

La Gazette

N° 23
Avril
2025

du Foyer du Sud



Édito

Cher.es locataires, cher.es habitant.es

Nous espérons que vous allez toutes et tous bien dans votre logement et dans votre quartier, où que vous vous situiez à Saint-Gilles ou à Forest. Comme vous pouvez le constater dans ce numéro, malgré les politiques d'austérités financières actuelles pour le secteur du logement social, dû à l'absence d'un nouveau gouvernement régional de plein exercice mais aussi à venir dû à un risque d'avoir un gouvernement moins soutenant pour défendre le logement social, au Foyer du Sud, nous poursuivons bien entendu nos politiques de rénovations dans nos logements. C'est pourquoi nous mettons à l'honneur dans ce numéro la fin de la rénovation de la "Nouvelle Cité" dit anciennement les "Blocs Jaunes". Une cité comprenant 252 logements basés à hauteur de la Chaussée de Neerstalle et du parc du Bempt à Forest. En effet, nous sommes en passe de terminer la phase de rénovation des 71 derniers logements pour proposer des habitations plus spacieuses, plus confortables et qui puissent répondre aux normes urbanistiques et

environnementales actuelles tels que l'isolation des logements, ce qui fera des économies d'énergies.

Malgré une volonté d'augmenter la qualité de vos logements et d'embellir les espaces extérieurs aux abords des bâtiments, nous savons que certains sites de logements sont en proie à une augmentation du sentiment d'insécurité qui s'est généralisé dans plusieurs quartiers à Bruxelles ces derniers temps. Nous sommes bien conscient.es du problème et c'est pourquoi nous sommes régulièrement en contact avec les communes de Saint-Gilles et de Forest ainsi qu'avec la zone de police correspondante avec lesquels nous collaborons pour faire en sorte que vous puissiez vous sentir bien dans votre environnement et assurer ainsi la sécurité sur certains sites. N'hésitez évidemment pas à nous en parler afin que vous puissiez continuer à vous sentir à l'aise dans votre lieu d'habitation.

Dans une volonté de vous impliquer dans l'amélioration de votre cadre de vie, sachez que vous pouvez bien



Matthieu Tihon & Catherine François

Président et Vice-Présidente du Foyer du Sud

évidemment toujours contacter le réseau associatif de votre quartier tel que le Projet de Cohésion Sociale au Bempt situé dans la Nouvelle Cité à Forest et le Projet de Cohésion Sociale au Franck, situé au square Jacques Franck à Saint-Gilles. Deux dispositifs de participation citoyenne dont le Foyer du Sud en est le partenaire. Nous mettons également à l'honneur dans ce numéro l'inauguration d'un nouveau local communautaire situé rue du Monténégro à Saint-Gilles. Les locaux communautaires sont des lieux de vie, à vous approprier pour vous retrouver, échanger ensemble, faire connaissance avec vos voisin.es et mettre en place des initiatives communes pour améliorer votre quartier.

Nous vous souhaitons un excellent printemps 2025, en restant toujours à votre disposition et à l'écoute de vos besoins.

Matthieu Tihon & Catherine François





Dernière ligne droite pour la Nouvelle Cité à Forest

C'est un projet de rénovation emblématique du Foyer du Sud qui touche à sa fin. La bien nommée "Nouvelle Cité", également appelée "Blocs jaunes" en raison de la couleur de ses façades originales en briques, est un ensemble de **252 appartements sociaux** des années soixante situé autour d'une série de squares bordant la Chaussée de Neerstalle et le parc du Bempt à Forest.



Pour des raisons budgétaires et administratives, cette rénovation d'ampleur avait été scindée en trois grandes phases. Les deux premières phases de travaux furent terminées en 2021 et permirent l'emménagement de 181 familles. La troisième et dernière phase de travaux s'achèvera au printemps 2025 avec la livraison des 71 derniers appartements de la Chaussée de Neerstalle 226 à 236 et du Square Madelon 2 à 4. Leur programme de rénovation s'articulait autour de deux principes. D'une part, la nécessité d'un remembrement complet visant à offrir des **logements plus spacieux, plus confortables et lumineux**, tout en préservant les gabarits originaires des bâtiments. D'autre part, apporter un traitement singulier des façades pour les différencier des deux premières phases et ainsi introduire une diversité dans cet ensemble moderniste.

Les façades rénovées sont recouvertes de bois ou de crépi sur une assise en pierre bleue et des touches de couleur viennent ponctuer les façades par la création de balcons métalliques colorés. **Les appartements présentent une variété de taille, allant du studio à l'appartement de cinq chambres.** Certains appartements sont organisés sous forme de duplex. **La majorité des 71 appartements dispose d'une belle terrasse en loggia ou d'un balcon.**

L'isolation conséquente des façades, couplée à une **ventilation mécanique double-flux individuelle**, permet d'atteindre de bonnes performances énergétiques des bâtiments. Les habitants pourront dès lors en bénéficier pour faire des **économies d'énergie**.

Il est à noter que l'achèvement de ce chantier coïncide avec la fin de travaux publics initiés par les autorités régionales et communales dans cette zone (portion de la chaussée de Neerstalle terminée devant la Nouvelle Cité et implantation d'une plaine de jeux sur le Square Neerstalle). La vie va donc pouvoir reprendre son cours dans ce quartier dès lors apaisé.



images © www.wrksnp.be
projet © Bureau d'Etudes en Architectures Urbaines



Notre futur local communautaire Monténégro

Le Foyer dispose d'un local actuellement non-occupé. Il s'agit d'un ancien cabinet dentaire situé au rez-de-chaussée du croisement des rues Monténégro/Walschaert dans la commune de Saint-Gilles.



