



Conseil Consultatif des Locataires CoCoLo-HmW

sisp L'Habitation Moderne

Sommaire

Bulletin
d'information
n° 6

Juin
2007

CHARGES LOCATIVES



En baisse
grâce au CoCoLo !



Le nouveau statut des
concierges



Votre nouveau CoCoLo
2007 - 2010

Photos : Viviane Denis

EN UN COUP D'



Pages

- 3** **Edito du Président**
- 4** **Charges locatives 2005**
Evolution des charges locatives depuis 2004
Quoi de neuf ?
Que comprennent vos charges locatives ?
Constat et objectifs
Mission du CoCoLo
Comment diminuer les charges locatives ?
Compte rendu des 5 réunions "Charges locatives 2005"
- 15** **Le nouveau CoCoLo 2007 - 2010**
Résultats des élections par bureau de vote
Résultats des élections par candidat
Membres du Bureau
Membres effectifs
Membres suppléants
- 19** **Démarches et résultats**
Interventions demandées à L'Habitation Moderne
- 21** **Le nouveau statut des concierges et du personnel de proximité**
- 22** **Avis rendus par le CoCoLo à L'Habitation Moderne**
- 23** **Quelques brèves**
Façades Andromède
Fresque murale Mont-Saint-Lambert
Hof-ten-Berg : ouverture d'une boulangerie

Edito du Président

Chers amis locataires,

Ce bulletin est le sixième depuis la création de notre Conseil Consultatif des Locataires, et le premier depuis sa toute récente réélection.

Si vous avez suivi le résultat du scrutin, vous savez que, contrairement à un certain nombre d'autres CoCoLo à Bruxelles, nous avons surmonté avec brio le risque d'absentéisme que l'on pouvait redouter, une fois l'effet de nouveauté estompé.

Nous interprétons ce fait comme un encouragement de votre part, une satisfaction du travail accompli en peu de temps. Nous vous remercions de votre soutien.

Les résultats que nous avons obtenus, s'ils se mesurent en espèces sonnantes et trébuchantes, se jaugent également en termes de croissance de notre influence auprès de notre société immobilière. Nous avons gagné une notoriété, une considération et une écoute certaines, grâce à un travail soutenu, consciencieux et objectif.

Si vous avez participé à nos réunions (assemblées générales, séances d'information sur les charges), vous aurez découvert à quel point, depuis 2004, le paysage a changé au sein de L'Habitation Moderne. Les locataires ne sont plus cette vague entité que l'on gérait tant bien que mal. Ils ont conquis, par l'intermédiaire de leurs représentants CoCoLo, un réel pouvoir démocratique irréversible.

Je vous invite à découvrir, dans les pages qui suivent, quelques résultats importants de notre action et à faire connaissance avec vos nouveaux représentants dont la plupart oeuvrent déjà depuis 2004.

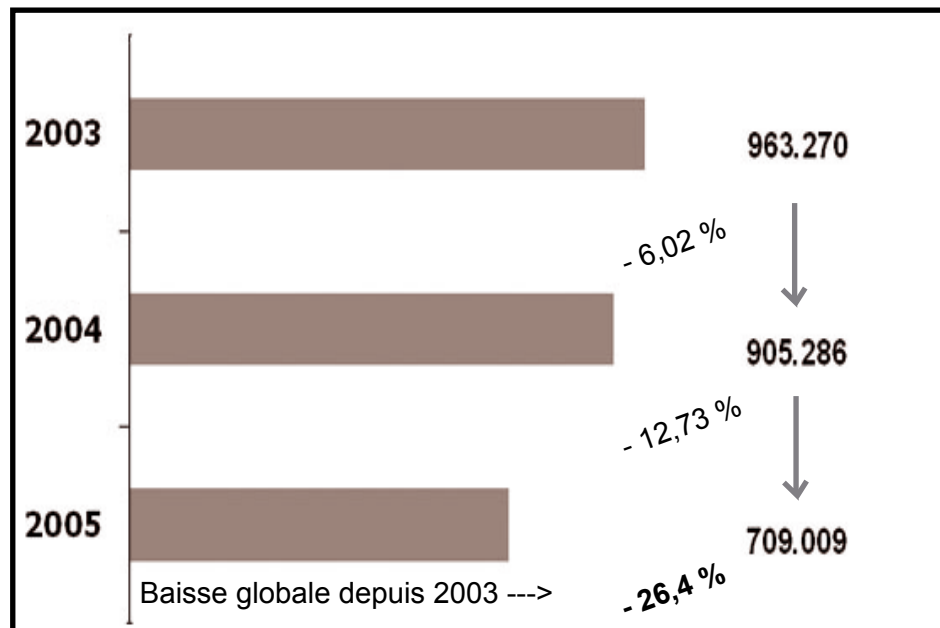
Patrick Allaer



CHARGES LOCATIVES

Période 1er janvier au 31 décembre 2005

Évolution depuis la constitution du CoCoLo en 2004



QUOI DE NEUF ?

