

*Courrier recommandé avec accusé de réception*

*Copie par courriel à :*

- [bourgmestre@fleron.be](mailto:bourgmestre@fleron.be)
- [xavier.dalken@fleron.be](mailto:xavier.dalken@fleron.be)
- [isabelle.bertholet@fleron.be](mailto:isabelle.bertholet@fleron.be)

*Collège communal de la commune de Fléron*

*Monsieur le Bourgmestre Thierry Ancion*

*Monsieur l'échevin Xavier Dalken*

*Madame la Directrice générale Isabelle Bertholet*

1

*Copie à :*

[a.carissimi@iile.be](mailto:a.carissimi@iile.be)  
[prevention@iile.be](mailto:prevention@iile.be)

*Cerexhe-Heuseux, le 11-02-2025*

*Vos références : SAL/2024/014/CF*

*Nos références : EXP.Hayoulle/2024*

***OBJET : Sécurité d'un bâtiment sis rue Longue Hayoulle***  
***Bloc IV – n°9A – 9B – 10 A – 10 B – 11 A – 11 B***

*Monsieur le Bourgmestre, monsieur l'Echevin, madame la Directrice générale,*

*Nous accusons réception de votre courrier du 17 janvier 2025 reçu le 20 janvier 2025.*

***Nous avons pris connaissance du contenu de l'Arrêté du Bourgmestre ordonnant des mesures visant à restaurer la salubrité dans une habitation.***

*Les propriétaires contestent que les immeubles du Bloc IV – n°9A-9B-10A-10B-11A-11B soient dans l'état d'insalubrité et qu'ils causent par leur comportement répété des troubles à la salubrité publique.*

*Ils contestent également la validité de la procédure enclenchée par une plainte déposée à la commune et qui a conduit les autorités communales à déclarer « insalubres » les 108 appartements du complexe résidentiel.*

*Pour revenir à cet événement, une dame, résidente de l'immeuble, a, lors d'une coupure générale de courant dans la commune de Fléron, été prise d'une crise d'angoisse et est restée prostrée dans son appartement, sans vérifier que le système de fermeture électrique – gâche magnétique à sécurité positive – fonctionnait parfaitement.*

*Elle a appelé son beau-fils qui a porté plainte auprès des services communaux, sans avoir, lui-même, constaté préalablement l'efficacité du système.*

*Il aurait dû car le système fonctionnait parfaitement.*

*De plus vos services n'ont pas vérifié la véracité de cette plainte.*

*Cet épisode déclenche des réactions démesurées et nous vous demandons de raison garder.*

*Dans le dossier qui m'a été confié, j'examine un premier courrier de la commune de Fléron du 13 décembre 2013, soit 43 années après la construction.*

*Dans le procès-verbal de la réunion du 20-12-2013 – rapport de madame Gurdal – il a été constaté qu'aucun dossier de prévention n'existe pour les immeubles du Parc du Bay-Bonnet.*

2

*Des visites ont dès lors été programmées.*

*La commune de Fléron reçoit le premier rapport du Service Opérationnel de l'I.I.L.E. le 29-12-2014.*

*Il est transmis à la copropriété le 21-01-2015.*

*Celle-ci n'est pas restée les bras croisés.*

*Déjà en 2009, il a été procédé à une mise en conformité des ascenseurs, qui s'est poursuivie en 2021 et 2024.*

*Bilan : cette intervention a coûté 181.000,00 €*

*En 2013, la dalle du parking a été renouvelée et renforcée.*

*Bilan : cette intervention a coûté 600.000,00 €*

*En 2017, des exutoires de fumée ont été placés dans les six cages d'escalier.*

*Bilan : cette intervention a coûté 22.000,00 €*

*En 2021, remplacement de l'installation de chauffage et de la production d'eau chaude.*

*Bilan : cette intervention a coûté 150.000,00 €*

*En 2022, c'est le groupe hydrophore qui est remplacé.*

*Bilan : cette intervention a coûté 25.000,00 €*

*En 2022, le raccordement CILE est remplacé compte tenu de sa vétusté depuis.*

*Bilan : cette intervention a coûté 57.000,00 €*

*En 2023 et 2024, Rénovation des terrasses – Etanchéité et remplacement des balustrades.*

*Bilan : cette intervention a coûté 1.300.000,00 €*

*La dépense globale depuis 2009 s'élève à 2.335.000,00 €, financée par les propriétaires.*

*Vous constatez que, depuis 2009, il y a une dynamique continue d'amélioration de l'immeuble, principalement du point de vue sécuritaire.*

*Les propriétaires ont assumé ces dépenses et continueront à le faire, mais à un rythme réaliste et conforme à leurs moyens.*

