

# HSSN info



HABITATIONS SOCIALES DE SAINT-NICOLAS

Bulletin n°1 - Avril 2013



Rue des Charbonnages 95  
4420 Saint-Nicolas  
Tél. 04 224 77 77  
Fax 04 367 74 46  
[www.logementsaintnicolas.be](http://www.logementsaintnicolas.be)

Société de logements de service public  
agrée par la S.W.L. sous le n°6190  
N° entreprise : 0403.978.670

# SOMMAIRE

## **EDITO : P. 3**

Le mot du directeur gérant

## **ENTRE NOUS : P. 4**

Façades fleuries

Les ateliers « Art d'éco »... consommer !

Visite au domicile « Economie d'énergie » et « Qualité de vie »

Permanences sociales

Pour les enfants aussi...

A venir : la « Fête des Voisins »

## **DOSSIER : P. 8**

Les habitations sociales de Saint-Nicolas en détail

## **VU DE L'INTÉRIEUR : P. 13**

Avancement PEI, Pivert, Abords ;

Mise à l'honneur d'un locataire ;

Anniversaire octogénaire ;

Le point technique avec vous

## **A VOUS DE JOUER... P. 15**

**Votre publicité dans notre journal :**

**Raphaël BAERT • 04 224 77 77**

**[secretariatdirection@logementsaintnicolas.be](mailto:secretariatdirection@logementsaintnicolas.be)**



### **Editeur responsable :**

Patrick LAMBRICHTS

### **Comité de rédaction :**

Soledad AGUIAR RADERMACKERS

Enissa CHAOUCH

Raphaël BAERT

### **Graphisme et impression :**

Imprimerie **Gérôme** sa



Depuis 92 ans, notre Société les " Habitations Sociales de Saint-Nicolas " (HSSN) gère 15% du patrimoine de la Commune au profit de personnes socialement dans le besoin d'un toit.

En novembre 2009, je suis devenu le « septième » directeur-gérant.

Par les temps qui courent, la durée moyenne d'une direction peut paraître, en effet, impressionnante, mais ceci nous indique à quel point l'engagement est le fait de gens dévoués qui vont au bout de leurs missions et de leurs passions.

A l'époque des changements professionnels fréquents, les HSSN seront-elles encore un modèle de stabilité ?

J'ai en tout cas l'ambition, avec le soutien de mon président Michel FRANCUS et de ma vice-présidente Audrey HOFMAN, d'y conserver des valeurs qui permettent d'en faire une société exemplaire et dans laquelle il fait bon vivre, que ce soit comme locataire, sociétaire, membre de ses organes ou membre du Personnel.

### **Permettez-moi de me présenter :**

Je m'appelle Patrick LAMBRICTS, j'ai 50 ans, je suis marié et père de 2 enfants.

Fils de feu Jean LAMBRICTS, je pense connaître le secteur, y étant né.

Après des études de comptabilité, et quelques années à l' « ALE » j'ai rejoint les HSSN en 1994.

Mon parcours au sein de cette société est passé par étudiant ouvrier, étudiant au service loyers, aide-comptable, comptable, directeur administratif et enfin directeur-gérant.

### **Pourquoi suis-je devenu directeur ?**

Vous n'êtes pas sans savoir qu'en novembre 2009, la Société a licencié son directeur.

La motivation qui m'a poussé à me présenter est le constat d'un personnel et d'un conseil d'administration unis dans l'accomplissement d'un but commun et

qui me semble essentiel : le bien-être de nos locataires qui est intimement lié au sain développement de notre Société.

J'ai hérité de valeurs sûres et j'entends les développer au gré des défis que nous pose la société en termes de développement et de satisfaction des besoins en logement à loyer accessible.

### **Pourquoi un bulletin ?**

Les bruits de comptoir sont comme le « jeu du téléphone arabe », au bout de la chaîne, l'info est toujours dénaturée. C'est pourquoi, il me semble essentiel, en parallèle avec notre site internet [www.logementsaintnicolas.be](http://www.logementsaintnicolas.be) d'améliorer la communication entre les locataires (vous) et la société (nous). Vous et nous sommes indissociables au bon fonctionnement du logement social.

Ce bulletin sera un outil de plus pour vous informer sur tous les sujets d'actualité propres à la vie de vos quartiers et votre société de logement.

Je vous en souhaite une bonne lecture.