La plupart des locataires ont pu remarquer, à la lecture de leur décompte de charges 2005, une spectaculaire diminution (en moyenne de **12,73 %**), et ce malgré une **inflation de 2 à 3 %**.

Un énorme travail d'analyse comparable de votre CoCoLo a abouti à des **imputations plus exactes**.

Il s'agit principalement des postes "**eau**" et "**électricité**" des communs.

Autre victoire : le CoCoLo a pu obtenir, de la part de L'Habitation Moderne, que les recettes provenant du placement d'antennes GSM soient imputées dans un **programme d'investissements** permettant à l'avenir une meilleure répartition et un meilleur contrôle des charges locatives. Il s'agit

notamment de l'installation de **compteurs de passage** qui refléteront dorénavant une consommation plus proche de la réalité.

Quelques exemples de baisse des charges locatives (1.915 logements concernés) :

Parties communes	- 6,51 %
Espaces verts	- 12,30 %
Ascenseurs	- 32,48 %
Réparations imputables aux locataires	- 6,02 %
Contrats spéciaux	- 26,02 %

Des réunions d'information ont été organisées en mai /juin 2007 dans tous les quartiers.

Les personnes présentes ont pu assister à un diaporama expliquant dans le détail les principaux postes de charges locatives et leur coût respectif dans les différents quartiers. Elles ont pu interroger les responsables de L'Habitation Moderne et du CoCoLo.

Dans les pages suivantes, vous trouverez un résumé des principales questions posées par les locataires présents.

Que comprennent vos charges locatives ?

Ascenseurs

Contrôle, contrats d'entretien, réparations, monitoring,...

Parties communes

Electricité, eau, concierges, nettoyage

Réparations

imputables aux locataires



Espaces verts

entretien, tonte, élagage,...

Contrats spéciaux

firmes extérieures



Les charges locatives ne sont **pas comprises dans le loyer réel**. Elles sont comptabilisées dans un **compte distinct**.

Les charges ont trait à des **dépenses collectives**, notamment l'entretien, le nettoyage, le ramassage des ordures, le chauffage des lieux communs. Elles sont **partagées** proportionnellement au nombre total de logements ou aux locataires qui en font usage.

Tous les mois, le locataire se voit facturer une somme à titre de **provision** sur lesdits frais. Il est donc important de prévoir une **provision suffisante**.

Les charges locatives ne **comprennent donc pas** :

- Votre loyer
- Votre consommation d'électricité
- Vos frais de chauffage
- Votre consommation d'eau (chaude et froide)
- Votre provision mensuelle.

CONSTAT ET OBJECTIFS

Le CoCoLo, au cours de son premier mandat (2004 à 2007) a procédé à deux audits des charges: (celles de 2003 et de 2004). En 2007, il a poursuivi l'examen des charges de 2005.

Ces audits ont été rendus délicats par suite du **triple changement de titulaire** de la Direction financière en 2005 et 2006, d'où le retard constaté cette année dans la distribution des décomptes auprès des locataires.

Ces contrôles ont renforcé en tout cas une certitude : **une re-fonte complète du décompte des charges est nécessaire** afin d'aboutir à une répartition et des imputations plus justes. Ce fut l'objectif du nouveau CoCoLo lors de l'examen des charges 2005. Il se poursuivra lors des futurs contrôles.

MISSION DU COCOLO

Comme le précise la réglementation, L'Habitation Moderne **DOIT** demander l'avis préalable du CoCoLo dans différentes matières dont la **méthode de calcul des charges, leur décompte annuel, leur mode de répartition et le montant des provisions qui y ont trait**. Ces avis sont transmis à la SISF au cours des réunions conjointes et fréquentes.

Les membres du CoCoLo ont suivi une formation spécifique relative au problème des charges, organisée par la FEBUL.

COMMENT (encore) DIMINUER VOS CHARGES LOCATIVES ?

Une gestion en «bon père de famille» est le meilleur moyen de diminuer les charges locatives.

Ce qui **alourdit** leur coût :

- L'éclairage inutile des communs en plein jour.
- Les dégradations, les graffiti.
- L'usage immodéré des ascenseurs, notamment par les enfants.
- Le lavage des voitures par les robinets d'eau réservée aux pompiers.
- Le tri inapproprié des déchets ménagers.
- Les dépôts clandestins d'objets encombrants.

Rappelons que chaque ménage a droit à l'enlèvement **GRATUIT** de



2 x 2 m³

de déchets par ménage et par an par l'Agence Bruxelles-Propreté.

