

La Gazette

N°10
novembre
2019

du Foyer du Sud



Édito

Cher(e)s Locataires

C'est avec beaucoup d'enthousiasme que nous vous présentons ce numéro de la gazette consacré aux rénovations locatives. Il nous a en effet paru important de faire le point sur les différents travaux de rénovation, réalisés à la fois sur les sites saint-gillois et forestois du Foyer du Sud. Vous le savez déjà, la rénovation de notre patrimoine est une priorité absolue et nous en sommes très fiers mais nous ne nous arrêtons pas là. Notre métier est bien de faire vivre une société de service public dont l'objectif est d'offrir des logements de qualité aux personnes les plus fragiles et de réaliser ainsi l'émancipation des hommes et des femmes avec les outils qui sont les nôtres : un patrimoine de qualité, une société saine, une équipe de travailleurs et travailleuses bourrée de talent, un service technique efficace, un service social dynamique et diversifié. C'est ce que nous nous employons à faire au Foyer du Sud.

Il nous paraît bien sûr important de diversifier l'offre de logement, c'est pourquoi nous avons depuis quelques années, privilégié la rénovation-construction de logements pouvant accueillir des familles nombreuses, qui sont aujourd'hui dans l'impossibilité de pouvoir se loger dans le réseau privé, tant l'offre de logement décent et salubre à un prix abordable reste un doux rêve en Région bruxelloise. Nous avons voulu également travailler davantage sur la qualité du logis puisque l'ensemble de notre patrimoine comprend

depuis longtemps, le chauffage central, l'isolation des vitrages, l'amélioration des alentours/abords (potager collectif, serres, plantes à insectes, verdisation des sites, rénovation des parlophonies et portes d'entrée...), des ascenseurs qui répondent aux nouvelles normes européennes etc... Nous avons également investi dans la réduction des consommations énergétiques, nous en ferons le point avec vous dans un prochain numéro.

Offrir des logements de qualité, c'est bien l'enjeu politique qui nous anime toutes les deux et, comme le disait si justement l'Abbé Pierre : "Chaque fois que l'on refuse 1 milliard pour le logement, c'est 10 milliards que l'on prépare pour les tribunaux, les prisons, les asiles de fous." Parier sur le bien-loger, c'est permettre aux ménages d'avoir un cadre de vie digne sachant que le pouvoir d'achat de nos locataires ne fait que diminuer depuis les mesures d'austérité drastiques imposées par le gouvernement fédéral (pension, allocation d'invalidé, chômage...). La fragilisation socio-économique des familles, des ménages mono-parentaux et des isolés reste une sombre réalité sur laquelle nous n'avons pas d'emprise. La demande croissante de logement social rappelle encore que 40.000 bruxellois attendent toujours un logement social c'est dire comme la crise du logement est virulente en Région bruxelloise. Et faute de création de nouveaux logements sociaux, les



Catherine François & Alitia Angeli

Présidente et Vice-Présidente du Foyer du Sud

pouvoirs publics devront agir en amont notamment par la suppression de l'indexation des loyers ce qui permettrait de diminuer le prix des loyers exorbitants du logement privé, proposés aux bruxellois. Notre nouvelle ministre du logement, Nawal Ben Hammou, l'a bien compris et nous sommes à sa disposition pour l'accompagner dans cette belle entreprise.

Veillez noter la correction d'une coquille qui s'était infiltrée dans l'édito précédent (gazette 9), il faut lire : le nombre de travailleurs sociaux du SASLS détachés entre le 01/01/2016 et le 01/01/2018 est passé de 57 équivalents temps plein à 45 équivalents temps plein soit une diminution de 12 équivalents temps plein. Nous actons la disparition du service médiation de dettes qui permettait aux familles précarisées et endettées de pouvoir se redresser suite à une prise en charge sociale des assistants sociaux de ce service du SASLS.

Il nous reste du travail. On en est bien conscientes. Nous ne faillirons pas à nos missions et nous vous rappelons que nous sommes à votre écoute pour des suggestions, des rencontres, des avis, ...





Le Foyer du Sud rénove son parc immobilier

Les travaux d'entretien et de remise en état des logements sont réalisés par notre propre régie, la Mission locale de Forest et des entreprises extérieures.

Lorsqu'un locataire quitte son logement suite à un renon, un décès, une mutation ou un transfert, le **Foyer du sud** le rénove avant de l'attribuer à un nouveau locataire. Depuis la fusion en juillet 2014, la politique en matière de rénovation a fort évolué : là où avant la fusion, la rénovation consistait en un simple rafraîchissement et à une vérification basique des éléments techniques, aujourd'hui notre société va beaucoup plus loin. Outre la remise en peinture complète du logement, nous vérifions le bon fonctionnement des châssis, des portes et remplaçons systématiquement les revêtements de sols, les faïences murales, ainsi que les appareils et accessoires sanitaires. Les installations

électriques sont également remises aux normes.