Le directeur-gérant :  
Patrick LAMBRICTS



## Concours de façades fleuries au sein des logements des HSSN

Sur le thème « Je fleuris, Saint-Nicolas s’embellit ! », le concours vise avant tout à embellir l’ensemble de notre parc locatif de logements sociaux. L’objectif sera atteint si tous les résidents posent de petits gestes.

### Pourquoi fleurir ?

C’est une façon de se créer un environnement agréable, de se rapprocher de la nature, de réaliser des tableaux vivants et de colorer notre univers urbain. C’est aussi et surtout contribuer à la qualité de vie de nos concitoyen(ne)s.

### Qui peut participer ?

Tout résident de nos logements sociaux, qui se sera inscrit avant le 3 mai 2013.

### Critères d’évaluation

Propreté des lieux.

Entretien de la pelouse, des arbres, arbustes et conifères.

Harmonie et équilibre des végétaux.

Présence de jardinières et de contenants à fleurs.

### Jugement

Les membres du jury sillonneront les rues des quartiers sociaux de la commune durant la dernière semaine du mois de mai et détermineront les gagnants pour chaque catégorie selon la vue en façade.

### Remise de prix

Lors de la fête des voisins qui se tiendra dans le quartier du Pansy.

Tous les participants recevront un brevet ; de plus, des prix seront attribués aux lauréats.

### Renseignements et inscriptions : service social

Mesdemoiselles AGUIAR et CHAOUCH au 04 224 77 77

social@logementsaintnicolas.be





## LES ATELIERS « ART D'ÉCO »... CONSOMMER !

Par les temps qui courent, se serrer la ceinture ne suffit plus. La peur de la boîte aux lettres et de ce qu'elle contient comme mauvaises nouvelles (factures, rappels, mise en demeure, menaces d'huissier,...) seul le changement de nos modes de consommation peuvent encore nous aider au quotidien. **Ainsi, nous proposons une fois par mois, tous les mardis à 13 heures 30, à nos locataires des ateliers d'information, d'échange et d'apprentissage de comportements et fonctionnements « anticrise ».**

Voici les différents thèmes :

### ●●● **Mardi 30 avril : droguerie sociale**

Nous proposons à nos locataires de participer gratuitement à l'atelier « Droguerie sociale », où nous leur apprendrons à fabriquer eux-mêmes leur liquide vaisselle, produit à récurer, parfum d'intérieur et autre produit d'entretien. Le tout à partir de recettes 100% naturelles et surtout nettement plus économiques.

### ●●● **Mardi 29 mai : cuisiner, comment se régaler sans se ruiner**

Halte au gaspillage, vive la cuisine saine et bon marché! Lors de cet atelier, nous proposerons nos recettes « anticrise » et attendons de connaître les vôtres.

### ●●● **En pratique**

Nos ateliers sont ouverts à tous nos locataires. L'inscription au préalable est obligatoire. Si aucune inscription n'a eu lieu la semaine qui précède l'atelier, celui-ci sera annulé d'office.

Renseignement et inscription auprès du service social par téléphone au 04 224 77 77 ou par mail : [social@logementsaintrnicolas.be](mailto:social@logementsaintrnicolas.be)

Lieu : siège social des HSSN. En fonction du thème de l'atelier, il est possible que l'on vous demande de vous munir avec quelques objets ou matériel. Participation gratuite.

## **Visite au domicile « Economie d'énergie » et « Qualité de vie »**



Nous souhaitons offrir à nos locataires intéressés la possibilité de bénéficier de conseils avisés en matière d'économie d'énergie mais aussi attirer leur attention sur la qualité de l'air à l'intérieur de leur habitat.

En effet, bon nombre de comportements au quotidien permettent de mieux gérer notre consommation énergétique et donc de diminuer notre facture de gaz et d'électricité. Notre qualité de vie dépend aussi de notre santé, celle-ci est notamment influencée par notre mode de vie. Il s'agit ici de mieux connaître les polluants de l'air dans l'habitat, la ventilation adéquate ou pas, de l'humidité présente ou non, les dégâts sur le logement et par répercussion sur la santé.

**Ces visites s'effectuent à la demande  
et sur rendez-vous.  
Conseils et visite gratuits.**





## Pour les enfants aussi...

Les vacances approchent... pas toujours évident d'occuper les enfants !