N° vert gratuit :
0800 981 81

PROFITEZ-EN !

COMPTE RENDU DES REUNIONS "Charges locatives 2005"

(Résumé et synthèse par Mmes Guérisse et Denis)

Les réunions d'informations des locataires ont été organisées conjointement par L'Habitation Moderne et le CoCoLo.

Agenda :

- 22 mai : Rue de la Liaison 31/5.
- 24 mai : Salle Malou Senior
- 29 mai : Salle Hof-ten-Berg

- 31 mai : Salle Galaxies
- 5 juin : Salle Entour'Age

Ces réunions, précédées d'un diaporama conçu par le CoCoLo, ont permis aux locataires présents de mieux connaître l'état actuel des charges locatives et leur évolution depuis la constitution du CoCoLo en 2004.



**Réunion du 22 mai
au 31/5 rue de la Liaison
Quartier 1 : Liaison, Activité, Roche
Fatale, Dries, Solveld...**



Présents : 10 locataires + M. Jorion, membre du CoCoLo.

HM : M. Liénart, nouveau président, Mme Destrée, administrateur délégué, MM. Riffart, directeur général, Mme Henry et M. Dereppe, administrateurs, M. Hoebanckx, directeur financier, M. Geets, surveillant principal.

CoCoLo : M. Allaer, président, Mmes Denis, Guérissse et Warnier, MM. De Preez, Demoor, Geeraerts.

Les interventions du public ont porté sur les points suivants :

- éclairage simultané de 2 étages dans l'immeuble 31 Liaison,
 - éclairage défectueux des ascenseurs,
 - absence de concierge,
 - accès problématique aux poubelles
- Ces problèmes sont discutés et ont été notés par le directeur général. Ils seront traités dans les meilleurs délais.

Principaux points traités par M. Allaer :

- retard d'envoi des décomptes ;
- les 5 domaines de facturation ;
- nécessité d'une gestion plus responsable des charges par les locataires.

Principaux points traités par M. Riffart :

- Le directeur général détaille les principaux postes spécifiques au quartier et annonce la mise en place d'un programme d'économies, en accord avec le CoCoLo.

• Il annonce la prochaine désignation d'une concierge pour les 3 sites du quartier. Une veille technique externe sera mise en place entre 18h. et 8.30h. pour intervenir en cas d'urgence (fuites d'eau, obstructions de canalisations, pannes d'ascenseurs, de chauffage ou d'électricité, vandalisme, chutes d'arbres...) Les abus d'appel seront toutefois facturés.

• Il évoque les difficultés rencontrées avec Bruxelles-Propreté et rappelle la possibilité d'enlèvement gratuit des encombrants à raison de 2 x 2 m³ par an et par locataire.

**Réunion du 24 mai
à la salle Malou Senior
Quartier 2 : MSL, ch. Stockel,
Déportés, Grootveld, ...**



Présents : 39 locataires dont MM. De Preez et Geeraerts, membres du CoCoLo.

HM : MM. Liénart, président, Désir, vice-président, Mme Henry, administrateur, MM. Riffart, directeur général, Hoebanckx, directeur financier, Geets, surveillant principal.

CoCoLo : MM. Allaer, président, Mmes Denis, Getay, Guérissse, Warnier, MM. Demoor, Jorion.

Présentation par M. Allaer d'un diaporama réalisé par Mme Denis, secrétaire du CoCoLo. Principales observations :

- Diminution globale des charges de 12,73 % (13 % pour le quartier concerné).

- Définition et évolution des 5 postes comptables figurant sur les décomptes envoyés aux locataires.

Remarque de M. Riffart : avec la coopération des locataires, les charges peuvent encore diminuer.

Principaux points d'intervention du public notés par M. Riffart :

- dépôts d'encombrants et d'immondices par des locataires sortants et étrangers ;
- 8 pannes de chauffage durant l'hiver 2006-07 ;
- présence de +/- 4 m³ de débris dans les escaliers de secours de la tour MSL ;
- tour MSL : talus devenu dépotoir - écoulements bouchés ;
- troubles occasionnés par les pigeons - autres incivilités ;
- possibilité d'identifier les surveillants ;
- demande de réglage des minuteriers dans les garages ;
- nettoyage non quotidien des ascenseurs et hall d'entrée ;
- blocage fréquent de l'entrée MSL2 en position ouverte ;
- risques d'accidents causés par le mauvais état de l'asphaltage des accès ;
- demande de placement de poubelles publiques le long des chemins.

Intervention et réponses de M. Riffart :

1. création d'une nouvelle fonction de "concierge" dont une des missions sera l'aide aux locataires pour l'évacuation des encombrants. Horaire de ces concierges limité à une présence de 8.30h à 12h et de 14h à 18h. Relais par une "veille technique" externe les soirs et w.e., dotée de 7 missions d'urgence. Détails de ces fonc-

tions dans le prochain "Domus" (juillet).

