N°25 : MAI 2019

fsh info

ÉDITION SPÉCIALE FIN DE MANDAT

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

AVENUE RAYMOND FOUCART N°18 (TERDELT)

AVENUE RAYMOND FOUCART N°18 (TERDELT)

LE BILAN DU PRÉSIDENT ET DU VICE-PRÉSIDENT À L'ISSUE DU MANDAT 2013 - 2019

Au terme de notre mandat de Président et Vice-Président, nous sommes satisfaits de l'avancée spectaculaire effectuée par le Foyer Schaerbeekois dans son vaste plan de rénovation de son patrimoine le plus ancien. Sa mise en œuvre, depuis 2015, constitue un challenge que les équipes du Foyer Schaerbeekois s'attèlent à relever chaque jour au bénéfice de ses locataires. Le défi majeur aujourd'hui, outre la poursuite des rénovations, réside dans l'implémentation de son plan de relogement qui touche presque la totalité de ses sites. La carence en logements, particulièrement ceux de 3 ou 4 chambres, représente un problème crucial. Diverses pistes de solutions ont été analysées et la direction a sollicité un rendez-vous auprès de la SLRB pour explorer ensemble les options possibles, voire même pour étudier la possibilité d'obtenir une aide sectorielle en la matière.

Un gros travail a également été fourni en vue de réduire au maximum les charges locatives. Des actions spécifiques ont été menées : réorganisation du service nettoyage, mise en place du PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique) et recours aux techniques de l'énergie renouvelable, réévaluation des contrats d'entretien des ascenseurs et des chaufferies, constructions passives, remplacement des châssis, réfection des toitures, techniques d'isolation, etc…

Ces deux dernières années, le Foyer Schaerbeekois a mis l'accent sur les techniques de sécurisation en matière d'incendie et l'installation de matériel préventif. Les matériaux utilisés dans les constructions sont conformes aux dernières normes (portes RF, etc…). Du personnel a été engagé pour rendre ce travail possible et des visites préventives de logements ont lieu.

Quant à l'accompagnement social, ce dernier a été fortement sollicité. En effet, outre la gestion des difficultés générales vécues par les habitants, le Foyer Schaerbeekois a voulu

Le Comité de gestion et, à gauche, le Directeur gérant

que ses assistantes sociales suivent de près les problèmes rencontrés par ses locataires dans le cadre des déménagements. Par ailleurs, nous remercions les partenaires, associations et PCS qui ont œuvré dans la même direction et qui nous ont aidés.

Nous terminerons en remerciant tout le personnel du Foyer Schaerbeekois, les membres du Conseil d'Administration et du Comité de gestion, Madame la Déléguée sociale et surtout vous, chers locataires, qui êtes au cœur de notre projet ambitieux.

Saïd BENALLEL, Vice-Président
et Seydi SAG, Président du Foyer Schaerbeekois

Le mot des Administrateurs.

Monsieur Seydi SAG, Président

Inauguration Colonel Bourg

En tant que Président, je me suis naturellement occupé de sujets très variés mais ma priorité a été la rénovation des logements. Quand j'ai débuté la présidence en 2013, plus de 900 logements nécessitaient une rénovation importante. Le Foyer avait atteint un équilibre financier et commençait à générer des bénéfices qui permettaient de rénover plus de logements.

Nous avons commencé par faire une analyse détaillée de tous les besoins. