

HSSN info



HABITATIONS SOCIALES DE SAINT-NICOLAS

Bulletin n°6 - JANVIER 2015

2015



Toute l'équipe vous souhaite
une excellente année

Rue des Charbonnages 95
4420 Saint-Nicolas
Tél. 04 224 77 77 • Fax 04 226 22 97
www.logementsaintnicolas.be

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

EDITO : P. 3

ENTRE NOUS : P. 4-5

- Espace beauté et bien-être

DOSSIER : P. 6-11

- Le black-out
- Les loyers dans les logements sociaux

Vu de l'INTÉRIEUR : P. 12

- Suite et fin du P.E.I.

En parallèle : P. 14

- Halloween 2014
- Saint-Nicolas et Père Noël

À vous de jouer... : P. 15



En ce début d'année 2015, nous souhaitons à tous nos locataires une excellente année pleine de bonheur, de succès et de santé.

2015 constituera une année charnière.

En effet, nous allons démarrer une phase importante de l'isolation de nos logements (PIVERT) et donner nos premiers coups de pioches pour la construction de logements passifs.

En parallèle, nous terminerons début de cette année le PEI, soit : 10 ans de rénovation du parc immobilier Saint-Niclausien.

L'ensemble du Conseil d'Administration et du personnel œuvre au développement de notre territoire et à la mise en place de services modernes adaptés à vos attentes. Cette philosophie est réalisée dans un cadre financier prudent, tenant compte de nos capacités d'investissement. C'est notre engagement près de vous.

Bonne et heureuse année à tous !



Espace « Beauté et bien-être » dans le quartier du Van Belle

À l'occasion des fêtes de fins d'années, nombreuses femmes de Tilleur se sont accordées un moment de détente pour se ressourcer, prendre soin d'elles, se sentir bien dans leur corps et dans leurs têtes ; loin du stress et de la fatigue du quotidien. En effet, cette première édition -organisée en partenariat avec le Plan de Cohésion sociale- fut riche en rencontres, échanges, astuces de beauté et autres discussions « de filles »... Plusieurs ateliers étaient proposés tels que : coiffure, cosmétique bio, relooking,... Le tout contre une participation modique variant de 2 euros pour une manucure à 5 euros pour une coupe, shampoing et brushing.



Un projet itinérant

L'idée d'un espace de beauté et de bien-être est né de diverses interpellations, de part et d'autres, lors de nos visites à domicile ou par l'intermédiaire des divers ateliers participatifs sur la Commune : à quand un lieu de beauté et d'écoute, accessible pour tous ? A quand un travail de l'image et de l'estime de soi pour rompre l'isolement social et favoriser la réinsertion socio-professionnelle ? ... Ne disposant pas d'un local actuellement pour voir naître ce projet, nous avons lancé l'idée de « tournée beauté » 1 fois/trimestre dans un de nos quartiers de logements sociaux. La prochaine édition aura lieu au printemps, l'endroit n'est pas encore défini à ce jour. Nous ne manquerons pas d'avertir les locataires du quartier concerné...

Femmes et hommes

Nous avons orienté notre approche vers les femmes de Tilleur mais nous ne fermons pas la porte aux messieurs désireux, prochainement, de se faire une beauté...



Notre souci, votre bien-être

BLACK-OUT



Vous l'avez probablement déjà appris via les médias : cet hiver, RESA, le gestionnaire du réseau d'électricité sur notre Commune, fera face à un grand défi au niveau de l'approvisionnement.

Mais encore...

Y aura-t-il une pénurie d'électricité cet hiver ?

Oui, c'est à présent confirmé : l'approvisionnement du pays sera difficile.

Pourquoi y a-t-il une pénurie d'électricité ?

Plusieurs raisons expliquent cette situation :

- un manque de planification des moyens de production,
- l'arrêt de la moitié des centrales belges pour diverses raisons,
- les capacités d'importation déjà à leur maximum.

Quand le risque de pénurie est-il le plus important ?

Le risque de pénurie est le plus élevé lors du pic de consommation de fin de journée (17h-20h) en hiver. C'est à ce moment-là qu'il est important de limiter sa consommation.

Y aura-t-il des coupures d'électricité ?

Les mesures mises en œuvre par le gouvernement fédéral visent à éviter le black-out. Pour cela, certaines zones rurales du pays, dont notre Commune, pourraient être coupées pendant quelques heures (« délestage »).

Qu'est-ce que le délestage ?

