

# LE PLAN DE RÉNOVATION 2020-2024 EST EN MARCHÉ

pages 6-7



Page 3

« Édito »



Page 5

« Mutations imposées  
en cas de sous-occupation »



Page 8 « Bien entretenir  
son égouttage »



# Sommaire

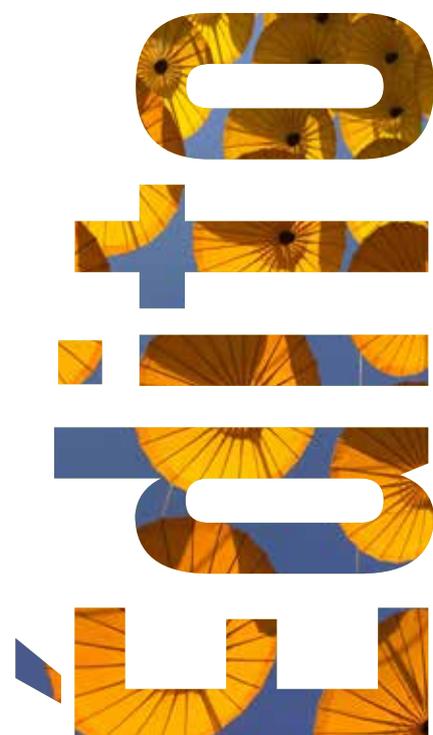


Édito .....	3
Infos pratiques et actualités au sein de votre commune.....	4-5
Plan de rénovation 2020-2024 .....	6-7
Bien entretenir son égouttage .....	8
La recette du jour.....	9
Calendrier des collectes TIBI .....	10
Annuaire .....	11

Comité de rédaction : Julien VERGUCHT,  
Amélie GUERIT,  
Elunda PALUMBO,  
Céline BRUSSELEERS

Editeur responsable : Julien PAQUET,  
Directeur-Gérant  
Rue de l'Yser, 93  
6183 Trazegnies





Chers locataires,

Au fil des 3 premiers mois qui viennent de s'écouler depuis le début de ma fonction de Présidente au sein de la société « A Chacun Son Logis », j'ai pu prendre mes marques, être à votre écoute, modifier le système des mutations imposées et approfondir l'analyse des différents projets en cours.

Premièrement, en ce qui concerne les mutations imposées, ce projet avait été mis en place afin d'essayer de récupérer des logements qui n'étaient plus adéquats en termes de nombres de chambres. En effet, les locataires de logements à 1, 2 ou 3 chambres pouvaient en cas de chambres excédentaires payer un surloyer en restant dans leur logement mais ceci n'était pas le cas pour les locataires de logements de 4 chambres et plus. Ceux-ci étaient obligés de quitter leur logement quand celui-ci n'était plus adapté au ménage (chambres supplémentaires). Sur le terrain, ceci était très mal vécu par les familles qui devaient déménager. C'est pour cela que désormais, en cas de chambres excédentaires dans n'importe quel logement, vous ne serez plus obligés de le quitter (sauf cas exceptionnels). Vous aurez le choix entre rester dans votre habitation en payant un surloyer par chambre excédentaire ou déménager sur base volontaire de votre part. Il était important pour les familles concernées, de prendre cette décision. Après avoir construit une vie entière dans un logement, un quartier, il était très compliqué de quitter son domicile et ainsi perdre toutes ses accroches, ses habitudes, ses repères.

Deuxièmement, l'été s'installant, il est venu également le temps des tontes et des tailles des haies... A cet effet, la société « A Chacun Son Logis » a désigné une entreprise privée spécialisée en la matière. Au niveau des tontes, l'entreprise a débuté le travail et effectuera plusieurs passages. Au niveau des tailles des haies, celles-ci débiteront le 15 juillet. De plus, le service technique et la régie ouvrière d'A Chacun Son Logis ainsi que la Régie des Quartiers veillent à l'entretien d'autres zones non prises en charge par l'entreprise pour que le travail final soit irréprochable.

Troisièmement, en termes de projets en cours et à venir, nous avons :

- ▶ La construction de logements à la Rue Henri Dunant et à la Rue du Nouveau Monde.
- ▶ La rénovation énergétique de 20 logements à la Cité Renard, 20 logements à la Rue de Chapelle, 91 maisons à la Cité de l'Avenir, 96 logements à la Cité Saint-Joseph et 12 logements à la Cité Delattre.
- ▶ La rénovation des 48 logements à Résistance.
- ▶ La démolition de 28 habitations à la Cité Druine et la reconstruction d'une dizaine de maisons, plus grandes et inscrites dans le développement durable.
- ▶ La rénovation de 64 maisons à la Cité Benoite Epine.
- ▶ La rénovation de 22 toitures à la Cité Renard.

