



LE BULLETIN DU ROMAN PAÏS



Habitations Sociales
du Roman Païs

27^{ème} bulletin



Le mot du Directeur gérant

La fin de l'année 2012 a été chahutée dans le secteur du logement public. En effet, les sociétés de logement ont mis en oeuvre la réforme locative du Ministre du Logement. Les modifications principales de la nouvelle réglementation portent sur la proportionnalité des chambres. Si vous disposez de chambres inoccupées (au vu des nouvelles règles), votre loyer est augmenté d'un montant forfaitaire défini par le Gouvernement wallon. Tout comme l'Association wallonne du Logement (AWAL), le Conseil d'Administration du Roman Païs a tenté de faire infléchir le Ministre du Logement. Malheureusement, notre courrier, que vous lirez en pages intérieures, est demeuré sans réponse. Et nous le regrettons. Soyez assurés que cette mesure n'est pas une demande des sociétés de logement. Si nous partageons la philosophie de la loi, à savoir occuper au mieux nos habitations, nous pensons que la voie pour y aboutir n'est pas optimale. Ainsi, par exemple, notre Service social a obtenu de meilleurs résultats en rencontrant nos locataires et en définissant de commun accord des procédures de transfert qui satisfont toutes les parties.

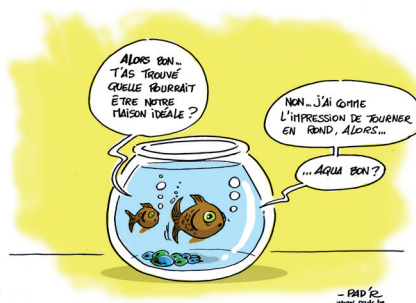
Pol ROCHFERT.

Calendrier 2014 Concours de dessin

Cette année 2013 est à peine sur les rails que nous pensons déjà au calendrier pour 2014 !



Comme vous le savez, notre caricaturiste, PAD'R a réalisé le calendrier de cette année sur le thème de «La maison idéale».



Pour la prochaine édition et en concertation avec PAD'R, nous avons imaginé organiser un concours de dessin auquel pourraient participer les enfants des locataires de la Société, sur ce même thème de «La maison idéale».



Appel est d'ores et déjà lancé à tous les artistes en herbe !

Les modalités de ce concours seront explicitées plus largement dans un prochain bulletin d'informations !



Editorial du Président

En novembre 2012, la Wallonie a lancé un appel à projets «Quartiers en transition». Le but est d'améliorer le cadre de vie des habitants d'un quartier, de tisser des liens entre voisins et de relancer des animations,...

Après une analyse des obligations définies par le Gouvernement wallon, le Roman Païs a décidé de présenter un projet relatif au Quartier Sainte Barbe à Nivelles. Le dossier a d'ailleurs reçu le soutien unanime du Conseil communal et du CPAS.

Quel est notre objectif ? En prenant de la hauteur, nous constatons que nos logements sont une enclave fermée sans réelle liaison avec les autres quartiers de la Ville. C'est pourquoi, à côté d'un nouvel habillage des quatre blocs, nous imaginons de redessiner les voiries, les espaces verts, les espaces ludiques,...

L'idée directrice de notre projet est de créer un réel esprit de quartier où règnent la convivialité, le bien-être,...

Néanmoins, si ce projet a monopolisé l'énergie de notre Service technique durant de nombreuses semaines, nous devons attendre la décision finale. Espérons que nos idées soient bien accueillies pour ensuite devenir votre nouvelle réalité !

Pierre HUART.





Depuis ce 1^{er} janvier 2013, les Arrêtés du Gouvernement wallon des 19 juillet et 4 octobre 2012 ont modifié de manière significative les modalités de location des logements gérés par les sociétés de logement de service public.

Les modifications applicables sont :

- la définition de logement proportionné
- les modalités d'introduction de la candidature, conditions d'admissibilité, choix géographique, adaptation du système à points
- de nouvelles règles en matière d'attribution, de mutation, de

radiation et de logement social étudiant

- la disparition du régime des règlements spécifiques d'attribution des logements.

