → p.15

TOUS LES QUARTIERS

VANNES DE RADIATEURS

Par une lettre "toutes-boîtes" du 27-06-2005, le CoCoLo a invité les locataires à s'enquérir de leur situation locative réelle avant de régler les factures. En effet, ces frais ne leur incombent pas systématiquement. La responsabilité financière de ce type d'entretien ou de remplacement. est déterminée par des directives précises inscrites dans le nouveau Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, (appliqué depuis le 01-07-2004). Cet avertissement a permis à de nombreux locataires d'éviter une dépense indue. En outre, le CoCoLo a demandé une remise en question du prix des vannes qui lui semble exorbitant. Le fournisseur principal a été interpellé.

REMPACEMENT DE MATÉRIEL MOBILIER

Suite à l'intervention du CoCoLo, la participation financière des locataires a été reconsidérée. L'H.M. a accepté de la moduler en fonction d'une courbe en relation avec la vétusté réelle et non plus en fonction de leur prix.