Année 2022

N° 1

la Dinantaise

Qué novèles ?

EDITORIAL

Bonjour à Toutes et Tous et surtout Bonne et Heureuse année 2022 ! Qu'elle vous apporte joie, bonheur et surtout santé. Malgré la pandémie et les restrictions liées à celle-ci, nous espérons qu'elle a bien débuté pour vous et votre famille.

Comme toutes les autres années, 2021 fut une année particulièrement chargée : rappelons-en les grandes lignes :

- un vaste plan de rénovation a été entamé : les marchés de services approuvés par la Société Wallonne du Logement nous permettent d'envisager le début des travaux en 2022 pour la rénovation énergétique de 18 appartements sis Rue Fétis, 36 et Rue des Béguines, 1-3 à Bouvignes et de 30 maisons à Onhaye, Rue Fontaine de Viet. L'instruction des dossiers de rénovation de 42 appartements et de 24 maisons, Rue du Grand-Pré, à Herbuchenne est en cours.

- les travaux du plan d'embellissement ont débuté et devraient être terminés pour fin mars 2022. Pour rappel, il s'agit de :

  – rénover les abords du building « Aux 4 vents » à Herbuchenne et d'y remplacer les boites aux lettres et la parlophonie.
  – à Leffe (deux buildings), de remplacer l'éclairage des communs par un système LED avec auto-détection et de placer de nouvelles boites aux lettres, une nouvelle parlophonie et des portes anti-vandalisme ;
  – à la Dinantaise (ancienne usine), de remplacer l'éclairage des communs par un système LED avec auto-détection, de placer deux caméras de surveillance et de rénover l'éclairage de la cour.

De nombreux chantiers de création de logements se poursuivent. Certains ont pris du retard à cause des difficultés d'approvisionnement en matériaux rencontrées par les entreprises : citons, entre autres, la construction de 30 logements à Mettet (dont 6 à vendre), de 6 logements passifs à Spontin, de 6 à l'ancien Presbytère d'Annevoie.

La Société a pu également inaugurer deux chantiers de trois logements à Hastière (Hermeton) et ce, en présence de Christophe Collignon, Ministre du Logement qui nous a fait l'honneur de sa présence. De plus, le gros chantier de rénovation énergétique des appartements du Quartier des Grands Champs à Gemechenne se termine : un plus énergétique pour la plupart des locataires.

2021 a vu aussi, dans la foulée de 2020, la pandémie se poursuivre avec ses mesures importantes en matière de respect des règles : télétravail, distanciation sociale, réunion en visioconférence,…. Ceci ne nous a pas empêché d'être toujours disponible et de rester à votre écoute de manière permanente. Saluons principalement notre régie ouvrière qui a fait preuve de conscience professionnelle et de disponibilité permanentes.

Editeur Responsable :

Omer Laloux

2021 a vu également l'inauguration des locaux mis à disposition du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires : le rez-de-chaussée de l'ancienne boucherie Charlier, sise Rue de la Station, 7, convenait à merveille pour leur action. Celle-ci s'est faite en présence de Monsieur Demeuse, Président de l'Association Wallonne des Comités de Locataires et Propriétaires. Vous en découvrirez le reportage dans ce bulletin.

La Régie des Quartiers, installée à Herbuchenne, a multiplié les initiatives au bénéfice des locataires. Chargée de l'entretien des espaces verts, elle a dû redoubler d'effort tant le climat détestable que nous avons connu cet été, lui a compliqué la tâche.

Enfin, nos valeureux responsables du Centre Communautaire ont proposé à la Société d'accueillir le Centre de vaccination de Dinant. Au vu du succès rencontré, cette initiative, qui s'inscrivait dans une mission de santé publique, a été saluée par beaucoup. Elle prouve que ceux, qui, à l'époque, se sont battus pour créer et agrandir ce Centre Communautaire, avaient vu juste.

Reste à vous réitérer nos vœux de bonheur, joie et santé pour cette année 2022 qui, nous l'espérons tous, nous permettra de retrouver nos plaisirs d'antan et, surtout, de vous rencontrer lors de rencontres festives qui nous manquent tellement.

LALOUX Omer, Directeur

VOTRE LOYER—Comment est-il calculé ?

Vous venez de recevoir **le calcul de votre loyer pour 2022**. Mais comment calcule-t-on celui-ci ?

> une partie dépend de **la valeur du logement**. Un loyer de base est calculé pour chaque logement, selon sa situation, son ancienneté, sa superficie,… Il représente 40% de votre loyer.

> Une autre partie dépend de **vos revenus**. Les revenus imposables de TOUS les membres du ménagé de plus de 18 ans sont pris en compte (certains ne le sont qu'à moitié, comme ceux des enfants célibataires de moins de 25 ans ou ceux des grands-parents pensionnés)

> Vous risquez de payer un surloyer si vous profitez d'une ou de plusieurs chambre(s) en trop. En effet, vous avez droit à un certain nombre de pièces en fonction de la composition de votre ménage. Si un membre de la famille quitte le logement et que vous disposez donc d'une chambre en trop, vous devrez payer un supplément chaque mois.

