

## Le journal d'information du Foyer Schaerbeekois

(FSH) Foyer Schaerbeekois / rue de la Consolation, 70 / B-1030 Bruxelles / T- 02 240 80 40 / F- 02 240 80 60 / lefoyerschaerbeekois@fsh.irisnet.be  
Permanences / lundi - mercredi - vendredi de 7h30 à 11h30 / jeudi de 7h30 à 11h30 et de 13h30 à 15h30



## Le mot du président et du vice-président

Chers locataires,

En 2014, nous avons réalisé un diagnostic à travers une étude exhaustive de tous les besoins du Foyer Schaerbeekois en termes de rénovations. Cette analyse a permis d'identifier, de quantifier, de prioriser et d'estimer les coûts des besoins. En résumé, il fallait rénover 799 logements, ce qui allait coûter 92 millions d'euros au Foyer Schaerbeekois! Un projet ambitieux voire utopique pour certains!

En 2015, nous avons mis en place un plan de rénovation de la totalité de notre patrimoine sur 10 ans. Nous avons travaillé sans relâche afin d'accélérer nos rénovations, lancer de nouvelles études et des marchés publics pour des grands ensembles et trouver des financements supplémentaires vu l'ampleur des besoins. Nous avons réalisé et présenté un rapport détaillé comprenant ce diagnostic ainsi que nos solutions à notre Commune, à notre tutelle, la SLRB et

au Cabinet de la Ministre du logement lors d'une visite guidée de nos vieux logements.

Ce numéro illustre le démarrage d'une dynamique de rénovation qui va s'accélérer en 2019. La construction de 18 logements rue Van Droogenbroeck est un exemple de ce long travail en amont. La rénovation intérieure de 120 logements en est un autre. Quant aux immeubles rue l'Olivier, ils seront rénovés grâce à un financement exceptionnel obtenu après avoir convaincu l'état fédéral et régional de l'urgence de ce besoin.

Rappelons que nos objectifs principaux sont l'amélioration de la qualité de vie de nos locataires, la diminution des charges des locataires (énergie, entretien), la mise en conformité du bâti. Tout cela en conservant l'architecture exceptionnelle de notre patrimoine!

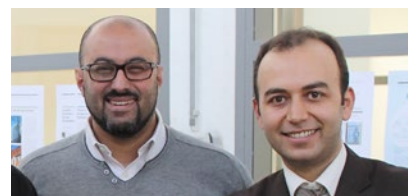
Aujourd'hui, le Foyer Schaerbeekois est cité comme exemple dans le secteur sur



Vous trouverez en annexe une brochure de conseils pratiques pour éviter l'humidité dans votre logement.

l'atteinte des objectifs, le respect des délais de travaux, la capacité d'innovation, ... Nous en sommes fiers et nous remercions tous les membres du personnel qui ont contribué à ce fameux travail. À l'aube de l'année 2019, la rénovation n'est plus une utopie, elle est belle et bien une réalité!

Nous profitons de l'occasion pour vous souhaiter, avec toute l'équipe du Foyer Schaerbeekois, une très bonne année 2019!



Saïd BENALLEL, vice-président et Seydi SAG, président du Foyer Schaerbeekois

# Le Foyer Schaerbeekois travaille pour réduire vos charges

En fonction de votre immeuble, les frais qui sont pris en compte dans vos charges sont :

- Les charges communes de l'immeuble que vous occupez telles que le nettoyage, l'entretien des jardins, les ascenseurs, l'électricité des communs, etc.
- Les frais de consommation de votre famille (eau froide, eau chaude, chauffage) qui sont gérés par le Foyer Schaerbeekois.

Le décompte de vos charges est calculé sur base d'une année allant du 1<sup>er</sup> janvier

au 31 décembre.

Une fois la totalité de vos charges calculée, nous enlevons de ce montant les provisions versées pendant l'année. En fonction de vos consommations réelles, vous devrez payer plus ou vous serez remboursés.

Chaque année, nous réadaptions la provision de charges. Celle-ci est égale à 1/12<sup>ème</sup> des charges annuelles de l'année précédente pour votre logement ; ceci afin d'être proche de votre consommation réelle

et de limiter les suppléments pour le décompte suivant.

**Attention :** Les frais d'interventions techniques qui peuvent vous être facturés ne sont pas compris dans les charges.

