

FOYER DU SUD
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE SERVICE PUBLIC

FARDE D'ACCUEIL

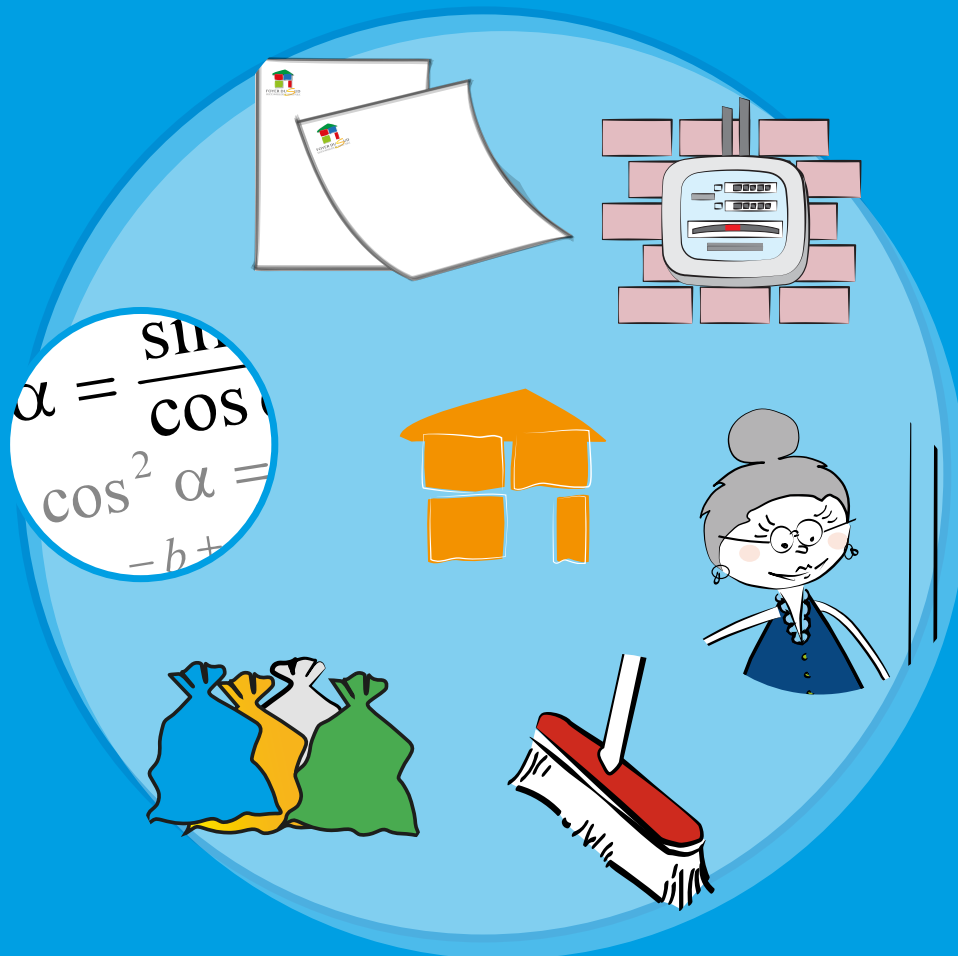


TABLE DES MATIÈRES



Bienvenue au Foyer du Sud

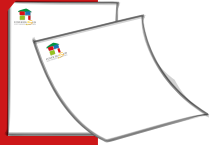
- 1 Présentation du Foyer du Sud
- 2 Organisation de la Société
- 3 Organigramme
- 4 Les services du Foyer du Sud
- 5 La charte

3

DOCUMENTS IMPORTANTS

9

- 1 Le contrat de bail
- 2 L'état des lieux d'entrée
- 3 La garantie locative
- 4 L'attestation "Assurance Incendie"
- 5 Le Règlement d'Ordre Intérieur
- 6 La brochure "Entretien de votre logement : Répartition des frais locataire/propriétaire"



ACCÈS AU LOGEMENT

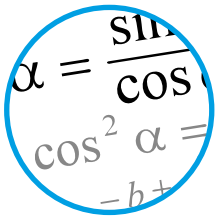
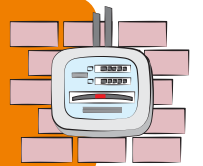
Accès à votre bâtiment

19

21

La reprise des énergies et de l'eau

- 1 Le compteur électrique et/ou le compteur de gaz
- 2 Le code EAN
- 3 Le compteur d'eau



Le calcul du loyer

- 1 Composition de votre loyer
- 2 Réduction mensuelle accordée pour enfant(s) à charge
- 3 Réduction accordée pour invalidité ou handicap chez l'adulte
- 4 Réduction accordée pour paiement de pension alimentaire
- 5 Limitations dans lesquelles doit se situer le loyer

23

25

Les charges locatives

- 1 Les charges du bâtiment
- 2 Les frais liés aux consommations



Divers

Gestion des déchets

- 1 L'enlèvement des encombrants ménagers par les services communaux
- 2 L'enlèvement des encombrants ménagers par Bruxelles-Propreté
- 3 Les déchetteries

27



32

Numéros utiles





Mot de bienvenue

Bonjour chers /chère.e.s habitants et habitantes,

Nous sommes très heureux et heureuse de vous accueillir au Foyer du Sud, société immobilière de service publique de logement social, regroupant les communes de Saint Gilles et de Forest !

Nous avons à cœur d'être à votre disposition dans le cadre des missions qui sont les nôtres. Notre société remplit une vocation sociale et notre rôle de président et présidente au Foyer du Sud, nous amène à écouter, dialoguer avec nos services et mettre en pratique des décisions politiques qui veillent à votre bien-être, à l'intégration de tous et toutes dans les quartiers et à l'amélioration des relations, du vivre et du faire ensemble entre tous et toutes. Notre objectif principal est de mettre à disposition des logements de qualité aux personnes les plus fragilisées. Ceci est rendu possible grâce à un service technique efficace et pluridisciplinaire, un service social dynamique, un service comptabilité à l'écoute, un service location disponible pour les locataires et du professionnalisme à tous les étages. Nous souhaitons que votre accueil soit un moment privilégié, qui se concrétise par cette farde de bienvenue réalisée par les équipes du Foyer du Sud.