2. Présentation aux locataires du surveillant, M. Michotte, encadré par M. Geets, surveillant principal.

Conclusion de M. Désir, vice-président :

- présentation du nouveau conseil d'administration de L'H.M. dont M. Liénart, président, et Mme Henry, administratrice, présents à la séance ;
- souhait : meilleure communication entre locataires et gestionnaires de L'H.M.

Conclusion de M. Allaer :

- satisfaction quant au nombre croissant de locataires présents aux réunions "Charges locatives";
- souhait : prise de conscience des locataires quant au rôle de relais du CoCoLo entre eux et L'H.M. et meilleure responsabilisation des locataires dans la gestion des charges locatives.

**Réunion du 29 mai
Salle Hof-ten-Berg
Quartier 3 : Hot-ten-Berg, Lafontaine,
Griottes, Wolvens...**



Présents : 18 locataires + Mme Warnier, membre du CoCoLo.

H.M. : MM. Liénart, président, Désir, vice-président, Bott, ex-administrateur-délégué, Mme Destree, administrateur-

délégué, MM. Riffart, directeur général, Hoebanckx, directeur financier, Geets, surveillant principal.

CoCoLo : MM. Allaer, président, Mmes Denis, Guérisse et Warnier, MM. De Preez, Geeraerts et Demoor.

Accueil de MM. Riffart et Allaer, suivi de la projection du diaporama élaboré par le CoCoLo.

Principales remarques et précisions de M. Riffart :

- importance de la responsabilité des locataires en matière de charges locatives, démontrée par l'examen comptable effectué par L'H.M. et le CoCoLo.
- rappel : les logements HTB sont l'objet d'une expérience pilote dans le domaine des économies de charges.
- explication sur les nouveaux statuts et horaires des concierges (voir p.8 - Quartier MSL et p. 21).
- enlèvement des encombrants.

Remarques de M. Allaer :

- Remarquable taux de participation des locataires aux élections du CoCoLo (30 %).
- Baisse globale remarquable des charges locatives (12,73 %) obtenue grâce à la bonne collaboration HM / CoCoLo.
- Encombrants : actuellement, l'enlèvement par Bruxelles-Propreté par camions est facturé à 95€/trajet. En projet : gestion et réception par Mme Allaer des objets dans un garage, contre copie de la C.I. du locataire ; but : profiter de l'enlèvement gratuit de 2 x 2 m³ par ménage et par an (détails page 7).

Interventions du public et réponses de M. Riffart :

1. Précisions sur l'enlèvement des encombrants - *Réponse* : voir § précédent.

2. Coût de la veille technique ?

Réponse : prise en charge par l'HM sauf abus (facturés aux locataires).

3. Feu bouté dans le hall d'entrée du 72 Wolvens : demande de mesures contre ce genre de faits - *Réponse* : la fermeture des 2 portes d'entrée est envisagée, après consultation du CoCoLo et des habitants

4. Poubelles des halls d'entrée servant à bloquer leur fermeture. - *Réponse* : interpellation par les stewards.

5. Clés confiées à Mme Allaer - *Réponse* : les locataires devront prendre leurs dispositions.

6. Délai de remboursement des charges locatives. *Réponse* : fin mai-début juin.

7. Encadrement des jeunes durant les grandes vacances.

8. Remarque positive : amélioration de la propreté du quartier.

9. Tags récents sur les portes de garages repeintes.

Réponse aux points 7, 8 et 9 : travail d'encadrement des jeunes pris en charge par la Commune (voir prochain "Domus") L'aspect global des incivilités constatées dans la Commune est également évoqué par M. Désir.

10. Suites réservées à l'enquête "le 50" (Rez-de-chaussée Griottes) - *Réponse* : placement de verrous aux portes et fenêtres de ces logements.

Pour terminer, M. Riffart invite les locataires qui le souhaitent à lui exposer leurs questions personnelles.

Enfin, les participants ont pu partager le verre de l'amitié, offert par les organisateurs de la journée «Voisins, voisines».

Réunion du 31 mai
Salle Galaxies
Quartier 4 : Andromède,
Deux Maisons, Capricorne 218



Présents : 49 locataires + Mmes Delmarche, Lemoine et Michon, agents de proximité, Mme Getay, MM. Clément et De Meyer, membres du CoCoLo.

HM : MM. Liénart, président, Désir, vice-président, Mme Destree, administrateur délégué, MM. Riffart, directeur général, Hoebanckx, directeur financier, Geets, et Nagy, surveillants.

CoCoLo : MM. Allaer, président, Mmes Denis, Guérisse, Warnier, MM. Demoor, De Preez, Geeraerts, Peeters.