Le délestage est une mesure prise par le gouvernement fédéral en cas de pénurie d'électricité.

Il s'agit d'interrompre l'approvisionnement en électricité pendant les heures où la demande est la plus forte, c'est-à-dire :

- entre 17 et 20 heures
- entre 11 heures 30 et 13 heures.

Combien de temps dure une période de délestage ?

La durée d'un délestage dépend principalement de deux paramètres : d'une part, la puissance de production et d'importation disponible et, d'autre part, la demande totale estimée au même moment. Un délestage pourrait être nécessaire tant que la demande est supérieure à l'offre. Typiquement, cela pourrait durer 3 à 4 heures, sauf circonstances exceptionnelles.



Comment savoir si ma rue est reprise dans le plan de délestage ?

Dans l'ensemble, toutes les rues de nos logements sont concernées. Consultez, toutefois, la carte établie par les autorités fédérales : www.economie.fgov.be

Comment est-on prévenu d'un délestage ?

24h à l'avance, une annonce est faite par la radio et la télévision. Un toutes-boîtes est également distribué dans les zones concernées par le délestage. Consultez votre fournisseur électricité, certains ont mis en place un système sms-alerte ;

Que faire si sa santé, sa vie ou son activité professionnelle exige de l'électricité ?

- Si votre santé nécessite de l'électricité, adressez-vous aux services de secours au numéro 112.
- Si la gestion de votre travail est menacée par une période sans courant, il faut mieux prévoir une solution de secours à tout moment.
En effet, en conditions normales, une panne de courant est également toujours possible.

Quelle est la différence entre pénurie et black-out ?

- Une pénurie est un manque d'électricité par rapport à la demande.
- Un black-out est un effondrement du réseau électrique qui peut être la conséquence d'une pénurie s'étant aggravée ou d'un problème technique imprévu.

Combien de temps peut durer un black-out ?

Deux cas sont possibles :

- Soit le réseau peut être reconstruit en s'appuyant sur les réseaux des pays voisins : dans ce cas, les premiers clients disposent à nouveau d'électricité après 4 heures, les derniers après 8 heures.
- Soit il faut repartir de zéro : dans ce cas, les premiers clients disposent à nouveau d'électricité après 10 heures, les derniers après 24 heures.

Quel rôle les Saint-Clausiens auront-ils à jouer ?

Vous serez invités à participer comme tous les citoyens aux efforts visant à diminuer la consommation d'électricité. En étant solidaire, vous pouvez éviter que d'autres zones du pays soient coupées, volontairement.

Prévention progressive...

ATTENTION : les buildings étant desservis par une installation hydrophore (= alimentation en eau par un système électrique) devront prendre leur précaution et prévoir des bouteilles d'eau si une coupure d'électricité est annoncée. Les buildings concernés sont : Coopération 72, Bordelais 200/202, Ciseleux 9/11/16/18/20 et Dieudonné Jacobs 60 .

Quelques conseils pour diminuer votre consommation :

Voici les conseils aux ménages diffusés par le SPF Économie :

ÉCLAIRAGE :

- Éteignez les lumières lorsque vous quittez une pièce ou un couloir ;
- Réduisez le nombre de lampes dans la pièce où vous vous trouvez ;
- Utilisez des ampoules à basse consommation ;
- Supprimez les « énergivores », tels que les lampes halogènes ;
- Évitez les éclairages décoratifs ;
- Laissez entrer un maximum de lumière naturelle.

CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE :

- Lorsque vous êtes à la maison : chauffez les pièces de vie (cuisine, living...) à maximum 19 °C à 20 °C.
- Le soir : fermez les rideaux, les stores et les volets ;
- La nuit ou lorsque vous êtes absent : abaissez la température jusque 15 °C-16 °C ;

APPAREILS ÉLECTRIQUES :

- Si possible, faites tourner votre machine à laver, votre séchoir et votre lave-vaisselle après 20 heures ou lors des heures creuses (en général, entre 22 et 6 heures du matin) ;
- Lavez votre linge à basse température, par exemple à 30 °C ;
- Utilisez votre ordinateur portable au lieu de votre PC fixe.

APPAREILS EN VEILLE :

- Quand vous ne les utilisez plus, éteignez complètement vos appareils (ordinateurs, télévision, décodeur, lecteur DVD, chaîne hi-fi) et ne les laissez pas en veille. Si un appareil n'a pas d'interrupteur intégré, branchez-le sur bloc multiprise avec interrupteur ;
- Retirez le chargeur de votre GSM ou de votre PC portable de la prise de courant lorsqu'ils ne sont pas en charge.



