

# LE BULLETIN DU ROMAN PAÏS



Habitations Sociales  
du Roman Païs

25<sup>ème</sup> bulletin



## Le mot du Directeur Gérant

Désireuse de réactualiser son image, la Société des Habitations sociales du Roman Païs a opté pour une nouvelle identité mais en parfaite adéquation avec ses valeurs.

Cette identité repose sur un concept simple et humain en phase avec les attentes et besoins des locataires et des candidats locataires : «**un toit pour un sourire**». Le juste reflet du rôle social de la Société !

Graphiquement, la rondeur et la simplicité des formes conjuguées au dynamisme et à la vivacité des couleurs traduisent la chaleur de l'accueil et de l'aide apportée à tous ceux qui s'adressent aux Habitations sociales du Roman Païs. Le tout avec une efficacité qui s'exprime dans la rigueur de la typographie et de sa couleur.

La couleur rouge, couleur de référence traditionnelle de la Société, se marie de façon dynamique avec le turquoise qui exprime la sérénité et le rêve.

Cette identité visuelle repose sur le logo mais également sur une ligne graphique et photographique qui reflète elle aussi l'esprit des Habitations sociales du Roman Païs et lui garantit un style distinctif et aisément identifiable.

Pol ROCHEFORT.

## N<sup>os</sup> de téléphone utiles Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012

Afin de répondre au plus vite à toutes vos demandes, un numéro d'appel direct pour le service technique sera mis à votre disposition dès ce 1<sup>er</sup> janvier 2012, accessible tous les jours de 8 à 12 heures.

Nous profitons de cette édition de votre bulletin d'informations pour vous rappeler quelques numéros de téléphone utiles à garder sous la main :

### Direction et service administratif :

- Téléphone : 067/88.84.84 (le matin)
- Fax : 067/88.84.85

### Service technique :

- Téléphone : 067/88.84.60 (le matin)  
En cas d'urgence, l'après-midi, un répondeur téléphonique (écouté régulièrement) est à votre disposition
- Fax : 067/88.84.86

### Dépannages :

#### Chauffages & productions d'eau chaude :

- Chaudière individuelle gaz ou mazout : 0495/51.84.11
- Chaudière collective : 0495/51.84.11
- Boilers - Ets Bouvé : 065/33.59.14

#### Ascenseurs:

- Technilift : 078/15.25.50

## Jours de fermeture des bureaux en 2012 :

- Lundi 30 avril
- Vendredi 18 mai
- Vendredi 2 novembre
- Lundi 24 décembre



## Editorial du Président

A l'aube de 2012, un petit bilan sur l'année qui se termine s'impose !

Au cours de cette dernière année, le Roman Païs a mis en location 6 nouveaux appartements moyens à Braine-l'Alleud et de nombreux chantiers de rénovation ont été réalisés : placement de chauffage central, remplacement de chaudières, réfection de trottoirs,...

La Société prévoit également de nouveaux investissements pour améliorer les logements existants. De nouvelles constructions sont en voie de finition : Ittre (3 maisons à vendre), Rebecq (40 logements seniors à louer), Tubize (7 logements à louer), Waterloo (3 appartements à louer).

D'autres constructions vont débiter ou sont déjà commencées : Braine-le-Château (10 maisons à vendre), Nivelles (43 maisons à vendre), Rebecq (13 logements à vendre), Waterloo (7 maisons à louer).

Nous sommes bien conscients qu'au niveau de vos attentes, des améliorations sont possibles pour vous satisfaire encore mieux mais sachez que nous continuerons à y travailler en 2012 !

Pierre HUART.



C'est le 3 décembre 1921, en l'Hôtel de ville de Nivelles que fut créée la Société Coopérative Régionale des Habitations à Bon Marché, qui deviendra le 27 avril 1978 la Société Coopérative des Habitations Sociales du Roman País.

Pour célébrer cet événement comme il se doit, deux organisations se sont déroulées au siège social de la Société.



Le personnel du Roman País lors de la journée portes ouvertes

### Samedi 24 septembre 2011 Journée «portes ouvertes»

Comme annoncée dans le 24<sup>ème</sup> bulletin du Roman País, une journée «portes ouvertes» a été organisée.

