

La Gazette

N°6
février
2018

du Foyer du Sud



Banneton - Garrino Architectes

Édito

Cher.e.s locataires,

C'est avec une immense joie et beaucoup de fierté que nous avons procédé à l'inauguration du chantier de la première phase des travaux de rénovation de la Nouvelle Cité (communément appelée les « Blocs Jaunes »). Mieux encore, dix jours plus tard, nous avons assisté à l'inauguration du chantier des Huileries qui verra la construction de 35 nouveaux logements sociaux.

Le projet de rénovation de la Nouvelle Cité a démarré en 2004... A l'époque, le CA avait commandé une étude préalable pour la rénovation des maisons en bordure de la chaussée de Neerstalle. C'est une longue saga dont il faut retenir que le dossier s'est débloqué en 2014. A partir de ce moment, il aura encore fallu suivre les procédures prévues et les étapes importantes telles que l'obtention du Permis d'urbanisme, la confection du Dossier Base Adjudication ou la passation du marché d'entrepreneur. En tout, il aura fallu 14 ans pour arriver à l'inauguration du chantier et il en faudra encore 3 pour achever les travaux.

Le CA du Foyer du Sud a voulu rattraper une partie du temps perdu et a rentré une nouvelle demande de financement pour les phases 2 et 3. Le financement a été accepté dans le cadre du quadriennal 2014-17 et complété par un quadriennal « bis » en 2016. Ce programme de rénovation avance bien et est mené en parallèle avec celui de la phase 1. Le début des travaux est programmé pour 2018.

Nous pouvons dès lors envisager l'achèvement complet de la rénovation de la Nouvelle Cité en 2020-2021.

Au-delà de ce chantier particulier, c'est tout un quartier qui est en mutation : en plus de la phase 1, les phases 2 et 3 suivent, nous venons de l'expliquer ; mais aussi la rénovation de 11 maisons à l'avenue Kersbeek ainsi que la création des 35 nouveaux logements du projet Huileries.

Mais ce n'est pas tout, le Foyer du Sud avance aussi sur d'autres projets tout aussi ambitieux :

Guy Bertholomé et Catherine François
Président et Vice-Présidente du Foyer du Sud



- Rénovation lourde et basse énergie d'un bâtiment sis rue Crickx à Saint-Gilles
- Modernisation et mise aux normes de l'ensemble des ascenseurs du patrimoine du Foyer du Sud
- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble sis au square Jordens à Saint-Gilles
- Rénovation de la toiture et remplacement des châssis immeuble Vlogaert à Saint-Gilles

Et en collaboration avec la SLRB :

- Construction d'un immeuble à la Place Albert
- Construction d'un immeuble avenue Van Volxem
- Transformation de l'immeuble « Diamant Boart » en logements et bureaux

Nous essayons ainsi de répondre aux défis démographiques, sociologiques et politiques de notre Société !

Il nous reste à vous adresser, Cher.e.s locataires, nos meilleurs vœux pour l'année 2018, qu'elle vous apporte joie et sérénité !





Vue Madelon

Chantier des Blocs Jaunes : C'est parti !

L Après moult péripéties, le chantier de rénovation de la Nouvelle Cité (Forest) est sur les rails depuis octobre 2017. Les futurs occupants de ce parc d'immeuble trouveront des appartements profondément modernisés, adaptés aux normes de confort, d'habitabilité, de performances énergétiques et de sécurité.

C'est avec fierté et émotion que le Foyer du Sud marquait, le 13 décembre 2017, le coup d'envoi de la première phase d'un chantier emblématique : celui de la Nouvelle Cité. Plus connu sous le nom de « Blocs Jaune », cet ensemble constitué de 80 logements situé square Madelon et chaussée de Neerstaal à Forest sera entièrement réaménagé. Il s'agira d'une rénovation lourde, consistant à refaire tous les intérieurs, en ne gardant que les murs. Les travaux sont prévus pour durer trois ans.

Une inauguration attendue

C'est peu dire que la pose de la première pierre, en présence des acteurs qui portent ce projet de longue haleine, était attendue.

Et pour cause : conçu en 2004 en vue d'une mise en conformité de l'habitat avec les nouvelles normes en vigueur, le chantier avait ensuite subi un enchaînement particulièrement malheureux de contretemps, nécessitant un important investissement administratif. Retard dans la délivrance de permis d'urbanisation, problèmes budgétaires, complexité de la procédure... Par conséquent, les bâtiments évacués depuis 2008 restaient depuis lors inoccupés, à la grande insatisfaction des riverains.