**En cas de coupure :**

Si une interruption volontaire de votre alimentation électrique est décidée, vous serez prévenu 24 heures à l'avance. Utilisez ce laps de temps pour vous préparer en suivant ces conseils du Centre de crise fédéral.

AVANT LA COUPURE :

- Débranchez vos appareils électriques pour éviter une surcharge électrique lors de la remise en service du courant ;
- Chargez votre GSM (mais gardez à l'esprit que le réseau de téléphonie mobile et fixe pourrait être perturbé en cas de panne électrique) ;
- Prévenez vos voisins et vos proches plus vulnérables et invitez-les à prendre les mêmes précautions.

PENDANT LA COUPURE :

- Éteignez vos appareils électriques sensibles (TV, ordinateur) et retirez-en la prise pour éviter une surcharge électrique lors de la remise en service du courant ;
- Mettez le thermostat de votre chaudière au minimum pour éviter une surcharge lors du redémarrage ;
- Gardez un interrupteur en position allumée pour savoir quand le courant est rétabli.
- Limitez vos déplacements à l'extérieur : les feux de signalisation pourraient ne plus fonctionner et provoquer des accidents de circulation ;
- Fermez les fenêtres et les portes pour conserver la température intérieure ;
- Écoutez la radio (à piles ou à manivelle, ou dans votre voiture) pour apprendre les dernières informations et recommandations des autorités ;
- Préférez les lampes torches aux bougies. Si vous utilisez des bougies, placez-les dans un bougeoir et sur une surface incombustible.
Ne les laissez jamais sans surveillance ;
- N'ouvrez pas inutilement votre frigo et congélateur. Si sa porte reste fermée, un congélateur plein garde la nourriture congelée de 24 à 36 heures ;
- Évitez de téléphoner pour ne pas saturer le réseau et ne pas gêner le travail des services de secours. En cas de danger, appelez le 112.
- Évitez d'utiliser votre GSM. Si vous devez quand même contacter quelqu'un, envoyez plutôt un SMS.

APRÈS LA COUPURE :

Pour éviter tout risque de nouvelle coupure :

- N'allumez pas tous vos appareils électriques en même temps ; laissez au système électrique le temps de se stabiliser ;
- Vérifiez l'état de la nourriture dans les réfrigérateurs, congélateurs et armoires. En cas de doute, jetez-la, votre santé prime !

Les loyers dans les logements sociaux



Votre loyer mensuel s'établit selon une formule qui prend en compte la valeur de l'habitation et les revenus imposables de votre ménage.

La valeur du logement, c'est le prix d'achat ou de construction plus les améliorations.

- Les revenus imposables (*voir avertissement extrait-rôle*)
Ne sont pris en compte qu'à concurrence de 50%, les revenus de :
 - l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans,
 - l'ascendant pensionné,
 - l'ascendant, du descendant et du collatéral, qui est reconnu handicapé.
- Chaque année, votre loyer sera actualisé. Pour pouvoir effectuer un calcul conforme à la réalité, la société de logement vous demandera de lui fournir :
 - une composition de ménage;
 - votre dernier avertissement extrait de rôle ;
 - la justification actuelle des revenus pour chaque membre du ménage;
 - l'attestation de la caisse d'allocations familiales
- Depuis 2013 un surloyer vous sera demandé en cas de chambres excédentaires :
 - 25 € pour une chambre supplémentaire
 - 60 € pour 2 chambres supplémentaires
 - 100 € pour 3 chambres supplémentaires
 - 150 € pour 4 chambres supplémentaires et plus



ATTENTION:

- Vous devez impérativement prévenir la société en cas de changement dans la composition du ménage ou dans les revenus du ménage.

Si nous découvrons que votre composition de ménage ne correspond pas à notre base de données, vous vous exposez à la résiliation du bail. En effet, un logement surpeuplé peut-être déclaré insalubre (risque de non-assurance). C'est de notre ressort de ne pas s'exposer à de tels risques.

- Les frais de consommation (eau, gaz, électricité,...) et/ou charges locatives ne sont pas compris dans le loyer.

Ai-je droit à des réductions de loyers ?

Votre loyer est diminué de :

- 6,90 € par enfant à charge
(pour qui un membre du ménage perçoit des allocations familiales) ;
- 6,90 € par adulte handicapé ;
- 13,80 € par enfant handicapé ou par enfant orphelin à charge.



