

LE BULLETIN DU ROMAN PAÏS



Habitations Sociales
du Roman Païs

37^{ème} bulletin



Le mot du Directeur gérant

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,
Chers Locataires,

Dans quelques jours, cette année 2016 sera terminée mais depuis quelques semaines déjà, nos services ont initié les différentes procédures pour 2017.

C'est ainsi que le Service technique s'attelle à mettre en place le plan d'investissements sur fonds propres que vous découvrirez en page 3. En effet, chaque année, le Roman Païs investit pas moins de 2 millions d'euros pour entretenir son patrimoine. Si ce montant est important, il n'est pas suffisant et il nous impose des choix qui expliquent pourquoi nous ne travaillons pas par quartier complet, mais simplement par rue, voire par côté d'une rue.

Les Services administratifs se préparent également à répondre à vos questions éventuelles sur vos nouveaux décomptes de loyer applicables au 1^{er} janvier 2017. Ces calculs répondent aux critères fixés par le Gouvernement wallon et sont systématiquement expliqués à vos représentants au sein du CCLP.

Il en va de même pour les acomptes mensuels en matière de charges locatives. Sans entrer dans le détail, peu d'acomptes ont été augmentés pour 2017. Les quelques modifications concernent principalement les consommations d'eau, qui ont nécessité des hausses mensuelles de 5,00 €.

Enfin, en page 3, je vous propose également un explicatif sur la notion de précompte immobilier qui interpelle bon nombre d'entre vous.

Au nom du Personnel de votre Société, je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année et une bonne et heureuse année 2017 !

Pol ROCHEFORT.

Editorial du Président

Un plan d'investissements pour améliorer les performances énergétiques de nos logements.

À l'initiative du gouvernement de Wallonie, un large plan d'investissements permettant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments a été initié. Ce plan PiVert2 permet à notre Société de bénéficier d'une enveloppe de 7.809.161,49 € pour rénover nos logements.

Ces rénovations portent sur l'isolation des toitures, le remplacement des châssis, l'isolation des murs, des caves, le remplacement des chaudières, des chauffe-eau, etc.

Sur proposition du Conseil d'Administration, le Gouvernement wallon a donc fait le choix des logements à rénover en fonction de critères énergivores de ceux-ci et en garantissant une juste répartition au sein des différentes Communes.

C'est ainsi que des logements sont concernés, à Nivelles, (Vert Chemin - Maillebotte), à Tubize (Stierbecq), à Clabecq, à Braine-l'Alleud (Barrière), à Quenast (Cité Germinal).

Ces travaux conséquents permettront ainsi à nos locataires un meilleur confort de vie mais aussi ils leur permettront de faire des économies importantes en matière de charges liées au chauffage et à l'électricité.

Notre environnement s'en trouve également gagnant puisque nous consommerons moins, nous polluerons moins et nous préserverons ainsi l'état de notre planète.

Nous remercions nos locataires concernés pour leur patience pendant les travaux.

Notre Service social est à leur écoute pour les accompagner tout au long de ceux-ci afin que tout se passe pour un mieux.

Agir aujourd'hui afin de garantir l'avenir de notre planète, c'est exactement ce que nous faisons dans le cadre de ces travaux !

Michel JANUTH.



La Fête des Voisins
27 MAI 2016

Comme maintenant depuis de nombreuses années, le Roman Païs a organisé, en collaboration avec le CCLP, la fête des voisins. Cette manifestation se déroule « en tournante » dans les 7 Communes partenaires du Roman Païs. Cette année c'est le quartier de la Maillebotte à Nivelles qui a été retenu dans le cadre de ses 60 ans d'existence et, le soleil étant de la partie, le Parc servait de cadre à cette manifestation conviviale. Cette manifestation a été, comme de coutume, l'occasion pour les Président,

Vice-Président, Directeur gérant et les membres du Personnel d'aller à la rencontre des locataires. Le verre de l'amitié a été offert aux habitants du quartier, le temps étant de la partie, un barbecue a été préparé par les représentants du CCLP et pu être dégusté de façon conviviale. Les enfants du quartier ont pu s'amuser dans un château gonflable, des ateliers peinture et confection de bijoux étaient également prévus pour les divertir ainsi qu'une animation maquillage.