En conclusion, je terminerai par vous inviter à prendre contact avec moi en cas de besoin pour fixer un rendez-vous sur place ou à A Chacun Son Logis

**Elunda Palumbo**

Présidente « A Chacun Son Logis »

☎ 0497/17.33.68

@ e.palumbo@acsl.be



# Infos pratiques



Bonjour à vous, à toi, ...

- ▶ Vous avez plus de 18 ans ?
- ▶ Vous êtes demandeur d'emploi ?
- ▶ Vous êtes perdu dans l'administratif ?
- ▶ Vous ne savez pas vers qui te tourner ?
- ▶ Vous cherchez du travail ?
- ▶ Vous ne savez plus quoi faire ?

**ALORS,  
N'HÉSITÉS PAS,  
VENEZ NOUS RENCONTRER....**

Ce que nous proposons :

- ▶ Une formation dans le bâtiment, les espaces verts ou la bureautique.
- ▶ Une équipe dynamique !
- ▶ Une aide sociale pour vous aider dans vos démarches administratives (identité, logement, CV, lettre de motivation)
- ▶ Des cours de remises à niveau en mathématiques et français pour que vous puissiez passer certaines qualifications
- ▶ Les cours de VCA (Sécurité du travail) et la possibilité de passer l'examen

Vous avez encore des questions ?

M<sup>lle</sup> Koninckx, Médiatrice sociale

au **0499/88.99.23**

ou sur [rdqcourcelles@gmail.com](mailto:rdqcourcelles@gmail.com)



## RAPPEL !

La société demande aux locataires d'A Chacun Son Logis qui possèdent une chaudière au sein de leur logement, de bien vouloir la couper entièrement pendant les mois de non-utilisation.

Merci

## Modifications au logement

Vous occupez un logement appartenant à A Chacun Son Logis et vous souhaitez y apporter des modifications ?

Nous vous rappelons que toute modification au logement loué est interdite, sans l'autorisation préalable de la Société. Certains travaux peuvent également être soumis à l'autorisation préalable de la Commune de Courcelles.

Même si cela part souvent d'une bonne intention, il faut savoir que tous les aménagements ne peuvent pas être autorisés par A Chacun Son Logis et ce afin de respecter les normes urbanistiques en vigueur et ne pas modifier la disposition initiale du logement, ni modifier l'aspect extérieur et/ou architectural de votre habitation.

Quelle que soit la raison pour laquelle vous envisagez des travaux d'aménagement ou d'adaptation, une demande écrite et détaillée doit être envoyée à A Chacun Son Logis, soit par email à [info@acsl.be](mailto:info@acsl.be) soit par courrier postal. Un formulaire de demande existe à cette fin sur notre site [acsl.be](http://acsl.be)

Dans le cas où la Société serait favorable à votre demande, un courrier de réponse accompagné d'un formulaire reprenant différentes conditions vous sera transmis et devra nous être retourné signé pour accord avant le début des travaux.

Dans le cas où la Société refuse les travaux demandés, nous attirons votre attention sur le fait que si vous ne respectez pas cette interdiction, les conséquences seront sous votre entière responsabilité et un démontage complet avec remise en état d'origine pourra vous être demandé.





## MUTATIONS IMPOSÉES EN CAS DE SOUS-OCCUPATION

**A Chacun Son Logis imposait jusqu'aujourd'hui des transferts vers des logements proportionnés aux ménages dont le logement était sous-occupé. Ce ne sera plus le cas systématiquement.**

### **Petit bout d'histoire :**

En 2012, le Gouvernement Wallon permet aux sociétés de logement d'imposer des transferts (mutations) aux ménages occupant un logement trop grand, sous certaines conditions.

L'ambition de cette réforme est de rentabiliser au mieux notre patrimoine et de loger le plus grand nombre.

La législation définit ce qu'est un logement trop grand (sous-occupé) en fonction du ménage. Les âges, sexes, handicaps éventuels, etc. sont pris en considération.

De plus, ces transferts imposés ne peuvent concerner que les ménages occupant un logement comprenant 4 chambres ou plus.