Accueil de MM. Riffart et Allaer, suivi de la projection du diaporama élaboré par le CoCoLo. M. Allaer souligne la sensible diminution des charges 2005 (12,73 %) et montre les gestes à éviter afin de réduire encore celles-ci, notamment par une bonne gestion des encombrants.

M. Riffart se réjouit du nombre de participants ; il ressent une réelle volonté des locataires de diminuer les charges collectives. Il explique le retard d'envoi des décomptes, dû aux contrôles approfondis effectués par l'HM et le CoCoLo. Il annonce de prochains investissements destinés à réduire certains postes comptables.

Interventions du public notées par M. Riffart :

1ère série :

- demande de précisions sur l'enlèvement des encombrants ;
- décharges électriques sous la douche ;
- ascenseurs éclairés en permanence ;
- minuteriers nécessaires dans les halls d'entrée ;
- état lamentable du revêtement de sol des couloirs.

Réponses ou précisions :

- encombrants : une expérience-pilote est en cours au quartier Hof-ten-Berg et sera étendue aux autres quartiers ;
- le quartier sera équipé de caméras ainsi que de "bollards" aux rampes d'accès des garages ;
- l'éclairage des sous-sol est une mesure de sécurité ;
- les travaux de recouvrement des sols ont commencé et seront bientôt terminés au n° 26 ;
- le tri sélectif est mal effectué au n° 23 Andromède, ce qui génère des frais supplémentaires.

2ème série :

- longueur des délais d'exécution des travaux dans les logements - *Réponse* : ces travaux sont confiés à des firmes privées.
- l'entretien des plantations est mal effectué - *Réponse* : un projet de réhabilitation des espaces verts sera confié à une firme spécialisée après avoir été proposé aux locataires ;
- quote-part "assurances" plus chère que dans le privé - *Réponse* : la prime est répartie selon la superficie du logement ; les locataires ne doivent s'assurer que pour le contenu.

3ème série :

- serrures des entrées communes vandalisées - *Réponse* : un essai de serrures

magnétiques sera effectué.

- les carrelages des terrasses sont en mauvais état - Réponse : l'entretien incombe aux locataires.
- participation des locataires de duplex aux frais d'ascenseurs et de nettoyage des communs - Réponse : il s'agit d'une mesure de solidarité conforme à la réglementation régionale.
- canalisations bouchées (aquadrains).
- duplex 23 Andromède : toitures de terrasses jonchées de débris.
- nuisances causées par les pigeons.

Réponse de M. Désir : une mentalité de respect et de responsabilité doit être instaurée; il faut dénoncer les incivilités ; les pigeons sont un véritable fléau dans toute la commune.



4ème série :

- manque de prises de terre ;
- simples vitrages dans les chambres ;
- dallages décollés et fendus.

Réponse : un vaste projet de rénovation des immeubles "Galaxies" est en cours, il comprend la pose de doubles vitrages ; le remplacement des dalles est à charge de L'H.M. Précision de M. Allaer : un nouveau système de calorimètres beaucoup plus précis sera appliqué dans tous les immeubles de L'H.M.

- bien fondé du passage de Securitas - Réponse : sa suppression a été demandée par le CoCoLo ; une équipe de 2 stewards HM travaille de 15 à 24 h. ; les stewards de la commune ne peuvent intervenir dans les zones privées.



Présents : 20 locataires ainsi que MM. Strazzeri, agent de proximité, Peeters et Carnat, membres du CoCoLo.

H.M. : MM. Liénart, président, Désir, vice-président, Mme Destrée, administrateur délégué, MM. Riffart, directeur général, Hoebanckx, directeur financier, Geets et Michotte, surveillants.

CoCoLo : M. Allaer, président, Mmes Denis, Getay, Guérisse et Warnier, MM. Clément et Demoor.

Accueil de MM. Riffart et Allaer, suivi de la projection du diaporama élaboré par le CoCoLo. M. Allaer souligne la sensible diminution des charges 2005 (12,73 %) et montre les gestes à éviter afin de réduire encore celles-ci, notamment par une bonne gestion des encombrants, avec le concours des locataires.

M. Riffart annonce la mise en place d'une nouvelle méthode d'évacuation des encombrants, avec l'aide de Mme Strazzeri, concierge. Celle-ci aura également à sa charge le nettoyage des immeubles Pléiades et des maisons. Son horaire de travail sera limité à des prestations en semaine de 8:30 à 12:00 et de 14:00 à 18:00. Les soirées et w.e., un service de veille technique sera assuré. par une société

externe. Le détail du nouveau statut des concierges et personnel de proximité en page 21.