Comparaison avec le privé

- le loyer mensuel de référence demandé en province de Liège pour une maison de 150 m² est actuellement de 890,00 € (hors charges et taxes)*
- le montant locatif mensuel actuellement demandé en province de Liège pour un appartement d'occasion de 80 m² (finitions standard) est en moyenne de 565,00 € (hors charges)*

* source Immovlan.be

Que fait-on de vos loyers ?

1. Quel coût pour les travaux d'entretiens :

Les chiffres énoncés ci-dessous sont arrêtés au 31 décembre 2013 et correspondent à un mois de loyer hors charges.

Loyer moyen mensuel :	256,19€
Rémunération du personnel :	-92,05€
Frais de fonctionnement :	-17,03€
Frais de la régie :	-3,25€
Consommation à charge de la société :	-3,77€
Assurances :	-3,91€
Précompte immobilier :	-33,51€
Annuités dues :	<u>-68,92€</u>
Disponible pour l'entretien du parc :	33,75€

2. Quel coût réel pour les travaux de 2010 à 2013 ?

Chantier 127 : Platanes, Point de Vue, Marronniers et Van Belle soit : 158 logements

	Notre Régie	Entreprises extérieures	Coût total mois/logement
2010	53,25€	31,95€	85,20€
2011	67,17€	28,41€	95,58€
2012	43,86€	38,28€	82,14€
2013	33,53€	37,40€	70,93€

3. Qu'en déduire ?

Pour entretenir son parc locatif, la Société dispose d'un budget mensuel de 33,75€ par logement, soit pour 2014, elle a consacré 607.500€ à l'entretien de son patrimoine.

SUITE ET FIN du P.E.I.

Vous trouverez un condensé des chiffres et autres interventions opérées dans le cadre du Plan Exceptionnel d'Investissement de nos deux derniers chantiers achevés :

Coopération 72 : (64 logements)

Budget : subsidié : 1.955.362,02€

Dépensé : 2.125.868,03€ (+/- 33.000 €/appartements)

Début de chantier : 01/08/2012

Fin de chantier : 29/01/2014

Interventions :

- Remplacement de tous les châssis de fenêtre et de la porte d'entrée des appartements
- Isolation et remplacement de l'étanchéité de la toiture et des rives
- Rénovation des revêtements de sol des balcons, rénovation et mises en sécurité des garde-corps.
- Création de deux portes de secours aux pieds des escaliers.
- Remplacement des plafonds des couloirs communs et des luminaires.
- Mise en sécurité et remplacement de l'installation électrique des appartements.
- Remplacement des équipements des salles de bains et des cuisines, amenées et décharges d'eau.
- Mise en place d'un système de ventilation avec extraction en toiture.
- Installation de nouvelles chaudières à condensation dans tous les appartements avec sortie des gaz brûlés dans conduit CLV.
- Mise en conformité électrique, sanitaire et gaz.



Malaise 1,3,5 : (72 logements)

Budget: subside : 2.914.916,47€

Dépensé : 2.940.159,82€ (+/- 41.000 €/appartements)

Début de chantier : 01/08/2012

Fin de chantier : 01/08/2014

Interventions :

- Remplacement de tous les châssis de fenêtre.
- Bardage et isolation des façades.
- Isolation et remplacement de l'étanchéité de la toiture et des rives
- Remplacement des revêtements de sol des balcons et des garde-corps.
- Mise en conformité et remplacement de l'installation électrique des appartements.
- Mise en conformité sanitaire et gaz.
- Remplacement des équipements des salles de bains et des cuisines, amenées et décharges d'eau.
- Mise en place d'un système d'extraction pour les chaudières.
- Mise en sécurité des ascenseurs.
- Placement de portes coupe-feu à l'entrée des appartements.
- Mise aux normes de la ventilation des appartements.



Halloween, une soirée effroyable !

Alors que le froid commençait à envahir les rues et que l'hiver s'annonçait, sorcières, vampires, Belzebuth et morts vivants ont arpenté les rues de la cité du Pansy : un bonbon ou un sort ! tel était le slogan scandé par de petits apprentis fantômes aux portes... Une fête monstrueuse clôturait la ballade sur le site de la «Maison des Terrils» déguisée en maison des horreurs pour l'occasion : jongleurs et cracheurs de feu ont fini par allumer le bûcher sur lequel était mortifiée l'abominable sorcière. Près de 400 participants ont été ravis par cette mortelle fête, organisée savamment par l'Echevinat de la culture de Saint-Nicolas.