Nous prenons au sérieux notre mission car nous savons que le temps presse et que les conditions de logement en Région bruxelloise sont devenues insupportables (loyer trop cher, mal isolé, non conforme, manque de chambres pour les enfants...). Nous sommes bien conscients et conscientes que l'offre de logements décentes et abordables reste en pénurie en Région bruxelloise et donc également à Forest et à St Gilles. Les conditions de logement fragilisent nos concitoyens et concitoyennes les plus modestes. Nous savons combien l'attente d'un logement social a été longue et périlleuse pour chacun et chacune d'entre vous. Nous œuvrons, depuis des décennies, à la création de logements publics et sociaux et à la rénovation du patrimoine ancien, ce qui permet d'offrir des logements décentes, de qualité et à un loyer abordable pour tous les petits revenus.

Au-delà de la construction de nouveaux logements, nous nous engageons tous les jours pour améliorer le confort de nos logements (sécurité, isolation, économie d'énergie, ...). Nos équipes techniques effectuent un travail remarquable pour les réparations et les rénovations de logement. Notre service social est à l'écoute de vos besoins et vous accompagne dans vos démarches administratives et sociales mais aussi pour vous aider dans des problèmes de solitude, de santé, de violence, etc. Les travailleurs et travailleuses des projets de cohésion sociale, partenaires du Foyer du Sud dans certains quartiers vous aident aussi à trouver des solutions avec vous pour améliorer la vie de votre quartier.

Le ou la concierge de votre immeuble est un atout supplémentaire pour communiquer avec le Foyer du Sud. Leur disponibilité et leur professionnalisme est un facteur certain de convivialité et de lien social sur votre site de logement.

Au Foyer du Sud, tout en poursuivant la création de nouveaux logements publics, nous veillerons également à développer des nouvelles initiatives en matière de logements basés sur la solidarité (lavoir social, projet de cohésion sociale, épicerie sociale et solidaire, communauté d'énergie), sur des projets socio-culturels, environnementaux mais aussi sur des conventions d'occupations temporaires avec des partenaires associatifs qui visent à aider les sans-abri, les migrant.es et toute personne en situation précaire à se réinsérer par un logement et avoir un toit pour la nuit. Parce que la solidarité est une valeur essentielle de notre société de logement social, c'est notre patrimoine à tous et à toutes. Et nous avons voulu la développer davantage en cette période difficile.

Nous aurons l'occasion de communiquer avec vous sur les chantiers à venir et l'actualité du Foyer au travers de notre Gazette que vous recevrez dans vos boîtes aux lettres plusieurs fois par an.

Au Foyer du Sud, nous veillons chaque jour au bien-être et à l'amélioration de vos conditions de vie et de notre patrimoine. C'est le cœur de notre métier et parce que le logement reste un droit fondamental. Nous vous souhaitons la bienvenue dans nos logements qui font rayonner tous les jours le service public de Saint Gilles et de Forest.

"Chacun cherche sa route; nous cherchons la nôtre et nous pensons que le jour où le règne de la liberté et de l'égalité sera arrivé, le genre humain sera heureux." (Louise Michel / 1830-1905).

Matthieu TIHON
Président

Catherine FRANÇOIS
Vice-présidente



Bienvenue au Foyer du Sud

1) Présentation du Foyer du Sud

Le **Foyer du Sud** est une Société Immobilière de Service Public qui gère un peu plus de 2 100 logements répartis sur les communes de Forest et de Saint-Gilles. Il est né de la fusion entre le Foyer forestois et le Foyer saint-gillois.



Sa mission est de mettre en location des logements sociaux destinés à une population ayant des revenus limités conformément au Code Bruxellois du Logement.

Les valeurs portées par le Foyer du Sud sont AUTONOMIE, SOLIDARITÉ, CONVIVIALITÉ, INTEGRITÉ, RESPECT.



2) Organisation de la Société

Assemblée générale

L'Assemblée Générale est constituée des représentants des différents actionnaires publics et privés de la Société ainsi que de notre organe de tutelle : la SLRB (Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale).

Conseil d'administration

Le conseil d'administration, dans les limites des statuts et de la législation, délibère pour tout ce qui est en lien avec les missions de la Société. Il se réunit une dizaine de fois par an.

Il est constitué de 15 administrateurs dont 2 représentants de l'opposition ayant le statut d'observateur, du Délégué Social représentant la SLRB et le cas échéant de 2 représentants du COCOLO (Conseil Consultatif des Locataires).

Comité exécutif

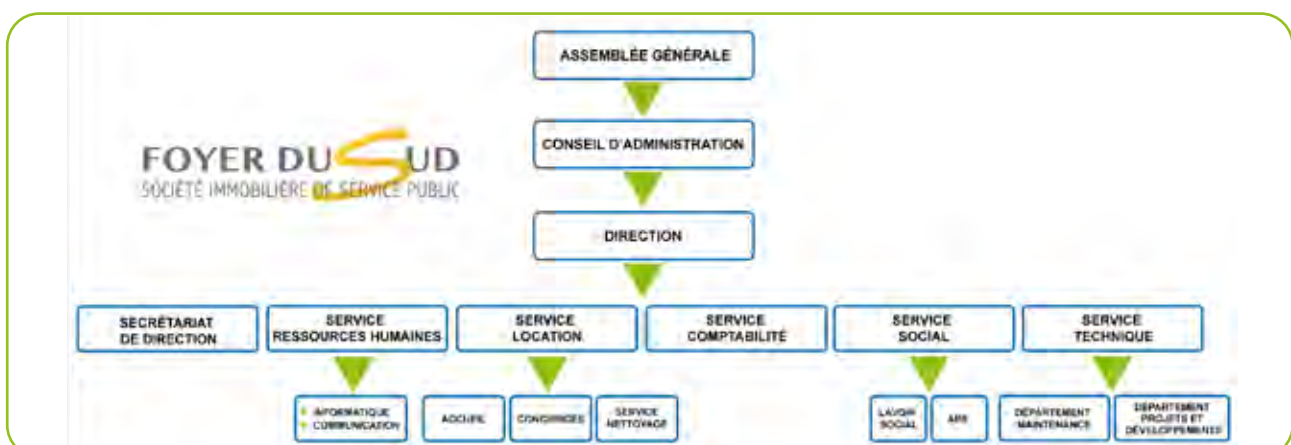
Le comité exécutif est constitué par des représentants du conseil d'administration.

La direction

Les Directeurs-Gérants assurent la gestion journalière et la coordination générale de la société en mettant en œuvre la politique et la stratégie approuvée par le conseil d'administration. Ils organisent et participent aux réunions des organes de gestion de la société.

La Direction coordonne tous les services du Foyer du Sud et met en œuvre les orientations stratégiques prises par le conseil d'administration et le comité exécutif, et veille à la concordance des activités avec les missions statutaires.

