



22^{ème} Bulletin Trimestriel

Editorial

Lors de nos rencontres, permanences, rendez-vous... nous entendons avec grand étonnement qu'un « bon piston » suffit pour obtenir un transfert, une mutation, un logement. **Cette affirmation est FAUSSE !**

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2008, le Conseil d'Administration délègue les attributions à un Comité composé de membres n'ayant aucun mandat politique, et assistés par un Commissaire de la Société wallonne du Logement.

Le Ministre du Logement a également instauré une nouvelle législation, certes complexe, mais aussi plus objective et rigide en matière de dérogations. Ainsi, en 2009, sur 124 désignations, seules 2 dérogations ont été accordées pour des cas de force majeure.

Parmi les remarques les plus souvent citées, se trouvent des problèmes liés au nombre de chambres, au passage d'un locataire avant un autre...

Comment le Comité décide-t-il des attributions ?

En matière de chambres, le nombre est déterminé par la composition du ménage conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voici quelques exemples qui vous permettront de mieux cerner ce que vous considérez parfois comme des erreurs de la Société.

Ont droit à 1 chambre :

- ↪ la personne seule
- ↪ le couple de plus de 35 ans (sans enfant)
- ↪ le couple senior

Ont droit à 2 chambres :

- ↪ la personne seule ou le couple de plus de 35 ans avec un enfant
- ↪ la personne seule ou le couple de plus de 35 ans avec 2 enfants de même sexe et de moins de 10 ans
- ↪ le couple dont l'un des membres est âgé de moins de 35 ans
- ↪ le couple dont l'un des membres est reconnu handicapé

Ont droit à 3 chambres :

- ↪ la personne seule avec deux enfants de sexe différent et dont l'un a plus de six ans
- ↪ le couple de moins de 35 ans avec un enfant
- ↪ la personne seule ou le couple de plus de 35 ans avec 2 enfants de sexe et dont l'un a plus de six ans
- ↪ le couple dont l'un des membres est reconnu handicapé et avec un enfant

Il va de soi que d'autres situations sont rencontrées au quotidien et qu'elles déterminent la grandeur du logement attribué. En plus de ces critères, le Comité d'Attribution doit également respecter un pourcentage de désignations dans les listes qui lui sont soumises. Ainsi, 40% des désignations sont issues d'une liste établie par points et 40% d'une liste établie par ancienneté.

S'ajoutent à ces deux listes 2 autres listes pour les locataires. La première concerne les mutations, la seconde les transferts.

Qu'est-ce qu'une mutation ? Est-elle différente d'un transfert ?

La mutation concerne le ménage qui occupe un logement qui n'est plus proportionné à la composition de ménage, soit parce que trop petit ou trop grand. Dans la législation, la mutation est prioritaire et passe donc avant tous les autres candidats.

A l'inverse, le transfert n'est pas prioritaire, il est considéré comme une demande de confort. Par exemple, une famille occupant une maison 3 chambres à Tubize souhaite occuper une maison 3 chambres à Nivelles.

Au vu de ces quelques exemples, vous comprendrez que la nouvelle législation est très complexe mais qu'elle a l'avantage d'être objective, et ce même si elle laisse un choix entre plusieurs candidat(e)s selon les différentes listes existantes.



En conclusion :

NON le Comité d'Attribution ne désigne pas selon ses humeurs et le « piston » n'est qu'une rumeur lancée par certain(e)s candidat(e)s s'estimant lésé(e)s à tort.

Si vous avez des interrogations quant à cette législation, nous demeurons à votre entière disposition pour vous apporter toutes les réponses par rapport à votre situation personnelle. Les services de la Société sont également à votre service pour tout renseignement que vous jugeriez utile de connaître.

Bernard LEBBAL,
Président du CCLP.

PoI ROCHEFORT,
Directeur Gérant.

Pierre HUART,
Président.