Enfin, un ménage comptant une personne reconnue handicapée ou une personne de plus de 70 ans ne peut être muté involontairement.

La société décide alors d'appliquer cette procédure afin de récupérer ces logements trop grands (sous-occupés) pour y loger des familles en demande.

Ce qu'il se passe, dans la réalité, c'est souvent d'imposer un transfert à une personne âgée seule ou à un couple, au profit de couples plus jeunes avec des enfants.

Après un ou deux refus, selon les cas prévus par la législation, le ménage n'acceptant pas le déménagement imposé se voit recevoir son renon.

### **Nouvelle procédure :**

A Chacun Son Logis a décidé de ne plus appliquer cette procédure systématiquement, prenant en compte le déracinement et le stress des personnes devant quitter leur logement dans le cadre d'une mutation imposée.

Toutefois, en cas de location d'un logement sous-occupé, les locataires devront bien sûr continuer de s'acquitter d'un surloyer pour chaque chambre excédentaire.

Par ailleurs, dans certains cas exceptionnels, la société se réservera toujours la possibilité d'appliquer la procédure de mutation imposée.

Les logements sociaux sont malheureusement trop peu nombreux.

La société espère donc que les occupants de logements trop grands pourront, néanmoins, céder leur logement à une famille nécessiteuse en demandant un transfert volontaire, vers un logement proportionné situé dans un quartier qui les agré.



# Actualités

## Plan de rénovation 2020-2024

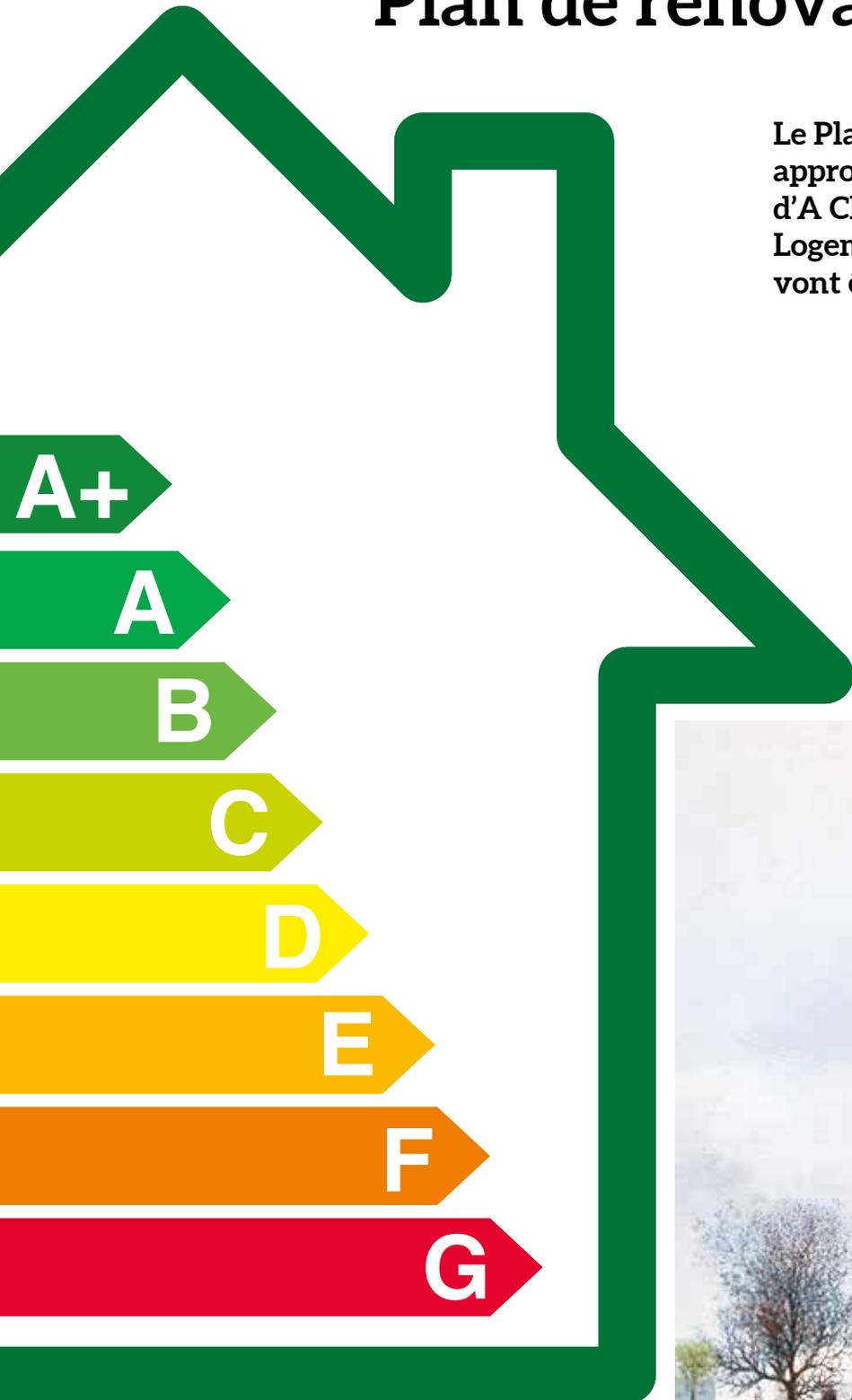
**Le Plan de Rénovation 2020-2024 a été approuvé par le Conseil d'Administration d'A Chacun Son Logis et le Ministre du Logement. C'est donc 287 logements qui vont être entièrement rénovés.**