C'est pourquoi nous souhaitons inclure les enfants de nos locataires dans nos projets et donc leur proposer quelques activités durant les vacances scolaires ; en collaboration, notamment, avec l'échevinat de la culture et de l'environnement mais aussi avec le plan de cohésion sociale. Nous vous suggérons de ne pas attendre pour les inscrire à :

### La visite guidée du terrier du Pavé du Gosson

Situé dans le quartier du Pansy, ce site préservé regorge de richesses en matière de faune et flore locale. Une animatrice guidera les enfants lors de cette aventure découverte et leur permettra de mieux connaître leur environnement, tout en les sensibilisant au respect de la nature. La date sera fixée en fonction des inscriptions.

### Jeux et animation

Le jeu : « Dis moi comment tu vis ? » est une approche didactique sur l'économie d'énergie et le tri des déchets dans le logement, avec cadeau à la clé pour tous les participants. L'animation peut avoir lieu au sein des maisons de quartier ou au siège social de la société. Age : 8-12 ans. Nombre limité d'enfants par groupe.

Sur inscription. Participation gratuite.

Renseignement et inscription auprès du service social par téléphone au 04 224 77 77 ou par mail : [social@logementsaintnicolas.be](mailto:social@logementsaintnicolas.be) ou lors des permanences sociales.



C'est une manifestation proposant aux habitants de partager un moment de convivialité avec leurs voisins **le dernier vendredi du mois de mai**. « La fête des voisins » est un évènement simple à mettre en œuvre :

**Un objectif** : Réagir face à la solitude. Inciter les gens à se rencontrer. Un moyen : Se retrouver autour d'un

apéritif, d'un buffet entre voisins, chacun apportant quelque chose.

**Un état d'esprit** : Simplicité et convivialité. Proximité et solidarité. Une date : le vendredi 31 mai 2013.

**Des acteurs** : Les habitants citoyens d'un immeuble, d'une rue, d'un quartier.

**Un lieu** : La commune, une rue, un trottoir, un jardin, un hall, une cour, une maison, un appartement,... Nous soutenons les initiatives de nos locataires pour l'occasion et nous mettrons à leur disposition des outils de communication (affiches, accroche-portes, invitations et ballons). N'hésitez pas à nous contacter...

# Les "Habitations Sociales de Saint-Nicolas" en détail



**Présentation :** Agréée par la société wallonne du logement, la société des "Habitations Sociales de Saint-Nicolas" (HSSN) assure la gestion du patrimoine de presque 1500 logements sur le territoire de Saint-Nicolas.

Notre commune regroupe les trois entités de Montegnée, Tilleur et Saint-Nicolas, compte 13 cités de logements sociaux.

L'ensemble des règles qui régissent la gestion et les activités des "Sociétés de Logement de Service Public" (SLSP) et par conséquent les HSSN sont définies dans « le code wallon du logement et de l'habitat durable » et ses arrêtés d'application.

**Historique :** La société des HSSN a été créée en 1921, elle fêtera donc ses 92 ans cette année. Le but premier de sa création était de répondre au besoin de logement des plus défavorisés, en période de grave crise économique. En ce temps là, le nombre de logements était de 94. Ce chiffre est multiplié par 16 à la date d'aujourd'hui !

**Patrimoine :** Notre parc immobilier est composé de 1496 Logements.

Voici la répartition de nos biens immobiliers :

754 maisons,

742 appartements,

255 garages,

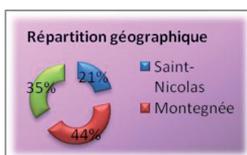
+/- 10,8 ha de terrains répartis sur Tilleur, Montegnée et Saint- Nicolas.

Tous nos logements ont été ou sont en cours de rénovation grâce au "Programme Exceptionnel d'Investissement" (PEI) lancé par la Région wallonne en 2004.

Ce plan concerne 95% de nos habitations. Actuellement, nous avons réalisé 80% des travaux de rénovation dans nos logements.

## Répartition géographique :

Saint-Nicolas	321
Montegnée	658
Tilleur	517
TOTAL	1496



## Nos services internes : qui fait quoi ?

### Le service loyer - candidature

Titulaires : Mesdames Seval CAYIR,  
Pascale CARIAUX et Danielle LAURENT

- Accueil des candidats-locataires.
- Tenue à jour des dossiers des candidats-locataires et des locataires.
- Accueil téléphonique, contrat de bail, changement dans votre situation, calcul de loyer, renon,...

**Tél. 04 224 77 77**

**loyer@logementsaintnicolas.be**



### Le service social

Titulaires : Mesdemoiselles Soledad AGUIAR et Enissa CHAOUCH

- Aider le locataire à mieux vivre chez lui.
- Prévenir et lutter contre le surendettement.
- Le suivi du relogement en cas de logement de transit ou de mutation.
- L'écoute et le soutien dans les démarches de réflexion et de recherche de solutions.
- L'élaboration de projets diversifiés pour et avec les locataires.