Fête des voisins Vendredi 27 mai 2016



Mardi 4 octobre 2016, le Ministre-Président de la Région Wallonne, Paul MAGNETTE était en visite à Braine-l'Alleud, à l'occasion des 40 ans de la maison de repos du Vignoble. L'occasion a ainsi été donnée aux représentants du Roman Païs de présenter son projet de construction de 17 logements sur le site ainsi que la

rénovation des toitures des appartements existants.



Braine-l'Alleud - Projet du «Vignoble» Visite du Ministre Paul MAGNETTE

L'auteur de ce projet est le Bureau d'architecture VAN HAEREN de Nivelles pour un montant total de 1.476.000,00 € (dont 165.000,00 € sur fonds propres). Les 17 nouveaux logements se répartissent comme suit :

- 10 logements PMR - 1 chambre
- 6 logements - 2 chambres
- 1 logement - 1 chambre



Mercredi 12 octobre 2016 s'est déroulée à Nivelles dans la salle polyvalente du quartier Sainte Barbe une après-midi d'informations orientée sur 3 thèmes :

- sécurité dans le quartier
- projet quartier en transition:
« Sainte Barbe, un esprit de quartier »
- hommage à la famille HACKING.

Au niveau de la sécurité, le Directeur gérant a rappelé quelques règles élémentaires concernant l'incivilité (poubelles, dégradations diverses, ...) Le bureau d'architecture DR(EA)²M a

présenté l'évolution du projet « quartier en transition » qui avait déjà été présenté lors d'une précédente séance d'informations. Cette après-midi s'est clôturée par l'hommage à la famille HACKING rendu par Michel JANUTH, Président des Habitations sociales du Roman Païs. Une plaque commémorative « salle Tata Hacking » a été dévoilée pour la salle réservée à l'école des devoirs et la « salle Camille Hacking » sera dorénavant la grande salle réservée aux différentes festivités. Camille HACKING a été,

rappelons-le, Echevin des fêtes de la Ville de Nivelles.

Les locataires du quartier se sont également associés à cet hommage par le don d'une plaque en l'honneur de « leur K1000 ».



Nivelles, quartier Sainte Barbe Après-midi d'informations

Information sur le précompte immobilier



Le précompte immobilier est un impôt régional que les propriétaires doivent payer chaque année sur leurs biens immobiliers. Le calcul du précompte immobilier s'effectue sur la base du revenu cadastral. (Pour le Roman País : +/- 1 million d'euros/an).

Cet impôt est dû pour toute habitation sur laquelle la Société dispose d'un droit réel au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. Le propriétaire ne peut en aucun cas répercuter cet impôt à son locataire.

Dans certains cas, une réduction du précompte immobilier est octroyée au propriétaire ou à son locataire. C'est le cas pour toutes les habitations modestes. Lorsque le propriétaire met son bien en location, la réduction profite directement au locataire. La réduction est accordée au propriétaire qui la retourne à son locataire.

Pour bénéficier d'une réduction, le

locataire doit être, au 1^{er} janvier de l'année, dans une des conditions suivantes :

- (1) être chef de ménage reconnu handicapé
- (2) être grand invalide de guerre
- (3) avoir au min. 2 enfants à charge
- (4) avoir à sa charge une personne handicapée.

Le montant octroyé est calculé annuellement par les services du SPF Finances, sur base des éléments à notre disposition dans votre dossier. La Société transmet donc les demandes de réduction en janvier de chaque année, après réception de vos documents pour la réadaptation annuelle des loyers.

Après analyse par le SPF Finances, la Société reçoit un montant annuel de plus de 250.000,00 €. Néanmoins, disposant de logements sur sept Communes, ce montant ne nous parvient pas en un seul versement.

C'est pourquoi, sauf arriérés financiers, les réductions sont versées aux locataires

de façon étalée entre les différentes Communes. Le Service « comptabilité » doit également tenir compte des limites de paiement autorisées par notre institution bancaire pour l'ensemble de des opérations financières quotidiennes.

Si vous bénéficiez d'une réduction, le SPF Finances vous envoie un courrier qui vous dit de déduire le montant de votre loyer.

Néanmoins, si nous n'avons pas encore reçu leur versement, votre compte « loyer » présentera alors un arriéré et vous recevrez un courrier de rappel. [Nous vous invitons donc à toujours payer votre loyer total et attendre le remboursement de la réduction pour éviter toute démarche désagréable tant pour vous que pour la Société.](#)

Soyez assurés qu'en aucun cas, la Société ne thésaurise ces sommes importantes, nous ne sommes qu'un simple relais entre vous-mêmes et le SPF Finances.