> A votre loyer sont ajoutées les provisions pour charges locatives qui couvrent les dépenses propres à votre logement ainsi que les charges communes (entretien et électricité des communs, entretien des abords, etc…). Une régularisation est faite chaque année, pour que chacun paie ce qu'il a réellement consommé ou en fonction des dépenses réelles de l'année.

> Le loyer de votre garage sera également pris en compte (si vous en louez un évidemment).

> Des réductions peuvent être appliquées, en fonction du nombre d'enfants à charge ou de personnes reconnues handicapées.

Ces montants additionnés constituent votre loyer, qui ne peut dépasser, hors provisions pour charges, un montant maximal pour chaque logement (valeur locative normale).

Autres types de logements :

Logement moyen : le logement est destiné à une catégorie de revenus spécifique et est calculé sur base annuelle en étant égal à 5% du prix de revient du logement.

Logement à loyer d'équilibre : le loyer annuel, qui ne peut dépasser 25% des revenus du ménage, est déterminé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune.

Vous avez des questions ?

N'hésitez pas à contacter le service « loyers » de la Société :

> Monsieur Maxime Preumont – 082/213611 – maxime.preumont@ladinantaise.be
> ou laisser un message sur le répondeur 082/213610 – nous vous recontacterons

DEMARCHAGES ABUSIFS

Chère/Cher locataire,

Nous sommes informés que plusieurs d'entre vous sont sollicités par différentes sociétés, qui font du « porte-à-porte » ou encore du « démarchage téléphonique ».

Ces derniers vous proposent des contrats d'entretien pour votre chaudière ou encore une meilleure tarification pour votre facture d'électricité.

Il semblerait que certaines sociétés vont même jusqu'à se faire passer pour des délégués de La Dinantaise afin de vous mettre en confiance.

<u>Nous souhaitons vous rappeler que notre SLSP n'interviendra jamais pour vous diriger vers l'un ou l'autre fournisseur !</u>

Aussi, nous profitons du présent article pour vous rappeler qu'une provision de charges pour l'entretien de votre chaudière (voir verso de votre fiche de calcul du loyer) est inclue à votre loyer.

Il n'est donc nullement nécessaire de souscrire un contrat d'entretien auprès d'un autre fournisseur !

Nous nous chargeons déjà, pour vous, de sélectionner l'opérateur le moins cher par le biais de marchés publics. En effet, le marché « entretien de chauffage » est relancé tous les deux à trois ans pour vous garantir les meilleurs prix. Il en est de même pour nos contrats de fournitures et d'autres entretiens.

Enfin, nous vous rappelons le règlement d'occupation qui stipule clairement qu'il est interdit, à quiconque, d'intervenir sur le système de chauffage sans l'accord préalable de la société.

Restez vigilants et n'hésitez pas à joindre nos services au 082/21.36.10 si vous avez la moindre question, le moindre doute.

RENCONTRE CPAS HASTIERE

Dernièrement, Messieurs Laloux, Directeur, Monsieur De Cock, Responsable administratif et financier et le service social de la Société (Monsieur Preumont et Madame Laloux) ont rencontré, à leur demande, les membres du service Social et la Directrice Générale du CPAS d'Hastière. Cette réunion a permis de faire le point sur le fonctionnement de la Société en matière d'attributions de logements, de suivi des locataires et de gestion du contentieux. Réunion intéressante à plus d'un titre ! A refaire !

CENTRE DE VACCINATION

Contactés par l'AVIQ, les gestionnaires du Centre Communautaire « Les Grands Champs » à Gemechenne ont proposé à la Direction de la Société l'installation d'un Centre de vaccination dans la salle. Ce qui fut fait à la satisfaction de beaucoup de gens de la région, vu le succès rencontré ! Un Centre de proximité ! Une aubaine pour les personnes qui souhaitaient être vaccinées !

INAUGURATION du LOCAL CCLP

Le vendredi 25 septembre 2021 a eu lieu l'inauguration d'un local en centre-ville de Dinant proche de la gare. Rue de la Station N° 9.

Nous avons eu le plaisir d'accueillir la Société wallonne du Logement, la société La Dinantaise (Directeur Gérant **Omer Laloux**) et son CA (Président **Joseph Jouant**), l'association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires (Président **Pierre Demeuse**) ainsi que l'ASBL Régie des quartiers de Dinant (Coordinatrice **Françoise Pire**)

Quand on découvre les projets et les nombreux services qui peuvent se réaliser grâce aux idées de personnes bienveillantes et expérimentées, on comprend mieux l'utilité de ce local.

En effet ce qu'il faut savoir c'est que ce local est mis à disposition gracieusement par La Dinantaise, pour notre comité.

Ce local servira principalement à nous réunir pour nos réunions de membres du comité et réaliser des rencontres avec divers partenaires sociaux, CPAS, SLSP, Société wallonne du Logement, association des comités consultatifs (AWCCLP), régie des quartiers etc.

Ce local situé au centre-ville est bien visible et accessible.