**Tél. 04 224 77 77**

**social@logementsaintnicolas.be**



## Le service contentieux

Titulaire : Monsieur François DONNAY

A votre écoute en cas de difficultés financières qui auraient un impact sur le paiement de votre loyer et de vos charges.

Négocie les plans d'apurement et gère les différentes étapes des récupérations de loyers.

Se déplace à votre domicile.

Collabore étroitement avec l'avocat désigné par la société.

**Tél. 04 224 77 77**

**[contentieux@logementsaintnicolas.be](mailto:contentieux@logementsaintnicolas.be)**

## Le service comptabilité

Titulaires : Messieurs Didier JASSELETTE et Michael LORIA

Comptabilité, gestion du personnel, budget et marchés publics : interne à la société ne travaillant pas directement avec les locataires.

## Le service technique

Titulaires : Monsieur Maxime WILLEMS, le responsable technique.

Madame Francine CHARLES, la secrétaire technique.

Madame Michelle GILET, la référente cadastre.

Messieurs Jean-Pierre MONSIEURS, Olivier MONSIEURS, Michel RENETTE, les techniciens.

Monsieur Michel GAENS, le magasinier.

Toute question liée aux problèmes techniques de votre logement.

**Tél. 04 224 77 77**

**[secretariattravaux@logementsaintnicolas.be](mailto:secretariattravaux@logementsaintnicolas.be)**

## La régie ouvrière

Titulaires : Messieurs Alain THIELENS, Alain JEUNEHOMME, Giovanni ESPOSITO, Albert BURTON, Stavros MARKOPOULOS, Claudio DI GIACOMO et Juan FERNANDEZ LUGO.

Sur décision du service technique, les ouvriers se déplacent chez vous, munis d'un bon de travail que vous devez signer.

### La direction

Directeur-gérant : Monsieur Patrick LAMBRICHTS

Directeur adjoint : Monsieur Didier JASSELETTE

Directeur technique : Monsieur Maxime WILLEMS

Secrétaire de direction : Monsieur Raphael BAERT

Tout courrier pour les HSSN est à adresser à l'attention du directeur ;  
Possibilité d'entretien sur rendez-vous.

**Tél. 04 224 77 77**

**[secretariatdirection@logementsaintnicolas.be](mailto:secretariatdirection@logementsaintnicolas.be)**

### Le conseil d'administration

Président :

Michel FRANÇUS, représentant la commune de Saint-Nicolas,

Vice Présidente :

Audrey HOFMAN, représentant la commune de Saint-Nicolas,

Administrateurs :

Antoine BERGMANS, représentant le CPAS de Saint-Nicolas,

Isabelle FRESON, représentant la commune de Saint-Nicolas,

Mohamed BOUGNOUCH, représentant la ville de Liège,

Jean-Louis GILLES, représentant de la Région wallonne,

Antoine DEL DUCA, représentant de la province de Liège,

Daniel GERARD, représentant du C.C.L.P.

La commissaire de la "Société Wallonne du Logement" :

Delphine JENNEKENS assiste à toutes les réunions du conseil d'administration.  
Elle veille en outre au respect de la réglementation et de la législation en vigueur.

Le directeur-gérant :

Patrick LAMBRICHTS.





## **Le "Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires" (C.C.L.P)**

Il s'agit d'un groupe de locataires qui représente les habitants de la "Société de Logements de Service Public" (SLSP) et qui participe aux réunions du conseil d'administration de la société.

### **Ses missions :**

Le CCLP est avant tout le représentant des habitants auprès de leur société de logement de service public.

Il transmet obligatoirement l'avis des locataires aux dirigeants de la SLSP, notamment sur les points suivants :

- Les informations relatives aux droits et obligations respectifs des sociétés d'une part, des locataires et propriétaires d'une autre part ;
- L'animation et les activités culturelles et sociales dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société ;
- L'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords ;
- Le décompte annuel des charges ;
- Les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges ;
- Le règlement d'ordre intérieur des immeubles ;
- Les projets et réalisations de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager, ainsi que les projets de construction de la société.

**La mission fondamentale du CCLP est de défendre les intérêts des locataires et des propriétaires et de relayer leurs préoccupations auprès de la société de logement.**



## Etat d'avancement des travaux

Un tour des cités afin de vous donner une idée de l'avancement des différents chantiers, que ce soit concernant le PEI, le chantier Pivert ou encore les abords.

