



Le magazine des locataires n° 4

JUILLET 2021

Les Jardins de Wallonie S.C.R.L.

agrée par la S.W.L. pour les communes de
Les Bons Villers
Pont-à-Celles
Seneffe

LES RELATIONS LOCATAIRES BAILLEURS





Sommaire

Sommaire.....	2
Édito.....	3
Calcul du loyer au 1 ^{er} janvier 2022.....	4-5
Demande de transfert : des conditions s'appliquent!.....	6-7
Comment bien préparer son état des lieux de sortie?.....	8-9
Service AMO cultures jeunes CHAMASE.....	10
Le CCLP.....	11
Contacts.....	12

COMITE DE REDACTION

Olivier DEVAUX
Eric LENELLE
Florence LUTTERI
Dominique SACREZ

EDITEUR RESPONSABLE

Olivier DEVAUX, Directeur-Gérant
Rue du Cheval Blanc, 55 - 6238 Luttre

La reproduction intégrale ou partielle de textes ou illustrations n'est autorisée qu'avec l'accord écrit de la société Les Jardins de Wallonie SCRL





Édito

Mesdames, Messieurs, Chers et Chères locataires,

Voici déjà le 4^e exemplaire du magazine qui vous est consacré.

Voici donc le premier anniversaire de la publication de cet outil de communication qui se veut le plus constructif pour chacun d'entre vous.

Ce magazine est le fruit d'une excellente collaboration entre 6 sociétés de logement de service public du bassin de vie de la région de Charleroi. Autour de la Sambrienne (Charleroi, Gerpennes), de Mon Toit Fleurusien (Fleurus), d'A Chacun son Logis (Courcelles), du Foyer Fontainois (Fontaine-l'Évêque), du Logis Montagnard (Montigny-le-Tilleul), et donc des Jardins de Wallonie, s'est construite d'une collaboration efficace et dynamique afin d'offrir à nos, près de 15.000, locataires ainsi réunis, une publication qui se veut à la fois source de conseils, d'informations, ou encore de renseignements utiles. Si chaque SLSP conserve sa ligne éditoriale, nous partageons certains sujets ou certaines thématiques qui nous sont communs.

Je tiens par le présent éditto à remercier toutes celles et tous ceux, issus de ces 6 SLSP, qui collaborent trimestriellement à la conception et à la rédaction des différents articles.

Ce présent exemplaire ne fera pas exception à la règle. Il vous est à nouveau consacré. Vous y trouverez ainsi un rappel des documents à fournir afin de nous permettre d'établir le calcul du loyer individuel pour l'année 2022 ; un article consacré aux demandes de mutation ; une explication quant aux modalités des états des lieux de sortie avant mutation ou avant départ de la société ; une présentation de l'asbl AMO ChaMaSe active sur Seneffe ainsi que la page destinée au Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP).

Je voudrais terminer cette introduction en ayant une pensée émue et solidaire envers toutes celles et tous ceux qui ont été touchés très récemment par les inondations que ce soit en Hainaut, dans le Namurois, le Luxembourg, le Limbourg mais surtout en région liégeoise. De nombreux citoyens se retrouvent malheureusement à la rue, leur maison détruite ou rendue inhabitable par les vagues déferlantes d'une puissance inouïe sous nos contrées. La Région Wallonne, la SWL ainsi que les SLSP vont se montrer solidaires afin de venir en aide à toutes ces personnes qui parfois en plus d'avoir perdu leur logement, leur emploi ont perdu un proche.

Cela étant et malgré cette actualité morose, je voudrais conclure en vous souhaitant un agréable été, et une bonne lecture du présent trimestriel.

Olivier Devaux
Directeur-Gérant



Locatif & Social

CALCUL DU LOYER AU 1^{ER} JANVIER 2022

1 Quand le locataire doit-il communiquer les documents adéquats?

- Avant le 31 août 2021.

