

LE BULLETIN DU ROMAN PAÏS



Habitations Sociales
du Roman Païs

35^{ème} bulletin



Le mot du Directeur gérant

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,
Chers Locataires,

Nous constatons que, bien souvent, vos questions sont la conséquence d'une méconnaissance des réglementations qui sont, il faut le reconnaître, très complexes !

Que ce soit en matière de calcul de loyer ou charges locatives, pour un conflit de voisinage ou un problème technique, les services et moi-même sommes à votre disposition pour vous éclairer au mieux. Nous apportons systématiquement des réponses à vos interrogations, et ce, même si nos réponses ne vous sont pas spécifiquement favorables.

Si les informations données vous aident aujourd'hui, les réponses seront sans doute différentes à moyen terme puisque le Ministre du Logement a décidé de modifier les réglementations en vigueur. Ces changements devraient principalement concerner le mode d'attribution des logements et peut-être le calcul du nombre de chambres correspondant à la composition des familles.

Soyez assurés que nous mettons tout en œuvre pour répondre aux exigences du Gouvernement wallon, tout en respectant des équilibres financiers obligatoires.

Poil ROCHEFORT.



Permanences sociales

Depuis de nombreuses années, notre Société accompagne au quotidien ses locataires et candidats locataires. Ainsi, nos services sont accessibles au public quatre jours par semaine.

Dans un passé récent, nous avons également tenu des permanences décentralisées afin d'éviter à nos locataires et candidats locataires des déplacements parfois difficiles.

Aujourd'hui, nous avons mis en place un service de permanences régulières tenues par nos référents sociaux dans les locaux des CPAS de nos 7 Communes affiliées.

Notre équipe sociale se tiendra donc à la disposition des locataires de la Société au CPAS de :

Braine-l'Alleud :

les 2^{èmes} mercredis du mois
de 9 à 11 heures 30

Braine-le-Château :

les 2^{èmes} mercredis du mois
de 14 à 16 heures

Ittre :

les 3^{èmes} jeudis du mois
de 14 à 15 heures

Nivelles :

les 2^{èmes} jeudis du mois
de 14 à 16 heures

Rebecq :

les 1^{ers} jeudis du mois
de 8 heures 45 à 11 heures 45

Tubize :

les 3^{èmes} mercredis du mois
de 14 à 16 heures 30

Waterloo :

les 3^{èmes} jeudis du mois
de 10 à 11 heures

Editorial du Président

Une société en pleine évolution !

Le Conseil d'Administration a décidé de réorganiser le Service technique de la Société afin de le rendre plus performant, d'offrir un meilleur service aux locataires et d'être mieux équipé pour réaliser les travaux.

La régie technique a donc été restructurée et nous pouvons dire que nous sommes maintenant en ordre de marche.

Les premiers résultats sont très encourageants et nous poursuivrons l'effort entrepris.

Les services rendus à nos locataires s'en trouvent sensiblement améliorés mais surtout la réorganisation des équipes de rénovation nous permet de remettre plus rapidement les logements sur le circuit locatif.

Réduire le nombre de logements vides était une de nos motivations principales.

Un numéro de téléphone unique !

Pour les locataires, nous avons mis en place un système de numéro unique qu'ils peuvent appeler 24/24 et 7 jours sur 7 !

Ce numéro, le **067/88.84.60**, est pourvu d'un répondeur qui permet au service technique de relever, en permanence, les messages laissés et d'y répondre plus rapidement.

En espérant par ces mesures, répondre avec satisfaction à vos demandes d'intervention.

Michel JANUTH.



Opération « été solidaire, je suis partenaire » 2015 du lundi 6 au vendredi 17 juillet 2015

Cette année encore, le Ministre du Logement, a retenu le projet rentré par le Roman País pour l'opération « *Été solidaire, je suis partenaire* ».

Dans le cadre de la tournante entre Communes affiliées, ce projet s'est déroulé à Braine-l'Alleud dans le quartier de la Barrière.

Bien que les projets développés ne soient pas les mêmes, le Roman País a été, cette année, associé aux projets de l'Administration communale et du CPAS de Braine-l'Alleud.

Les jeunes, de préférence, enfants de locataires de la Société, ont nettoyé les venelles du quartier et réalisé un terrain de pétanque accessible à tous les riverains.

Le jeudi 16 juillet 2015, une partie de pétanque a été organisée opposant les jeunes stagiaires

à une équipe composée d'Olivier PARVAIS, Président du CPAS de Braine-l'Alleud et par ailleurs Administrateur du Roman País, Pol ROCHEFORT, Directeur gérant et les référents sociaux du Roman País (Thierry BONNIER et Mathieu CLAES) en présence de la presse écrite du Brabant wallon.