Conscient des désagréments posés par ces accroc à répétition, le Foyer du Sud entend bien rattraper le temps perdu. Ainsi, les phases deux et trois du chantier, qui portent sur des rénovations légères (amélioration des enveloppes d'immeuble et travaux intérieurs pour les 180 logements restants du site, sont d'ores et déjà financées. Leur lancement est prévu pour cette année, ce qui permettra l'achèvement complet de la Nouvelle Cité pour 2020-2021.

13 000 000 €

C'est le coût des travaux de la phase I du projet, financé par la SLRB

Revitaliser le quartier

Concrètement, les 79 habitations initiales seront transformées en 71 appartements entièrement modernisés. Une attention particulière sera apportée aux familles nombreuses, avec 19 logements de trois chambres et même sept de 5 chambres. L'orientation des immeubles sera améliorée, puisque tous les logements, conçus de manière à être lumineux et spacieux, donneront sur la rue et sur la cour intérieure. La proximité directe du parc du Bempt assurera la respiration nécessaire au nouvel ensemble, et permettra aux futurs occupants de se ressourcer dans un espace vert parfaitement adapté.

D'une manière générale, cette restructuration interne augmente le confort des appartements et la mixité typologique, gage du bon fonctionnement social de la cité. « Non seulement l'aspect architectural est pris en charge, mais nous avons aussi à cœur le côté humain et convivial », résume Brigitte de Pauw, présidente de la Société de Logement de la Région Bruxelloise (SLRB).

Il s'agit également de suivre les objectifs de transitions écologiques mis en œuvre par la Région en matière de logement, en vue de répondre aux défis environnementaux et soulager les locataires par des économies sur leur facture de gaz et d'électricité. L'ensemble des habitations sera conçu de manière à garantir une consommation basse d'énergie, tandis qu'une isolation continue sera apposée sur l'extérieur de l'immeuble.

Ce chantier s'inscrit dans un projet plus général de mise en valeur du quartier. Outre la Nouvelle Cité, onze maisons unifamiliales jouxtant l'ensemble seront rénovées dans la foulée. À cela s'ajoute l'édification de nouveaux bâtiments dans le cadre du projet du site des Huileries, avec ses 30 logements sociaux actuellement en construction. À l'horizon 2022, la commune de Forest devrait voir la taille de son parc immobilier augmenter de 20 à 25 %.



Un travail spécifique sera fourni sur les balcons



Les logements rénovés

Phase I

Octobre 2017

71 logements situés aux n° 1 à 4 du square Madelon et aux n° 226, 228, 228A, 228B, 230, 232, 236 de la chaussée de Neerstalle

Phase II

Début 2018

86 logements répartis sur les squares Lison et Manon, ainsi que l'avenue du Bempt

Phase III

Début 2018

96 logements répartis entre la chaussée de Neerstalle et le Square Madelon

Communications de service

RÉNOVATION INTÉGRALE DE NOS ASCENSEURS

Le service technique annonce aux locataires que les ascenseurs de notre parc immobilier (29 à Forest, 52 à Saint-Gilles) seront intégralement rénovés pour mise en conformité avec les nouvelles normes en vigueur.

Lancement des travaux :

- Février 2018 pour Forest
 - Novembre 2018 pour Saint-Gilles
- L'ensemble des ascenseurs devrait être

rénové pour mi-2019. Une communication particulière est prévue par courrier au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
Infos : 02 563 27 17 et 02 536 88 56 (numéro du service social pour les personnes à mobilité réduite).

L'AGENDA CULTUREL ARRIVE À FOREST !

L'agenda culturel des CPAS de Saint-Gilles et celui, nouvellement créé, de Forest sont disponibles pour la saison d'hiver 2018.

Parmi les nombreuses activités proposées à Forest, on épinglera les « mardis forestois », marché alimentaire hebdomadaire situé place Saint-Denis, exclusivement composé de produits de l'artisanat local. Notre coup de coeur Saint-Gillois ira, quant à lui, à l'événement organisé à l'occasion de la journée internationale des droits des femmes, qui se tiendra le 10 mars à partir de 10h30 au n°40 rue Fernand Bernier.
Infos : <http://cpas1060.be> et www.cpasforest.be

Calcul du loyer : revoyons les bases

Le calcul de votre loyer tient compte de plusieurs critères :

- des revenus du ménage
- du nombre d'enfants à charge
- du fait qu'un membre du ménage soit une personne reconnue handicapée
- de la valeur du logement.