Grâce à la collaboration du service technique et du service social, le foyer a également décidé d'installer systématiquement des douches à la place de baignoires dans certains logements.

Que ces rénovations soient effectuées par notre régie ou par des entreprises extérieures, les mêmes critères sont appliqués. En voici quelques éléments importants en texte et en image, ci-dessous.

Ces différents travaux nous permettent de proposer aux nouveaux locataires, des logements qui répondent aux normes actuelles de sécurité, de salubrité et d'un niveau

équivalent aux nouvelles constructions. Tout cela dans le souci du bien-être des futurs occupants. Ils ne leur reste plus

qu'à y installer leurs meubles et le décorer à leur goût pour s'y sentir chez eux !

En 2018, le Foyer du Sud a réalisé 72 rénovations locatives, dont 34 réalisées par la régie et 38 logements réalisés par entreprises extérieures : 30 logements de 1 chambre, 30 logements de 2 chambres, 11 logements de 3 chambres, 1 logements de 4 chambres. Nous veillons à la qualité des rénovations par le service technique.

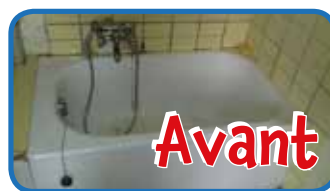
SALLE DE BAINS

Dans les studios et les appartements d'une chambre et deux chambres, une douche est installée. Dans les appartements de 3 chambres et plus, la baignoire est conservée.

Les robinetteries et les lavabos vétustes sont remplacés.

Les baignoires et les douches sont pourvues de

douchettes flexibles et d'une barre pour accrocher un rideau de douche.



WC

Les cuvettes, chasses et accessoires sont remplacés à chaque rénovation.



ÉLECTRICITÉ

L'installation électrique d'un appartement entre deux locations est remise systématiquement aux normes.

Etant donné l'équipement électrique nécessaire pour un ménage moderne, nous proposons systématiquement de doubler les prises dans les séjours et les chambres.

Les points lumineux sont équipés de soquets et ampoules, de façon à permettre aux nouveaux locataires de pouvoir éclairer leur logement dès l'entrée.

Pour des raisons de sécurité, les alimentations au gaz des cuisinières sont supprimées et remplacées par des borniers électriques permettant de brancher une cuisinière électrique.

Avant

CUISINE

L'équipement de base d'une cuisine, est le placement d'un meuble bas.



Après

Nous sommes contrôlés sur la qualité des rénovations par la SLRB

REVÊTEMENTS DE SOL

Nous plaçons du carrelage standard en grès cérame 30/30 dans toutes les pièces humides (Cuisine, salle de bains, toilettes, buanderies).

Les séjours, et les chambres sont pourvus d'un revêtement en vinyle de ton gris clair.



Avant

Après

A savoir!

L'entrée dans un logement rénové vous donne droit à une garantie de deux ans. Pendant cette période, si vous avez un problème, le foyer prendra à sa charge la réparation ou le remplacement de l'élément défectueux, sauf bien sûr s'il s'agit d'une mauvaise manipulation, d'un mauvais entretien ou d'un acte volontaire (casse ou négligence) !

MENUISERIE

Les portes intérieures de l'appartement sont rénovées ou remplacées quand cela est nécessaire. Les poignées et les garnitures de portes sont changées. Les portes des wc, salle-de-bain et de la chambre principale sont pourvues d'une serrure sans clé.

La porte d'entrée de l'appartement est pourvue d'un nouveau cylindre standard équipé de 3 clés copiables. Pour éviter les problèmes dus à la fermeture accidentelle de la porte nous avons privilégié la pose de poignées intérieures et extérieures, ce qui oblige le locataire à fermer manuellement sa porte en sortant de chez lui et évite donc d'oublier ses clés à l'intérieur.

Si nécessaire la porte palière est remplacée par une porte résistante au feu de ½ heure comme le prévoit la réglementation en matière d'incendie. Cette porte est alors aussi pourvue d'un œilleton.

Avant

Après



En bref

COMMENT FONCTIONNE MON CHAUFFAGE COLLECTIF ?

En période de mi-saison (septembre à décembre et mars à juin), les journées sont encore agréables mais les nuits sont fraîches.