Cette journée, placée sous le signe de la convivialité, a remporté un vif succès: vous avez été très nombreux à venir visiter nos bureaux et écouter les différents membres du personnel vous expliquer leur travail au quotidien.

## 1921 - 2011 90<sup>ème</sup> anniversaire du Roman País

### Samedi 3 décembre 2011 Séance académique

C'est en présence de Bernard MONNIER, représentant le Ministre de l'Habitat durable, Jean-Marc NOLLET, Alain ROSENOER, Directeur Général de la SWL, Pierre HUART, Président du Roman País que Pol ROCHEFORT, Directeur Gérant, a présenté la charte graphique et le nouveau logo de la Société.



Olivier Godart, Créateur de la Charte - Nathalie Debauque, Sophie Jacobs & Laurent Dernie représentent le Comité de travail pour la création du logo - Pierre Huart, Président et Pol Rochefort, Directeur Gérant



## Planning d'investissements Fonds propres - Exercice 2012

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque société doit annuellement investir 20% de son chiffre d'affaires en travaux de rénovation et d'entretien du patrimoine existant, soit pour l'exercice 2012 : **2.009.381,33** €. Avec l'accord du Conseil d'Administration et du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires, les travaux suivants seront réalisés sur fonds propres en 2012 :

Type de travail	Où?	Nbre de Log.	Montant
Placement de bardage (Isolation des pignons)	Divers chantiers (dont la rue du Vignoble à Braine-l'Alleud et l'allée des Mésanges à Nivelles)	91	200.000,00 <input type="checkbox"/>
Placement d'isolation (Greniers - Toitures)	Maisons des ex-Forges de Clabecq + Rues des Agasses et des Coucous à Quenast	60	332.000,00 <input type="checkbox"/>
Remplacement de toitures (avec isolation) - Montant complémentaire au planning d'investissements 2011	Divers chantiers à Braine-l'Alleud (avenue Allard, rue de la Solidarité, rue de la Fraternité) - Clabecq (avenue des Papillons) - Nivelles (allée des Eglantines, allée des Roses, boulevard de la Résistance) - Quenast (cité Germinal)	148	1.288.000,00 <input type="checkbox"/>
Remplacement des chaudières de plus de 15 ans	Braine-l'Alleud, quartier Saint Zèle	137	600.000,00 <input type="checkbox"/>
Remplacement des châssis en bois par du PVC avec double vitrage	Nivelles, quatre Vents	53	220.000,00 <input type="checkbox"/>
Remplacement de voûtes en caves - Phase d'analyse	Quenast, chemin Vert	9	5.000,00 <input type="checkbox"/>
Rénovations de trottoirs	Tout quartier - Chantiers divers	100	250.000,00 <input type="checkbox"/>
Rénovations lourdes	Suivant les états des lieux de sortie : Tubize (rue du Stierbecq, 68 - rue Bel Air, 71) - Clabecq (avenue des Chardonnerets, 30) - Nivelles (allée des Couquelicots, 3)	4 + 1	200.000,00 <input type="checkbox"/>
<b>Montant total : 2.207.000,00</b> <input type="checkbox"/>			
soit un montant complémentaire investi par rapport au 20 % de base : 197.618,67 €			

## Présentation du Personnel

### Les «Petits Nouveaux»



**Magali VAN WYMEERSCH**  
Secrétaire du Service technique

Magali est entrée à la société le 14 novembre 2011. Sa mission : renforcer le secrétariat technique afin, d'une part, améliorer la communication et, d'autre part, assurer le suivi administratif de l'ensemble des dossiers techniques.



**Didier BONNOT**

Entretien du Siège social de Société  
Didier est entré à la société le 1<sup>er</sup> novembre 2011. Sa mission : maintenir le siège social de la Société propre et en état mais également le rendre accueillant pour vous y recevoir.



**Pascal MOLENS**  
Menuisier

Pascal est entré à la société le 1<sup>er</sup> novembre 2011. Il a une grande expérience dans tout ce qui touche de près ou de loin à la menuiserie, cette expérience il la mettra à votre disposition pour réparer les châssis, portes, serrures,...