Interventions du public et réponses de M. Riffart :

1ère série :

- Comment évacuer les encombrants vers le local déterminé ? Réponse : plusieurs locaux sont prévus à différents endroits du quartier.
- Le nettoyage des tags sur les portes de garage est-il à charge des locataires ? Réponse : l'enlèvement des tags sur les portes de garages extérieures est à charge de L'H.M.
- Qui commande l'intervention de la veille technique et qui surveille les travaux ? Réponse : la veille technique n'assure que les dépannages urgents demandés par les locataires ; ceux-ci devront en surveiller la bonne exécution.

2ème série :

- L'enlèvement gratuit (2 x 2 m³) par Bruxelles-Propreté devra-t-il être évité donénavant ? Réponse : Oui, car les encombrants seront rassemblés et enlevés par volumes de 2m³.
- Que représentent les contrats spéciaux si la prise en charge de certains frais est couverte par la location des toits aux antennes GSM ? Réponse : l'H.M. souhaite utiliser ces recettes à d'autres fins.
- A quelle date sera versée la réduction de 44€ sur la consommation de gaz ? Réponse : cette réduction sera intégrée dans les décomptes de chauffage de la saison 2006, sauf pour les maisons qui en ont bénéficié en septembre 2006.

3ème série :

- Pourquoi un si long délai dans l'envoi des décomptes ? Réponse : il est dû notamment aux contrôles nombreux et approfondis tant de la direction financière

que du CoCoLo.

- Pourquoi plusieurs décomptes en 5 mois ; ils entraîneront des difficultés de paiement pour certains ? Réponse : les décomptes "charges" ont été volontairement séparés des décomptes "chauffage-eau" dans un but de clarté et de transparence.
- Date de remboursement des montants excédentaires versés ? Réponse : le règlement sera terminé à la fin de la semaine en cours.

4ème série :

- Quand Mme Strazzeri prendra-t-elle ses fonctions aux immeubles Pléiades ? Réponse : à partir du 1er août.
- L'entretien des espaces verts est-il couvert par la garantie de l'entrepreneur ? Réponse : oui car le contrat couvre les entretiens de 2006 et 2007.
- Le chantier est-il terminé ? Qui en est responsable, la commune ou l'H.M. ? Réponse : La réhabilitation des espaces verts est à charge de L'H.M. en vue d'une cession à la commune. La firme Eurogreen travaille tant pour celle-ci que pour L'H.M. La quote-part des factures à charge des locataires sera conforme à la législation.

5ème série :

- Quelle est l'utilité des stewards ? Réponse : les 2 stewards HM travaillent de 15:00 à 24:00, en complément de ceux de la commune qui ont des horaires variables; ils ont le droit de pénétrer dans les bâtiments. M. Désir précise les rôles respectifs des stewards et des policiers communaux.
- Qu'en est-il du futur trajet du bus 80 ? Réponse de M. Désir : le trajet des bus est une compétence de la STIB.
- Définition des limites du Clos Sirius et du Clos du Dauphin : domaine privé ? Réponse : il s'agit d'une compétence communale qui fera l'objet d'une intervention de M. Désir. Les véhicules de secours

accèdent à ces 2 clos grâce aux plans du quartier qu'ils détiennent.

• Qui possède la clé des "bollards" ?
Réponse : les agents de proximité.

• Que couvre la veille technique en matière de vandalisme ? Réponse : les actes causant un dommage à régler d'urgence.

• Problème d'odeurs au 58-60 Pléiades.
Réponse : le problème sera examiné par L'H.M.

CONCLUSION GLOBALE

• Une présence de plus en plus nombreuse des locataires et des questions pertinentes et précises.

• Malgré une confusion persistante entre charges collectives et consommations personnelles, les locataires semblent de plus en plus conscients de leur responsabilité dans la gestion des charges locatives.

EXTRAIT DU DIAPORAMA

Sept sources juridiques réglementant les charges locatives



1. Le Code Civil
2. L'ordonnance portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social de 1993
3. L'ordonnance portant le Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003.
4. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996
5. Le contrat type de bail
6. Le règlement d'ordre intérieur de chaque société immobilière (SISP)
7. La jurisprudence et la doctrine

Extrait du rapport du Conseil d'Administration de L'H.M. à son l'Assemblée générale

... le travail que le Conseil d'Administration a mené durant cette année 2006, en collaboration avec le Conseil Consultatif des Locataires, a fait clairement apparaître que le comportement des locataires en matière de consommation d'énergie (eau, gaz, électricité) prouve qu'il y a très peu de prise de conscience par rapport à ce problème... L'énergie est considérée comme un service dont on dispose et non comme un produit de consommation pouvant avoir des conséquences, non seulement sur l'environnement, mais également sur le budget familial.