Les prévisions en cette fin 2018 ne sont malheureusement pas favorables en ce qui concerne le prix du mazout, du gaz et de l'électricité. C'est pourquoi les provisions pour charges 2018 ont été calculées à la hausse (augmentation de 5%).



## Entretiens des ascenseurs et chaufferies

Le Foyer Schaerbeekois entretient les chaudières communes et les ascenseurs. Nous avons négocié de nouveaux contrats d'entretien grâce auxquels de grosses diminutions de charges sont prévues en 2018 et surtout en 2019.



## Nettoyage

Les frais liés au nettoyage réalisé par le Foyer Schaerbeekois font partie de vos charges. Le service nettoyage a été réorganisé de manière à optimiser le travail et réduire les coûts. Notre objectif est de poursuivre cette diminution des coûts tout en continuant d'améliorer le niveau de propreté des immeubles. Les frais qui vous sont portés en compte correspondent aux heures prestées dans votre complexe.

N.B.: Vous pouvez agir pour nous aider à atteindre cet objectif en respectant la propreté des zones communes et le travail de nos techniciennes de surface. C'est aussi une attitude qui participe au « bien vivre ensemble ».



## Remplacement de châssis

Nous poursuivons notre vaste planning de placement de nouveaux châssis et de double vitrage de façon à rendre vos logements moins énergivores et plus confortables.



## Nouvelles constructions

Celles-ci respectent toutes les normes de construction passive visant à réduire la facture énergétique.



## Énergie Renouvelable

12 chaufferies disposent d'une installation solaire thermique afin de tirer le meilleur parti de l'énergie renouvelable. Par ailleurs, la nouvelle chaufferie sur le site d'Evenepoel sera équipée d'une unité de cogénération.



## Nos objectifs à venir

Nous voulons intensifier les actions visant à réduire vos charges :

- Nous ambitionnons d'investir dans des compteurs de passage intelligents. Ceux-ci sont capables de nous donner les consommations de manière fréquente et donc de détecter des anomalies ou des surconsommations dues à des fuites, par exemple. Il s'agit donc ici d'agir de manière préventive !

- Nous voulons optimiser les installations de façon à réduire les consommations d'énergie et pour ce faire, le Foyer Schaerbeekois poursuit son programme PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique), initié en 2017. C'est ainsi que 10 sites prioritaires ont été sélectionnés pour lesquels un plan d'actions est mis en place pour que dans les prochaines années, les consommations puissent être diminuées. L'objectif est d'économiser 10 à 15% sur la moyenne annuelle en consommation de combustibles sur les sites considérés. Notre Ingénieur en Techniques Spéciales pilote ce projet ambitieux et analyse les innombrables relevés nécessaires pour mener à bien cette mission. •

## Les rénovations continuent...

Le Foyer Schaerbeekois met en œuvre 3 de ses gros projets de rénovation ou de construction. 168 familles bénéficieront de ces chantiers de rénovation d'envergure dont le coût s'élève à plus de 16 millions d'euros.

### Bientôt 18 logements neufs rue Van Droogenbroeck



Le Foyer schaerbeekois est en pleine concrétisation d'un ambitieux plan de rénovation de son patrimoine ancien. Dans ce cadre, un chantier important vient de démarrer rue Van Droogenbroeck, pour construire 18 logements passifs et un local communautaire aux numéros 60-62-64 de la rue. 18 familles trouveront un nouveau chez-soi dans ce complexe, qui intégrera des appartements pour grandes familles et des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

« Nous voulions repenser totalement l'organisation des lieux », s'enthousiasme Seydi Sag, Président du Foyer Schaerbeekois. « Nous avons donc déposé une candidature dans le cadre de l'appel à projets "Be Exemplary", qui récompense les bâtiments bruxellois exemplaires. Et il a été primé! ».

Ce projet se démarque par son apparence moderne, mais aussi par la création d'un « salon urbain » et d'une salle communautaire au coin de la rue Van Droogenbroeck et de la chaussée d'Helmet. Le nouveau bâtiment, véritable signal d'angle, connectera tout le quartier avec la chaussée d'Helmet et ses commerces, écoles, transports en commun, etc.

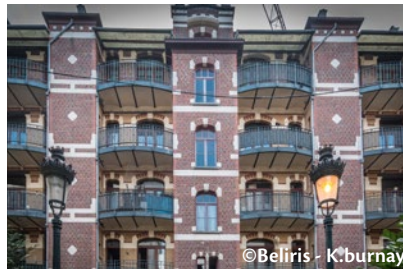
Ce projet représente donc le démarrage d'une dynamique de rénovation qui donnera un nouveau visage au quartier. Au total, dans le quartier Helmet, ce sont 268 logements qui vont connaître des rénovations, pour un investissement total de plus de 20 millions d'euros.