La définition de «logement proportionné» est certainement la mesure qui choque le plus les locataires.

Pour rappel, la règle est la suivante :

- la chambre supplémentaire pour les ménages dont l'un des membres a moins de 35 ans est supprimée
- une chambre supplémentaire est accordée aux isolés de plus de 65 ans et aux couples dont l'un des

membres a plus de 65 ans

- les enfants, quel que soit leur sexe, partagent une même chambre jusqu'à l'âge de 10 ans
- deux enfants de même sexe partagent la même chambre quel que soit leur âge, pour autant que l'écart entre leurs dates de naissance ne dépasse pas 5 ans.

Le Roman Païs n'est pas resté inactif et a interpellé les Ministres Rudy DEMOTTE et Jean-Marc NOLLET, respectivement Ministre-Président de la Wallonie et Ministre du Logement. Voici l'intégralité du courrier adressé aux Ministres :



Habitations Sociales
du Roman Païs

Permanences téléphoniques
Du lundi au vendredi de 8h à 12h
Accueil
Du lundi au jeudi de 12h30 à 16h
Services
Lundi et mercredi après-midi
ou sur rendez-vous

NOS REF. : PH/PR/ND/2012.12/393

Nivelles, le 21 décembre 2012

Monsieur Rudy DEMOTTE,
Ministre-Président de la Wallonie
Rue Mazy, 25 / 27
5100 - Jambes

Monsieur Jean-Marc NOLLET
Vice-Président de la Wallonie, Ministre du Logement
Place des Célestines, 1
5000 - Namur

Monsieur le Ministre-Président,
Monsieur le Vice-Président,

Concerne : Arrêtés du Gouvernement wallon des 19 juillet 2012 et 4 octobre 2012, modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par des sociétés de logement de service public

Le Conseil d'Administration s'est penché à maintes reprises sur les nouvelles législations applicables dans le secteur du logement public au 1^{er} janvier 2013.

Si la philosophie générale de l'Arrêté repris sous rubrique est comprise par l'ensemble des acteurs, la méthode d'application nous apparaît pour le moins difficilement applicable sur le terrain, certes pas au niveau pratique mais bien au niveau humain.

En effet, aujourd'hui, notre personnel rencontre au quotidien moult locataires désœuvrés par ces nouvelles mesures. Nous ne vous livrerons pas ici un détail exhaustif des nombreuses remarques que nous entendons car nous sommes persuadés qu'elles vous sont déjà connues.

Dans ce cadre d'idées, et déjà avant l'apparition de cet arrêté, notre service social a dans ses missions d'aller à la rencontre des locataires sous-occupant leur logement. De ces visites individualisées sont ressortis nombre de demandes de mutation volontaires, avec une destination réfléchie convenant aux familles intéressées. Car ne l'oublions pas, derrière chaque logement, vit une histoire humaine, sociale.

Aujourd'hui que constatons-nous ? Les locataires désireux de quitter leur grand logement n'ont pas le choix, doivent s'inscrire pour toutes les communes desservies sans le choix du logement (maison ou appartement). Quelle option est-elle en conséquence retenue par le locataire ? Au risque de difficultés financières réelles dans sa vie quotidienne et au risque pour la société de voir augmenter son chiffre de contentieux, le locataire choisit le surloyer pour demeurer dans son foyer.

Ce choix est aussi parfois dicté par le manque de moyen pour déménager, tant moyens financiers (les ADEL ne suffisent pas à combler tous les souvenirs et travaux effectués dans le logement) que moyens de déplacement (tous les locataires n'ont pas un véhicule).

Et cette décision entraîne la conclusion suivante : d'une part, l'objectif de la réforme n'est pas atteint. D'autre part, qu'en sera-t-il d'un contentieux maîtrisé par l'action commune de nos services comptable et social qui parviennent à maintenir le montant mensuel de l'arriéré des locataires en place à environ 0,80 % du chiffre d'affaires annuel ? Ce travail risque de passer à la trappe.

