

Edition spéciale du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires



Le mot du Président

Cette année, le Ministre de l'Habitat durable, Jean-Marc NOLLET, a lancé un appel à projet en vue de présenter les Comités consultatifs des Locataires et des Propriétaires, organes souvent méconnus au sein des sociétés de logement de service public.

Le CCLP du Roman Païs a souhaité s'inscrire dans ce projet, notamment par la parution du journal que vous tenez actuellement entre les mains. D'autres idées ont également vu le jour, comme la mise en ligne d'un nouveau site internet.

Via ce mot d'introduction, je souhaiterais rappeler les fondements des CCLP. En effet, l'existence des CCLP est définie dans le Code wallon du Logement en ses articles 153 à 157, et aussi dans un Arrêté du Gouvernement wallon.

Chaque comité consultatif des locataires et des propriétaires est élu tous les quatre ans en juin, par les locataires et les propriétaires. Au lendemain des élections, le comité se compose de membres effectifs et, le cas échéant, suppléants. Les prochaines élections se dérouleront en 2012. Les élections sont réalisées par courrier afin de permettre un maximum de participation.

Le comité comprend toujours un(e) Président(e), un(e) Secrétaire et un(e) Trésorier(e) qui représentent le bureau.

Pour son fonctionnement, le comité reçoit un subside de la Région wallonne, équivalent à 1,09 € par logement.

Quelles sont nos **missions** ?

Elles sont également définies par le Code wallon du Logement. Le Comité doit rendre des avis préalables et obligatoires sur les sujets suivants :

- ↪ les relations entre la société, les propriétaires et les locataires et l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés, d'une part, et des propriétaires et des locataires, d'autre part ;
- ↪ l'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société ;
- ↪ l'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords ;
- ↪ le décompte annuel des **charges**, ventilé selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci, le montant des provisions y afférentes ;
- ↪ les mesures générales à prendre pour le recouvrement des **arriérés de loyers et de charges** ;
- ↪ le règlement d'ordre intérieur des immeubles ;
- ↪ les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager, ainsi que sur les projets de construction de la société.

A votre disposition, mais...

**Le Président du Comité
est à votre écoute.**

**Néanmoins, il vous est demandé de le
contacter dans des horaires raisonnables,
respectueux de la vie privée.**

Bernard LEBBAL, Président

Rue du Paradis, 4 - 1400 Nivelles
0474/23.50.21

**Permanence le mercredi après-midi
sur rendez-vous uniquement**



Les relations entre une société de logements et son CCLP

Chaque année, la Société et le CCLP se réunissent une fois par trimestre, les points de l'ordre du jour étant fixés après que les membres du Comité aient tenu une assemblée en interne.

La teneur des échanges entre une SLSP et son comité doit toujours rester d'ordre général, ainsi **aucun sujet individuel** n'est abordé. Le Comité ne demande pas de renseignements sur le dossier de Monsieur A ou Madame B, mais tente de trouver des solutions pour le Quartier C ou la Commune D.

Dialogue

Depuis les dernières élections en juin 2008, le Comité a préconisé un réel dialogue avec les représentants de la Société, et ce même si chacun n'a pas spécifiquement la même analyse des dossiers présentés.

Lors des réunions trimestrielles, des sujets très variés sont traités : les **charges locatives**, les **loyers**, les **travaux** réalisés par la Société en fonds propres... D'autres sujets sont bien évidemment abordés durant les réunions, ceux-ci dépendent bien évidemment de l'actualité des locataires et des problèmes rencontrés sur le terrain (ascenseurs, espaces verts, ...).

Soit en réunion, soit dans les dix jours de la tenue de ladite réunion, le Comité émet un **avis** qui est ensuite relayé au Conseil d'Administration qui arrêtera une décision définitive sur le sujet présenté. Généralement, et vu le dialogue instauré entre les parties, l'avis est remis en séance.

Entre les réunions ?

Si des sujets se présentent entre deux réunions, font-ils l'objet d'un report de plusieurs mois avant d'être traités? **NON**. Le Président du Comité et le Directeur Gérant ont établi un *modus vivendi* afin que les demandes soient relayées dans les meilleurs délais et suivies par les services selon les procédures existantes.