N.B.: Le Foyer Schaerbeekois tient à s'excuser auprès de ses locataires voisins des immeubles sis rue Van Droogenbroeck, 60-62-64 pour les dérangements liés aux démolitions.

### La rénovation intérieure de 120 logements dans les quartiers Helmet et Terdel

La rénovation intérieure de 120 logements concerne les quartiers Helmet et Terdel. Pas moins de 7.516.545,72€ ont été dégagés pour ces rénovations qui s'échelonnent sur une période de 3 ans et demi. 120 familles bénéficieront d'un logement plus confortable, conforme aux normes de sécurité et moins énergivore.

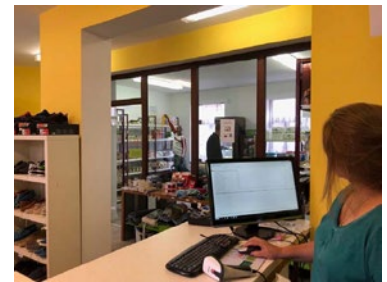
### La rénovation lourde des immeubles rue l'Olivier



Les premiers travaux rue l'Olivier ont débuté le 17 septembre et ils devraient s'étaler sur 2 ans. À terme, 30 familles pourront y être logées. Ce chantier, prévu dans l'accord de coopération entre l'État Fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale (Beliris), s'est vu attribuer un financement s'élevant à 5.698.393,55€. 50 petits logements sociaux seront reconfigurés en 30 appartements plus spacieux.

Le projet répond à plusieurs objectifs: créer des logements répondant aux normes de sécurité, améliorer la qualité de vie des résidents en augmentant le confort des habitations et diminuer la facture d'énergie des locataires. Autre défi de la rénovation: conserver le patrimoine architectural exceptionnel du complexe, connu notamment pour ses fresques murales nommées sgraffites. •

## Bienvenue à l'épicerie sociale Épisol



Nous sommes très heureux que l'ASBL Épisol vienne s'implanter dans le quartier Helmet.

En septembre 2018, le Foyer Schaerbeekois a mis ses locaux situés rue Charles Meert 33 à disposition de l'association.

Épisol n'est pas seulement une épicerie sociale, c'est également un lieu de rencontre et de lutte pour l'autonomie alimentaire des personnes précarisées.

L'accès à l'épicerie sociale est cependant limité. Pour en bénéficier, il faut être introduit par un partenaire de l'ASBL (CPAS de Schaerbeek, de Saint-Josse, etc.).

L'épicerie est ouverte tous les mardis de 10h à 17h et les jeudis de 11h à 14h.

L'association organise en outre des ateliers: couture, tricot, coiffure et musique. Le programme est affiché tous les mois devant les locaux. •

### Plus d'information ?

#### Prenez contact avec Épisol

Rue Charles Meert 33

à 1030 Schaerbeek

Tél.: 02/217 72 14 (de 9h30 à 18h du lundi au vendredi)

E-mail: [contact@episol.be](mailto:contact@episol.be)

Web: [www.facebook.com/episolasbl](http://www.facebook.com/episolasbl)

## Les responsables de service se présentent...

**Le Foyer Schaerbeekois se professionnalise. Nous nous sommes adjoint les services de nouvelles compétences!**

### Responsable Service Locatif

**Ghislain ERREMBAUT**

[Service-locatif@fsh.irisnet.be](mailto:Service-locatif@fsh.irisnet.be)

[Service-candidats@fsh.irisnet.be](mailto:Service-candidats@fsh.irisnet.be)

« Le Service Locatif vous accueille pour recevoir votre candidature, planifier la visite de votre nouveau logement, démarrer votre contrat de bail, l'adapter suite à des modifications survenues dans votre composition de ménage, suivre le paiement de vos loyers, ... Bref, nous sommes à votre écoute ; nous tentons de trouver ensemble des solutions, nous vous accompagnons dans la constitution de votre dossier administratif, avant et pendant la durée de votre contrat de bail. »