3) Organigramme



4) Les services du Foyer du Sud

HORAIRE DES GUICHETS



A ST-GILLES	MARDI	MERCREDI	JEUDI
	8h30 - 11h00	13h00 - 15h30	8h30 - 11h00
A FOREST	MERCREDI		
	13h00 - 15h30		

Cet horaire peut être modifié durant les mois de juillet-août, veuillez vous renseigner sur notre site internet www.foyerdusud.be

PERMANENCE TÉLÉPHONIQUE

Nos services sont accessibles par téléphone, uniquement entre 9 et 12 h

En dehors de ces heures vous pouvez nous laisser un message ou utiliser le formulaire de notre site internet pour être rappelé, www.foyerdusud.be, nos équipes s'engagent à vous rappeler dans les 24 h !



Vous voulez être rappelés ou laisser un message, cliquez sur le service concerné et remplissez le formulaire de contact



LA DIRECTION

La Direction du Foyer du Sud est assurée conjointement par deux Directeurs-Gérants. Pierre GENOT assure plus particulièrement la direction des services technique et comptabilité et Stéphane VAN der CRUYSEN dirige plus particulièrement les services location, social et les ressources humaines.

LE SERVICE "LOCATION"

Les missions du Service Location sont :

- 🏠 Gérer les dossiers des candidats et des locataires,
- 🏠 Veiller au respect du contrat de bail et du R.O.I,
- 🏠 Mettre en location des logements et des parkings,
- 🏠 Assurer la coordination entre les nettoyeurs et les concierges pour l'entretien des bâtiments,
- 🏠 Répondre aux demandes des locataires pour les commandes de clefs, badges, rdv concernant les nuisibles (cafards, punaises, ...), mutations, renons locatifs, d'hébergement ou domiciliation d'un nouveau membre. Les demandes doivent se faire par mail ou par écrit.



location@foyerdusud.be
02/563.27.11

LE SERVICE "COMPTABILITÉ"

Les missions du service comptabilité :

- 🏠 Calcul et explications des loyers des locataires,
- 🏠 Calcul annuel de décompte des charges et consommations,
- 🏠 Gestion du contentieux (arriérés de loyers, procédure en justice, etc.),
- 🏠 Calcul des clôtures dossiers locataires.



compta@foyerdusud.be
02/536.88.57

LE SERVICE "SOCIAL"

Le Service Social s'adresse uniquement aux locataires du Foyer du Sud.

L'un de nos assistants sociaux prendra contact avec vous endéans les 3 mois de votre installation dans votre nouveau logement pour faire votre connaissance et vous expliquer plus en détail le fonctionnement du Foyer du Sud.

Il examinera également si vous avez droit à une "Allocation de relogement".

L'assistant social peut, dans certains cas, être **un relais, entre vous et les services du Foyer du sud.**

Il pourra vous **accompagner dans vos démarches et vous aider à chercher des solutions à vos difficultés** (finances, santé, famille, droits sociaux...)

Il pourra aussi **vous soutenir dans l'adaptation à votre logement et l'intégration dans votre quartier.**

L'équipe comporte également une personne chargée du **travail social collectif** qui rassemble les locataires autour de différents projets liés à leur cadre de vie.

Le Service Social compte aussi :

- 🏠 un **lavoir social** comprenant un **service d'aide-ménagères** pour les locataires de certains quartiers, **des aides familiales et un service couture (racommodage)** pour tous les locataires.
- 🏠 une équipe d'**Agents de Prévention et de Sécurité (APS)** particulièrement présents dans certains quartiers.



social@foyerdusud.be
02/536.88.56

Visite à domicile ou entretien au bureau, uniquement **sur rendez-vous.**

L'assistant(e) social(e) de votre immeuble est : _____



lavoir@foyerdusud.be
02/537.18.77

LE SERVICE "TECHNIQUE"

Le département Maintenance s'occupe :

- 🏠 Des rénovations locatives
- 🏠 Des contrats d'entretiens
- 🏠 Des demandes de dépannage à charge du foyer
- 🏠 Des petits travaux sur et dans les bâtiments existants

Ce département est le service à contacter en priorité en cas de problèmes techniques, plus d'explications dans la brochure "l'entretien de votre logement" (voir intercalaire "À CHARGE").

Le département Projets s'occupe de la gestion et du suivi :

- 🏠 Des grosses rénovations sur et dans les bâtiments existants
- 🏠 Des nouvelles constructions



technique@foyerdusud.be
02/536.88.58



projets@foyerdusud.be
02/536.27.17

LE SECRÉTARIAT DE DIRECTION

Les missions du Secrétariat de Direction sont :

- 🏠 Gestion des rendez-vous de la direction
- 🏠 Préparation des réunions des organes de gestion
- 🏠 Gestion des courriers entrants et boîte mail générale
- 🏠 Gestion des commandes et stocks
- 🏠 Visite annuelle des logements
- 🏠 Gestion des caméras de surveillance (vues)



fds@foyerdusud.be
02/563.27.16

LE SERVICE "RESSOURCES HUMAINES"

Les missions du Service Ressources Humaines se divisent en 4 grands axes :

- 🏠 Gestion du personnel
- 🏠 Gestion informatique
- 🏠 Communication et qualité
- 🏠 Assurances

rh@foyerdusud.be
02/435.19.73



5) La charte

Le Conseil d'Administration du Foyer du Sud a adopté un ensemble de 5 valeurs : **Autonomie, Solidarité, Respect, Intégrité et Convivialité** qui sont la base de notre travail et doivent régir toutes nos décisions.



Elles sont aussi destinées à guider et à soutenir les travailleurs dans toutes leurs actions qu'ils soient ouvriers, employés, concierges, aide-ménagères, membres de la Direction.

Nous avons décliné ces valeurs dans **des engagements concrets envers les locataires du Foyer du Sud par le biais de cette Charte de Qualité.**

Nous voulons également rappeler que de son côté, **le locataire s'engage à respecter ses propres engagements qui figurent dans le Règlement Général d'ordre Intérieur** qu'il a signé en même temps que son bail.