2 Comment le locataire peut-il transmettre les documents adéquats?

- en les envoyant par mail **au format PDF** à l'adresse suivante : info@jardinsdewallonie.be
- en les envoyant par la Poste
- en les déposant dans notre boîte aux lettres (sous enveloppe fermée)
Rue du Cheval Blanc, 55 – 6238 Luttre



3 Documents que le locataire doit fournir

- Une composition de ménage récente pour les locataires de Pont-à-Celles et de Seneffe.

1

Pour tous les titulaires du bail et/ou membres du ménage, âgés de 18 ans et plus

A) l'avertissement extrait de rôle 2020 - revenus 2019 (toutes les pages: 1^{re} mentionnant le(s) nom(s) + détail de calcul (la déclaration simplifiée ne sera pas acceptée).

B) la preuve des revenus actuels d'après la situation personnelle

REVENUS ISSUS DE	DOCUMENTS A NOUS TRANSMETTRE
Chômage ou Mutuelle	Récapitulatif annuel mentionnant les taux journaliers perçus en 2021 ou extrait de compte récent
Min. de Prévoyance sociale	Attestation ou extrait de compte bancaire mentionnant le revenu perçu en 2021
Revenu d'intégration sociale	Récapitulatif annuel mentionnant les montants perçus en 2021 ou extrait de compte bancaire récent
Contrat de travail	Les 3 dernières fiches de salaire Si temps partiel: + attestation d'octroi de complément chômage ou non pour le même mois
Organisme de pension	Fiche mensuelle de pension ou extrait de compte mentionnant le revenu mensuel
Contrat de travail et du chômage en cas de prépension	Attestations du revenu mensuel versé par l'employeur et du taux journalier de chômage perçu (pour un même mois)
Contrat d'intérim	Récapitulatif des prestations intérimaires depuis janvier 2021 + récapitulatif des compléments chômage depuis janvier 2021, s'il y a lieu
Activité d'indépendant	Situation comptable de 2021 (des trimestres écoulés) ou déclaration TVA
Autres organismes	Preuve des revenus perçus
Aucun revenu	Preuve qu'aucun revenu n'est perçu Attestation sur l'honneur

* Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007

Actualités



La réglementation applicable au calcul du loyer pour un logement social prend en compte 2 composantes, celle du « Logement » et celle des « Revenus ».

La part logement est déterminée par la société de logement en application des règles édictées par la législation* et qui concernent le prix de revient du logement concerné, tandis que la part relative aux revenus du ménage nécessite la collaboration du locataire.

Chaque locataire a reçu un courrier lui réclamant les documents nécessaires au calcul de son loyer dans le courant du mois de juin.



2

Si **enfant en hébergement**: jugement, acte notarié, convention devant le médiateur familial agréé attestant de garde alternée avec notion de nuitée

3

S'il y a lieu, **l'attestation des allocations familiales**

- pour les enfants à charge
- et/ou pour les enfants «en hébergement» âgés de plus de 18 ans (document de max. 3 mois)

4

S'il y a lieu, **l'attestation d'invalidité «reconnaissance à plus de 66 %» de la mutuelle.**

5

S'il y a lieu, **l'attestation de reconnaissance de handicap** émanant du **SPF Sécurité Sociale** datant de l'année en cours, mentionnant:

- soit une «reconnaissance à plus de 66 %», soit une «réduction de capacité de gain à 1/3»,
- soit une «réduction d'autonomie d'au moins 9 points»

et mentionnant, pour les enfants < 18 ans, une réduction de minimum 4 points au pilier 1

Sauf pour les personnes disposant d'une attestation à durée indéterminée déjà remise à la société.

4 Fiche «demande de renseignements»

Nous vous demandons de la compléter, de la corriger si nécessaire et de nous la renvoyer en même temps que les documents repris ci-dessus.



5 Sanction en cas de dossier incomplet ou non rendu

Un premier courrier précisant les documents nécessaires au calcul de loyer 2021 vous sera adressé début du mois de juin. Dans le cadre de cette procédure, l'entièreté de vos documents doit nous être remise pour le 31 août 2021 au plus tard. Un courrier de rappel en envoi simple sera envoyé à tous les locataires ayant rendu un dossier incomplet et à tous les locataires n'ayant rentré aucun des documents demandés. Suite à ce premier courrier de rappel, un second courrier sous la forme d'une mise en demeure sera adressé, dans le courant du mois de novembre, à tous les locataires dont le dossier demeurerait encore incomplet.