Néanmoins, le fait d'interroger le CCLP ne donne pas une priorité au traitement de l'intervention, quelle soit technique ou administrative. La demande s'intègre dans le processus quotidien de la Société qui gère annuellement et en moyenne **5.000** interventions techniques, **9.000** courriers, **5.000** factures...

Charte et principes

Il est également opportun de **rappeler** que chaque locataire a signé un bail et / ou une charte qui l'engagent à respecter certaines règles, entre autres le respect du bien loué en bon père de famille, et la quiétude du voisinage.

Pour **défendre** vos droits (s'ils sont bafoués) et être **crédible**, le CCLP doit pouvoir s'appuyer sur le respect de vos devoirs.

Ce n'est pas l'endroit de vie qui détermine le respect et la cordialité entre personnes, mais bien celles et ceux qui partagent ce lieu de vie.

Relais

Pour confirmer une intervention, une sollicitation... à relayer envers la Société, le Comité préconise toujours des demandes écrites ou des appels (sans numéros cachés) pour une totale transparence entre les différentes parties.

A l'impossible, nul (ni CCLP, ni Roman Paït) n'est tenu !!



**Des élections en
2012 !**

Après les élections tous les 4 ans, les membres effectifs du comité sont au nombre **minimum de 3** et **maximum de 15**. Les candidats non élus deviennent automatiquement des **suppléants**.

Les membres du comité sont élus par les personnes qui, le 1^{er} septembre de l'année qui précède l'année de l'élection, avaient la qualité de locataire ou de propriétaire au sens de la législation.

Peuvent se porter candidats, les locataires et les propriétaires qui, en date du 1^{er} janvier de l'année de l'élection, sont:

- * de bonne vie et mœurs;
- * en règle de paiement de loyer et de charges sauf défaut de paiement équivalent à la somme d'un mois de loyer et de charges ou qui exécutent une convention de règlement d'arriérés y relatifs pour autant qu'elle ait été conclue avant le dépôt des candidatures et qu'elle ne porte pas sur une somme supérieure à trois mois de loyer et de charges.

Ne peuvent être élus:

1. les membres du conseil d'administration, à l'exception de l'administrateur désigné par le comité
2. les membres de la société ou de son personnel
3. les personnes vivant sous le même toit que les personnes désignées sous 1 et 2
4. les personnes exerçant un mandat politique conféré par élection directe ou indirecte et de bourgmestre

En ce qui concerne la procédure et les délais particuliers, la Société vous informera en temps utile.

Informations générales

Depuis les élections de 2008, le Comité a fortement évolué, puisqu'en juin 2008, il comptait pas moins de 15 membres effectifs et un membre suppléant. Aujourd'hui, seuls **six membres** vous représentent encore sous la **Présidence de Bernard LEBBAL**, qui est également votre représentant au sein du Conseil d'Administration du Roman Païs.

En effet, depuis le 1er janvier 2008, le législateur a souhaité que les CCLP désignent un Administrateur.

Qui sont les autres membres du CCLP?

Si seules deux communes sont représentées par les membres, ceux-ci sont à l'écoute des Locataires et des Propriétaires des sept communes desservies qui, pour mémoire, sont Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Ittre, Nivelles, Rebecq, Tubize (y compris les Clos de la Bruyère) et Waterloo.

Tous les Locataires et Propriétaires sont représentés de façon générale et sans aucune discrimination.

Le Comité :

Bernard LEBBAL, Président
Rue du Paradis, 4 - Nivelles

Martine BILLEN
Avenue de la Fraternité, 44 - Braine-l'Alleud

Raymond MARNETTE
Avenue de la Liberté, 2 - Braine-l'Alleud

Laurence LORY
Allée des Chambourées, 28 - Nivelles

Liliane ROPER
Clos de l'Epicéa, 24 - Braine-l'Alleud

Daniel WAROQUET
Allée des Liserons, 19 - Nivelles

Tous les membres du CCLP sont des **bénévoles** altruistes, ils sont de simples locataires.