Dans le respect des lois et directives le Foyer de Sud s'engage à :

- 🏠 Accueillir aimablement le candidat-locataire et le locataire de manière positive, empathique en étant disponible et à l'écoute
- 🏠 Pratiquer une écoute active pour bien comprendre et clarifier la demande du locataire
- 🏠 Prendre le temps d'informer et d'expliquer au locataire de manière claire et compréhensible le fonctionnement et les documents du Foyer du Sud
- 🏠 Prendre en charge le suivi de sa demande dans un délai raisonnable
- 🏠 Etablir une relation de confiance avec le locataire dans le but de lui assurer une certaine autonomie
- 🏠 Suggérer au locataire que son voisin et son entourage peuvent être aussi de bonnes ressources en cas de petits problèmes du quotidien
- 🏠 Assurer la propreté des communs et veiller à y laisser le passage libre
- 🏠 Rénover et entretenir les logements, les bâtiments et les abords dans les règles de l'art en fonction des besoins et des urgences, tout en respectant les lieux lors d'une intervention
- 🏠 Faire respecter le Règlement Général d'Ordre Intérieur par des mesures appropriées aux manquements
- 🏠 Mettre en œuvre les moyens pour assurer un environnement paisible et convivial aux locataires.



DOCUMENTS IMPORTANTS





Documents importants

Veillez classer vos documents relatifs à la location de votre logement.

1) Le contrat de bail

Le bail c'est le contrat qui unit le propriétaire et le locataire. Il s'agit d'un contrat de bail type imposé par la législation et qui ne peut pas être modifié. Il reprend la description du logement, la durée du bail, le montant de la garantie locative, le montant du loyer, la composition du ménage, les obligations et les droits de chaque partie.

Il a été signé avant la remise des clés de votre logement.



🏠 Il existe deux types de contrat de bail :

Un contrat-type de bail à durée déterminée

Le contrat-type de bail à **durée déterminée** de 9 ans est applicable aux locataires dont le bail prend effet après le 1^{er} janvier 2013, sauf pour les locataires dont la situation est régie par le bail à durée indéterminée.

Lors de la 8^e année du contrat, une vérification du revenu du ménage est prévue. Ce contrat pourra être prolongé de 3 ans si les revenus du ménage ne dépassent pas 200% du revenu d'admission au logement social.

Si les revenus dépassent les 200% du plafond d'admission, le locataire recevra un renouveau de 6 mois et bénéficiera d'une priorité absolue pour pouvoir disposer d'un logement moyen.

Un contrat-type de bail à durée indéterminée

Ce contrat-type de bail est applicable aux locataires dont le bail prend effet avant le 1^{er} janvier 2013. Il s'applique aussi aux personnes qui louent un logement pour la première fois à partir du 1^{er} janvier 2013 et qui sont reconnues **handicapées à 66 %** et/ou âgées de **plus de 65 ans** (ou un membre de leur ménage) à la date de prise d'effet du bail initial.

🏠 L'enregistrement

Le contrat de bail doit être enregistré auprès du Bureau d'Enregistrement. Cette formalité obligatoire s'effectue gratuitement par le Foyer du Sud.

L'enregistrement du bail permet de protéger tant le locataire que le propriétaire en cas de litige.

Le concierge de votre immeuble déposera l'exemplaire enregistré dans votre boîte aux lettres dès le retour du Bureau d'Enregistrement.

2) L'état des lieux d'entrée

Avant votre entrée dans le logement, un état des lieux contradictoire a été établi en votre présence et avec un représentant officiel du Foyer du Sud.

Cet état des lieux est payant 50 % à charge du Foyer du Sud et 50% à votre charge. Il décrit précisément l'état actuel du logement. Un exemplaire vous sera remis en même temps que la copie de votre bail et de la preuve d'enregistrement auprès du bureau d'enregistrement par l'intermédiaire de votre concierge.

Lors de l'état des lieux, les compteurs d'électricité, de gaz et/ou d'eau ont été relevés, ainsi que les calorimètres apposés sur les radiateurs.

À partir du jour de la remise des clefs, si l'état des lieux n'est pas contradictoire, vous disposez de 15 jours pour ajouter d'éventuelles remarques à cet état des lieux.

Lors de votre sortie, l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie seront comparés et serviront à la facturation des éventuels dégâts locatifs. Veillez à conserver précieusement ces documents.

► **Veillez insérer ci-après votre contrat de bail signé et votre Etat Des Lieux d'entrée (EDL)**

Mon contrat de bail



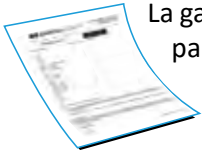
EDL



Ma garantie locative



3) La garantie locative



La garantie locative couvre des dégâts locatifs qui résultent du non-respect des obligations du locataire par rapport au logement. Elles se retrouvent dans le contrat de bail.

La garantie locative a été entièrement payée avant la réception des clés du logement. Elle correspond à 2 mois de loyer réel sans les charges. Il s'agit d'un montant indexable chaque année.

Par exemple, en 2023, elle se situe entre 503,14 et 1.509,42 €.

Ce montant est bloqué sur un compte ouvert à votre nom auprès de l'agence BELFIUS.

La garantie locative ne pourra être débloquée qu'avec la signature des deux parties.

► Veuillez insérer ci-après votre garantie locative

Assurance incendie





4) L'attestation 'Assurance incendie'

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Foyer du Sud a contracté une assurance abandon de recours en faveur des locataires habitant dans l'ensemble de notre patrimoine.

- 🏠 **Si vous avez déjà une assurance-incendie**, présentez-vous auprès de **votre organisme assureur**, muni de l'attestation remise lors de la signature du contrat de bail afin de **modifier les clauses de votre contrat**.
- 🏠 **Si vous n'avez pas d'assurance-incendie, vous devez vous présenter auprès d'un organisme assureur**, muni de l'attestation remise lors de la signature du contrat de bail, et faire le nécessaire pour assurer **uniquement le contenu de votre logement et le recours contre les voisins**.



Le locataire est tenu de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éliminer tout risque d'incendie. Toute défectuosité du détecteur de fumée doit être immédiatement signalée au département maintenance du Service Technique. La vérification et le remplacement des piles du détecteur de fumée est sous l'entière responsabilité du locataire.

⚠️ N'oubliez pas d'inclure votre cave et votre emplacement de parking dans le contrat d'assurance.

En cas de sinistre dans votre logement, veuillez vous adresser à votre compagnie d'assurance. En fonction de la nature du sinistre elle vous aiguillera dans les différentes démarches à suivre.

- ▶ **Veillez insérer ci-après l'attestation incendie délivrée par le Foyer du Sud ainsi que votre contrat d'assurance**

ROI

Règlement
d'Ordre Intérieur
R.O.I.



5) Le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)

Le Règlement d'Ordre Intérieur reprend les droits et les devoirs que les locataires doivent respecter. Il fait partie intégrante de votre contrat de bail. En tant que locataire, vous êtes tenu de le respecter et le faire respecter par vos visiteurs.