Pour clôturer cette quinzaine, un barbecue a été organisé dans le local de la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud.



Chantal VERSMISSEN
1^{ère} Echevine

Pol ROCHEFORT
Directeur gérant

Olivier PARVAIS
Président du CPAS et Administrateur



Braine-l'Alleud - Régie des Quartiers

Un an après sa création, la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud tire un premier bilan. Cette ASBL, visant d'une part à développer une dynamique de quartier et d'autre part à accompagner des jeunes en réinsertion socioprofessionnelle, a déjà abattu un joli travail.

Le nombre de stagiaires est ainsi passé de 5 à 10 au cours de l'année, ce qui a permis d'accroître de manière significative les activités de la régie dans les espaces publics communaux, dans

les infrastructures du CPAS et dans les bâtiments gérés par le Roman País. Outre leurs activités spécifiques destinées à l'insertion sociale, les stagiaires exécutent également des travaux qui sont normalement dévolus aux trois membres fondateurs de la régie, à savoir la Commune, le CPAS et le Roman País. Ces tâches ont pour but d'améliorer le cadre de vie et de former le stagiaire à différentes techniques (travaux de jardinage, de peinture, de maçonnerie...).

Cette formation s'opère, principalement, en travaillant en binôme avec un ouvrier plus expérimenté issu d'un des trois membres fondateurs de la régie. Elle est aussi encadrée par un médiateur social et par un ouvrier compagnon.

Dans le futur, l'objectif de la régie est d'élargir le champ des techniques qui font l'objet d'une formation et de responsabiliser davantage les stagiaires en leur confiant une gestion autonome de certains espaces publics.



Nivelles - Quartier de la Maillebotte - 60 ans 03/09/1955 - 03/09/2015

Ce 3 septembre 2015, les habitants du Quartier de la Maillebotte (qu'ils soient locataires de la Société ou non) ont été conviés à une cérémonie commémorant les 60 ans de leur quartier.

Cette organisation s'est déroulée dans les locaux de la Société.

A cette occasion, Michel JANUTH, Président,

et Pierre HUART, Vice-Président, des Habitations sociales du Roman País ont pu rappeler à tous l'historique de ce quartier cher au coeur des Nivellois.

Plus de 350 familles louent au Roman País un logement dans la Maillebotte. A cela s'ajoutent les propriétaires (logements privés ou vendus pas la Société ou la Terrienne).



Michel JANUTH

Pierre HUART

Pol ROCHEFORT



Personnel - Décès d'Etienne BOUCHER



Né le 24 avril 1963, Etienne BOUCHER, ouvrier en toitures au sein de la Régie technique depuis le 1^{er} juin 2002 s'est éteint ce 13 mai 2015.

Lors de la présentation des voeux au personnel du vendredi 31 janvier dernier, il avait été mis à l'honneur pour ses 35 années de travail.



Rebecq - Inauguration du potager collectif « Jardin des Augustines » - Jeudi 17 septembre 2015

Dans le cadre du travail social communautaire, un questionnaire a été transmis aux locataires du Clos des Augustines et une rencontre a été réalisée par le CPAS de Rebecq.

Ceux-ci ont pu mettre en évidence la volonté des habitants de s'investir dans un potager collectif.

Par la suite, plusieurs partenaires (PCS,



Cercle horticole, Rebecq en transition, PCDN, le Roman País,...) se sont réunis et chacun a pu apporter son expérience et ses connaissances, ce qui a permis de créer un lieu où la nature et le partage vivent en harmonie.

Le Roman País avait initié ce projet via l'opération « *Été solidaire, je suis partenaire - 2014* »,



Calcul du loyer - Charges locatives Explications

Calcul du loyer

Chaque année, en tant que locataires d'une société de logement, vous avez le devoir de nous communiquer les documents relatifs à l'établissement de votre loyer au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Néanmoins, si, en cours d'année, une modification intervient dans votre famille, vous êtes également tenus de nous en informer.

En effet, chaque changement peut entraîner un nouveau calcul, à la baisse ou à la hausse (ex. composition de ménage, revenus...).

Pourquoi ce rappel ?

Nous constatons à regret que certains locataires omettent involontairement (ou pas) de nous communiquer un document qui entrainerait une hausse du loyer.

Or, la législation autorise les sociétés à appliquer un effet rétroactif dans de tels cas. La conséquence directe de ces « oublis » est non seulement le calcul d'un nouveau loyer mais aussi et surtout l'obligation pour le locataire de payer la différence

rétroactive pour toute la période concernée. Ces omissions se chiffrent très souvent en centaines d'euros.