Ce courrier s'inscrit dans le cadre de la réglementation suivant laquelle en cas de refus de fournir les renseignements nécessaires au calcul du loyer, la société a le droit de porter le loyer au **montant maximal ou résilier le bail** moyennant préavis (Art. 28 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007).

Documents à fournir en même temps que les documents nécessaires au calcul loyer (si vous êtes concernés):

- Vous devrez apporter la preuve que vous êtes toujours dans les conditions d'octroi d'un garage en location (**certificat d'immatriculation + attestation assurance**).
- Si vous possédez un poêle à mazout, au charbon ou au bois vous devrez nous fournir un certificat datant de moins d'un an, **attestant du ramonage de la cheminée** par une firme agréée.

ATTENTION! A TOUT MOMENT VOUS DEVEZ NOUS AVERTIR EN CAS DE CHANGEMENT DE SITUATION

(Revenus, composition de ménage, numéro de téléphone ou compte bancaire, reconnaissance de handicap...)



Locataires

DEMANDE DE TRANSFERT : DES CONDITIONS S'APPLIQUENT !

**Vous êtes locataire
aux Jardins de Wallonie
et vous souhaitez demander
un transfert vers un autre
logement social :**



ETAPE 1

Vérifiez que vous respectez les trois conditions d'admission :

❶ Votre dossier administratif

doit être à jour : composition de ménage, déclaration des revenus, etc...

❷ Vous devez occuper votre logement depuis au minimum trois ans.

Sauf pour les cas suivants :

- mon logement n'est plus proportionné en terme de nombre de chambres au sens où l'entend l'Arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement (SWL) ou par les sociétés de logement de service public.
- pour des raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale :
 - l'urgence sociale doit être acceptée par une décision motivée du Comité d'Attribution prise sur avis conforme du commissaire de la SWL et répondre simultanément aux conditions suivantes : la situation doit être récente, le péril encouru doit être imminent et la situation doit exiger une solution dans les plus brefs délais.

- la cohésion sociale doit être acceptée par une décision motivée du Comité d'Attribution prise sur avis conforme du commissaire de la SWL et répondre au minimum à l'une des conditions suivantes : le transfert doit favoriser l'accès à un logement décent, l'insertion socio-professionnelle, l'accès à la santé et traitement des assuétudes ou le retissage des liens sociaux, intergénérationnels et interculturels.

- afin d'obtenir un logement présentant des facilités d'accès quant à sa structure ou sa localisation pour des personnes présentant des problèmes médicaux attestés par un médecin et acceptés par une décision motivée du Comité d'Attribution prise sur avis conforme du commissaire de la SWL.

❸ Vous devez être en règle de paiement.

Le transfert ne pourra pas être réalisé si votre compte financier présente un retard de loyer ou si votre plan d'apurement n'est pas respecté depuis au minimum 12 mois consécutifs.

Locataires



ETAPE 2

Comment vous inscrire ?

En prenant contact avec le service locatif & social au 071/84.37.73 ou par mail à info@jardinsdewallonie.be ou encore par courrier.

ETAPE 3

Et après ?

- Les demandes de transfert sont inscrites dans le registre et classées par motivation (la raison de la demande) et par ancienneté.

En résumé, l'on retient que sont prioritaires les demandes de mutation de locataires occupant un logement non proportionné :

1. D'abord, la demande de mutation motivée par le fait que le logement actuel est trop grand par rapport à la composition de ménage (sous-occupation).
2. Ensuite, la demande de mutation motivée par le fait que le logement est trop petit par rapport à la composition de ménage (sur-occupation).

Figure seulement ensuite la mutation pour convenances personnelles (logement actuellement proportionné à la composition de ménage).