► Veuillez insérer ci-après le Règlement d'Ordre Intérieur



La brochure travaux à charge



6) La brochure “Entretien de votre logement : Répartition des frais locataire/propriétaire”

Cette brochure est un guide explicatif sur les interventions et les réparations dans votre logement. Elle décrit les interventions qui sont à charge du locataire et celles qui sont à charge du Foyer.

Permanence téléphonique entre 9h et 12h, voir page 4.

► Veuillez insérer ci-après la brochure travaux à charge



ACCÈS À VOTRE LOGEMENT





Accès à votre bâtiment :



Certains bâtiments sont accessibles à l'aide de badges et d'autres à l'aide de clés.

Lors de l'état des lieux d'entrée, vous avez reçu votre trousseau de clés/badges en fonction de votre composition de ménage et en fonction de la commande effectuée lors de la signature du bail.

Si votre badge n'est pas fonctionnel, présentez-vous à l'accueil lors des permanences pour procéder à une vérification et éventuellement à son échange, **gratuitement**, après vérification par le Service Location.

Si votre badge a été **volé/détérioré/perdu**, présentez-vous à l'accueil lors des permanences pour faire une nouvelle commande au prix de 35,00 € l'unité.



Pour télécharger un document de demande consultez notre site internet www.foyerdusud.be, cliquez sur "je suis locataire au foyer du sud" ensuite cliquez sur l'image BADGE(S)



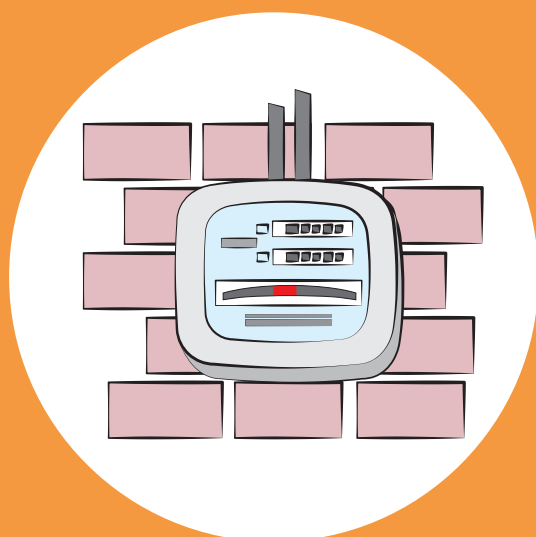
Nous aurons besoin de tous les autres badges en votre possession, ou leur numéro, afin d'identifier le badge volé/détérioré/perdu.

Certains bâtiments disposent d'un nouveau système d'ouverture des portes par smartphone : Intratone.



Il faut installer l'application "Mon Interphone Intratone" sur son smartphone. Les utilisateurs bénéficient d'une plus grande liberté. Ils peuvent communiquer avec la personne qui sonne à la porte et même décider d'ouvrir la porte à distance.

Factures énergie/eau/charges

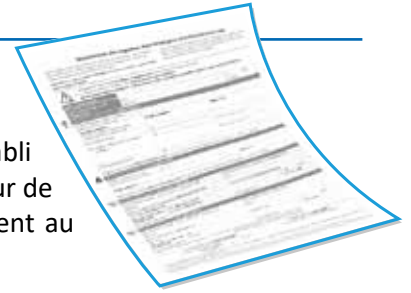




La reprise des énergies et de l'eau

1) Le compteur électrique et/ou le compteur de gaz

Dès la réception du document "Reprise des énergies Electricité et/ou gaz" établi lors de l'état des lieux d'entrée, vous devez prendre contact avec le fournisseur de votre choix (Engie, Lampiris, Luminus, etc.) et leur communiquer le document au plus vite. La facturation est établie par le fournisseur de votre choix.



2) Le code EAN

Le code EAN (European Article Numbering) est un code qui **identifie votre compteur de gaz et/ou d'électricité de façon unique**. Il est composé de **18 chiffres** et est lié à un point de fourniture en électricité ou en gaz. Chaque compteur est lié à son propre code.

Tous les **codes EAN** identifiant des points de fourniture situés à **Bruxelles commencent par 5414489**.

Pour les locataires qui prennent un contrat de fourniture avec un fournisseur d'énergie (Engie, Lampiris, Luminus, etc.) certaines conditions vous permettent peut-être de bénéficier du tarif social ; veuillez vous renseigner auprès de votre fournisseur d'énergie.

Examinez votre droit au tarif social pour diminuer votre facture, si vous êtes dans une des situations suivantes :

- vous ou un membre de votre ménage êtes aidé par le CPAS,
- vous ou un membre de votre ménage bénéficiez du statut BIM (ancien Vipo) auprès de votre mutualité (susceptible de modification)
- vous ou un membre de votre ménage êtes reconnu handicapé,
- vous ou un membre de votre ménage bénéficiez de la garantie de revenus aux personnes âgées (GRAPA).

Pour vérifier si vous en bénéficiez déjà, examinez si le tarif social est indiqué sur votre facture.

Si vous constatez que ce droit n'est pas encore activé, prenez contact avec votre fournisseur d'énergie (Lampiris, Luminus, Engie ...) et demandez quel document rentrer.

A noter que si votre immeuble est équipé d'une chaudière collective vous bénéficiez d'office du tarif social pour le chauffage, qu'elle que soit votre situation.

Vous devrez alors examiner votre droit au tarif social uniquement pour la consommation d'électricité.

Le service social du Foyer du Sud peut vous aider dans vos démarches. Tél : 02/536.88.56

3) Le compteur d'eau

Deux possibilités :

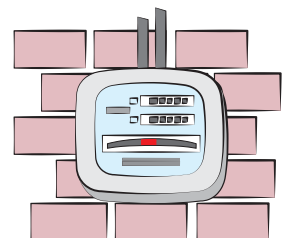
Vous disposez d'un compteur de passage

Le Foyer du Sud paie la facture directement auprès du fournisseur. Votre consommation sera reprise dans vos provisions de charges mensuelles avec une régularisation annuelle.

Vous disposez d'un compteur individuel

Un contrat de fourniture d'eau doit être ouvert à votre nom. Vous devrez compléter le "Formulaire de relevé contradictoire" et le communiquer le plus rapidement possible à VIVAQUA qui se chargera de vous facturer votre consommation d'eau.