### Les «Anciens» qui ne vous ont pas encore été présentés



**Linda HUBERT**

Secrétaire du Service technique  
Linda est entrée à la Société le 1<sup>er</sup> juin 1987. Elle assure l'entièreté des tâches administratives du service technique depuis de nombreuses années. Les dossiers techniques et les procédures imposées par la Tutelle n'ont aucun secret pour elle.

**Yasmine VAN LEUGENHAEGHE**  
Superviseur de Chantiers

Yasmine est entrée à la Société le 12 juillet 2010. Elle court de chantier en chantier tout au long de l'année afin de vous garantir des constructions et des rénovations de logements de qualité.



**Guy VANHERREWEGEN**  
Directeur financier

Guy est entré à la Société le 1<sup>er</sup> octobre 1986. Il travaille en étroite collaboration avec la Direction générale : son rôle consiste à assurer et organiser la gestion comptable, financière et administrative de la Société tout en respectant les obligations et réglementations légales en vigueur pour pouvoir lui donner la possibilité d'entretenir et rénover le patrimoine existant et d'envisager les futures constructions de logements. Il est également responsable des ressources humaines (le Roman Pais emploie 60 personnes).Il

**Bernard WILLEM**  
Directeur technique

Bernard est entré à la Société le 1<sup>er</sup> août 1999. Il assure l'efficacité du service technique afin d'entretenir, rénover et développer un patrimoine de qualité conforme à la législation. Il gère au quotidien la régie d'entretien, le service des achats, le stock, le suivi des états des lieux, des sinistres, des plaintes et demandes des locataires. La régie technique du Roman Pais compte 35 hommes et assure plus de 5000 interventions par an.



## Clabecq - Château des Italiens Restauration de l'enveloppe extérieure



Le 22 novembre 2011, l'Institut du Patrimoine Wallon a organisé l'inauguration de la rénovation de l'enveloppe extérieure du Château des Italiens à Clabecq. Pour mémoire, le chantier avait été inauguré le 7 mai 2009 par André ANTOINE, alors Ministre du Logement.

La Société des Forges de Clabecq, ayant acquis le château en 1947, l'aménage pour accueillir les travailleurs immigrés italiens venus travailler dans l'entreprise en plein renouveau après la guerre. Les transformations permettent d'accueillir 32 familles. De cette période, le château gardera le nom de «*Château des Italiens*».

A partir de 1955, les familles le quittent peu à peu pour s'installer dans les cités-jardins construites aux alentours, laissant le bâtiment à l'abandon.

Le Château de Clabecq et la ferme attenante ont été classés par Arrêté le 4 décembre 1989 et rachetés par la Région wallonne respectivement en 2000 et 2001.

En 2007, les bâtiments ont été cédés pour l'euro symbolique au Fonds du Logement (aile nord) et au Roman Pais (aile centrale et aile sud).

La 1<sup>ère</sup> phase des travaux a débuté en février 2009. Ces travaux, attribués à l'entreprise Colen de Jodoigne, concernent le gros oeuvre fermé en vue de la création de 10 appartements sociaux et 7 logements pour familles nombreuses.

La 2<sup>ème</sup> phase portera sur les aménagements intérieurs et la 3<sup>ème</sup> phase visera l'aménagement des abords.





**Bernard LeBBAL**  
Président du CCLP et Administrateur représentant les locataires  
Rue du Paradis, 4 - 1400 Nivelles  
GSM: 0474/23.50.21 - Courriel : lebbal@skynet.be

## Le CCLP vous informe

### Synthèse générale de la réunion tenue avec le Roman Pais le 16 novembre 2011

#### Points présentés par le Comité:

##### Provisions mensuelles des charges locatives

Chaque année, les acomptes sont établis au plus juste sur l'ensemble des consommations de chaque immeuble. Des acomptes personnalisés existent tant à la hausse qu'à la baisse, par rapport, à l'acompte général.

Néanmoins, de nombreux locataires émettent la préférence de payer des acomptes plus élevés afin de ne pas avoir de mauvaises surprises lors de l'établissement des décomptes en mars de l'année suivante. Les cas particuliers sont analysés par le service.