### Responsable Service Etude et Développement

**Hugues DE PATOUL**

« Le Service Etude et Développement assure l'élaboration et le suivi des chantiers de rénovation et de construction des immeubles du Foyer Schaerbeekois. L'un des objectifs principaux du service est d'améliorer la qualité des logements pour le bien-être des locataires. Chaque projet est attentivement étudié afin d'offrir aux locataires un logement répondant aux normes actuelles en termes de sécurité, d'isolation et de confort. Le service met également tout en œuvre pour rendre les bâtiments plus performants d'un point de vue énergétique et ainsi réduire les factures de consommation de gaz et d'électricité au bénéfice des locataires. »

### Responsable Service Social

**Géraldine WILLEMS**

[Service-social@fsh.irisnet.be](mailto:Service-social@fsh.irisnet.be)

« L'Équipe Sociale, en partenariat avec les autres services du Foyer Schaerbeekois, les acteurs locaux et surtout vous, locataires, soutient les initiatives qui enrichissent le

vivre ensemble. Nous vous accompagnons dans différentes démarches qui vous permettent d'accroître votre pouvoir d'agir, tant sur votre lieu de vie que dans votre sphère sociale, familiale, administrative, ... Nous sommes également là pour faciliter l'exercice de vos droits et devoirs de locataires et favoriser au mieux votre maintien dans un logement du Foyer Schaerbeekois. Nous vous rencontrons sur rendez-vous à votre domicile ou lors de nos permanences les mercredis matin et jeudis après-midi. »

### Responsable des Ressources Humaines

**Caroline TAYMANS**

« En tant que Responsable des Ressources Humaines, mon but est de mettre en place et soutenir tous les projets visant à renforcer les compétences et connaissances de notre personnel qui leur sont nécessaires pour offrir aux locataires et candidats à un logement, le meilleur service, avec l'approche la plus professionnelle possible et dans un environnement de travail le plus qualitatif. »

### Responsable Service de Prévention et Proximité

**Faruk BICICI**

[Agents@fsh.irisnet.be](mailto:Agents@fsh.irisnet.be)

« Composé de 12 agents de convivialité, le Service de Prévention et Proximité a pour mission d'assurer une présence visible, préventive, voire une aide, sur les complexes de logements du Foyer Schaerbeekois. Son autre objectif est de sensibiliser les locataires du Foyer Schaerbeekois au respect du Règlement d'ordre intérieur qui représente le socle du vivre ensemble dans le respect de chacun et du patrimoine. Par ailleurs, le service s'efforcera de renforcer sa participation aux actions collectives de proximité et aux campagnes de sensibilisation menées par les différents services du Foyer Schaerbeekois. Nos agents sont à votre écoute de 15h à 23h30. N'hésitez pas à nous contacter! »

### Responsable Financier

**Arnaud GILSON**

[Service-comptabilité@fsh.irisnet.be](mailto:Service-comptabilité@fsh.irisnet.be)

« Mes maîtres-mots : efficacité, professionnalisme et transparence. Le service financier a pour mission première de veiller au bon déroulement des opérations financières, comptables et extra comptables desquelles dépendent les états financiers annuels. Mais ce n'est pas tout ! Le service financier se veut « au service de » (au service des autres départements du Foyer Schaerbeekois, des locataires, des partenaires, ...). »

### Responsable Entretien et Travaux

**Nikolay KOSTADINOV**

[Intervention-technique@fsh.irisnet.be](mailto:Intervention-technique@fsh.irisnet.be)

« Le service Entretien et Travaux met tout en œuvre pour organiser les interventions techniques nécessaires dans votre logement. Il se compose d'une équipe d'employés administratifs, d'un contremaître et de nombreux techniciens spécialisés dans divers corps de métier. Pour certains ouvrages, des prestations externes sont commandées. Avec plus de 2500 logements, les travaux à réaliser sont innombrables. Alors que notre patrimoine est progressivement rénové, notre mission est de rendre vos logements les plus confortables et conformes possible. Conscients des besoins de notre patrimoine vétuste, notre service s'agrandira encore avec l'arrivée de nouveaux collaborateurs pour mieux vous satisfaire. »

### Responsable Service Nettoyage

**Séverine HORY**

[Service-nettoyage@fsh.irisnet.be](mailto:Service-nettoyage@fsh.irisnet.be)

« Notre équipe, composée de 9 technicien(ne)s de surface, travaillent pour maintenir propres vos communs. Notre nouvelle organisation vise à réduire au maximum les frais de nettoyage. Pour le futur, notre objectif est de parvenir à entretenir les parties communes de la totalité du patrimoine. Notre mission est de rendre votre lieu de vie le plus agréable. » •