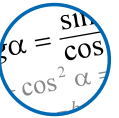
► **Veillez insérer ci-après vos factures de consommation (d'énergie et ou/d'eau) et de charges**



Calcul de loyer

$$\sin^2 \alpha + \cos^2 \alpha = 1$$
$$\operatorname{tg} \alpha = \frac{\sin \alpha}{\cos \alpha}$$

$$x + \cos^2 \alpha = 1$$
$$x = \frac{-b \pm \sqrt{b^2 - 4ac}}{2a}$$



Le calcul du loyer



1) Composition de votre loyer

- 🏠 Une partie qui dépend de la valeur de l'habitation
- 🏠 Une partie qui dépend des revenus imposables de votre ménage
- 🏠 Les charges locatives
- 🏠 Un surloyer si votre logement n'est pas adapté à la composition de votre ménage



Tous les ans, votre loyer sera revu, c'est ce qu'on appelle la révision des loyers. Un courrier vous parviendra à cet effet à la mi-juin de chaque année et votre nouveau loyer sera applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Si votre situation familiale ou financière change en cours d'année, avertissez-en le service comptabilité du Foyer du Sud car cela pourrait avoir une incidence au niveau du calcul de votre loyer.

2) Réduction mensuelle accordée pour enfant(s) à charge* (art. 18, 2 de l'arrêté du 26/09/1996)

1 enfant	▶	5 % du loyer de base
2 enfants	▶	10 % du loyer de base
3 enfants	▶	20 % du loyer de base
4 enfants	▶	30 % du loyer de base
5 enfants	▶	40 % du loyer de base
6 enfants et +	▶	50 % du loyer de base



1 enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge.

*un enfant est considéré à charge **si et seulement si** vous percevez des allocations familiales et que vous les communiquez au Foyer du Sud dans les délais impartis.

3) Réduction accordée pour invalidité ou handicap chez l'adulte (art. 18, 3bis de l'arrêté du 26/09/1996) :

La réduction correspond à 20 % du loyer de base par adulte présentant une l'invalidité ou un handicap reconnu à **+ de 66 %**. Cette réduction est accordée sur présentation d'un justificatif en la matière.

Loyer réel = vos revenus x 20 % si les revenus sont inférieur au revenu de référence*.

Loyer réel = vos revenus x 22% si les revenus sont situés entre le revenu de référence et le revenu d'admission*.

Loyer réel = vos revenus x 24% si les revenus sont supérieurs au revenu d'admission.

*vous retrouverez le revenu de référence et le revenu d'admission sur votre calcul de loyer.

4) Réduction mensuelle accordée pour paiement de pension alimentaire :

Si vous payez une pension alimentaire, n'oubliez pas de nous la déclarer. Ceci vous permettra de bénéficier d'une réduction dans le cadre du calcul de votre loyer.

5) Limitations dans lesquelles doit se situer le loyer (art. 20, de l'arrêté du 26/09/1996) :

Votre loyer réel est, sous certaine condition, toujours limité entre 20 % et 24 % des revenus du ménage.

Ceci n'est valable que **si et seulement si**, vous occupez un logement n'ayant pas de chambre excédentaire. Dans le cadre d'un logement inadapté (1 chambre excédentaire) ou suradapté (au moins 2 chambres excédentaires), seule une demande de mutation vous permettra de profiter de ces limitations.

ATTENTION :



Ces suppléments ne sont pas appliqués si vous avez demandé une mutation vers un logement adapté à votre composition de ménage.

Votre loyer devra être payé au plus tard pour le 10 du mois en cours. Tous les paiements devront porter la référence structurée communiquée avec la notification officielle de votre loyer, dans votre cas, la communication structurée est +++ _____ / _____ / _____ +++

Pour éviter les retards et les oublis, nous vous conseillons de faire un ordre permanent auprès de votre banque.

Si vous rencontrez des difficultés financières, veuillez prendre contact avec le Service Comptabilité afin de trouver une solution.

► Veuillez insérer ci-après vos différents calcul de loyer

Décompte des charges locatives






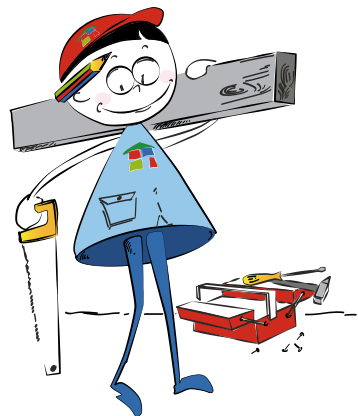
Les charges locatives

Des charges locatives sont incluses dans le montant total de votre loyer. Elles peuvent être de deux sortes : les charges du bâtiment et les frais liés à vos consommations. Tout au long de l'année vous provisionnez pour ces frais. Fin de l'année la consommation est clôturée et vous recevrez quelques mois plus tard, un décompte annuel. Vous serez alors soit remboursé, si vous avez trop provisionné, ou vous devrez payer un supplément si vous avez consommé plus que prévu.

Les charges locatives peuvent être composées de 2 parties selon le bâtiment :

1) Les charges du bâtiment :

- 🏠 Electricité des communs
- 🏠 Frais de désinsectisation
- 🏠 Frais du système d'accès à votre bâtiment
- 🏠 Entretien et protection contre l'incendie
- 🏠 Entretien des espaces verts
- 🏠 Débouchage de la colonne générale
- 🏠 Entretien des ascenseurs
- 🏠 Nettoyage et permanence du concierge
- 🏠 Frais pour une ou des interventions techniques à charge du locataire
(voir brochure "Entretien de votre logement : Répartition des frais locataire/propriétaire" )

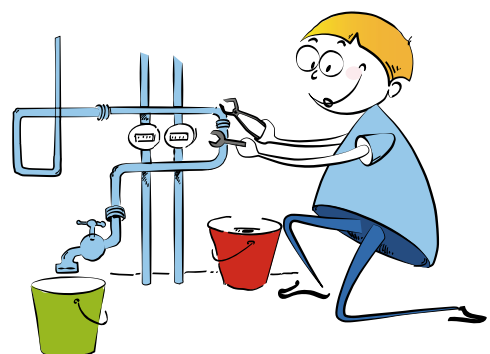


2) Les frais liés aux consommations :

- 🏠 Entretien et électricité de la chaudière,
- 🏠 Gaz,
- 🏠 Eau.

Toutefois, en fonction de votre logement, de votre immeuble, certaines charges locatives reprises ci-dessus ne vous sont pas facturées.