En aucun cas, ils ne font partie du personnel de la Société et ne sont pas rémunérés.

Lorsque vous nous contactez, il est **inutile d'être agressif** envers nous, ni non plus envers le personnel du Roman Païs.

Actualités



Dans le cadre de l'appel à projet du Ministre Nollet, le CCLP du Roman Païs a développé un nouveau site internet. Celui-ci se veut un relais indispensable entre le Comité et les locataires, et aussi avec la Société.

Dès janvier 2012, n'hésitez pas à consulter régulièrement ce site à l'adresse ci-après:

www.cclp-romanpais.be



Dans la précédente édition du bulletin du Roman Païs, appel à candidatures a été lancé pour bénéficier de **relais** complémentaires dans les quartiers.

Si ces locataires ne sont pas membres du CCLP, ils seront pour vous un relais avec le Comité.

En outre, si vous souhaitez être l'un de ces relais, il vous suffit de vous adresser au Président du Comité, comme l'on déjà fait quelques locataires intéressés.

Afin de créer une convivialité certaine dans les communes et quartiers du Roman Païs, le CCLP s'associe chaque année à l'organisation de la **Fête des Voisins**.

En 2011, c'est en partenariat avec le Comité de quartier de l'avenue des Croix du Feu que cette fête s'est tenue à **Rebecq**. Précédemment, Nivelles et Tubize avaient accueilli leurs voisins.



Rencontre internationale

Le 9 novembre 2011, sur invitation de la SWL et l'Association wallonne des CCLP, le Comité et le Roman Païs ont accueilli des homologues québécois.

Cette rencontre a permis aux participants de s'informer des bonnes pratiques existantes dans les deux pays francophones.

Par exemple, les visiteurs québécois ont visité des logements pour seniors et des logements pour seniors adaptés pour des locataires à mobilité réduite.



B. Lebbal (1er à gauche)
et P. Rochefort (3ème à gauche)
reçoivent leurs homologues.

Habitations Sociales du Roman País



La Société de logement doit chaque année présenter un planning d'investissement sur fonds propres. Pour 2012, sur avis favorable unanime du CCLP, ce seront **plus de deux millions d'euros** qui seront investis dans l'entretien du patrimoine. Toutefois, chaque locataire doit être conscient que ce montant doit être réparti sur les 7 communes et qu'il est donc impossible de réaliser un même travail sur une même commune au cours d'une même année.

Placement de bardages (entre autres : Nivelles, allée des Mésanges)	200.000,00 €
Placement d'isolation (ex-Forges de Clabecq - Agaces et Coucoux à Rebecq)	332.000,00 €
Remplacement de toitures (complément)	400.000,00 €
Remplacement de chaudières (quartier Saint Zèle à Braine-l'Alleud)	600.000,00 €
Remplacement de châssis (appartements des 4 Vents à Nivelles)	220.000,00 €
Remplacement de voûtes (analyse - Quenast)	5.000,00 €
Rénovations de trottoirs (100 logements)	250.000,00 €
Rénovations lourdes (5 maisons récupérées après états des lieux)	200.000,00 €
Total	2.207.000,00 €

Pour l'ensemble des dossiers prévus, la Société de logement doit maintenant respecter des **procédures administratives** visant à :

- * désigner des architectes,
- * recevoir les approbations nécessaires de la Société wallonne du Logement
- * désigner, par marché public, les entreprises qui seront amenées à réaliser les différents chantiers.

Toutes ces procédures sont **obligatoires**, elles prennent de nombreuses semaines et expliquent pourquoi les travaux ne commenceront donc pas le 1er janvier 2012.

Dans tous les cas, les locataires seront informés du début des travaux et des éventuelles visites préalables par les architectes ou par les services qui composent la Société.

Depuis de nombreuses années, le Roman País tente au quotidien de répondre au mieux aux demandes des locataires. Pour un service le meilleur possible, le Directeur Gérant, Pol ROCHEFORT, peut s'appuyer sur un organigramme très complet, mais qui sera toujours insuffisant vu l'impatience (parfois compréhensible) des locataires.