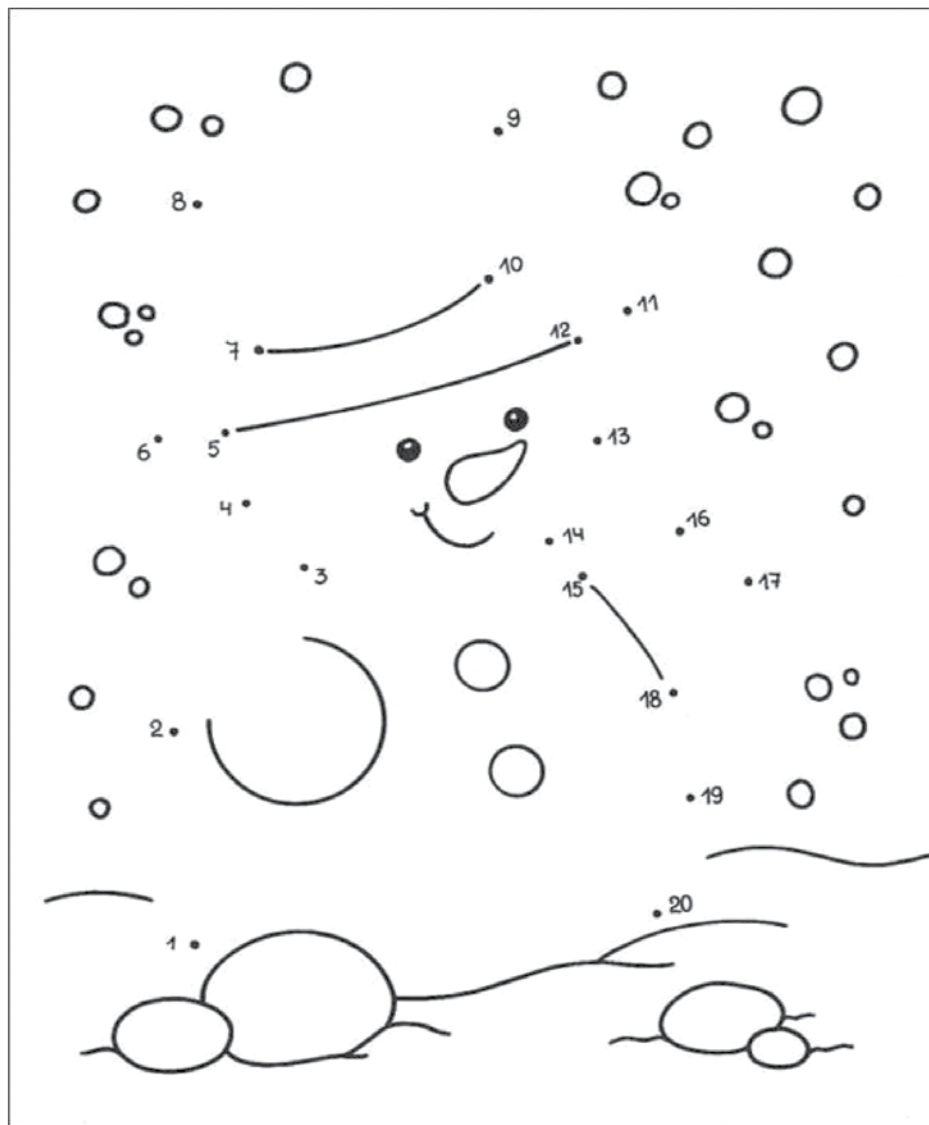


Saint-Nicolas à la «Régie des Quartiers», Père-Noël aux HSSN !

Cette année encore, le Patron des écoliers est venu à la rencontre des petits et des grands, à la Maison des Terrils, récompenser les enfants et les stagiaires sages ! Un spectacle de magie a enchanté tout le monde en attendant l'arrivée de Saint-Nicolas... Père-Noël, quant à lui est venu déposer ses cadeaux dans la salle d'attente des HSSN et a ravi bon nombre d'enfants...



Relie les nombres dans l'ordre croissant.





Votre publicité dans notre journal :

Raphaël BAERT • 04 224 77 77
secretariatdirection@logementsaintnicolas.be



Editeur responsable : Patrick LAMBRICHTS

Comité de rédaction : Enissa CHAOUCH • Raphaël BAERT

Comité de lecture : Soledad AGUIAR RADEMACKERS • Comité de gestion des HSSN

Graphisme et impression :

Imprimerie **Gérôme** sa