Les informations sur les activités de la Dinantaise, mais aussi du logement public en général, pourront y être affichées ; de même, des réunions d'informations de tous types pourront y être organisées par différents services sociaux.

+ *L'aide au logement en assurant la promotion des logements à loyer d'équilibre à louer et des logements de la Société qui sont mis en vente.*
+ *Assurer l'accompagnement social (information, aides spécifiques) dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024 de la Société.*
+ *Épauler la Société lors des manifestations organisées au profit des locataires : dîner de Noël, fête de fin d'été, ……* **+ + +**

Le CCLP DINANTAIS présente ses

Remerciements particuliers à une personne bienveillante et expérimentée :

Omer Laloux

cclp
HABITAT
VALLÉE MOSANE
Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires

cclpdinantais@gmail.com

Le président, Patrick Ledouppe

NOUVEL ECLAIRAGE !

Dans le cadre du plan d'embellissement, la Société a commandé divers travaux destinés à améliorer le cadre de vie des locataires. C'est ainsi qu'à l'ancienne usine La Dinantaise, l'éclairage des communs a été remplacé par un éclairage de type « LED » avec auto-détection. L'éclairage de la cour a été également placé en LED, des bornes centrales y ajoutant une haie de lumière très rassurante. Celle-ci sera désactivée durant la nuit. Puissent les locataires et, surtout, leurs enfants respecter les lieux et surtout le travail de l'entreprise LS Electricité de Dinant. De plus, des caméras de surveillance seront placées prochainement aux extrémités du porche pour le contrôle du dépôt des sacs poubelles ou autres méfaits.

DES NOUVELLES DE NOS CHANTIERS

Mettet, chantier de construction de 30 logements, Rue du Cimetière

Ce chantier a malheureusement dû être interrompu suite à la faillite de l'entreprise COBARDI de Monceau-sur-Sambre. Ia a donc fallu respecter une procédure stricte pour sauver ce qui pouvait l'être et surtout récupérer les cautionnements importants (5% des marchés) déposés par l'entreprise. Après les états des lieux détaillant les travaux exécutés, un premier marché de remise en ordre a été attribué à l'entreprise Général Travaux de Fleurus. Fin d'année, la Société apprenait, avec bonheur, que les cautionnements lui étaient acquis ce qui permettra de mener à bien les travaux restant à exécuter. Objectif : finaliser ceux-ci avant l'été.

Yvoir (Spontin) – Construction de 6 logements passifs

Ce chantier a également souffert de la crise ! L'augmentation très importante du prix des matériaux a vu l'entreprise Hons de Saint-Hubert éprouver les pires difficultés à être approvisionné à un prix intéressant du bois de bardage tel que prévu par Monsieur Dulllier, Architecte. Ceci était perturbant du fait que les travaux intérieurs des logements étaient quasi terminés et que cela retardait considérablement la mise en location de ces logements idéalement situés, Rue Haie Colaux à Spontin. Après plusieurs semaines de négociations, un accord est intervenu entre parties si bien qu'une fin de chantier est envisagée en mars 2022.

ANHEE (ANNEVOIE) – Rénovation du Presbytère en 6 logements

Dans le beau village d'Annevoie, la Société a entamé depuis plusieurs mois la rénovation du Presbytère en deux logements et la construction de 4 nouveaux logements. Ce chantier, commandé à l'entreprise Setip G Cube de Berchem-Sainte-Agathe, a également pris du retard suite aux difficultés rencontrées par l'entreprise pour l'approvisionnement en matériaux. Toutefois, vu que ce problème semble réglé, une fin de chantier peut être envisagée fin mars 2022.

Rénovation énergétique de 82 appartements Quartier des Grands Champs à Gemechenne

Ces chantiers s'inscrivent dans le cadre des programmes Pivert2 et programmes de rénovation 2018 et 2019 initiés par la Région Wallonne, le but étant de faire en sorte que les logements rénovés atteignent le label énergétique « B ». La difficulté résidait dans le fait que l'entreprise désignée (Palumbo SA de Monceau-sur-Sambre) devait travailler en site occupé. Grace à la compréhension d'une bonne majorité de locataires, ces chantiers ont pu être menés à bien.

HASTIERE (Hermeton) INAUGURATION DE 6 LOGEMENTS

Cette inauguration est le témoignage de la collaboration qui existe entre la Dinantaise et les communes qui y sont affiliées et, ici principalement, la Commune d'Hastière. Les logements, qui ont été inaugurés à Hermeton, en sont un exemple. Une réalisation comme celle-ci ne peut se concevoir que grâce à la collaboration des différents acteurs : la commune, la société de logement public, les différents services de la Société wallonne de logement, un architecte, des entreprises, …. Monsieur Christophe Collignon, Ministre du Logement, s'était déplacé le 12 juillet pour inaugurer ces superbes logements. Messieurs Bultot, Bourgmestre d'Hastière et Jouan, Président de la Dinantaise, n'ont pas manqué de rappeler l'excellente collaboration entre leurs institutions (Commune et SLSP) et ce, en présence du Député wallon Bastin