

notremag'

votre actualité

n°28

INFO BRIQUE :
remplacement de

1259
châssis et portes

PRE CHASTRE :
TOP départ

L'ART S'INVITE
dans les logements publics

CCLP :
Élections 2024

+ ASTUCE TECHNIQUE

Périodique
Mai - Août 2024



notremaison
Société de logements de service public

ÉDITO

Cher.ère.s locataires Notre Maison,

Après huit mois d'attente, nous sommes ravis de partager avec vous cette information. Notre nouvelle directrice administrative et sociale Catherine Jadin, une personnalité aussi dynamique qu'inspirante, a rejoint notre équipe le 1^{er} mars ! Vous trouverez une présentation de cette fonction en page 3 de cette brochure.

Comme vous le savez sans doute déjà (suite au courrier que nous avons envoyé en février), l'année 2024 est placée sous le signe de **l'engagement et de la participation active** dans le monde du logement public. Les élections du Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires (CCLP) sont à l'horizon et nous vous invitons à faire résonner votre voix.

Suite à une hausse constatée, nous avons tenté de simplifier le principe de l'effet rétroactif et d'ainsi rappeler l'importance de déclarer tout changement de situation. Un simple oubli peut avoir des conséquences lourdes sur votre situation financière et cela n'est jamais agréable. Nous sommes là pour vous guider et vous accompagner. En cas de doute n'hésitez pas à solliciter le service loyer de votre antenne.

Dans chaque nouvelle publication, nous avons à cœur de partager les récentes **rencontres** qui ont été une fois de plus des moments précieux de partage et d'échange, nous permettant de saisir vos attentes avec plus de clarté.

En ce qui concerne l'astuce technique du quadrimestre, nous mettons l'accent sur l'importance de la VMC (ventilation mécanique contrôlée). La VMC est garante de votre confort et de vos économies d'énergie. Une ventilation efficace est la clé d'une qualité d'air optimale dans votre logement et d'économies d'énergie significatives. Prenez soin de votre VMC et n'hésitez pas à nous signaler tout dysfonctionnement.

Enfin, dans notre rubrique Info Briques, nous vous informons de l'avancée du Plan de Rénovation Énergétique. Ce plan ambitieux a pour objectif d'améliorer l'efficacité énergétique de nos logements.

Bonne lecture, profitez du printemps et de la nouvelle saison qui s'annonce radieuse.



Quyên Chau
Directrice-gérante

SOMMAIRE

2 Édito

4 En bref

6 CCLP

10 À la rencontre des locataires

BIENVENUE,

C'est avec plaisir que nous vous annonçons la désignation de **Catherine Jadin** en tant que Directrice Administrative et Sociale de Notre Maison. Nous lui souhaitons beaucoup de succès dans ses nouvelles fonctions et sommes convaincus qu'elle continuera à enrichir notre équipe de son expérience.

Mais quel est le rôle d'une Directrice Administrative et Sociale ?

Tout comme le Directeur Immobilier, elle **coordonne** les différents services, notamment les aspects sociaux et locatifs. Elle apporte son **expertise** à la Directrice-gérante et, en étroite collaboration avec celle-ci, met en œuvre les décisions de l'Organe d'administration. Elle participe, par exemple, à l'élaboration des différentes stratégies adoptées par la société telles que les contrats d'objectif, les enquêtes de satisfaction, et en assure la mise en œuvre. Concrètement, elle supervise les **comités d'attribution** avec le Président du comité, en analysant préalablement les situations.



Et qu'en est-il de la Régie de quartier ?

En plus de ses responsabilités principales, la Directrice Administrative et Sociale exerce la fonction d'**administratrice déléguée** à la Régie des Quartiers (Chastre et Rixensart), établissant ainsi le lien entre la société et l'ASBL.

12 Info
Briques

16 Balade
dans le
patrimoine

17 Astuce
Technique

18 Du Côté
Locatif



HOUSING FIRST : LUTTE CONTRE LE SANS ABRISME

Actuellement, le Réseau social du Brabant wallon (RSBW) travaille sur la question du sans abrisme. À ce jour, trois communes affiliées à Notre Maison sont déjà partenaires du RSBW : Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart et Villers-la-Ville.