067/88 84 82
pierrehuart@skynet.be

PLANNING D'INVESTISSEMENTS EXERCICE 2011 - FONDS PROPRES



Conformément à la réglementation en vigueur, chaque société doit annuellement investir 20% de son chiffre d'affaires en travaux de rénovation, d'entretien du patrimoine existant, soit pour l'exercice 2011, **1.981.312,65 €.**

Avec l'accord du Conseil d'Administration et du Comité consultatif des locataires et Propriétaires, les travaux suivants seront réalisés sur fonds propres en 2011

| Situation des Logements | | Nbre de logements | Montants |
|---|--|-------------------|--------------------|
| Mise en conformité d'installations électriques | QUENAST : Rue de Saintes et Chemin Vert | 42 | 130.000,00 € |
| | TUBIZE : Rues d'Achonfosse, des Rossignols, Bel Air et Beau Séjour | 101 | 400.000,00 € |
| Remplacement de portes et châssis | BRAINEL'ALLEUD : Avenue Germinal | 24 | 90.000,00 € |
| Placement de bardages (isolation de pignons) | Toutes communes - Chantiers divers | 20 | 100.000,00 € |
| Remplacement de toitures (avec isolation) | BRAINE-L'ALLEUD : Avenue A. Allard, Rues de la Solidarité et de la Fraternité | 49 | 294.000,00 € |
| | CLABECQ : Avenue des Papillons | 26 | 156.000,00 € |
| | NIVELLES : Allées des Eglantines et des Roses, Boulevard de la Résistance | 65 | 390.000,00 € |
| | QUENAST : Cité Germinal | 8 | 48.000,00 € |
| Rénovation de toitures plates | BRAINE-L'ALLEUD : Avenue Germinal | 24 | 80.000,00 € |
| Sécurisation de bâtiments | NIVELLES : Rue Sainte Barbe (45 à 59) | 240 | 100.000,00 € |
| | Tout quartier : Pose de détecteurs après EDL | 500 pièces | 5.000,00 € |
| Aménagement de quartier | NIVELLES : Rue du Paradis | 16 | 30.000,00 € |
| Désamiantage | Tout quartier : Suivant inventaire | | 60.000,00 € |
| Remplacement de chaudières (plus de 15 ans) - Phase d'analyse | BRAINE-L'ALLEUD : Quartier Saint Zèle | 137 | 15.000,00 € |
| Rénovations lourdes (par firme extérieure) | Tout quartier : Tubize (Rues du Merchin, 1 et des Papeux, 49) - Quenast (Rue de Saintes, 72) | 3 | 120.000,00 € |
| Montant complémentaire investi par rapport aux 20% de base | | | 36.687,35 € |



ENTRETIEN DES CHAUFFAGES

Dépannage des boilers électriques
(sauf chauffe-eau sous évier)

Ets BOUVE à Mons

☎ 065/33 59 14

(Si répondeur : laissez un message)

Dépannages des chaudières individuelles gaz et mazout

Bureaux du Roman Païs à Nivelles - ☎ 0495/51 84 11

Entretiens des chaudières individuelles gaz et mazout

La sa SENEK de Bruxelles vous déposera un avis de passage précisant un rendez-vous

Aux occupants des appartements sis

Avenue Germinal, 72-74
Rue de la Déportation, 214
Rue de la Brise, 25-27-29-31-33-35
Rue de la Tramontane, 3-4
Allée du Levant, 3-4
Rue Sainte Barbe, 45-47-49-51-53-55-57-59
Résidence Trullemans, 19-20-21-22-23-24-25-26
Rue des Blés d'Or, 31-33-35-37

Rue Gaston Vervueren, 25
Rue du Vignoble, 1-9-17-25
Allée de Warchimont, 1-2-3-4-5
Rue de Charleroi, 17
Rue de l'Euros, 13-14
Allée du Sablon, 1-2
Rue des Ponts, 32-34-36
Rue Flachaux, 1

Dépannage des chaudières communes gaz et mazout

sa chauffage LEMAITRE à Manage - ☎ 064/23 20 10

En cas de panne, avant de téléphoner, vérifiez qu'il y a de l'eau, du combustible, du courant, que l'horloge du thermostat n'est pas dérégulée et que les piles du thermostat fonctionnent !



Toutes les interventions dues à des appels injustifiés seront entièrement à votre charge et vous seront donc facturées.