Habitations Sociales du Roman Païs s.c.r.l. agréée par la Société Wallonne du Logement • Allée des Aubépines 2 - 1400 Nivelles
Tél. 067 88 84 84 - Fax 067 88 84 85 • secretariat@romanpais.be • www.romanpais.be • TVA BE 0400 363 639 - RPM 1400 Nivelles
Comptes bancaires : Société BE 08 635 2317001 13 • Clos de la Bruyère BE 27 635 1921301 73 • Travaux BE 21 635 2319901 03

Société du Logement de Service Public, régie par le Code wallon du Logement (Décret du 29/10/98 - M.B. du 04/12/98). Les données déclarées à la société sont protégées conformément à la loi du 8 décembre 1992 sur la protection de la vie privée. Cette loi vous confère le droit de prendre connaissance des données conservées, à votre égard et de les corriger le cas échéant.

En matière de proportionnalité des chambres, des locataires rencontrés très récemment lors d'une soirée d'informations nous ont aussi interpellés quant à ce nouveau calcul. Vous qui avez peut-être aussi des enfants, imaginez-vous par exemple de demander à deux garçons de 17 et 19 ans de partager la même chambre, celle-ci ayant une superficie légale de minimum six mètres carrés ? Quels seront les impacts sur ces adolescents qui n'auront plus d'espace pour réaliser leur travail scolaire dans la quiétude d'un espace individuel ?

Aujourd'hui, notre Comité d'Attribution avait appréhendé au mieux les méandres de l'ancienne législation avec ces avantages et ces inconvénients. Demain qu'en sera-t-il lorsque des statistiques devront être réalisées, pour notre société, sur un total de sept communes ? Les membres seront encore de plus grands statisticiens qu'ils le sont devenus depuis janvier 2008.

En parallèle de toutes ces considérations, nous devons également attirer votre attention sur le travail réalisé par notre Comité consultatif des Locataires et des Propriétaires qui effectue un effet tampon entre la Société et les locataires.

Le Roman Païs s'est toujours voulu une société positive, active dans le secteur, souvent pilote dans de nombreux domaines. A titre d'exemple, nous avons rencontré des membres de la Cellule Logement avant le lancement de l'appel à projet pour le référent social. Or, dans le cas présent, même si des ateliers ont amené des conclusions, il nous semble que la connaissance des acteurs au quotidien n'a pas été réellement écoutée. Nous faisons maintenant face à des situations humaines pénibles.

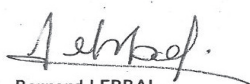
S'il ne rentre pas dans nos aptitudes légales de ne pas appliquer la loi au 1^{er} janvier 2013, nous souhaiterions vous proposer une période transitoire pour nous permettre de vous rencontrer et d'analyser des pistes concrètes fonctionnant dans la pratique dans notre secteur, dans les différentes sociétés. Même si des pierres d'achoppement existeront certainement encore demain, nous sommes persuadés que le Comité permanent des sociétés de logement auprès de l'Union des Villes et Communes de Wallonie est votre partenaire privilégié pour des réformes d'une telle envergure.

En ces périodes financières difficiles pour nos populations locales, il serait plus opportun de rencontrer la philosophie de votre projet par des consensus avec les locataires, locataires qui seraient plus enclins à déménager sans être délocalisés. Un dernier exemple en la matière : vous habitez un logement à Baulers et la société vous invite à découvrir la commune de Saintes !

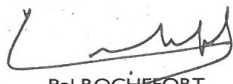
Monsieur le Ministre-Président,
Monsieur le Vice-Président,

Par ces quelques exemples, nous espérons avoir attiré votre attention sur cette problématique sociale importante touchant bon nombres de Wallonnes et de Wallons. Membres de l'UVCW et de l'AWAL, le Roman Païs souhaite être un interlocuteur responsable pour aboutir à une voie médiane de laquelle toutes les parties intervenantes sortiront grandies.

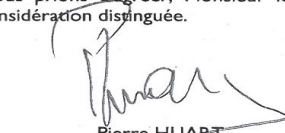
Entre-temps et demeurant à votre entière disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre-Président, Monsieur le Vice-Président, l'expression de notre considération distinguée.