*Suivant l'estimation et la planification que nous vous avons proposées, les sommes qui ont été et seront affectées à la rénovation et à l'amélioration de la résidence, y compris dans le domaine de la sécurité, s'élèvent à 2.654.822,20 €, soit 24.581,69 € par propriétaire.*

*Dans ces conditions, la copropriété revendique le droit de contester l'arrêté du Bourgmestre ordonnant des mesures coercitives visant à restaurer la salubrité dans une habitation, alors que depuis 2009, des travaux d'aménagement et de réfection sont régulièrement entrepris. Il n'est pas question de s'enfermer dans la polémique mais, comme pour les travaux déjà réalisés depuis 2009, sans discontinuer, un planning a été établi visant à réaliser les améliorations reprises dans le rapport du département PREVENTION de l'IILE du 10 juillet 2024, dans un délai raisonnable tenant compte des possibilités financières des propriétaires, de la disponibilité des entreprises et de la durée des ouvrages dans 3 x 2 immeubles avec 108 appartements.*

*Vous semblez contester la validité et le sérieux des délais qui sont annoncés.*

*Ce sont des délais qui sont proposés par des entreprises intéressées par le programme et qui ont réfléchi aux problèmes de fourniture, d'organisation car les interventions sont réparties sur 108 « petits chantiers », les appartements, et 6 « gros chantiers », les communs des immeubles.*

*De plus, il s'agit plus de transformations que de constructions en site dégagé.*

*Les travaux de transformation prennent beaucoup plus de temps et coûtent plus cher.*

***Mais revenons au planning et au montant de l'investissement à financer.***

#### ***Remarque préliminaire***

***L'immeuble a été construit en 1970, selon les normes de l'époque.***

*Il n'y cependant pas lieu de stigmatiser les propriétaires et de les menacer alors que ce complexe est parfaitement conservé et entretenu, que des travaux d'amélioration coûteux sont régulièrement entrepris, et que les propriétaires assument financièrement les différentes mises à jour des constructions.*

*Ces différentes améliorations sont entreprises spontanément quand le besoin est ressenti par la copropriété.*

*Elles confèrent à cette copropriété de 108 habitations, un cadre de vie enviable, dans un parc parfaitement entretenu, très éloigné de ce qu'on imagine « insalubre ».*

## **TRAVAUX A REALISER ET ESTIMATION**

*En prenant comme base le courriel de B.A.E.C. du 11-12-2024*

### **Compartimentage**

#### **Appartements (privé)**

*Placement d'une porte Ei30 à l'entrée de chaque appartement.*

*Offre : 108 x 969,90 € HTVA = 104.749,20 € HTVA.*

4

*Placement des 2 grilles + manchons RF.*

*Offre : 108 x 395,00 € = 42.660,00 € HTVA.*

*Placement de portillons RF*

*Offre : 108 x 477,00 € = 51.513,00 € HTVA*

*Détecteur de fumée autonome : à charge des propriétaires.*

*Obligation de fournir une attestation de contrôle de conformité de l'installation électrique.*

*Les appartements possèdent une attestation de conformité datant de moins de 25 ans.*

*Le RGIE dernière édition – Livre 1 du 28-03-2023 - stipule que la périodicité des contrôles est de 25 ans pour les parties privées et de 5 ans pour les parties communes.*

### ***Paliers d'ascenseur (commun)***

*Les portes RF allemandes étaient conformes lors de leur placement en 1970.*

*Elles possèdent un écusson métallique qui certifie la Résistance au feu Allemande.*

*Leur validité n'a jamais été contestée jusqu'à ce jour.*

*Il n'y a aucune raison de les remplacer car ce n'est pas 55 ans après leur placement que nous allons trouver un expert qui certifie leur conformité.*

### ***Sas d'ascenseur en sous-sol (commun)***

*Réalisation d'un sas avec 2 cloisons Ei 60 et 2 portes Ei 30.*

*Offre : 6 x 3.950,00 € HTVA = 23.700,00 € HTVA.*

### ***Cages d'escalier (commun)***

*Réalisation d'une armoire pour 2 compteurs électriques dans la cage d'escalier.*

*Offre : 54 x 850,00 € HTVA = 45.900,00 € HTVA.*

**Barrière placée au sommet de l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée (commun)**

Réalisation d'une barrière métallique avec retour en position initiale automatique.

Estimation :  $6 \times 1.000,00 \text{ € HTVA} = 6.000,00 \text{ € HTVA}$ .

**Cabanon d'ascenseur (commun)**

Les portes d'accès au cabanon d'ascenseur sont conformes (identiques à celles des paliers).