Vous trouverez ci-dessous les **règles principales de calcul des loyers** :

a) Loyer réel = loyer de base x coefficient de revenu

Le **loyer de base** représente la valeur de votre logement. Ce montant figure sur votre fiche de calcul de loyer. Le **coefficient de revenu** est le résultat de la division entre le revenu du ménage indexé et le revenu de référence (19,542,49 €).

Notez qu'il faut déduire du loyer un montant équivalent à 5 % du loyer de base pour un **enfant à charge**, 10 % pour 2 enfants à charge, 20 % pour 3, 30 % pour 4, 40 % pour 5 et enfin 50 % pour 6 enfants et plus. Un enfant reconnu comme personne handicapée permet de déduire l'équivalent de 2 enfants à charge. De même, il faut déduire 20 % du loyer pour chaque adulte handicapé dans le ménage.

b) Les limites des réductions du loyer (Région de Bruxelles-Capitale)

- Le loyer ne peut **pas être inférieur à 89,52 euros par mois** pour 2018. Il ne peut pas non plus être inférieur à la moitié du loyer de base. De même que la moitié du loyer de base ne peut en 2018 jamais être plus élevée que les montants suivants :

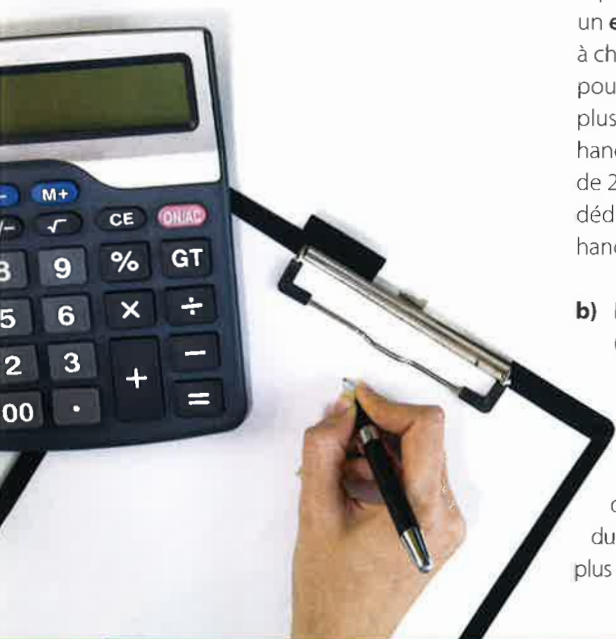
- 1 chambre, flat ou studio : 119,17 euros
- 2 chambres : 145,65 euros
- 3 chambres : 185,37 euros
- 4 chambres ou plus : 211,85 euros

- le loyer ne peut **pas dépasser 20 % des revenus du ménage**, si ceux-ci sont inférieurs au revenu de référence et à condition que le ménage habite un logement adapté ou qu'il ait introduit une demande de mutation.

- Le loyer ne peut pas non plus dépasser **22 % des revenus du ménage**, si ces revenus sont supérieurs au revenu de référence mais inférieurs au revenu d'admission et à condition que le ménage habite un logement adapté ou qu'il ait introduit une demande de mutation.

- Le loyer ne peut **pas être supérieur à la valeur locative normale du logement** établie annuellement sur base d'un coefficient fixé par la société immobilière de Service Public.

- Le loyer ne peut en principe **pas être supérieur de plus de 20 % par rapport au loyer du mois d'août de l'année précédente**.



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

Services de garde

Pour les urgences UNIQUEMENT, un service de garde est assuré :

— **pour les locataires forestois**, par la société IMTECH (02 558 59 60) selon les horaires suivants :

Du lundi au vendredi de 16h30 à 8h le lendemain matin. Les samedi, dimanche et jours fériés de 18h30 à 8h le lendemain matin. En dehors de ces jours et heures, la garde est assurée par un concierge de garde (0496 50 61 50)

Vendredi de 12h30 à 16h30, samedi de 9 h à 12h et 12h30 à 18h30, dimanche et jours fériés 9 h à 12h et 12h30 à 18h30

— **pour les locataires saint-gillois**, la garde est assurée par un concierge de garde (0494 51 32 68) :

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.