Bernard LEBBAL,
Administrateur,
Président CCLP.



Pol ROCHEFORT,
Directeur Gérant.



Pierre HUART,
Président.

Réunion d'information

organisée par le CCLP en collaboration avec la Société



Le Comité consultatif des Locataires et Propriétaires associé à la Direction des Habitations sociales du Roman Païs organise une réunion d'information sur le surloyer dans la salle polyvalente du Quartier Sainte Barbe le mercredi 20 février 2013 de 14 à 16 heures.

Bernard LEBBAL, Président du CCLP, et Pol ROCHEFORT, Directeur gérant du Roman Païs répondront à toutes les questions que vous vous posez sur cette nouvelle législation.

De commun accord entre le CCLP et la Société, il ne sera répondu qu'aux questions relatives à cette législation.



Vendredi 18 Janvier 2013

Voeux présentés au personnel



Présentation des nouveaux engagés

Lors de la traditionnelle cérémonie de voeux au personnel, Pierre HUART, Président, et Pol ROCHEFORT, Directeur gérant, encadrent les membres du personnel engagés en 2012, avec de gauche à droite : Quiérien DEMOOR, Alexandra BROCKI, Gérard DOYEN, Thierry BONNIER, Felice BONGIOVANNI, David MOTA-SMEETS, Christian MIOT et Jean-Christophe COREMAN.

Régie technique : Projets - Travaux

Lors de son discours, le Directeur gérant est revenu sur les projets de travaux qui concernent un montant de près de 9 millions d'euros.

Ces travaux concernent :

- le plan annuel d'investissements (2.361.000 €)
- l'ancrage communal 2012-2013 (soit 3.133.000 € pour la construction de 35 nouveaux logements)
- le programme PiVert (3.505.894 € pour la rénovation énergétique de 153 logements), programme géré en parallèle du suivi journalier des dépannages chauffages.

Tous ces travaux seront réalisés conjointement avec les interventions quotidiennes de la Régie. Il est important de rappeler que les ouvriers du Roman Pais accomplissent, chaque année, environ 5000 interventions (réparations, dépannages ou travaux) dans tous les logements !

Le Service technique travaille également à la mise en place du cadastre du logement public wallon.

Contrat d'objectifs

Toute société de logement se doit d'avoir des contrats d'objectifs.

Parmi ces derniers, le Roman Pais mettra en place dès cette année une procédure d'appels téléphoniques de confirmation de rendez-vous par les équipes techniques elles-mêmes. En effet, lorsqu'une équipe commence un travail, il est parfois difficile de déterminer à l'avance le temps que cela nécessitera. Par conséquent, en fonction de leur planning, les ouvriers pourront vous fixer les rendez-vous le plus précisément possible afin de vous éviter toute perte de temps inutile.

Dans le même cadre d'esprit, une enquête de satisfaction téléphonique sera menée auprès d'un panel très large de locataires afin de déterminer les points à améliorer dans les différents services en fonction de vos attentes et ainsi améliorer encore la qualité des services de la Société.

Appels à projets

Le Roman Pais a décidé de répondre à plusieurs appels à projets lancés par le Ministre du Logement sur différents thèmes visant à améliorer le cadre de vie:

- intégration artistique aux clos de la Bruyère à Tubize (le projet de la Société n'a malheureusement pas été retenu)
- réseaux de chaleur dans le quartier Sainte Barbe à Nivelles (budget disponible : 4,6 millions d'euros)
- quartiers en transition (cinq sociétés se partageront une manne régionale de 35 millions d'euros)

Ce dernier dossier est réalisé en collaboration avec la Ville et le CPAS de Nivelles.

La Société et ses partenaires misent beaucoup sur ce projet qui permettrait de mettre en valeur le quartier et de créer une réelle mixité sociale afin que l'expression «*Quartier Sainte Barbe*» ne soit plus synonyme de quartier «*Ghetto*» réduit uniquement aux seules tours de logements sociaux de la Société.

Ce projet permettrait aussi et surtout d'améliorer la sécurité et la qualité de vie des habitants de tout le quartier.