Pour que la chaudière collective fonctionne bien, il est important que **tout le monde** ouvre **TOUTES les vannes** thermostatiques au minimum sur 3.

De cette manière, la chaudière comprend qu'elle doit chauffer mais vos vannes thermostatiques arrêteront la demande dès que la température est atteinte dans votre logement. Pas de consommation inutile !

N'hésitez pas à contacter le service technique au 02 536 88 58

À FOREST

L'ASBL BRAS DESSUS BRAS DESSOUS

(rue de Mérode 449)

propose des ateliers soupe **tous les mardis de 11h à 14h** - Prix libre

MIRO - Rue de Mérode 449

► **Les mercredis et vendredis, 13h30 à 15h:**

Jeux de société - Seniors

► **Les lundis, 13h30 à 15h30:**

Permanence d'un écrivain public - Pour tous

► **Un mardi sur deux, 13h30 à 15h30:**

Atelier d'écriture - Seniors

Contact: Hans Meirlaen - 0488 360 393 - hans@ld3.be

SERVICE SENIORS DE LA COMMUNE :

organise des sorties, des ateliers, des dîners à thème.

Pour obtenir le programme des activités, un coup de fil, un mail (jboute@forest.brussels)

ou un courrier avec les coordonnées des personnes souhaitant avoir le programme.

Adresse: Chaussée de Bruxelles, 43 - 1190 Bruxelles
Tél. : 02 376 31 47 - 02 376 10 06

Comment fonctionne mon chauffage collectif ?

En période de mi-saison (septembre à décembre et mars à juin), les journées sont encore agréables mais les nuits sont fraîches.

Pour que la chaudière collective fonctionne bien, il est important de retenir ceci :

🔥 Laissez la chaudière faire son travail

Votre chaudière collective est reliée à une sonde et chauffe en fonction de la température extérieure. La température diminue pendant la nuit.

🔥 Bien régler mes vannes thermostatiques ?



vanne thermostatique

Laissez constamment les vannes thermostatiques sur 3, 4 ou 5 selon vos besoins
La vanne se ferme toute seule dès que la température de confort intérieure est atteinte !
Si votre radiateur est parfois froid, c'est que la température de confort est atteinte dans la pièce.

🔥 Chauffer de l'air froid prend du temps

Une vanne thermostatique n'est pas un interrupteur... Ne fermez pas vos vannes si vous partez une seule journée.
Laissez vos vannes sur 1 ou 2 quand vous vous absentez pour une longue durée ou soyez patient lorsque vous êtes de retour.

🔥 Chaleur uniforme dans tout l'appartement

L'air chaud se déplace vers les pièces froides.
Mettez sur 5 une vanne et éteignez la vanne de la pièce voisine ne vous fera pas faire des économies.
Pour un bon fonctionnement, allumez tous les radiateurs de votre logement.
Ne couvrez pas vos radiateurs et séparez les espaces pour garder la chaleur (porte fermée).

🔥 Chauffez... et ventilez !

Pensez à ouvrir les fenêtres 2 x 10 minutes par jour et lors d'une activité dégageant de l'humidité (linge, cuisine, ...) pour éviter des problèmes d'humidité (condensation) et renouveler l'air. C'est meilleur pour votre santé !
Souvenez-vous : Un air sec chauffe plus vite qu'un air humide.

🔥 Comment purger un radiateur ?

Si votre radiateur est en partie froid (souvent au début de l'automne), il fait du bruit, il est moins efficace : il faut éliminer les bulles d'air.

1. Placez un récipient sous le purgeur
2. Ouvrez légèrement la vis de purge
3. Dès que quelques gouttes d'eau sortent, attendez quelques secondes et fermez le purgeur



À SAINT-GILLES

Informations pour les seniors sur les aides financières :

Pour tout renseignement
0800/99 647

ou

POINT D'APPUI
Adresse: rue de Bosnie, 1
Tél. : 02 435 10 43
0490 13 83 28



Numéros et infos utiles

Editrice responsable: Catherine François, rue d'Albanie 53, 1060 Bruxelles

Foyer du Sud Téléphone général : 02 563 27 27
Adresse e-mail générale : fds@foyerdusud.be
Site web : www.foyerdusud.be

Services de garde Pour les urgences **UNIQUEMENT, un service de garde est assuré :**
du lundi au jeudi de 16h30 à 18h30, le vendredi de 14h à 18h30.
Les week-ends et jours fériés de 9h à 12h30 et de 13h à 18h30.

- pour les locataires forestois, le numéro de téléphone du concierge de garde est le 0496/50.61.50
- pour les locataires saint-gillois, le numéro de téléphone du concierge de garde est le 0494/51.32.68