##### Remboursement des précomptes immobiliers

Chaque année, dès le 1<sup>er</sup> janvier, la Société communique les demandes de remboursement du précompte immobilier pour les locataires répondant aux critères fixés.

Dès réception des paiements du Ministère des Finances, les remboursements sont établis par le service, tout en sachant que chaque paiement est encodé individuellement. En cas d'impayés vis-à-vis de la Société, tout ou partie du paiement est imputé sur le compte du locataire.

En outre, pour certains locataires obtenant, par exemple, une reconnaissance de handicap avec effet rétroactif, la Société introduit également des demandes personnalisées auprès du Directeur général des Contributions à Namur. Pour rappel, les réductions concernent :

- le chef de famille handicapé
- les invalides de guerre
- les enfants à charge
- les personnes handicapées à charge
- les autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants ni des personnes handicapées (ce ne peut en aucun cas être votre conjoint(e) ou le cohabitant légal).

##### Antennes radioélectriques

Pour avoir effectué des tests sur les antennes proches de la Société, les antennes (radio, GSM,...) n'émettent pas de rayons significativement dangereux pour les riverains.

En outre, il faut toujours tenir compte d'un certain effet «parapluie» protégeant encore plus les personnes se trouvant directement en-dessous des antennes.

##### Local CCLP

Le problème du CCLP est de ne plus cohabiter avec l'école des devoirs pour pouvoir avoir un point de connexion Internet dans le but de donner de petites formations informatiques aux locataires.

A cet effet et afin de répondre à l'appel du Ministre, le Comité peut disposer de la 3<sup>ème</sup> salle de l'espace polyvalent du quartier Sainte Barbe.

##### Audit externe pour les ascenseurs

Parallèlement au contrat d'entretien et de dépannage par une firme ascensoriste, le Roman Pais a également un contrat pour des

visites d'inspection préventive des ascenseurs, conformément à l'Arrêté royal du 9 mars 2003.

Ainsi une société reconnue SECT analyse les différents ascenseurs en fonction. Les conclusions de ces visites sont automatiquement transmises à l'ascensoriste pour qu'il prenne toutes les mesures nécessaires en vue des réparations d'usage.

#### Point présenté par la Société:

##### Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 - Charges locatives - Acomptes au 1<sup>er</sup> janvier 2012

Après présentation des propositions d'acomptes par la Société, le Comité remet un avis positif unanime pour la Société et les Clos de la Bruyère.

En conséquence, les nouveaux acomptes seront communiqués aux locataires avec les décomptes de loyer au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Les acomptes ont été revus, en tenant compte de la problématique particulière des entretiens de chauffage étalés sur trois ans (pour les systèmes individuels).

#### Divers

Le Président du Comité tient à féliciter la Société pour la bonne tenue des réunions et du suivi des demandes transmises.

### Formation en informatique gratuite

Votre CCLP organisera, dès le mois de mars 2012, des séances de formation en informatique réservées strictement aux locataires de la Société. Elles se dérouleront en la salle polyvalente du Quartier Sainte Barbe à Nivelles les après-midi des mercredi et vendredi et sur réservation UNIQUEMENT par courrier auprès du président du CCLP.

Au cours de ces séances, vous pourrez apprendre les bases du fonctionnement de Windows et d'Internet (création d'adresse e-mail envoi/réception de courriel, création de dossiers, rédaction et sauvegarde de textes, recherches sur Internet,...). Vous y découvrirez également comment (dés)installer des périphériques (imprimante, scanner,...).



**Le Président, le Directeur Gérant et le Personnel des Habitations sociales du Roman Pais ainsi que le Président et les membres du CCLP profitent de cette édition pour vous réitérer leurs meilleurs vœux pour l'année nouvelle !**

## Attention aux faux démarcheurs !

Nous vous rappelons que la Société n'envoie pas de démarcheurs quels qu'ils soient chez les locataires.

En cas de doute sur l'identité de la personne qui se présente à votre domicile, n'hésitez pas à nous contacter.