C'est pourquoi nous vous rappelons que votre contrat de bail prévoit clairement que tout changement concernant l'un des membres du ménage doit être transmis dans les huit jours.



Charges locatives

Chaque année, notre service « comptabilité » établit vos décomptes en matière de charges locatives. Contrairement à beaucoup de fausses idées, la Société ne perçoit aucun bénéfice de vos paiements.

En effet, notre service n'est qu'un intermédiaire

entre les différents fournisseurs (eau, gaz, électricité, désinfection...).

Le Roman País vous « facture » uniquement les montants réellement payés.

Malheureusement, il arrive que certains fournisseurs ne nous communiquent pas systématiquement leurs factures aux mêmes dates.

C'est pourquoi, une charge peut être de 0,00 € pour une année A et être doublée l'année suivante. Nous tentons au maximum d'éviter ces désagréments mais n'en sommes pas responsables.

De même, en matière d'électricité par exemple, les facturations comprennent plus de 60% de frais liés à des décisions gouvernementales, les autres 40% correspondent uniquement à vos consommations. Il faut également souligner que le taux de TVA est passé de 6 à 21 % depuis ce 1^{er} septembre 2015.

Le service « Loyers-Charges » se tient à votre disposition pour toute question concernant ces procédures complexes.





Composition du CCLP



LEBBAL Bernard
4, rue du Paradis
1400 Nivelles
Tél. : 0474/23.50.21
lebbal@skynet.be



BILLEN Martine
44, avenue de la Fraternité
1420 Braine-l'Alleud
Tél. : 02/384.26.88
banierbillen@hotmail.com



GRASSI Donato
53/30, rue Sainte Barbe
1400 Nivelles
Tél. : 0477/36.03.27
donato.grassi.07@gmail.com



OUDAER Dominique
13, avenue de la Liberté
1420 Braine-l'Alleud
Tél. : 0475/83.10.05
dominiqueoudaer@hotmail.com



ROPER Liliane
24, clos de l'Epicéa
1420 Braine-l'Alleud
Tél. : 0476/20.23.79



SACKENPREZ Mireille
9/1, drève de l'Infante
1410 Waterloo
Tél. : 02/384.78.93
cellinae@hotmail.com



Planning d'investissements sur fonds propres - 2016

Notre Société investit, chaque année, 20% de son chiffre d'affaires annuel (soit plus de 2 millions d'euros) pour améliorer le niveau des logements, en rénover d'autres ou encore en isoler certains.

Planning d'investissements - 2015			
Type de travaux	Situation des logements	Nbre de logements	Montant
Rénovations lourdes (Régie technique)	Toutes Communes - Selon les états des lieux	12	500.000,00 €
Rénovations lourdes (Entreprises privées)	Toutes Communes - Selon les états des lieux	10	500.000,00 €
Placement de volets (non repris dans le programme PiVert)	Waterloo : Drève de l'Infante, 9, 11 & 12 Rue de la Station, 230 & 232	12	30.000,00 €
Placement de bardage avec isolation	Toutes Communes	20	120.000,00 €
Sécurité - Mise en conformité des chaufferies selon le rapport de la Société ANIBATISSE	Toutes Communes	50	200.000,00 €
Voûtes en cave - Suppléments (*)	Quenast - Rue de Saintes & Chemin Vert	29	650.000,00 €
Remplacement de châssis	Quenast - Rues des Coucous & des Agasses	44	250.000,00 €
TOTAL			2.250.000,00 €

(*) Dans les programmes précédents, les travaux étaient inscrits pour 1.200.000,00 €. Il y aura un supplément de 650.000,00 € étant donné que les étages vont également être mis aux normes du Roman País (y-compris le remplacement des châssis)



Démarches de la Société luminus

Plusieurs locataires nous ont fait part d'une pratique courante : le fournisseur d'énergie LUMINUS vous téléphone et vous pose des questions sur l'entretien de la chaudière. Le simple fait d'accepter, de répondre par téléphone, vous lie à un contrat d'entretien chez eux ! Cela vous coûtera la somme de 110,50 €.

De plus, un montant mensuel de 6,95 € vous sera demandé en guise d'acompte pour l'entretien de l'année prochaine.

La **SEULE** société actuellement habilitée à effectuer des entretiens des chaudières au gaz pour le Roman País est la société **ANIBATISSE** et aucune somme ne vous est réclamée par ses ouvriers après leur intervention.