En quelques mots, le concept d'Housing First implique l'attribution dérogatoire de logements à un public cible en passe de réinsertion sociale (sans abri ou sortant de prison). Notre Maison propose de **mettre à disposition deux logements sociaux** dans le cadre de ce programme, avec des modalités d'attribution bien spécifiques. Le Comité d'attribution unique (CAU) sera également chargé de veiller au respect des critères définis lors de ces attributions. Pour notre société, l'adhésion au programme Housing First représente une réelle valeur ajoutée en termes de professionnalisation de nos services, car il inclut automatiquement un **accompagnement régulier et multidisciplinaire** pour les bénéficiaires.

Indépendamment de cet engagement, Notre Maison collaborera avec l'ASBL Un Toit Un Cœur (UTUC) en mettant à leur disposition des locaux pour soutenir leurs missions dans le cadre du futur projet de construction de kots à Louvain-la-Neuve.

.....

ENTRETIEN ET RÉNOVATION

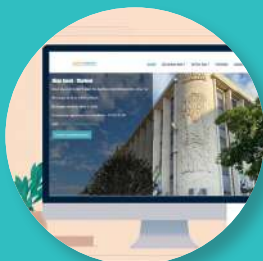
Tout comme le service technique, les ouvriers de la Régie des Quartiers ont récemment effectué des travaux de remise en état des logements. Chaque jour, Notre Maison et les Régies des Quartiers contribuent à l'amélioration des logements, garantissant ainsi un environnement plus fonctionnel, esthétique et confortable pour les locataires. Cette remise en état témoigne de l'engagement de la Régie des Quartiers à maintenir et à améliorer la qualité du cadre de vie dans la communauté.

.....

SITE WEB TOUT NEUF

L'année dernière, la société a lancé un appel d'offres afin de sélectionner un prestataire de services pour initier les démarches de réflexion vers un nouveau site, plus convivial et intuitif, tout en étant en phase avec les besoins actuels.

Nous sommes ravis de vous présenter le fruit de ces efforts : le tout nouveau site web de Notre Maison, repensé pour être plus esthétique et intuitif. Désormais, chacun pourra trouver rapidement et facilement les informations recherchées. Nous vous invitons à explorer ce nouvel espace en ligne. (www.notremaison.be)



BILAN DES ATTRIBUTIONS 2023

Au cours de l'année écoulée, le comité d'attribution a pu attribuer +/- **150 logements**. D'autre part, nous comprenons que les besoins évoluent et certains locataires peuvent avoir le besoin de changer de logement en raison de modifications dans leur situation personnelle ou familiale.

En 2023, nous avons traité avec attention 43 demandes de mutation, offrant ainsi aux locataires la possibilité de trouver un logement plus adapté à leurs besoins. Cependant, il est important de noter que **26 de ces propositions ont été déclinées par les locataires concernés**. Nous tenons à rappeler que les mutations et les attributions font l'objet d'un examen minutieux par notre Comité d'Attribution, composé de six membres, dont un travailleur social et le Commissaire de la Société Wallonne du Logement. Cette équipe s'engage à garantir un **processus équitable et transparent**, en prenant en compte les besoins.

.....

« ÉTÉ SOLIDAIRE » VOUS AUSSI, PARTICIPEZ !

Depuis plusieurs années, Été solidaire offre l'opportunité à des jeunes de 15 à 21 ans de **combinaison un job d'été** avec une **action solidaire**. Pendant 10 jours, ils se consacrent à des projets qui profitent à tous, tels que le nettoyage et l'embellissement de lieux publics. Cela fait maintenant huit ans que le service technique de Notre Maison, en collaboration avec la Régie des Quartiers et le soutien des communes d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart et Chastre, offre un encadrement professionnel à ces jeunes motivés. Cet été, du 8 au 19 juillet, quatre jeunes rejoindront les équipes pour entreprendre les tâches suivantes dans nos implantations : l'embellissement et le nettoyage des espaces partagés, ainsi que l'inventaire et le classement précis de dossiers administratifs.

.....