ELECTION DU NOUVEAU COCOLO 2007 - 2010

27 janvier 2007

1. Résultats par bureau de vote

Bureaux de vote	Nombre d'électeurs	Bulletins valides	%
Galaxies	1476	253	17,14
Mont-Saint-Lamberg	809	119	14,71
Hof-ten-Berg	600	173	28,83
TOTAL	2885	545	18,89

2. Résultats par candidat

CANDIDATS	VOIX OBTENUES
ALLAER Patrick	303
WARNIER Nicole	201
DE PREEZ Jean-Guy	139
GUERISSE Christine	114
CLEMENT Pierre	113
DENIS Viviane	107
GEERAERTS Jean-Claude	87
VAN MASSENHOVE Gisèle	87
GETAY Bernadette	86
DEMOOR José	84
PEETERS Louis	79
JORION Marcel	68
CARNAT Jacques	67
ABOLFATHI Darab	61
DE MEYER André	52

VOS NOUVEAUX ÉLUS

MEMBRES DU BUREAU



Président : Patrick ALLAER
Délégué auprès de L'H.M.
Avenue H. Lafontaine 49 / 65
02 772 07 49

Vice-président : Jean-Guy DE PREEZ
Mont-Saint-Lambert 2 / 37



Secrétaire : Viviane DENIS
Avenue Andromède 1 / 26
02 763 10 61

Secrétaire adjointe : Nicole WARNIER
Déléguée auprès de L'H.M.
Avenue Hof-Ten-Berg 100 / 4



Trésorière : Christine GUERISSE
Avenue Andromède 1 / 39
0497 78.55.12

MEMBRES EFFECTIFS



Pierre CLEMENT
Ch. des Deux-Maisons 179 / 66

Jean-Claude GEERAERTS
Rue Konkel 150



Gisèle VAN MASSENHOVE
Avenue O. Jaspers 12 / 8



Bernadette GETAY
Ch. des Deux-Maisons 183

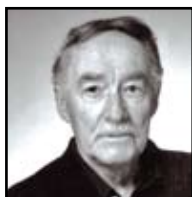


José DEMOOR
Avenue Andromède 1 / 47





Louis PEETERS
Avenue des Pléiades 56 / 9



Marcel JORION
Rue de la Roche Fatale 34



Jacques CARNAT
Avenue. des Pléiades 60/6

MEMBRES SUPPLEANTS



Darab ABOLFATHI
Avenue Henri Lafontaine 49 / 31



André DE MEYER
Avenue Andromède 1/ 67

DÉMARCHES ET RÉSULTATS obtenus par le CoCoLo en mars-avril-mai 2007

Outre son travail au niveau du contrôle des charges locatives (voir pages 4 à 14), le nouveau Co-CoLo, constitué en janvier 2007, a signalé à L'Habitation Moderne une série de problèmes locaux et ainsi contribué à leur solution :

Fuite de robinets de service au n° 2 av. Wolvens. Résultat : fuite réparée.

Andromède :



Hof-ten-Berg :



Avaloir longeant le flanc droit du n° 1 Andromède. **Résultat : remise en état de l'avaloir.**

Toiture du n° 2 av. Wolvens : risques d'infiltrations. **Résultat : réparation commandée.**

Pléiades :



Bulles à verre du 58 déplacées, d'où nuisances sonores. *Résultat: remplacement à l'endroit d'origine.*



Absence d'éclairage externe aux n° 58-60. *Résultat : remplacement des tubes néon.*

Deux Maisons :



Deux Maisons n° 131 : accès difficile pour véhicules de secours par suite de stationnement de voitures. *Résultat : commande et placement d'un panneau d'interdiction.*

Capricorne 218 :



Panne d'une porte basculante de garage. *Résultat : réparé.*

Chiens non tenus en laisse :



Signalé d'incidents avec un pit-bull et un berger allemand. *Résultat : courrier adressé au propriétaire du pit-bull par H.M.*

Pensez à avertir le CoCoLo si vous êtes témoin ou victime de problèmes qui peuvent gêner la COLLECTIVITÉ. Le CoCoLo en assurera le suivi.

NOUVEAU STATUT DES CONCIERGES ET PERSONNEL DE PROXIMITÉ

Dans les prochaines semaines, l'horaire de travail des concierges et autre personnel de proximité sera modifié, et ce pour tous les quartiers et logements de L'Habitation Moderne.

Une information complète paraîtra dans le prochain "Domus". de juillet.

Les locataires présents aux réunions d'information sur les charges locatives (voir page 7 à 14) ont déjà été avertis de ce changement par M. Rifflart, directeur général.

Le personnel travaillera selon un horaire plein temps, soit de 8:30 à 12:00 et de 14:00 à 18:00. En dehors de ces heures et pendant les week-end et jours fériés, le relais sera assumé par une "veille technique" externe.