Planning d'investissements sur fonds propres - 2017



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 - 2017

Type de travaux	Situation des logements	Nbre de logements	Montant
Rénovations lourdes (Régie technique)	Toutes Communes - Selon les états des lieux	16	560.000,00 €
Rénovations lourdes (Entreprises privées)	Toutes Communes - Selon les états des lieux	3	200.000,00 €
Démolition de garages	Baulers, cité Jardin Clabecq, avenue des Papillons	40	90.000,00 €
Remplacement de centrales d'incendie	Tubize, clos de la Bruyère	356	60.000,00 €
Sécurité - Mise en conformité des chaufferies selon le rapport de la Société ANIBATISSE	Braine-l'Alleud - Nivelles	50	175.000,00 €
Sécurité - Réparation d'ascenseurs (hors contrat)	Nivelles, quartier Sainte Barbe Tubize, clos de la Bruyère		20.000,00 €
Remise en couleur de façades	Tubize (Saintes), Résidence Trullemans	8	25.000,00 €
Remplacement de châssis	Nivelles, allée des Grives	8	56.000,00 €
Vérification et rénovation des supports de corniches	Quenast, rue des Agasses	36	50.000,00 €
Programme PiVert2 (25% d'investissements en fonds propres - répartis en 3 ans)			1.104.000,00 €
TOTAL			2.340.000,00 €



Depuis ce mois d'octobre 2016, la démission de GRASSI Donato du Comité consultatif des locataires et propriétaires a été actée par le Conseil d'Administration du Roman País. Le CCLP est dorénavant composé des 5 membres suivants :



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



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



BILLEN Martine
44, avenue de la Fraternité
1420 Braine-l'Alleud
Tél. : 02/384.26.88
banierbillen@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. : 0478/33.10.24
cellinae@hotmail.com

Entretien et maintenance de votre détecteur de fumée infos pratiques et utiles

Posséder un détecteur de fumée, c'est bien ! Mais posséder un détecteur de fumée en état de marche, c'est mieux ! Il est important d'entretenir régulièrement votre détecteur de fumée afin de garantir son bon fonctionnement.

Avant toute opération d'entretien de votre détecteur de fumée, vous devez être capable de tester si celui-ci fonctionne correctement. Pour ce faire, vous devez tester le signal d'alarme et le système de détection d'incendie. Ce dernier dispose d'un bouton « test ». Pour tester le déclenchement du signal d'alarme, vous devez presser ce bouton et un signal sonore se déclenche vous confirmant

le bon fonctionnement du détecteur. Si le signal ne se déclenche pas, essayez de changer les piles de votre appareil puis appuyez, à nouveau, sur le bouton de test. Si cela ne fonctionne toujours pas, contactez le Service technique de la Société qui se chargera de remplacer votre détecteur de fumée.

Changez régulièrement les piles du détecteur de fumée.

Assurez-vous que votre détecteur avertisseur autonome de fumée (DAFF) soit toujours en état de fonctionnement vous devez changer les piles de l'appareil au minimum une fois par an.

Si les piles de votre appareil sont faibles, vous serez avertis par un signal sonore. Vous devez alors remplacer les piles dans les plus brefs délais.

Nettoyez mensuellement les fentes de votre détecteur afin d'éviter que la poussière ne les bloque, ralentissant du même coup le temps nécessaire à la détection de la fumée par l'appareil.

En effet, sans une maintenance régulière du détecteur de fumée, ce dernier risque de s'encrasser et mettra plus de temps à détecter la fumée et de par ce fait, à vous avertir.



L'hiver est à nos portes et nous profitons de ce bulletin d'informations pour vous rappeler la procédure pour les **dépannages** de votre chauffage : en cas de panne, appelez le **067/888460**. N'hésitez pas à laisser un message, les répondants sont relevés régulièrement même le week-end.



Chauffage : Dépannages, entretiens Informations

Le Conseil d'Administration désignera prochainement une nouvelle Société pour la réalisation des **entretiens chauffage** et, ce, en concertation avec le CCLP.

Les entretiens réalisés durant les années 2014 - 2015 - 2016 ont été entièrement pris en charge par le Roman País.