

# LE BULLETIN DU ROMAN PAÏS



Habitations Sociales  
du Roman Païs

36<sup>ème</sup> bulletin



## Le mot du Directeur gérant

Chers Locataires,

Depuis décembre 2015, les sociétés de logement analysent, avec le Ministre du Logement et la SWL, les impacts liés à la décision du Conseil d'Etat qui a annulé l'Arrêté du précédent Ministre imposant la notion de surloyer.

Néanmoins, cette décision ne sera d'application que pour les locataires ayant signé un contrat de bail AVANT le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Notre logiciel de calcul de loyers a été adapté à ces nouvelles décisions et les montants éventuellement à rembourser sont connus. Les locataires concernés sont régulièrement informés par courrier personnalisé. Dans les prochains jours les montants auxquels ils pourront prétendre leur seront communiqués, sauf quelconque dette envers la Société.

Si le Gouvernement wallon ne s'est pas encore prononcé sur la prise en charge de ces sommes (plus de 25 millions d'euros pour toute la Wallonie), le Conseil d'Administration du Roman Païs a décidé d'étaler les remboursements de mars à juin 2016. Afin de ne privilégier aucune des 7 Communes, les versements seront effectués par ordre alphabétique, sans que vous ne deviez en faire la demande.

Vu la complexité de cette législation qui a également un impact sur les demandes de mutation, il est évident que tous nos services demeurent à votre entière disposition pour répondre à vos multiples questions.

Bonne lecture à toutes et tous !

PoI ROCHEFORT.



## Editorial du Président

L'année 2016 est déjà bien entamée et nous avons tous pris de bonnes résolutions afin que notre année soit la meilleure possible. Pour ma part, je vous la souhaite resplendissante et en bonne santé.

Je profite de ce début d'année pour vous rappeler quelques conseils et obligations afin d'éviter les problèmes de voisinage mais aussi afin d'éviter d'engager votre responsabilité directe en cas d'incident.

Nous vivons en société et cela implique à chacun de respecter les règles élémentaires de bon voisinage.

Tout d'abord, il semble évident pour la majorité d'entre nous de débayer la neige de notre trottoir.

C'est moins évident mais c'est également le cas pour les herbes indésirables ou toutes souillures qui empêcheraient la libre circulation des usagers.

C'est donc bien la responsabilité du locataire de veiller à ce que le trottoir soit en bon état et accessible afin de permettre aux usagers de circuler en toute sécurité.

De même, et peu le savent, vous devez entretenir le filet d'eau afin que l'eau puisse s'évacuer facilement.

Ensuite, vous avez l'obligation d'effectuer le nettoyage et l'entretien des pelouses et trottoirs d'accès, cours et terrasses, gouttières et citernes de votre habitation. Mais aussi d'entretenir les jardins, haies et pelouses qui font partie du bien loué.

Le rappel de ces quelques règles élémentaires a pour but de vous garantir une bonne cohabitation avec le voisinage et d'éviter tout désagrément au cours de cette année en vous rappelant aussi que la Société n'est pas habilitée à régler les conflits de voisinage. Il s'agit là du domaine de la Police ou de la Justice de Paix.

La Société a, néanmoins, la responsabilité de veiller au bon entretien des biens dont elle a la gestion, de rappeler régulièrement à ses locataires leurs obligations et veiller ainsi au respect des engagements pris lors de la signature du bail et du règlement d'ordre intérieur.

Notre service social se tient bien entendu à votre disposition pour vous aider à trouver un accord amiable en cas de litige.

Mieux vaut prévenir que guérir !

Michel JANUTH.



Ce jeudi 28 janvier s'est tenue une conférence de presse au cours de laquelle Pol ROCHEFORT, Directeur gérant, a présenté la Société, son organigramme et les missions des différents membres du personnel.



Il a également expliqué brièvement la notion de logement proportionné tel que présenté dans l'Arrêté du Gouvernement wallon.

Il ne faut pas oublier que les locataires ont des droits mais également des devoirs : lors de son exposé, le Directeur gérant a pu montrer aux journalistes présents les photos des logements rénovés tels que les locataires

les reçoivent lors des états des lieux d'entrée mais également les photos de certains logements récupérés par la Société lors de l'état des lieux de sortie.

Cette conférence de presse a été l'occasion d'exposer les projets de construction de logements sur les 7 Communes desservies par le Roman Païs : 33 à Braine-l'Alleud, 21 à Braine-le-Château, 12 à Ittre, 45 à Nivelles, à Rebecq, 16 à Tubize et 7 à Waterloo. A ces logements viennent s'ajouter le projet de Nivelles, Quartier en Transition et la fin de rénovations aux clos de la Bruyère à Tubize.

## Conférence de presse Jeudi 28 janvier 2016

De plus, Pol ROCHEFORT a communiqué le planning d'investissements PiVert 2, planning qui concerne les rénovations énergétiques pour 285 logements, et, ce pour un montant de **9.104.215,00 €**.

Les 285 logements concernés sont répartis sur les 7 Communes de la Société :

- Braine-l'Alleud : 47 logements
- Clabecq : 46 logements
- Nivelles - Maillebotte : 66 logements
- Nivelles - Vert Chemin : 64 logements
- Quenast 28 logements
- Tubize : 34 logements



La désormais traditionnelle présentation des voeux au personnel par les Président et Directeur gérant a été, cette année, l'occasion de mettre à l'honneur certains membres du personnel. En effet, au cours de cette année 2015, Luc MORIMONT a reçu une médaille pour 45 années de travail, Sophie JACOBS, Martine DAOUT toutes deux gestionnaires du Service location, ont fêté leurs 35 années



de carrière professionnelle, Bernard WILLEM, Didier BONNOT et Jean-Pierre WINCQ

quant à eux leurs 25 ans.



Sont également venus rejoindre notre personnel au cours de l'année écoulée : Virginie GUYAUX, Superviseur de Chantier, Justin DENIS, Employé comptable, Jason MARTIN, Stagiaire IFAPME en plomberie/ chauffage.

De plus, ce 4 janvier 2016, Thibaut DUBOIS est venu renforcer la Régie technique en

## Présentation des voeux au personnel Vendredi 29 janvier 2016

tant qu'ouvrier polyvalent avec spécialisation en plomberie/chauffage et le 1<sup>er</sup> février 2016, un 2<sup>ème</sup> stagiaire, Luca APRILE, a intégré la Régie, stagiaire en menuiserie quant à lui.

2015 fut également une année de réorganisation du personnel de votre Société : au niveau de la régie technique, quatre ouvriers ont été promus chefs d'équipe, il s'agit de Michele LUCCHESI, Eric HOYAS, Alain HINDRYCKX et Philippe BASTIEN et au niveau administratif, Laurent DERNIE est devenu Adjoint à la Direction financière.



## Présentation des nouveaux membres du personnel



**Virginie GUYAUX**

Architecte de formation et entrée à la Société le 1<sup>er</sup> octobre 2015, Virginie a rejoint le bureau d'études techniques. Elle rédige de nouveaux cahiers de charges afin de respecter la loi sur les marchés publics.



**Justin DENIS**

Justin est venu renforcer le service loyers/charges/contentieux depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015. C'est lui que vous avez régulièrement au téléphone pour toutes informations sur votre calcul de loyer.



**Thibaut DUBOIS**

Thibaut est entré à la Société le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Jeune plombier chauffagiste, il a intégré l'une des deux équipes de rénovation de la Régie technique.

## Service technique Confirmation des rendez-vous pour interventions au domicile



Toujours dans un souci d'améliorer le service aux Locataires, la Société a instauré un service de confirmation des rendez-vous de la Régie technique par SMS.

Vous recevez désormais un message sur votre GSM pour tout rendez-vous pris pour un problème technique. Il s'agit d'un message d'information auquel il ne faut

pas répondre.

Si vous deviez modifier le rendez-vous, vous devez absolument prendre contact avec le 067/88.84.60.