- Quand un logement est attribué, Les Jardins de Wallonie informent le locataire par courrier.
- Un nouveau loyer et un nouveau contrat de bail sont établis lorsqu'un autre logement est attribué au locataire. Le nouveau loyer est appliqué le jour du transfert.
- Sauf dérogation motivée, la demande de transfert d'un ménage ayant refusé un logement est radiée.
- Après radiation, une demande de transfert ne peut être réintroduite qu'après un délai de six mois à dater du jour de la notification de l'attribution du logement.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LOGEMENTS INOCCUPÉS

Dès qu'un logement des Jardins de Wallonie est considéré comme en état d'être reloué, dans le respect des règles relatives à la salubrité et à la sécurité des logements (notamment mise en conformité de l'installation gaz et électricité), il fait l'objet d'une désignation, par le Comité d'attribution, dans les délais les plus brefs.

L'inoccupation s'explique alors par trois facteurs :

- Soit, le logement est proposé à la vente (suivant le programme défini par le conseil d'administration de la société) ;
- Soit, le logement nécessite des travaux de remise en état ; auquel cas, un délai d'attente nécessaire à leur exécution s'impose ;
- Soit, il est en cours d'attribution, en ce sens qu'il fait l'objet des démarches administratives et de visites en vue de la location.

À cet égard, il y a lieu de préciser qu'il arrive que des candidats refusent une proposition de logement, pour des motifs qui ne sont pas objectivement justifiés (quartier, pièces trop exigües pour accueillir l'ensemble du mobilier, jardin trop petit...). Dans cette hypothèse, le logement fait l'objet d'une proposition aux autres candidats classés en ordre utile, en suite du premier désigné.



Pratiques et devoirs du locataire

Comment bien préparer son état des lieux de sortie ?



Vous quittez votre logement et vous avez fixé un rendez-vous avec l'un de nos agents en vue d'effectuer l'état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie est un document qui détaille pièce par pièce l'état du logement au moment de la sortie du locataire. Il est réalisé après le déménagement du locataire, avant la remise des clés et est comparé avec l'état des lieux d'entrée afin de vérifier si des dégâts ont été causés au logement, pendant la durée de la location.

Anticipez l'état des lieux de sortie est primordial et permet d'éviter les soucis le jour J

Au moment du déménagement, le locataire ne peut pas se contenter de remettre les clés de son logement, il doit passer par l'étape cruciale de l'état des lieux de sortie.

Cette étape est à préparer au mieux pour espérer obtenir la restitution intégrale de la garantie locative.

Afin de vous apporter son aide, Les Jardins de Wallonie ont mis en place des pré-visites : un agent prendra contact avec vous afin de convenir d'un rendez-vous dans le but de vous informer des modalités relatives à votre futur état des lieux de sortie, à savoir :

1. L'état général de votre logement

Ainsi, si des dégâts ont été causés, vous devez remettre votre logement dans l'état dans lequel ils se trouvaient au moment de votre entrée.

Afin d'éviter des frais qui seront déduits de votre garantie locative, vous devez procéder aux réparations et/ou aux remplacements des espaces et/ou équipements détériorés.

Cependant, si les détériorations sont causées par la vétusté du logement, par l'usure locative normale ou encore, la force majeure, les réparations associées ne pourront pas être à votre charge.

Il est aussi important de souligner que vous ne pouvez pas transformer ou modifier votre logement sans l'accord des Jardins de Wallonie. Ainsi, si vous avez effectué des modifications, vous êtes tenu de remettre les lieux et les équipements dans l'état dans lequel ils ont été loués initialement.



2. La Propreté

Rendre un logement propre et nettoyé est le minimum requis; toutes traces ou marques de saleté doivent être effacées.

Si vous avez pu jouir d'un espace extérieur (terrasse, balcon, jardin,...) celui-ci doit être entretenu et remis en bon état.



3. Vos contrats d'énergie



Lorsque vous avez emménagé dans le logement, vous avez souscrit des contrats d'énergie auprès de fournisseurs pour l'eau, l'électricité et le gaz.