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE NOTRE MAISON

Comme chaque année, les différents actionnaires publics et privés se réuniront pour l'Assemblée Générale qui se déroulera le 17 juin à Ottignies. Ce moment important pour la société aura notamment pour objet **d'approuver les comptes de l'année 2023**. Le rapport de gestion reprenant les activités et projets menés tout au long de l'année 2023, sera présenté lors de cette séance. Vous êtes curieux et désirez d'en apprendre plus sur votre société de logement ? Celui-ci sera disponible sur notre site dès le mois de juillet 2024. (www.notremaison.be)



ÉLECTIONS DU CCLP

Cet article s'inscrit dans la continuité de celui publié précédemment dans Notre Mag' n°27, et approfondit le sujet des élections du CCLP.

QU'EST-CE QUI A ÉTÉ FAIT À NOTRE MAISON POUR LES ÉLECTIONS ?

- ✓ Échange avec le CCLP depuis 2023, réunion bilatérale CCLP, réflexion en interne avec les partenaires ;
- ✓ 2 articles dans la brochure trimestrielle pour les locataires ;
- ✓ Séance d'informations locales :
 - à la régie de quartier de Chastre avec le CCLP
 - à la régie de quartier de Rixensart avec le CCLP
 - à Chimay à la maison de quartier
 - à Beaumont avec le PCS
 - à Ottignies-Louvain-la-Neuve avec le PCS et le CCLP
- ✓ Diffusion de l'information via un maximum de canaux de communication: Facebook, site Internet, affichages des flyers sur les valves des communs et des antennes de la société, capsule vidéo, comités de quartier, ...
- ✓ Envoi de la brochure de la SWL sur les élections à tous les locataires ;
- ✓ Réunion d'informations pour les locataires organisée par la SWL le 19/03 à 17h30 à Charleroi.

QUEL EST L'OBJECTIF AU NIVEAU DE NOTRE MAISON ?

Soutenir les membres actuels du CCLP dans l'organisation de rencontres et la transmission d'informations à l'attention des locataires et propriétaires de Notre Maison pour les informer des élections.

SLSP dresse la
liste des électeurs
dans les 3 antennes

26/02



COMPOSITION ACTUELLE DU CCLP

Bonne nouvelle, un nouveau membre vient de se rajouter au Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires (CCLP) actuel. Il s'agit de M. Lounas Kolai, locataire depuis de nombreuses années. Actuellement, le CCLP se compose de 4 personnes.

PHAM T MY ANH
PRÉSIDENTE



BARAMPFUMBASE
BALHAZAR
TRÉSORIER



VERHAEVER PAUL
SECRÉTAIRE



KOLAI LOUNAS
SECRÉTAIRE



ÉTAPES

Tous les 6 ans ont lieu les élections du CCLP, dont les étapes sont reprises ci-dessous :



01/04

Candidatures

Affichage de la liste
des candidats

06/05



01/07

Résultat puis
constitution de CCLP

MISE EN AVANT DES RELATIONS ENTRE LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC (SLSP) ET LES LOCATAIRES

Cet article a été rédigé par le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires (CCLP). Cet espace leur est dédié et vise à souligner un sujet qui leur est cher. Les opinions exprimées n'engagent pas celles de la société Notre Maison. Vous avez des questions ou des préoccupations ? N'hésitez pas à les interpeller sur : contact.cclp.nm@gmail.com

La qualité des relations entre la SLSP et les locataires est un élément essentiel et conditionne le règlement de litiges entre les deux parties, et ces relations sont caractérisées par une allure en dents de scie et prennent parfois une tournure sans issue. Plusieurs instruments légaux ont été élaborés par le Gouvernement wallon pour mieux clarifier les relations entre les SLSP et les locataires. Parmi ceux-ci, le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) et la Charte des Sociétés et des Locataires, précisant les droits et obligations réciproques de la société et du locataire, et signés par les deux parties lors de la signature du contrat de bail.



« Habiter un logement c'est également fréquenter un quartier et son environnement, avoir des relations en participant à diverses manifestations de cohésion sociale, contribuer à améliorer le cadre de vie. »

De plus, La Région wallonne a institué auprès de chaque société le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP), véritable trait d'union entre cette dernière et les locataires, et les relations entre ces deux parties revêtent une importance particulière.

En effet, le CCLP peut ainsi être amené à négocier des solutions à des problèmes et litiges entre Notre Maison et les locataires, et concernant essentiellement une communication insuffisante entre les deux parties, la gestion des arriérés de loyer, les mutations, les travaux d'entretien et les réparations, les charges locatives, l'entretien des équipements de chauffage, l'entretien des communs, etc.

Notons que depuis quelques années, l'impulsion d'une dynamique vers un partenariat constructif entre notre CCLP et Notre Maison a permis d'aboutir à la mise en œuvre d'une convention cadre de collaboration, avec l'obtention de résultats très encourageants.

Aujourd'hui, l'organisation par Notre Maison de divers événements, parfois conjointement avec le CCLP, a permis de tisser des liens intéressants

avec les locataires et de retrouver un dialogue constructif et positif (par ex. : l'organisation de rencontres avec les habitants des implantations, les concours relatifs aux jardins et balcons fleuris, et aux photos, l'accueil collectif des locataires, la balade dans le patrimoine, les fêtes des voisins, la fête des enfants, etc.).

Le défi à relever reste l'amélioration des qualités relationnelles entre la Société et les locataires, dans le cadre d'une stratégie de communication innovante qui pourrait être établie conjointement pour mieux affiner quelques indicateurs (clarté et concision des messages, bonne réactivité pour les réparations et entretiens, canaux de communication numérique, priorité pour les requêtes urgentes, gestion des plaintes, utilisation de supports visuels pour la transmission des informations, réponse aux demandes des locataires.)

Enfin, l'enjeu final consiste en l'élaboration conjointe par la SLSP et le CCLP d'un Référentiel sur les bonnes relations entre la Société et ses Locataires.



Le CCLP



PERMANENCES SUR RDV

Depuis près de cinq mois, une transformation a été opérée au sein de notre service social et locatif afin de vous offrir un service de proximité. Grâce à ce système de rendez-vous, les permanences décentralisées, orchestrées par notre équipe, vous garantira une prise en charge plus rapide.

COMMENT PROFITER DE CE NOUVEAU SYSTÈME ?

Prendre un rendez-vous est simple et rapide. Contactez notre service social et locatif par téléphone ou par voie électronique pour fixer un créneau qui vous convient. (cfr contact au dos de cette brochure)



ACCOMPAGNEMENT SOCIAL PLAN RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

CHASTRE

Dans le courant du mois de janvier, les locataires des 40 logements situés - avenue des Cerisiers, Minerve et Marronniers - dans la commune de Chastre concernés par le Plan de Rénovation Énergétique (PRE) ont été conviés à une rencontre au cours de laquelle Notre Maison, l'architecte et l'entreprise leur ont présenté les différentes étapes des travaux et leur impact. Cette réunion était l'opportunité de présenter le calendrier du chantier, **d'entendre les préoccupations de chacun**, de les écouter attentivement, et par conséquent, d'y apporter des réponses concrètes quant aux démarches entreprises.



STRÉE

Fin-février, les visites à domicile ont eu lieu chez les locataires de l'entité de Beaumont afin d'annoncer l'approche des travaux de rénovation. Une pré-visite nécessaire afin de **rassurer les locataires** et de bien expliquer les travaux.

Ensuite, une réunion collective est prévue avec l'architecte et l'entreprise pour transmettre le planning, expliquer en détail la nature des travaux et leur impact au quotidien. Le démarrage des travaux est prévu cet été.

“

QUAND L'ART S'INVITE DANS NOS QUARTIERS...

STREET ART AU CLOS DES MARNIERES 3

Rixensart

Depuis plusieurs mois, un comité de quartier à Rixensart, en étroite collaboration avec la Maison des Jeunes, le Service D'Clic, la SLSP Notre Maison et la Régie des Quartiers, nourrit un projet ambitieux.

La mission première de ce comité est d'améliorer le vivre ensemble au sein du quartier. Les actions sont diverses et variées, telle que la mise en place de la fête des voisins, l'amélioration de la propreté, la création d'espace de rencontre et l'**embellissement de celui-ci**. C'est dans ce cadre que l'idée de la réalisation de la fresque est née.

Cette fresque est la première phase d'aménagement du lieu avec par la suite l'envie d'en faire un espace de rencontre intergénérationnelle. L'objectif de cet aménagement **est de favoriser la cohésion sociale, le bien vivre ensemble et l'utilisation positive de cet espace**. Celle-ci sera réalisée au niveau du parking du bâtiment appelé « Clos des Marnières 3 ».



PLACE DES PANIERS

(Kots) – Louvain-la-Neuve

À Louvain-la-Neuve, un des murs du bâtiment des kots est taggé et dénote dans le paysage néo-louvaniste. Avec l'aide de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, il est prévu d'ici l'été d'habiller ce pignon de mur par une **fresque d'un artiste provenant de la cité universitaire**. Une belle façon de mettre en avant l'art de rue et de rendre aux étudiants un bel espace.



RÔLE DU RÉFÉRENT SOCIAL

En téléphonant au service social de Notre Maison, peut-être avez-vous déjà eu l'occasion d'être en communication avec la **référente sociale** ?

Quel est donc son rôle ? En quoi se distingue-t-il de celui de l'assistante sociale et de la référente technico-sociale ?

(voir NotreMag' 27)

La référente sociale fait partie intégrante de l'équipe du **service social**. Elle accompagne de manière individuelle les locataires qui le nécessiteraient (difficultés financières, mise en place de services d'aide au domicile, difficulté de cohabitation...) La référente sociale travaille en collaboration avec le réseau existant autour du locataire ou aide à sa mise en place.

Son rôle se distingue de l'assistante sociale car elle peut également mener des **actions collectives et communautaires** qui visent à renforcer la participation citoyenne et le bien vivre ensemble.



CONSTRUCTIONS

PROJETS EN COURS

+ 36
nouveaux logements
d'ici 2025

Rosières - Rixensart

Rue du Bois Bosquet

Nous aurons le plaisir d'inaugurer ces 6 logements cet été. Un accueil collectif sera également organisé pour créer un premier moment d'échange.



Genappe

Rue de la Grande Aigrette

Les 8 maisons sociales verront le jour dans le courant du second semestre 2024 et viendront compléter le quartier .



Louvain-la-Neuve

Rue Michel de Ghelderode

Ce chantier comptant 22 logements sociaux devrait se terminer au début de l'année 2025.





RÉNOVATIONS

PROJETS EN COURS



1. Remplacement des châssis

Le chantier de remplacement des châssis avec l'entreprise Pierret a démarré le 15 janvier. Ce projet ambitieux vise à améliorer la qualité et l'efficacité énergétique des habitations en remplaçant **1259 châssis et portes** un peu partout dans le patrimoine selon des critères bien précis. Ce projet représente un engagement significatif en faveur de l'amélioration et de la modernisation des infrastructures, contribuant ainsi à renforcer la **qualité** et l'**efficacité énergétique** des habitations concernées.

Entreprise : **Pierret**

Coûts : **1.065.312,09 € HTVA**

Durée : **270 jours**

2. Rénovation Biéreau

Le chantier de rénovation dans le quartier du Biéreau/Sarriette à Louvain-la-Neuve progresse bien, et la deuxième phase a déjà commencé. Cette étape **consiste à réparer les bétons des coursives**, en effectuant une **réfection de l'étanchéité et en remplaçant les garde-corps**. Tout comme lors de la première phase, une présentation des travaux aux locataires a eu lieu.

Les résidents seront ravis de bénéficier de ces améliorations une fois les travaux terminés !



3. Remplacement des chaudières

En même temps que le chantier de rénovation de la scavée du Biéreau, une dizaine de chaudières ont été remplacées durant le mois de mars dans le quartier du Biéreau (Louvain-la-Neuve). Ces nouvelles chaudières à condensation garantiront un **meilleur rendement** que les chaudières de type standard.

Les locataires verront donc un impact direct sur leur facture !



PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le Gouvernement wallon a lancé en juillet 2020 le «plan de rénovation 2020-2024» pour renforcer la salubrité et améliorer la performance énergétique de 25.000 logements sociaux.

RAPPEL DES OBJECTIFS :

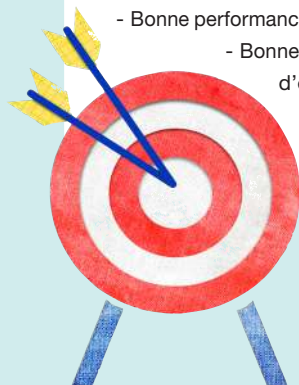
L'essentiel des investissements portera sur des travaux économiseurs d'énergie, qui seront bénéfiques au climat.

Les travaux devront :

- Mettre ces logements aux **normes de salubrité et de sécurité** ;
- **Améliorer les performances énergétiques** des logements qui devront atteindre au **minimum le label B**, et tendre vers le label A.

Cela signifie :

- Faibles besoins en chaleur du logement.
- Bonne performance des installations de chauffage.
- Bonnes performances des installations d'eau chaude sanitaire.
- Système de ventilation complet.

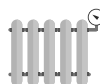


PRE CHASTRE

NATURE DES TRAVAUX :

Les 40 logements concernés sont organisés en 7 groupements de maisons, construits aux alentours de 1977.

TECHNIQUES SPÉCIALES



Système de chauffe :

Chauffage centrale avec chaudière gaz – production eau chaude instantanée. 15 chaudières sont à remplacer par des chaudières gaz à basse condensation, avec production instantanée d'eau chaude sanitaire.



Système de ventilation :

La ventilation mise en œuvre sera de type C et C+, réalisée par la pose de ventilateur hélicoïdes individuel à : détection de présence et d'humidité dans les SDB et cuisine.



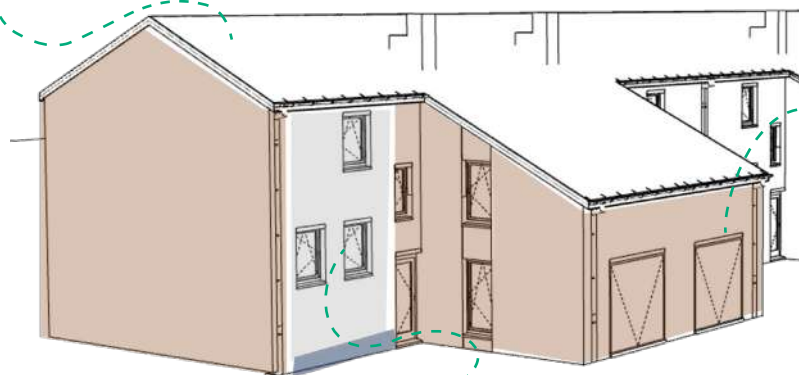
* Le système Sarking est une méthode d'isolation thermique pour les toitures en pente pour lesquelles des panneaux d'isolation rigides sont rajoutés par-dessus les chevrons ou pannes (dans notre cas, sur panneaux autoportants). Ce système permet – lors de rénovations – d'isoler/de rénover la toiture sans pour autant devoir ôter la finition intérieure.

ÉTAPE 1

Isolation de la toiture et remplacement de la couverture de toiture : cette transformation consistera à renforcer l'efficacité énergétique des toitures. C'est pourquoi, dans un souci de minimiser les impacts sur la vie quotidienne des habitants, le choix s'est porté sur le système Sarking*.

ÉTAPE 2

Façade : isolation des façades par l'extérieur. Le projet vise à rénover les habitations par des interventions subtiles afin de conserver l'unité du site.



ÉTAPE 3

Châssis : le remplacement des menuiseries extérieures d'origine en bois par de nouvelles menuiseries extérieures en PVC.

PROJETS FUTURS

En parallèle, les services de Notre Maison lancent l'étude des prochains chantiers de rénovation à savoir 18 logements à rénover à Marbais et la rénovation de logements situés à Vieux Genappe. Vous en saurez plus dans la prochaine brochure.