Il est donc très important de communiquer à la Société toute modification de votre numéro de portable.



## Tubize, avenue de Mirande Développement d'une « compostière » par les habitants du quartier

A partir du mois de mars 2015, les containers à poubelles du Quartier de Mirande à Tubize ont été retirés et les habitants du quartier doivent maintenant utiliser les sacs communaux.

Le Service social de la Société s'est donc rendu chez chaque locataire afin d'expliquer la manière de trier les déchets (Cartons - PMC - Déchets ménagers) mais aussi afin de leur remettre un rouleau de sacs PMC gratuit.

La majorité des locataires craignait de tenir leur poubelle durant une semaine entière dans leur appartement, et ce, par crainte d'odeurs

dérangeantes surtout en été.

C'est donc naturellement que l'idée de réaliser un compost collectif est venue et leur a été proposée.



Pour ce faire, plusieurs partenaires ainsi que les locataires ont été mobilisés afin de mettre en place ce projet.

Une réunion a été organisée afin d'informer les locataires sur les éléments pouvant se trouver dans la compostière.

L'endroit de l'emplacement du fût a été choisi par les locataires eux-mêmes en tenant compte de l'accès au site.

Depuis la mi-décembre le fût à compost collectif est opérationnel et utilisé par les locataires de ce quartier.



## Communication sur le « surloyer »

Le 21 janvier 2016, la Société wallonne du Logement a transmis aux SLSP une circulaire décrivant les premières mesures à prendre par les SLSP en vue de se conformer à la nouvelle situation juridique.

### Situation actuelle :

Les locataires sociaux sont désormais régis, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, par deux réglementations différentes selon que leur bail ait été signé avant ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Il convient donc de se référer aux dispositions de l'arrêté du 25 février 1999 pour toute décision prise à l'endroit de locataires dont le bail, à durée indéterminée, a été conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### Sur le plan juridique :

L'annulation a donc pour conséquence, l'obligation, pour les SLSP, de rétrocéder aux locataires concernés la différence de surloyer existant entre les deux règles.

Les questions juridiques susceptibles de

conditionner les règles de remboursement sont encore actuellement à l'étude.

### Sur le plan pratique :

Les SLSP ont donc invité les locataires concernés de suspendre dès le 1<sup>er</sup> février 2016, le versement du surloyer. (Seuls les locataires disposant d'un bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont concernés).

### Remboursements :

Dans un premier temps, les SLSP rembourseront :

- des locataires, qui depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, n'ont jamais bénéficié de plus d'une chambre excédentaire
- des locataires qui n'ont reçu aucune proposition de déménagement vers un logement situé dans la Commune (entité) du logement qu'ils occupent
- des locataires qui, en décembre 2012, s'acquittaient déjà d'un surloyer

Une compensation peut intervenir entre les montants à rembourser et le montant d'une éventuelle dette locative non contestée.

La deuxième phase consistera en l'analyse approfondie des conséquences de l'annulation de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 et permettra de déterminer avec certitude les autres catégories de locataires à qui des surloyers versés doivent être restitués.

Le Ministre du Logement s'est engagé à assurer une intervention de la Région pour couvrir les montants à rembourser aux locataires.

Nouvelle réglementation : Le Ministre du Logement a annoncé sa volonté de soumettre prochainement au Gouvernement un nouveau régime, dénué de caractère rétroactif, en vue d'inciter à une meilleure occupation du parc locatif.



## La Société travaille pour vous ...

Suite à de gros problèmes rencontrés lors des débouchages des canalisations dans les immeubles d'appartements, le Service technique du Roman Pais a étudié la possibilité d'achat d'une machine afin d'effectuer des curages préventifs dans les habitations collectives ainsi que le débouchage des canalisations des parties privatives des immeubles ou des habitations privées (moyennant intervention du locataire).

Cette machine a été acquise suite à une procédure négociée sans publicité. Le montant de l'achat s'élève à un peu plus de 20.000,00 € TVAC.