« On va redonner une nouvelle jeunesse à ces bâtiments » comme le précise le Directeur-Gérant, Julien Paquet. Les familles concernées verront donc leur logement rénové et, de facto, leur facture d'énergie sera revue à la baisse.

Niveau financement, le budget est conséquent et à la hauteur des ambitions. Il s'agit de plus de 11,5 millions d'euros qui sont financés par subsides et sur fonds propres à hauteur respectivement de 8,65 et 2,85 millions d'euros.

Fort du constat que de nombreux bâtiments datent des années 60-70 et ne correspondent plus aux normes énergétiques actuelles, un chantier important a été lancé avec un double objectif :

- Procéder à une véritable amélioration de la performance énergétique dans nos logements afin de réaliser des économies importantes en terme d'énergie.
- Remettre en conformité, entre autre, les installations individuelles électriques et de gaz, afin d'améliorer la salubrité de nos logements et d'assurer la mission principale de pouvoir offrir à chacun un logement décent.





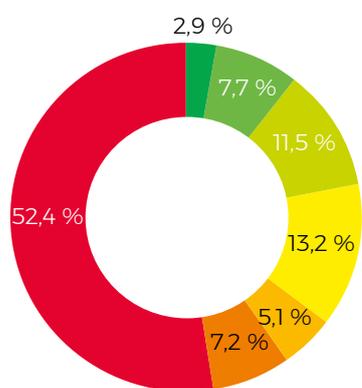
## Des rénovations énergétiques importantes

Ce Plan de Rénovation a été pensé selon un axe environnemental afin de réaliser des économies d'énergies conséquentes.

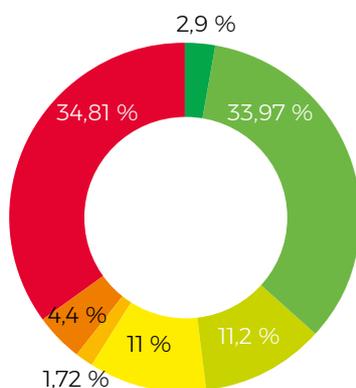
Un indicateur intéressant concernant l'énergie des bâtiments est sans conteste le PEB

de ceux-ci. Nos logements étant assez anciens, ce PEB est en majeure partie aux labels F et G. La volonté est donc d'inverser la tendance et se diriger vers des labels B.

Voici nos labels actuels :



Voici les labels que nous voulons atteindre :



## Un confort amélioré pour nos locataires

« Les travaux prévus sont de grande ampleur et seront lancés le plus rapidement possible » assure Elunda Palumbo, la Présidente de la société.

Notre service Immobilier a étudié chaque quartier étant donné que les rénovations énergétiques ont été peu nombreuses depuis leur construction. Les logements figurant dans le Plan de Rénovation 2020-2024 sont donc choisis en fonction de leur vétusté : infiltration en toiture, présence d'amiante, absence de sous-toiture, ... Ce sont donc les problèmes de salubrité qui ont aiguillé et déterminé principalement les choix de la société, et ce, sur base des urgences ainsi que de la facilité de mise en œuvre par cité.