La remise ou la réception d'un congé renon ne met pas fin immédiatement à votre bail, vous êtes encore responsable de votre logement et des compteurs jusqu'à la date de fin de votre renon c'est-à-dire jusqu'à 3 mois après.



Vous ne pouvez pas résilier vos contrats d'énergie avant l'état des lieux de sortie, lors duquel, vos index seront relevés par vous et notre agent et notés sur les documents de reprise des énergies, signés par les deux parties et dont l'envoi à votre fournisseur clôturera vos contrats de façon officielle.

La résiliation anticipée de vos contrats engendre des coupures de compteurs par les gestionnaires de réseaux; un compteur ne peut pas rester sans contrat! ces coupures entraînent des frais de réouverture qui vous seront facturés.

La remise des clés

Il est important de remettre toutes les clés qui vous ont été données dès le départ (porte d'entrée, communs, boîte aux lettres, ...).

La fosse septique

Votre logement est équipé d'une fosse septique, il vous appartient de la faire vider avant votre départ par une société de vidange spécialisée.



Jeunesse

SERVICE AMO CULTURES JEUNES CHAMASE



Le Service AMO Cultures Jeunes ChaMaSe est reconnu et agréé comme service spécialisé d'Aide aux jeunes de 0 à 22 ans, en Milieu Ouvert (A.M.O.), par la Fédération Wallonie-Bruxelles.

A ce titre, il a notamment pour mission l'aide préventive au bénéficiaire des jeunes dans leur milieu de vie (famille, école, quartier, ...) et dans leurs rapports avec l'environnement social.

La prévention spécialisée se compose de :

- la prévention éducative
- la prévention sociale

Le Service AMO Cultures jeunes ChaMaSe travaille en réseau, en partenariat avec les acteurs locaux sur les territoires des communes de **Chapelle-lez-Herlaimont, de Manage et de Seneffe.**

Que proposons-nous ?

Des actions de prévention éducative :

- un travail d'écoute et de valorisation ;
- une orientation ;
- un accompagnement individuel ;
- une mise en œuvre d'outils de médiation entre le jeune, sa famille et ses proches ainsi qu'un soutien à celle-ci dans l'exercice de ses responsabilités parentales ;

Pas de prise en charge de type psychothérapeutique.

Des actions de prévention sociale :

Les actions de prévention sociale visent à agir sur l'environnement social des jeunes afin de le rendre plus propice à leur épanouissement et à leur émancipation. Elles visent également à apporter une réponse globale à des problèmes individuels et collectifs ainsi qu'à développer une dynamique de réseau. Exemples : ateliers d'aide aux devoirs, projets à caractère culturel ou sportif...

Angélique Sallendre
Directrice ff.

PLANNING DE PRÉSENCE DES TRAVAILLEURS SOCIAUX DANS VOS QUARTIERS

Nos travailleurs sociaux seront présents dans vos quartiers :

Les mercredis de 16h à 18h Cité des Trieux – Avenue des Tulipes, 1 – 7180 Seneffe

Les jeudis de 17h à 18h30 Agora/Piscine/Tennis à Chapelle-lez-Herlaimont

Les jeudis de 18h30 à 20h Cité de Godarville/Agora à Chapelle-lez-Herlaimont

Les vendredis de 17h à 18h30 Cité de Scailmont / Plaine de jeux / Hall Omnisport à Manage

Les vendredis de 18h30 à 20h Cité de Bellecourt à Manage

Contact : **Sébastien Mercier** **0478/32.00.86**

Été « Jeunes » 2021

Du 6 juillet au 26 août 2021

DEMANDEZ VOTRE PROGRAMME DES ACTIVITÉS !