Soutenus par la SLRB, nous avons réalisé un rafraîchissement du local afin d'y mener une série d'ateliers dans le but de récolter les avis et les besoins des habitants du quartier sur l'usage du futur local communautaire.

Après ce diagnostic, nous allons commencer à travailler avec un groupe d'habitants-ambassadeurs afin de réfléchir à la future gestion du local, par et pour les habitants !

Le but final est que ce local devienne un local communautaire ouvert au quartier et géré par les habitants du quartier eux-mêmes.

Si vous désirez être tenus au courant des avancées du projet ou même rejoindre le groupe d'ambassadeurs, n'hésitez pas à me contacter :

Louna Lucas, chargée du travail social collectif, au LLU@foyerdusud.be ou au 0490/47.89.71



Découvrez tous les résultats du diagnostic dans votre prochaine Gazette !



**NE PAYEZ RIEN
À VOTRE DOMICILE
en aucun cas**



**NE DONNEZ PAS ACCÈS À L'IMMEUBLE
et N'OUVREZ PAS LA PORTE**
à des techniciens ou toute personne
si vous n'êtes pas sûr de leur identité
ou si vous n'avez pas de rendez-vous

**Le Foyer intervient UNIQUEMENT
SUR RENDEZ-VOUS**

**AUCUN PAIEMENT n'est demandé
IMMÉDIATEMENT** (les factures sont envoyées par la suite)



Au Foyer du Sud, nous mettons en avant les **54 femmes** qui illustrent un engagement sans faille et une détermination incroyable. Leur force et leur résilience sont des sources d'inspiration pour nous tous.

Rappelons-nous l'importance de promouvoir l'égalité des droits et de soutenir toutes les femmes dans leurs parcours professionnels et personnels. L'égalité ne doit pas être un objectif lointain, mais une réalité concrète pour chaque femme, chaque jour.

Ensemble, œuvrons pour un monde où chaque femme est valorisée et entendue.

Qui paie quoi?

Le guide pratique pour les locataires

À partir de ce numéro, nous ajoutons une rubrique expliquant qui paie quoi dans l'entretien de votre logement. Dans ce numéro, nous nous concentrons sur **LE REVÊTEMENT DE SOL**.

Votre sol sera-t-il remplacé ?

Lorsque vous avez emménagé, vous avez reçu le fascicule « *L'entretien de votre logement* », qui reprend plusieurs explications sur l'entretien technique du logement. Vous trouvez des informations sur l'entretien du sol page 24. Voici ce qu'il faut savoir sur le renouvellement du sol.



Vétusté vs Dégâts : quelle différence ?

La vétusté désigne l'usure normale d'un sol avec le temps et un usage conforme, sans faute du locataire, la vétusté n'oblige pas le propriétaire à rénover le sol. Les dégâts, en revanche, résultent d'un accident, d'un mauvais entretien ou d'une utilisation inappropriée (taches, brûlures, déchirures, traces de meubles, etc.) et sont à la charge du locataire.



Pouvez-vous demander un nouveau revêtement de sol ?

Oui, vous pouvez toujours faire une demande, mais le propriétaire n'est pas obligé d'accepter, sauf dans certains cas :

- Si le sol est vétuste mais ne présente aucun danger, son remplacement n'est pas obligatoire.
- En revanche, si le sol est abîmé au point de provoquer des trous, des décolllements ou tout autre problème mettant en danger la sécurité des habitants, le propriétaire devra intervenir pour effectuer des réparations. Cela ne signifie pas nécessairement remplacer tout le revêtement, mais au moins résoudre le problème pour éliminer le risque. Attention, si la cause est liée aux mauvais entretiens, le propriétaire pourrait vous facturer l'intervention.



Et si vous restez dans votre logement ?

Avez-vous le droit de demander un nouveau revêtement de sol ? Oui, vous pouvez à tout moment en faire la demande. Cependant, le propriétaire n'est pas obligé d'accepter, sauf dans certains cas :

- Si le sol est vétuste mais ne présente aucun danger pour les habitants, il n'y a aucune obligation de le remplacer.
- Si, en revanche, le sol est abîmé au point de provoquer des trous, des décolllements ou tout autre problème susceptible de mettre en danger la sécurité du locataire, le propriétaire devra intervenir pour effectuer des réparations. Cela ne signifie pas nécessairement remplacer tout le revêtement, mais au moins résoudre le problème de manière à ce qu'il ne constitue plus un danger.

En résumé :

- Le propriétaire n'est pas responsable des dégâts liés à l'usure normale et n'est pas obligé de remplacer un sol simplement parce qu'il n'est plus moderne.
- Toutes les marques et dégradations causées par un usage non précautionneux (traces de chaises, rayures, brûlures, etc.) sont à la charge du locataire.

Un sol en bon état, ça se préserve !

Pensez à nettoyer régulièrement votre sol et à éviter les déchirures en utilisant des protections sous les meubles (patins, tapis, etc.). Un bon entretien prolonge la durée de vie de votre revêtement et évite des frais inutiles.



Le **SERVICE SOCIAL** du Foyer du Sud peut

- ▶ vous accompagner dans **vos démarches administratives générales**
- ▶ et vous aider à **chercher des solutions à vos difficultés** finances • santé • famille • droits sociaux...



☎ 02 536 88 56

✉ social@foyerdusud.be

Numéros et infos utiles

Editeur responsable : Matthieu Tihon, drève du tastevin 20, 1190 Bruxelles

Foyer
du Sud

Téléphone général : 02 563 27 27 - permanence téléphonique de 9 h à 12 h.
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 16h15 à 8h00, le vendredi de 12h à 8h - Les week-ends et jours fériés
TOUT ABUS POURRAIT ÊTRE FACTURÉ - Capitel : 0496/50.61.50 - 0494/51.32.68