Les travaux porteront principalement sur :

- isolation des toitures et des murs
- Mise en conformité électrique
- Placement de système d'aération/ventilation
- Remplacement des équipements de chauffage
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Embellissement et sécurisation des espaces communs ainsi que remise en peinture des espaces intérieurs communs

## Un accompagnement social mis en place

Nous avons conscience que de tels travaux de rénovation peuvent susciter des questions de la part des habitants, étant donné que vous êtes des acteurs à part entière de ce projet.

C'est pour cela que nous tenons à vous accompagner et vous informer du mieux possible. Nous veillerons à cela via un accompagnement social en 3 phases distinctes :

- a) Chaque locataire sera informé individuellement, avant le commencement du chantier le concernant, des travaux et du déroulement de ceux-ci.
- b) Pendant les travaux, une cellule d'accompagnement pluri-disciplinaire sera mise en place afin de répondre à toutes vos questions.
- c) A la fin des travaux, des explications seront données par rapport à l'utilisation des nouveaux équipements tels que l'installation électrique, la ventilation, le chauffage afin d'assurer un bon usage de ceux-ci au quotidien.

Toute l'équipe d'A Chacun Son Logis est impliquée dans ce projet et croit fermement à l'utilité et aux bienfaits de celui-ci pour les locataires. Et ce n'est qu'ensemble que nous pourrons y arriver





# Technique

## Bien entretenir son égouttage

Entretien l'égouttage de son habitation est une priorité absolue afin d'éviter d'éventuels dégâts.

Voici quelques conseils afin de conserver votre égouttage en bon état de fonctionnement.

Pour éviter de vous retrouver avec des égouts bouchés, il faut surveiller l'égouttage et nettoyer les sterfputs de la maison. Quelques gestes de bon sens sont donc à faire régulièrement.

On distingue 2 types de réseau d'égouttage : les eaux usées et les eaux de pluie.

**Pour les eaux usées** qui récoltent principalement les eaux fécales, les graisses et savons, qui viennent de vos WC, salle de bain, cuisine, buanderie, ...

Ouvrez les chambres de visite régulièrement pour vous assurer que rien n'obstrue le fond de chambre et ne limite l'évacuation des eaux chargées. En déversant un seau d'eau vous pourrez aisément constater le bon écoulement. Une surveillance fréquente vous dispensera de mauvaises surprises jamais agréables à nettoyer!

Si vous disposez d'une fosse septique, pensez à verser des accélérateurs de bactéries dans votre chasse de WC. Sous forme de poudre grise, ce type de produit permet de vous débarrasser des mauvaises odeurs et d'éviter l'apparition d'importants bouchons. Il convient également de procéder à une vidange au minimum tous les deux ans. Cette fréquence peut néanmoins varier suivant le nombre de personnes habitant le logement.



**Pour les eaux de pluie** récoltées via les gouttières, citernes, caniveaux, sterfputs, il vous faudra régulièrement enlever le sable, la terre, les feuilles mortes, les cailloux, pouvant obstruer les éléments.

Si vous ne faites pas cet entretien régulier, vos égouts risquent non seulement de se boucher, mais au premier gros orage et pluies violentes, vous vous exposez à des inondations puisque le débit de fuite de vos canalisations est fortement réduit.



Nous vous rappelons que, conformément à l'article 1754 du Code Civil, toutes les réparations et dépenses d'entretien dites locatives sont à charges du locataire. Les réparations et entretiens à charge du locataire devront faire l'objet d'une intervention immédiate.

Le locataire est donc tenu de nettoyer régulièrement les parties visibles et accessibles du réseau d'égouttage intérieur et extérieur (sterfputs, coupe air, chambre de visite, tuyauteries, ...), d'entretenir tout spécialement le WC et la baignoire.

Le locataire est également tenu de nettoyer régulièrement les gouttières (\*) et d'enlever les objets étrangers qui empêcheraient l'écoulement des eaux de pluie.

(\*) Sauf les locataires de plus de 65 ans selon la décision de notre Conseil d'Administration.