5

Cloison entre le cabanon d'ascenseur et l'escalier à rendre Ei60 avec des plaques de promat – 4,68 m<sup>2</sup>

Estimation :  $6 \times 2.340,00 \text{ € HTVA} = 14.040,00 \text{ HTVA}$

Etanchéisation périphérique de la porte RF Ei30 – PM

Ventilation du local Ascenseur avec une grille de 200 cm<sup>2</sup>

Estimation :  $6 \times 500,00 \text{ € HTVA} = 3.000,00 \text{ € HTVA}$

**Chaufferie – 9<sup>ème</sup> étage (commun) : conforme****Exutoires de fumées (commun)**

Les exutoires de fumée sont conformes.

Réalisation d'une cheminée Ei60 au sommet de la cage d'escalier + plafond RF – 8,62 m<sup>2</sup>

Estimation :  $6 \times 4.310,00 \text{ € HTVA} = 25.860,00 \text{ € HTVA}$

**Eclairage de sécurité (commun)**

L'éclairage de sécurité a été mis en ordre.

**Signalisation (commun)**

Mise en ordre de la signalisation

Estimation :  $6 \times 400,00 \text{ € HTVA} = 2.400,00 \text{ € HTVA}$

**ESTIMATION DU MONTANT DES TRAVAUX : 319.822,20 HTVA**

**5. PROPOSITION DE PLANNING POUR LA MISE EN ORDRE DE LA RESIDENCE**

Le planning imposé par la commune pour la réalisation des différents travaux n'est pas réaliste.

Il faut tenir compte de plusieurs critères :

- **Il s'agit d'une copropriété.**  
*Il y a, par conséquent, des procédures à respecter par le Conseil de gérance.*
- **L'impact financier est de pratiquement 3.000,00 € par propriétaire.**  
*Il faut laisser un délai raisonnable pour que chaque propriétaire puisse programmer cette dépense qui, forcément, n'était pas prévue.*
- **Il s'agit d'une copropriété de 108 propriétaires et de 108 propriétés privées.**  
*Cela demande organisation et logistique, mais, à l'heure actuelle, les commandes prennent du temps et nous ne sommes pas plus prioritaires que d'autres.*
- **Il n'y a pas d'extrême urgence pour la réalisation des travaux, mises à part les portes RF des appartements et les mesures internes relatives aux grilles de ventilation et à la détection autonome.**  
*On ne peut pas dire que l'immeuble n'est pas tenu et géré sérieusement et qu'il représente un danger imminent pour les personnes et les biens.*

1. *Placement des portes RF des appartements et des grilles conformes.*

**L'entrepreneur nous donne un délai jusqu' fin Août 2025 pour la réalisation des travaux, le mois de juillet étant perdu.**

**Il faut tenir compte du délai de livraison (10 semaines) et du placement de 2 portes par jour ouvrable.**

2. *Aménagements dans les 6 locaux Ascenseurs et aux 6 derniers étages des cages d'escalier, autour des exutoires.*

**Ces travaux peuvent être réalisés en 3 mois - septembre à novembre 2025.**

3. *Aménagement des 54 logettes des compteurs électrique à chaque niveau de la cage d'escalier. (Parallèlement au point 4)*

**Ces travaux peuvent être réalisés en 27 semaines – décembre 2025 à mai/juin 2026**

4. *Réalisation de 6 sas Ei60 avec portes Ei 30 entre l'ascenseur et la cage d'escalier du sous-sol. (Parallèlement au point 3)*

**Ces travaux peuvent être réalisés entre décembre 2025 et mai/juin 2026**

5. *Aménagement du chemin d'évacuation (ou chemin de fuite) et de l'éclairage de sécurité*

- *Pictogrammes*
- *Eclairage de secours*
- *Indication graphique du chemin d'évacuation*
- *Numérotations*

- *Sigles techniques*
- *Panneau indicatif à l'entrée du parking*

**Ces travaux peuvent être réalisés pour fin juin 2025.**

6. *Aménagement de la sortie de la cage d'escalier au rez-de-chaussée.  
Installation d'un portillon « dissuasif » au sommet de la cage d'escalier venant du sous-sol.*

**Il y a six portillons à installer.**

**Ces travaux peuvent être réalisés pour fin juin 2025.**

*Ce planning tient également compte d'un délai suffisant pour que les propriétaires puissent trouver les moyens de financement destinés à cette dépense extra-ordinaire de grande ampleur.*

*Nous restons à votre disposition pour en discuter*



*Caelen Michel  
Architecte administrateur  
Pour la SRL B.A.E.C.  
9 – rue Bouillenne  
4632 – Cerexhe-Heuseux  
[m.caelen@baecaelen.be](mailto:m.caelen@baecaelen.be)*