Contact : Sébastien Mercier
0478/32.00.86
AMO Cultures Jeunes ChaMaSe asbl
Actions en Milieu Ouvert sect.
« Aide à la Jeunesse »



En tant que locataire ou propriétaire d'un logement ayant appartenu à la société de logement de service public, vous êtes représenté au sein des Jardins de Wallonie par un Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP), c'est-à-dire un groupe d'habitants bénévoles. Ce comité est responsable, entre autres, d'accueillir les nouveaux locataires, d'organiser des activités et des animations de quartier, de donner son avis sur les relations entre société et habitants, sur l'entretien des logements, ou encore de contrôler et approuver les charges locatives.

Voici vos représentants au sein du CCLP.

Prénom & NOM	Fonction	Localité
Mariette DERUYVER	Présidente	Seneffe
Claude JASPART	Vice-Président	Arquennes
Joseph LINET	Secrétaire	Mellet (Les Bons Villers)
Françoise PAUL	Trésorière	Arquennes
Brigitte BAUDEWYNS	Membre	Arquennes
Véronique CRAENENBROUCK	Membre	Arquennes

Les Valeurs de notre C.C.L.P.

Le Respect

La Qualité

L'Honnêteté

La Loyauté

Un titre, une invitation à :

Ouvrir les yeux et les oreilles sur ce qui nous entoure,
Se pencher sur les «autres» sans les écraser,
Mener une réflexion en profondeur sur l'intégration,
Oser aborder les problèmes sans tabou,
Sortir des sentiers battus, s'expliquer pour mieux comprendre.

Elargir son horizon, proposer des solutions politiques constructives,
S'impliquer, agir ensemble pour plus de cohérence et de justice sociale.

Pour le C.C.L.P.

La Présidente

Le Secrétaire

0497/38 72 51

mariette.deruyver@gmail.com

Mariette DERUYVER

Joseph LINET

0472/94 33 75

joseph.linnet4@gmail.com



Les Jardins de Wallonie S.C.R.L.

agrée par la S.W.L. pour les communes de
Les Bons Villers
Pont-à-Celles
Seneffe

Contacts



SCRL Les Jardins de Wallonie
Rue du Cheval Blanc, 55 – 6238 Luttre

Direction et Service Locatif & Social 071/84.37.73

Service Technique 071/84.56.46

Urgence et garde (en dehors des heures
d'ouverture du service technique) 0479/86.14.32

Fax 071/84.34.68

Site internet WWW.JARDINSDEWALLONIE.BE

Adresse mail INFO@JARDINSDEWALLONIE.BE

Permanences téléphoniques

Service locatif & social

Tous les jours sauf le mardi après-midi et le jeudi matin
de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30

Service technique

Tous les jours de 7h30 à 12h00 et de 12h30 à 16h00

Permanences locatives & sociales

Au siège de la société tous les jeudis sur rendez-vous
entre 9h00 et 11h30 et entre 13h00 et 16h00.

En cas d'empêchement durant ces tranches horaires,
possibilité de prendre un rendez-vous un autre jour.

Suite à l'épidémie de Coronavirus, les permanences sur
Seneffe et Familleureux sont temporairement suspendues.

Permanences techniques

Au siège de la société tous les jeudis sur
rendez-vous entre 9h00 et 11h30.

Nos bureaux seront fermés:
Mercredi 21 juillet 2021 (Fête nationale)
Lundi 1^{er} novembre 2021 (Toussaint)
Jeudi 11 novembre 2021 (Armistice)
Et du vendredi 24 décembre 2021 au
vendredi 31 décembre 2021 inclus

NUMÉROS D'URGENCE

- Urgences médicales et services d'incendie **112**
- Aide policière d'urgence en Belgique **101**
- Appels non urgents en cas d'intempéries **1722**
- Centre anti-poisons **070 245 245** www.poissoncentre.be
- Child Focus **116 000** www.childfocus.be
- Ecoute-Enfants **103** www.103ecoute.be
- Télé-accueil (Quelqu'un à qui parler dans l'anonymat) **107**
www.tele-accueil.be
- Ligne de prévention suicide (gratuit, 24 h/24, dans l'anonymat) **0800 32 123**
www.preventionsuicide.be
- Ecoute violences conjugales **0800 30 030**
www.ecouteviolencesconjugales.be
- Card stop: **071 344 344**