Concernant les travaux des abords :

Au niveau des devantures de logements, 500 abords sont en cours de travaux depuis janvier 2013 dans le quartier de l'ONU, avenue des Marronniers, rue des Tilleuls, une partie de la rue Bordelais, la rue du Point de Vue, rue du Coq, rue du Vieux Thiers, rue de la Nouvelle Cité et rue de la Justice.

### Concernant le chantier du programme Pi vert (Plan d'Investissement Vert) :

Le chantier démarrera entre la mi-mai, voire début juin pour les maisons de la rue d'Angleur 112 à 130.

### Concernant les chantiers du programme PEI (Plan Exceptionnel d'Investissement) :

Les buildings de Trixhes aux Agneaux sont terminés.

Le chantier Van belle prendra fin au mois de juin.

Le chantier Coopération 72 est à la moitié de son parcours.

4 colonnes sur 8 sont terminées.

Le chantier Crusson – Bordelais 137 A et B est en cours, les 5 premiers logements sont réalisés en une seule fois.

L'isolation du 1<sup>er</sup> building de la rue Malaise est achevée

et les travaux de la 1<sup>re</sup> phase sont terminés.

Le chantier de l'ONU est terminé.

Le chantier Bordelais 200-202 est terminé.

Le chantier avenue des Marronniers est terminé. 12 logements présentant des fissures importantes ne sont pas rénovés. Ils seront démolis à moyen terme. Cela permet aux HSSN de rénover les 12 logements de la rue du Bordelais que nous avons préalablement voulu vendre.

Les chantiers « Trixhes aux Agneaux maisons (paires) – Malaise 150-156 » et « Trixhes aux Agneaux maisons (impaires) – Mabotte 84 à 122 (paires) » ont repris.





## **La procédure de plainte**

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2013, une procédure de gestion des plaintes est instaurée par les HSSN. Celle-ci a pour but d'uniformiser et de clarifier le cheminement des plaintes et leur prise en charge.

*Ainsi, cette procédure ne peut être utilisée en matière d'arriérés de loyers, ni à l'encontre de décisions supérieures, notamment celles du comité d'attribution.*

*Elle ne concernera ni le contentieux locatif, ni les plaintes à l'encontre d'un membre du personnel des HSSN.*

Dépôt de la plainte uniquement par courrier postal « à l'attention du directeur gérant », avec la mention « plainte ». La plainte peut être manuscrite, dactylographiée, ou prochainement effectuée via le formulaire de dépôt de plainte qui sera téléchargeable sur notre site.

Un accusé de réception de la plainte est envoyé par le service concerné dans les cinq jours ouvrables, et le cas échéant une explication claire sera fournie en cas de non recevabilité de cette plainte.

Le gestionnaire de la plainte informe le plaignant du suivi de sa plainte, et dans des délais raisonnables s'efforce de retenir une solution pour l'issue de celle-ci ;

Un courrier de clôture est envoyé au plaignant dans le mois qui suit. Le gestionnaire prendra contact avec la personne pour vérifier son degré de satisfaction.



# SUDOKU

	5		2	3				
3				7	6	8		
4			9					3
	4						3	
	9	1				2	8	
	6						4	
5					2			6
		6	1	5				4
				4	7		9	

## Appel aux idées des locataires :

Vous souhaiteriez que nous évoquions un sujet dans notre prochain bulletin, vous souhaiteriez promouvoir un projet en lien avec votre quartier ou votre immeuble ou encore nous suggérer la mise en place d'une activité,... n'hésitez pas à contacter notre service social par téléphone au 04 224 77 77 ou par mail : [social@logementsaintnicolas.be](mailto:social@logementsaintnicolas.be)

## Infos pratiques :

Nous désirons vous consulter sur différents sujets concernant vos logements, notre société, etc... A cet effet, vous recevrez dans le courant du mois de juin une enquête de satisfaction. Nous espérons que vous nous la retourneriez afin que nous puissions tenir en compte votre avis et situer nos interventions. Merci d'avance pour votre collaboration à l'amélioration de nos services et de votre quotidien...

# Vstyl



COIFFEUR • VISAGISTE  
HOMME • DAME • ENFANT

04 246 06 80  
[www.vstyl-coiffure.com](http://www.vstyl-coiffure.com)

Place Emile Vandervelde 53  
4420 Montegnée