MOMIGNIES SQUARE WILLY MAIRESSE

Au croisement de la Rue d'En Haut et de la Rue de la Gendarmerie, le Square Willy Mairesse a métamorphosé l'ancien site des scieries Mairesse de Momignies. En 2018, Notre Maison a construit 10 appartements et 8 logements collectifs, façonnant ainsi un nouveau chapitre dans le paysage urbain de la commune.

UN IMMEUBLE À APPARTEMENTS

Ce projet se concrétise par la construction d'un immeuble collectif, composé d'espaces communs et de logements une chambre.

L'immeuble, construit sur deux étages, dispose d'un ascenseur et de six appartements adaptables en fonction des besoins des locataires, que ce soit au niveau de la mobilité ou de la sécurité.



Auteur du projet : **TROMCOURT**

Entreprise : **COBARDI SA**

Coûts : **1.480.000€ HTVA**

LA VMC : GARANT DE VOTRE CONFORT ET DE VOS ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Dans le but de résoudre les problèmes fréquents d'humidité dans les logements et d'améliorer le confort des résidents, Notre Maison a décidé d'équiper ses logements de système de ventilation contrôlée, appelés VMC. Cette installation est systématique lors de la construction de nouvelles habitations (depuis 2013), mais elle concerne également les bâtiments plus anciens où la gestion de l'humidité reste cruciale.

MAIS COMMENT FONCTIONNE CE SYSTÈME ?

La VMC est équipée d'un capteur et d'un groupe d'extraction d'humidité chargé de **renouveler l'air à l'intérieur de la maison**. Dès qu'une quantité excessive d'humidité est détectée dans le logement, le groupe de ventilation augmente automatiquement la vitesse d'extraction de l'air jusqu'à ce que le niveau d'humidité atteigne un seuil acceptable.

En d'autres termes, cela signifie qu'un léger flux d'air est constamment extrait des pièces les plus sujettes à l'humidité, comme la cuisine, la salle de bain et les toilettes, dans le but de maintenir le niveau d'humidité sous contrôle. Si le niveau d'humidité augmente, le flux d'air augmente automatiquement pour ventiler ces espaces, rétablissant ainsi un niveau d'humidité normal.

IMPORTANT : Vous l'aurez compris, il est important de **maintenir l'extraction d'air en marche et de garantir le bon fonctionnement de l'équipement**. Toute déconnexion du groupe d'extraction ou toute obstruction délibérée des bouches de ventilation entraînera la détérioration du logement qui sera exposé à l'humidité.

COMMENT L'ENTRETENIR ?

L'entretien principal consiste en un **nettoyage régulier des grilles d'extraction**, recommandé au moins tous les 6 mois. Il est essentiel de noter que la consommation énergétique de la VMC est relativement faible, d'autant plus que chauffer de l'air sec demande moins d'énergie que de chauffer de l'air humide. En somme, un logement équipé d'une VMC fonctionnelle et entretenue coûtera généralement moins cher, ce qui compense la consommation du système de ventilation. De plus, cela **améliore le confort de vie en éliminant l'humidité**.



➡ Bouches d'extraction hygoréglable



EFFETS RÉTROACTIFS : QUAND UN OUBLI SE TRANSFORME EN GROS SOUCIS

En dehors de la révision annuelle des loyers, en tant que locataire d'un logement social vous devez aussi veiller à nous signaler tout changement dans vos revenus ou votre composition de ménage en nous envoyant les documents faisant état des revenus actuels de tous les membres majeurs du ménage.

AUGMENTATION DE +15% DES REVENUS

Lorsque les revenus d'un ménage augmentent de **plus de 15 %**, que ce soit en raison d'une modification de la composition du ménage, d'un nouvel emploi ou d'une augmentation du temps de travail, le loyer sera révisé. Cette révision prendra effet le 1^{er} jour du mois suivant l'augmentation des revenus. Dans le cas où vous attendriez la révision annuelle des loyers pour signaler cette augmentation, cela risque de créer

une dette qui pourra rapidement être conséquente en fonction du nombre de mois de l'effet rétroactif. Cette somme qui nous est due pourra (sur demande et en fonction du montant de la dette) faire l'objet d'un **plan d'apurement** qui se verra ajouté au montant de votre nouveau loyer.