## Recette du jour

# Le tiramisu

Suivez bien les étapes ci-dessous et vous pourrez déguster un succulent Tiramisu maison

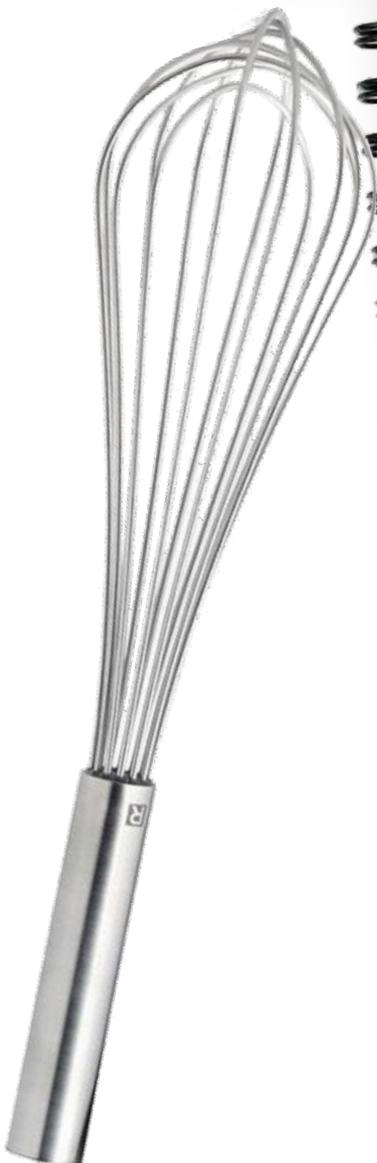
### Ingrédients pour 4 personnes

- 24 biscuits à la cuillère (type boudoirs)
- 250 g de mascarpone
- 100 g de sucre roux
- 30 g de cacao
- 50 cl de café
- 2 cuillère à soupe d'Amaretto
- 3 œufs
- 1 sachet de sucre vanillé

### Préparation (environ 15-20 minutes)

- Séparer les blancs des jaunes d'œufs
  - Mélanger les jaunes avec le sucre roux et le sucre vanillé.
  - Ajoutez ensuite le mascarpone au fouet et mélangez le tout afin d'avoir un mélange homogène
  - Montez 3 blancs en neige ferme en y ajoutant une pincée de sel, puis mélangez-les à la crème au mascarpone. Attention, pour garder un mélange bien mousseux et léger, les blancs ne doivent pas être « cassés ». Mélangez délicatement de haut en bas avec une spatule en silicone en tournant votre récipient d'un quart de tour à chaque fois.
  - Préparez une grande tasse de café noir. Ajoutez-y l'Amaretto, un alcool italien à l'amande qui parfamera incroyablement votre dessert, puis mélangez doucement.
  - Coupez le bout des biscuits afin qu'ils adhèrent parfaitement à la paroi de votre plat. Utilisez les bouts pour compléter les trous au centre de votre tiramisu
  - Ensuite, étalez une couche de crème au mascarpone au fond du plat, puis placez une couche de biscuits légèrement imbibés de café à l'Amaretto
  - Répétez l'opération en terminant par une couche de crème au mascarpone que vous saupoudrez de poudre de cacao.
- Vous n'avez plus qu'à placer votre plat au frigo pendant environ 4 heures!

**Bon appétit !**





## COLLECTES HEBDOMADAIRES DE DÉCHETS RÉSIDUELS

(sacs de max. 15 kg ou conteneurs gris, selon la commune)

## ET COLLECTES DE DÉCHETS ORGANIQUES

(conteneurs verts, selon la commune)

REPORTS DE COLLECTES UNIQUEMENT DE SACS BLANCS TIBI ET DES CONTENEURS À PUCE GRIS ET VERT EN RAISON D'UN JOUR FÉRIÉ

Courcelles		Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi
Type de collecte		Courcelles 1 Courcelles Souvret	Courcelles 2 Courcelles Trazegnies	Courcelles 3 Courcelles, Gouy-lez-Piéton, Trazegnies	Courcelles 4 Courcelles	

JOURS FÉRIÉS	DATES	REPLACEMENT
Fête Nationale	Mercredi 21 juillet 2021	Samedi 24 juillet 2021
Assomption	Dimanche 15 août 2021	-
Toussaint	Lundi 1 <sup>er</sup> novembre 2021	Samedi 30 octobre 2021

## DATES DES COLLECTES SÉLECTIVES EN PORTE-À-PORTE



**CONSULTEZ LE SITE WEB !**  
Plein d'infos sur [www.tibi.be](http://www.tibi.be)

	JUILLET		AOÛT		SEPTEMBRE		OCTOBRE	
	V/P	PMC	V/P	PMC	V/P	PMC	V/P	PMC
COURCELLES 1	5	5-19	2-30	2-16-30	27	13-27	25	11-25
COURCELLES 2	6	6-20	3-31	3-17-31	28	14-28	26	12-26
COURCELLES 3	7	7-24	4	4-18	1-29	1-15-29	27	13-27
COURCELLES 4	8	8-22	5	5-19	2-30	2-16-30	28	14-28

## Les recyparcs



### RECYPARC de Courcelles

Rue de Binche

#### HEURES D'OUVERTURE

Du mardi au vendredi de 10h15 à 18h00.