La mission de ce service de veille sera limitée à 7 interventions précises, à savoir :

- fuites d'eau
- obstructions de canalisations
- pannes de chauffage
- pannes d'électricité
- pannes d'ascenseur
- vandalisme
- chute de végétaux (arbres..)

Toute demande d'intervention abusive sera facturée aux locataires.

Le rôle des concierges sera défini de manière précise. Elles seront notamment chargées du nettoyage et pourront entre autres aider les locataires à organiser l'enlèvement de leurs encombrants.



En savoir plus...

Le nouveau statut résulte avant tout d'une mise en conformité OBLIGATOIRE avec la législation sociale et aussi du constat que certains n'hésitaient pas à abuser de la serviabilité des concierges en les dérangeant à toute heure du jour... et de la nuit !

Un tel changement d'habitudes sera sans doute un peu perturbant pour certains. Il est le fruit d'un compromis entre des frais de personnel qui pesaient lourdement sur les charges locatives et une formule sans doute moins confortable mais aussi moins onéreuse.

AVIS RENDUS PAR LE COCOLO EN 2007 à la demande de L'Habitation Moderne

Conformément à la réglementation, L'Habitation Moderne a l'OBLIGATION de demander l'avis préalable du CoCoLo sur tout programme d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, des abords, etc. de plus de 62.500 €.

Depuis janvier 2007, le CoCoLo a remis un avis sur les programmes suivants :

- **Mont-St-Lambert Extension : réfection de la rampe d'accès pour handicapés.**

Avis du CoCoLo : favorable au principe mais s'abstient, faute de précisions suffisantes.

- **Renouvellement des revêtements de toiture des immeubles Andromède :**

Avis du CoCoLo : approuve les travaux envisagés - suggère une solution alternative (panneaux solaires pour production d'eau chaude) - suggère d'autres aménagements techniques.

- **Liaison, Pléiades, Capricorne, Roche Fatale, Activité et Dries: Mise en conformité électrique ajout une prise 16A.**

Avis du CoCoLo : n'approuve pas les travaux envisagés.

En outre, le CoCoLo a remis un "AVIS D'INITIATIVE" portant sur une demande de présence aux **comités de gestion** de L'Habitation Moderne, afin d'être acteurs et témoins de décisions qui s'y prennent et qui concernent les compétences conférées au CoCoLo.

Sa présence actuelle est limitée aux réunions mensuelles du **Conseil d'Administration.**

En savoir plus...

Tous les avis émis par le CoCoLo peuvent être consultés dans leur intégralité sur son site Internet à la page "Rapports" :

<http://www.cocolo-hmw.org/NEWCOCOLO/rapports.htm>

Une trentaine d'avis ont été rendus par le CoCoLo depuis sa création en 2004.

QUELQUES BRÈVES...

FAÇADES ANDROMEDE

Une bonne nouvelle et une victoire pour le CoCoLo :



Le projet à propos duquel le CoCoLo avait remis un avis défavorable en 2005 a été également **rejeté par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.**

On s'oriente vers l'abandon d'ajout d'un parement aux façades et vers le nettoyage de celles-ci, la consolidation des blocs, l'isolation et diverses améliorations (doubles vitrages, terrasses, etc.)

Ce revirement démontre le bon fondement de l'avis du CoCoLo reposant sur une consultation des habitants et des tests techniques probants.

FRESQUE MURALE MSL

L'actuelle fresque murale ornant le flanc de l'immeuble situé le long de la chaussée de Stockel va bientôt disparaître. Elle fera place à une composition



illustrant les bâtiments remarquables de WSL et notamment le Centre Culturel Wolubilis. L'auteur est un peintre muraliste de WSL.

HOF-TEN-BERG :

le local commercial de l'avenue Hof-ten-Berg a été réaffecté. Une boulangerie-pâtisserie s'y est installée. A vos croissants chauds !...



POUR NOUS CONTACTER

Av. Henri Lafontaine 49/65, 1200 Bruxelles
Président (direct) : 0487 476 628 - 02 762 03 36
Tél.: 02 772 48 20 - Fax : 02 610 53 03
E-mail : info@cocolo-hmw.org
ou l'un de vos délégués locaux (pages 16 à 18)



Photo : José Demoor

A deux pas de chez vous

Centre Médical Andromède

Avenue Andromède 81
(à côté de la Croix-Rouge)

Dentisterie

Infirmière

Podologue médicale

Consultation diététique pour diabétique

Assistante sociale

Prises de sang

Diététicienne pédiatrique

Kinésithérapie

Pédicure médicale

Psychologue

Analyses médicales

Soins du visage

Dans un avenir proche : *médecine générale, cardiologie, ophtalmologie, gastro-entérologie, gynécologie*

Uniquement sur rendez-vous
02 762 93 82

Renseignements au bureau d'accueil de 9:00 à 18:00