EN EXEMPLE

Madame X a un nouvel emploi en septembre 2022 et Monsieur Y bénéficie d'une augmentation de ses revenus en décembre 2022. Ces faits n'ont été signalés qu'en novembre 2023 dans le cadre de la révision du loyer 2024.

L'effet rétroactif sera calculé comme suit :

► **pour Madame X :** Les revenus passent de 18.472,65 € (revenu minimum) à 27.986,74 € en septembre 2022, ce qui engendre un complément à payer de 427,53 € pour octobre-novembre-décembre 2022.

► **pour Monsieur Y :** Les revenus passent de 19.690,01 € (revenu minimum) à 34.238,78 € en janvier 2023, ce qui engendre pour le couple un complément à payer de 2.216,27 € de janvier 2023 à décembre 2023.

La dette totale due à cet effet rétroactif s'élève donc à 2.643,80 €, somme que vous devrez payer en maximum 12 mois, à savoir environ 220 € par mois en plus du paiement de votre loyer.



IMPORTANT :

Le manque de réactivité peut donc mettre un ménage dans une situation financière compliquée alors que celle-ci est facilement évitable : il suffit de nous le signaler dès que le changement de situation a lieu !

“
**SI LES REVENUS DU MÉNAGE AUGMENTENT DANS LE COURANT DU MOIS DE MARS,
LE LOYER SERA REVU À LA HAUSSE À PARTIR DU 1^{ER} AVRIL.
IL EST DONC IMPORTANT DE LE SIGNALER LE PLUS VITE POSSIBLE.**
”

DIMINUTION DE +15% DES REVENUS

Lorsque les revenus du ménage **diminuent de plus de 15 %**, que ce soit en raison d'une modification de la composition du ménage, d'une perte d'emploi ou du passage à la pension, **le loyer sera révisé**. Cette révision prendra effet le **1^{er} jour du mois suivant la réception** par nos services du/des document(s) officiel(s) prouvant le changement de situation. En attendant de nous envoyer les documents probants et afin de ne pas retarder la date de la modification du loyer, vous pouvez déjà **signaler votre changement de situation** par téléphone au service loyers de votre antenne ou par mail à loyer@notremaison.be.

EN EXEMPLE

Si les revenus du ménage diminuent courant mars et que vous ne le signalez qu'en septembre dans le cadre de la révision annuelle des loyers, le loyer ne sera revu à la baisse qu'à partir du 1^{er} octobre. Il en va donc de votre intérêt de le signaler le plus vite possible afin d'adapter votre loyer à votre nouvelle situation.



QUAND LA MODIFICATION DU LOYER

SERA-T-ELLE EFFECTIVE ?

- **en cas d'une baisse de loyer** : celle-ci sera effective le 1^{er} jour du mois qui suit la réception par nos services du/des document(s) officiel(s) prouvant le changement de situation.
- **en cas d'une hausse de loyer** : celle-ci sera effective le 1^{er} jour du mois qui suit le moment où l'augmentation des revenus est intervenue.

Une question ou un changement de situation ?

N'hésitez pas à contacter le service loyer :
Brabant Wallon : 010/84.85.50
Botte du Hainaut : 071/31.89.83
loyer@notremaison.be

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

Votre situation a changé ?

secretariat@notremaison.be

Contacteur le CCLP

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



Suivez-nous
sur Facebook !

/notremaisonsocietedelogeement



FÊTES DES VOISINS : REJOIGNONS-NOUS !

Soyez des nôtres pour la toute première fête des voisins (de l'année) de Notre Maison. Une journée spéciale pour se retrouver entre voisins et amis dans une ambiance festive et conviviale. Préparez vos agendas : **le 21 juin 2024, dès 17h00**, le coup d'envoi des festivités sera donné par la fête des voisins du Fond Tasnier (Rixensart), promettant un moment de partage et de convivialité.

Les détails des activités prévues seront révélés sur notre page Facebook. C'est une occasion en or pour tisser des liens avec vos voisins.

Restez connecté et à l'affût, car ce n'est que le début ! D'autres festivités de quartier suivront et seront annoncées sur Facebook. Assurez-vous de nous suivre pour ne rien manquer des événements à venir.