PERSONNEL : Présentation générale



Dans notre précédente édition du Bulletin du Roman Païs, nous vous avons présenté les nouveaux membres ayant récemment intégré le cadre du Personnel.

Dès aujourd'hui, nous poursuivons la présentation de notre organigramme. Ainsi, au long des prochaines éditions, vous découvrirez plus précisément l'ensemble des personnes qui œuvrent au quotidien à votre service.

Ce mois, la parole est donnée au service administratif, plus précisément les services location, social, loyers, contentieux et charges. Ces personnes sont à votre disposition pour vous aider dans vos démarches et vous apporter les informations que vous souhaitez obtenir : transfert, plans d'apurement, décompte de charges...

Service « Location »



Martine DAOUT et **Sophie JACOBS** accompagnent le candidat locataire dans les différentes tâches administratives depuis leur inscription jusqu'au moment de leur désignation en tant que locataire.

Chaque mois, elles préparent les dossiers selon la réglementation en vigueur pour que le Comité d'Attribution procèdent aux désignations des Locataires des logements disponibles. Elles gèrent donc aussi vos éventuelles demandes de transfert ou de mutation.

Vous pouvez également les retrouver, en cas d'absence de leur collègue, au service accueil de la Société (bureau et téléphonie).



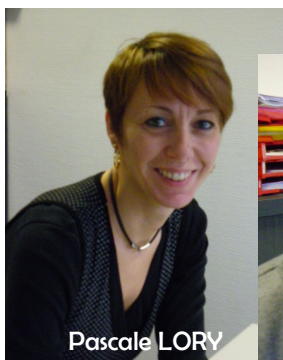
Martine DAOUT



Sophie JACOBS

Service « Loyers, charges, contentieux »

Pascale LORY est la gestionnaire du contentieux. Elle est à votre écoute si vous avez des difficultés pour payer votre loyer. Surtout n'hésitez pas à la contacter. Vous trouverez probablement une solution « à l'amiable », définirez un plan d'apurement adapté à votre situation personnelle et éviterez ainsi des frais de justice toujours onéreux.



Pascale LORY



Laurent DERNIE



Caroline REMACLE

Laurent DERNIE est le responsable des loyers. Il est à votre service pour répondre à toutes vos questions relatives au calcul de votre loyer, de votre garantie locative. Sur base de votre décompte personnel, il vous expliquera la méthode de calcul, telle que définie par le Gouvernement wallon (Arrêté du 6 septembre 2007).

Caroline REMACLE est la gestionnaire des décomptes individuels des charges locatives. N'attendez pas de recevoir votre décompte charges locatives si vous constatez un manquement dans les tâches à accomplir par les sociétés désignées pour les travaux d'entretiens. En outre, après établissement des décomptes annuels, elle vous reçoit, si nécessaire, pour vous expliquer le calcul et mettre à votre disposition les éléments de base (factures).

Comme pour tous les autres services du Roman Païs, Pascale LORY, Laurent DERNIE et Caroline REMACLE sont joignables par téléphone tous les matins. De plus, chaque collègue est également apte à pourvoir à votre information en cas d'absence du responsable direct.



Mathieu CLAES



Service social

Mathieu CLAES est votre assistant social. Il gère les plaintes, organise les visites de logements...et, même si ces problèmes ne relèvent pas de la compétence du Roman Païs, il tente d'apporter une solution amiable aux conflits de voisinage. Il effectue également des permanences sociales à l'écoute des Candidats et des Locataires. Il vous rencontre dans le cadre de l'application de la loi sur les chambres excédentaires. Il lui arrive également de remplacer, à titre exceptionnel, le Directeur Gérant dans ses permanences.