Le samedi de 9h15 à 17h30.

Les recyparcs sont fermés les lundis et les jours fériés

(01/01, 01/05, jeudi de l'Ascension, 21/07, 15/08, 01/11, 11/11, 01/12 et 25/12)

#### Pas de transport ?

N'hésitez pas à faire appel au taxi-déchets de Tibi, un service d'enlèvement de déchets à domicile payant. Infos : 0800/ 94 234

### RECYPARC de Fontaine-l'Évêque

Rue du Pétria

#### HEURES D'OUVERTURE

Du mardi au vendredi de 10h15 à 18h00.

Le samedi de 9h15 à 17h30.

# Annuaire

## PANNE D'ECLAIRAGE PUBLIC

### Comment réagir ?

Signalez la panne à Ores au **078/78.78.00** ou en remplissant le formulaire en ligne via <https://extranet.ores.be/fr/services/broken-streetlight>.

Si la situation présente un danger immédiat (comme un poteau couché sur la route), prévenez tout de suite le **112**.



### Commune de Courcelles

Rue Jean Jaurès, 2 – 6180 COURCELLES  
**071/46.68.00**

→ bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h

### CPAS

Rue Baudouin 1<sup>er</sup>, 119 – 6180 COURCELLES  
**071/46.95.01**

### CPAS Services Sociaux

Rue Churchill, 313 – 6180 Courcelles  
**071/46.95.08**

→ Joignable du lundi au vendredi de 8h15 à 11h45 et de 13h à 16h15 – Permanences le lundi et le mercredi de 9h à 11h et le vendredi de 13h30 à 15h30  
Permanences sur les sites de Souvret (lundi), Gouy-lez-Piéton (mardi) et Trazegnies (mardi et vendredi).

### CPAS Centre Huart

Maison de repos et de soins, maisonnettes et résidence-services

Rue Baudouin 1<sup>er</sup>, 121 – 6180 COURCELLES  
**071/46.95.00**

### A.M.O Pavillon J

Service d'aide à la jeunesse

**0478/93.56.52**

ou se rendre Cité Renard, 161 – 6180 COURCELLES

### Régie de Quartier

Rue de l'Yser, 97 – 6183 TRAZEGNIES  
**0499/88.99.23**

### Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires

**0491/39.93.52**

### Maison de village de Trazegnies

Avenue de Prague, 31 – 6183 TRAZEGNIES  
**071/46.63.60** et **0489/54.18.78**

### Zone de Police des Trieux

**101** (appel urgent)  
ou **071/54.99.40** (appel non urgent)

### Ambulance

**100**

### Numéro d'urgence européen

**112**

### Pharmacie de garde

**0900/10.500**



A Chacun Son Logis  
Courcelles

# Contacts



**ADRESSE POSTALE :** rue de l'Yser, 93 à 6183 Trazegnies



**SITE INTERNET :** [www.acsl.be](http://www.acsl.be)



**ADRESSE EMAIL :** [info@acsl.be](mailto:info@acsl.be)



## TÉLÉPHONE :

- Numéro général **071/45.26.24**
- Service Locatif et Social : **071/45.26.24**
  - pour toutes demandes relatives à votre loyer, à votre dossier de candidature, à votre situation financière ou à une demande de transfert
  - pas de permanences actuellement en raison des conditions sanitaires
  - soit par téléphone au 071/45.26.24 du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 12h30 à 16h.
- Service Technique : **071/46.63.00**
  - pour toutes demandes d'interventions techniques en urgence ou en dépannage
  - du lundi au vendredi de 8h30 à 11h00



La Présidente, Elunda PALUMBO, est disponible sur rendez-vous au **0497/17.33.68** ou par courriel : [e.palumbo@acsl.be](mailto:e.palumbo@acsl.be)

## NOS BUREAUX SERONT FERMÉS :

En Juillet :  
mercredi 21  
En Août :  
lundi 16  
En Septembre :  
lundi 27