► Veuillez insérer ci-après vos décomptes de charge



Divers





La gestion des déchets



Dans la Région de Bruxelles-Capitale, le tri des déchets est obligatoire. Veillez à trier les déchets selon leur nature et à vous en débarrasser de manière adéquate :

- 🏠 Dans des sacs-poubelles de couleurs,
- 🏠 Dans les conteneurs prévus à cet effet.

(voir fiche Mémo-tri en page suivante)

1) L'enlèvement des encombrants ménagers par les services communaux :

COMMUNE DE FOREST	COMMUNE DE SAINT-GILLES
<p>La commune de Forest ne dispose pas d'un service particulier pour la collecte des encombrants</p>	<p>Le Service Propreté publique de la commune de Saint-Gilles</p> <p style="color: orange;">enlève vos encombrants :</p> <p>5 m³ gratuits 4x/an (1x par trimestre)</p> <p style="color: orange;">Sur rendez-vous, à prendre</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ par téléphone : 0800/97.613 (n° gratuit) ▶ par e-mail à l'adresse : proprete.1060@stgilles.brussels ▶ via la plateforme régionale Irisbox www.irisbox.brussels ▶ en complétant le formulaire en ligne sur leur site Internet <p>ATTENTION au délai d'attente : habituellement : 10 à 15 jours ouvrables</p>

2) L'enlèvement des encombrants ménagers par Bruxelles-Propreté

0800/981 81 (n°gratuit) - www.bruxelles-proprete.be

Pour tous les habitants de Bruxelles

Où

À domicile de type ménagers (meubles, électro ménagers, bibelots...)

Prix

3 m³ gratuits 1x/an/par ménage.

- 🏠 Tout M³ supplémentaire d'encombrants ménagers est facturé à 27,23 €/M³ TVAC avec une li
- 🏠 Les déchets de rénovation et de constructions sont toujours payants.
Pour les briques/plâtre/carrelages, le tarif est fixé à 4,24 € par sac de 20 kg max (maximum par enlèvement).
- 🏠 La quantité minimale pour le déplacement d'un camion est de 1 M³.

Horaire

Sur rendez-vous – uniquement par téléphone : 0800 981 81

- 🏠 Lors de la prise de rendez-vous par téléphone vous devrez signaler le nombre de M³ à enlever, le type de déchets à collecter, le nombre de sacs de construction ainsi que votre numéro de registre national.
ATTENTION au délai d'attente (15 à 20 jours ouvrables)

Le jour de l'enlèvement de vos encombrants ménagers :

- 🏠 Sortez vos encombrants ménagers sur le trottoir :
 - La veille au soir après 20 h si le rendez-vous est fixé en matinée.
 - Le plus tard possible dans la matinée si le rendez-vous est fixé dans l'après-midi.
- 🏠 Vous devez prévoir une place pour le camion face à votre habitation et ce pour le temps de chargement.
- 🏠 Votre présence est obligatoire dans la tranche horaire fixée lors de la prise de rendez-vous.

3) Dépôt de vos encombrants

Déposez vous-même vos encombrants aux conteneurs

Où

Trois déchetteries régionales (RECYPARK) pour déposer vos encombrants :

- ▶ A **Forest** : Boulevard de la Deuxième Armée britannique, 676
- ▶ A **Forest** : Boulevard de l'Humanité, 350
- ▶ A **Bruxelles** : (Rue de Rupel) Près du pont Van Praet, le long du canal

Attention : avec une remorque ou une camionnette uniquement Boulevard de l'Humanité

Prix et quantité

3 m³/jour (gratuit, plus d'information sur www.bruxelles-proprete.be)

Horaire

Dimanche & lundi	14h00 à 20h15
Mardi & mercredi	9h00 à 20h15
Jeudi, vendredi & samedi	9h00 à 16h15

Rappel : pour des raisons évidentes de propreté et de sécurité, il est interdit de

- ▶ Déposer des encombrants ou des sacs d'immondices dans les parties communes de l'immeuble.
- ▶ Stocker des encombrants ou des sacs d'immondices sur les terrasses.

Mémo-tri / Sorteermemo / Sorting Memo

Le tri des déchets est obligatoire • Afval sorteren is verplicht • Waste sorting is compulsory



P Emballages Plastiques
Plastic verpakkingen
Plastic packaging

M Emballages Métalliques
Metalen verpakkingen
Metal packaging

C/D Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons



Emballages Plastiques
Plastic verpakkingen
Plastic packaging



Nouveau
Nieuw
New



Emballages Métalliques •
Metalen verpakkingen • Metal packaging



Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons



X Interdit dans les PMC • Niet in de PMD • Forbidden in the PMD

- Emballages avec bouchon de sécurité enfant
Verpakkingen met kindveilige dop
Packaging with childproof caps
- Les emballages d'huile de moteur et lubrifiants, de pesticides, de carburants, de colles, de peintures et vernis, tubes de silicone
Verpakkingen van motorolie en smeermiddelen, van pesticiden, van brandstoffen, van lijm, van verf en vernis, siliconenkit
Packaging of motor oil and lubricants, pesticides, fuels, adhesives, paints and varnishes, silicone sealants
- Emballages, même vides, avec au moins un des pictogrammes suivants
Verpakkingen, ook als ze leeg zijn, met minstens één van de volgende pictogrammen
Packaging, even empty, with at least one of the following symbols
- La frigolite
Piepschuim
Expanded polystyrene
- Emballages d'une contenance supérieure à 8 L
Verpakkingen met een grotere inhoud dan 8 liter
Packaging holding more than 8 L
- Emballages composés d'un mix de matériaux (ex. couche de film en plastique + couche de film en aluminium) ne pouvant pas être séparés, comme certaines pochettes de boisson, de compotine ou de nourriture humide pour animaux, etc.
Verpakkingen bestaande uit een mix van materialen (bv. een laag plastic folie en een laag aluminiumfolie) die niet van elkaar kunnen gescheiden worden, zoals sommige drankzakjes, zakjes fruitmoes of natte diervoeding, ...
Packaging made of a combination of materials (e.g. plastic film layer + aluminium film layer) which cannot be separated, like some drink, fruit purée or wet pet food pouches etc.
- Autres objets:
Andere voorwerpen:
Other objects:

Les règles pour un bon recyclage • Regels voor een goede recyclage • Good recycling rules

- Égouttez et videz bien tous les emballages.
Alle verpakkingen goed leeggieten of -schrappen.
Drain and empty all packaging properly.



- Aplatissez les bouteilles en plastique, remettez le bouchon.
Duw plastic flessen plat, zet de dop erop.
Flatten plastic bottles, put the cap back on the bottle.