Comité consultatif des Locataires et Propriétaires



Conseils sur l'humidité

Le taux idéal d'humidité dans les maisons se situe entre 40 et 70% :

- ~ lorsqu'on baisse la température, le taux d'humidité augmente;
- ~ lorsqu'on augmente la température, le taux d'humidité diminue

Exemples :

1. Si de l'air à 0 degré contient 100% d'humidité,
 - ~ à 10 degrés, il y aura 50 % d'humidité
 - ~ à 20 degrés, il y aura 25 % d'humidité

2. Si dans une salle de bains, la température est de 20 degrés et l'humidité de 50 %, en baissant la température à 10 degrés, il y aura 100 % d'humidité. Et 100 % d'humidité correspond à la saturation, c'est ce qu'on appelle le point de rosée. Dès lors la vapeur d'eau va se transformer en liquide (en eau), c'est le phénomène de la condensation.

A partir de ce moment, les matériaux sont mouillés et se détériorent, des moisissures vont apparaître. Pour éviter ce phénomène, il faut soit aérer, soit augmenter la température de la pièce.

Aérer 10 minutes deux à trois fois par jour toutes les pièces d'une habitation permet d'évacuer l'air vicié qui véhicule les microbes.

Astuces pour faire des économies de chauffage

Les pièces surchauffées ne sont pas saines : la température ambiante ne doit pas dépasser 20°C.

Règle générale : une température ambiante plus élevée de 1°C consomme environ 6% d'énergie en plus.

Toutes les pièces d'un logement ne doivent pas avoir la même température : baissez la température ambiante de quelques degrés dans les pièces peu utilisées et fermez les portes d'accès aux pièces peu chauffées.

La nuit, baissez la température ambiante : commutez sur le mode minimum au moins une heure avant d'aller vous coucher pour le chauffage par radiateur et trois heures pour le chauffage au sol, et commutez, à nouveau, sur fonctionnement maximum une à trois heures avant de vous lever.

Dans une chambre à coucher, 16°C suffisent généralement pendant la nuit.

Danger !

Attention à l'odeur de gaz !

Le gaz naturel est de nature inodore. Le gestionnaire du réseau y ajoute une odeur (« *œufs pourris* ») pour que tout le monde puisse détecter la présence de gaz à temps.

Si vous sentez une odeur de gaz :

A l'intérieur :

- ~ aérez l'espace si possible (par une ouverture la plus haute possible pour le gaz naturel)
- ~ n'utilisez pas d'interrupteurs ou d'appareils électriques (lampes, sonnettes,...)
- ~ prévenez les services d'incendie (n° d'appel 112) et le gestionnaire du réseau (n° de téléphone indiqué sur votre facture) et donnez-leur des informations claires sur le type d'habitation, les caractéristiques du raccordement au gaz, les fuites, ...
- ~ coupez le gaz dans le logement (si vous pouvez le faire en toute sécurité)
- ~ prévenez les voisins (en frappant à la porte, sans sonner) si vous-même n'avez pas de fourniture de gaz
- ~ quittez l'habitation (sans utiliser l'ascenseur s'il y en a un) si la fuite paraît importante

A l'extérieur :

- ~ fermez les portes et fenêtres
- ~ quittez l'habitation (partez vers la direction opposée à celle d'où provient l'odeur de gaz)
- ~ si vous savez où se trouvent les canalisations de gaz à moyenne et à haute pression, signalez-le le plus rapidement possible aux services d'incendie

Le saviez-vous ?

Vous quittez votre logement ?

La Société procèdera à un état des lieux et vous réclamerez peut-être des frais de dégâts locatifs.

Si vous avez contracté une assurance familiale, vous pouvez probablement la faire intervenir (Lisez votre contrat ou interrogez votre courtier).

Le Président du CCLP peut être présent lors de l'état des lieux (entrée ou sortie), il vous suffit de le contacter pendant les heures de bureau uniquement (Bernard LEBBAL : 0474/23.50.21).

Rédaction de votre courrier



Si vous éprouvez des difficultés à rédiger un courrier (compléter des formulaires,...), les membres du CCLP sont à votre disposition pour vous apporter l'aide nécessaire.

Pour cela, vous pouvez contacter (pendant les heures de bureau uniquement) :

- ~ Martine BILLEN - ☎ 02/384.26.88
- ~ Bernard LEBBAL - ☎ 0474/23.50.21
- ~ Raymond MARNETTE - ☎ 0478/23.90.47