- Enlevez le film en plastique de la barquette et jetez-les séparément dans le sac.
Verwijder de plastic folie van schaaltes en gooi ze los van elkaar in de zak.
Remove the plastic film from the tray and discard both separately in the bag.



Papiers-cartons • Papier-karton • Paper-cardboard



Propres et secs • Proper en droog • Clean and dry



Bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent

Transparente glazen flessen, bokalen en flacons

Transparent glass bottles, jars and flasks

- Verre incolore
Wit glas
Colourless glass



- Verre coloré
Gekleurd glas
Coloured glass



Déchets de jardin • Tuinafval • Garden waste

Pas de terre •
Geen grond •
No soil



Déchets résiduels • Restafval • Residual waste



Vide
Leeg
Empty



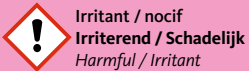
Déchets alimentaires • Voedingsafval • Food waste



Produits et déchets
chimiques ménagers

Vont au PROXY CHIMIK ou au Recypark :

- Les emballages de déchets chimiques ménagers qui contiennent des restes de produit et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes suivants.



Irritant / nocif
Irriterend / Schadelijk
Harmful / Irritant



Dangereux pour l'environnement
Milieuschadelijk
Dangerous for the Environment



Toxique
Giftig
Toxic



Corrosif
Corrosief
Corrosive



Inflammable
Ontvlambaar
Flammable

- Les emballages ménagers, même vides, et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes suivants.

Huishoudelijke chemische producten
en huishoudelijk chemisch afval

Gaan naar PROXY CHIMIK of Recypark:

- De verpakkingen van huishoudelijk chemisch afval met productresten en met minstens één van onderstaande pictogrammen op het etiket.



Toxique
Giftig
Toxic



Dangereux à long terme
Lange termijn gevaarlijk
Serious Health Hazard

Must be taken to a PROXY CHIMIK or Recypark:

- The packaging of household chemical products that still contains product leftovers and which shows at least one of the pictograms mentioned below.

- The packaging of household products, even empty, which shows at least one of the pictograms mentioned below.



- Produits d'entretien et de nettoyage
- Onderhouds- en schoonmaakproducten
- Cleaning products



- Produits d'impression
- Printproducten
- Printing accessories



- Produits de jardinage
- Tuinproducten
- Gardening products



- Produits colorants, vernis et parfums
- Kleurmiddelen, nagellak en parfums
- Colour rinse, nail polish and perfumes



- Les aérosols de carburants, de colles, de peintures et de vernis
- Spuitbussen van brandstoffen, van lijm, van verf en van vernis
- Aerosols of fuels, adhesives, paints and varnishes



- Extincteurs et Briquets
- Brandblussers en Aanstekers
- Fire extinguishers and Lighters



Lampes • Lampen • Light bulbs



- Radiographie, seringues* et thermomètre
- Röntgenfoto's, injectienaalden* en thermometers
- Medical products, syringes* and thermometers



Piles et batteries • Batterijen • Batteries



- Peintures, vernis et produits d'étanchéité
- Verven, vernissen en afdichtingsmiddelen
- Paints, coatings and sealants



- Huiles et graisses de friture
- Frituuroliën en -vetten
- Frying oils and fats



- Articles pour voitures
- Autoproducten
- Car accessories



ou/of/or



- Max 30 l de produits tels que vernis ou peintures et max 5 l d'autres produits
- Max 30 l vernis- of verfproducten en max 5 l andere producten
- Max 30 l paints/lacquers and max 5 l other products

* Merci d'utiliser les conteneurs spéciaux disponibles chez votre pharmacien.
* Gebruik de speciale containers beschikbaar bij uw apotheker.
* Please use the specific containers from your drugstore.

Appinest, l'application qui va vous simplifier la vie



Une nouvelle façon de communiquer avec votre société de logement

Afin **d'accompagner au mieux les locataires**, les différents acteurs du logement social bruxellois se sont unis afin de fournir un nouveau moyen de communication à leurs locataires. Aujourd'hui, ils sont fiers de vous présenter Appinest, une application destinée à vous **simplifier la vie**.

Un moyen de communication digital disponible chez vous 24h/24

Appinest, c'est une **application personnelle, sécurisée et accessible à tout moment** qui va vous permettre de : soumettre une demande d'intervention technique, de consulter votre solde dû, de consulter vos données personnelles et de signaler des changements ainsi que de consulter les dernières actualités de la SLRB et de votre société de logement.

Téléchargez l'application et découvrez Appinest dès maintenant

Alors, vous êtes convaincu ? Téléchargez l'application dès maintenant en **scannant le QR code plus bas ou rendez-vous dans votre App Store ou Play store et tapez « Appinest »**.

vosre nouvelle application



Cette App est une initiative de la Société du Logement de la Région de Bruxelles.



Vous avez des soucis avec le téléchargement d'Appinest :

► <https://slrb-bghm.brussels/fr/helpdesk-appinest>

ou avec le téléchargement d'Itsme :

► contact Appinest au Foyer du Sud ■ psa@foyerdusud.be - 02/563 27 18

Numéros utiles :

- Administration communale de Forest ▶ 02/370.22.11
- Administration communale de St-Gilles ▶ 02/536.02.11
- Ambulance et Pompiers ▶ 112
- Centre anti-poisons ▶ 070/245.245
- Child Focus ▶ 110
- Croix-Rouge ▶ 105
- Enlèvement encombrant Forest ▶ 0800/981.81
- Enlèvement encombrant Saint-Gilles ▶ 0800/976.13
- Justice de Proximité de Forest ▶ 02/347.13.60
- Justice de Proximité de Saint-Gilles ▶ 02/542.62.40
- Odeur Gaz (SIBELGA) ▶ 0800/19400
- Police ▶ 101
- Service de garde des urgences techniques du Foyer du Sud (Captel) ▶ 0496/50.61.50 - 0494/51.32.68

SERVICE DE GARDE AU FOYER DU SUD

0496/50.61.50 / 0494/51.32.68



QUAND LES APPELEZ ? en dehors des heures de bureau

du lundi au jeudi : de 16h15 à 8h, le vendredi de 12h à 8h, les week-ends et les jours fériés

UNIQUEMENT POUR LES URGENCES (panne d'ascenseur, chauffage, eau chaude, alarme incendie, ...)
TOUT ABUS POURRAIT ÊTRE FACTURÉ !

Attention, l'horaire de ce service est différent durant l'horaire d'été, veuillez vous renseigner sur notre site internet www.foyerdusud.be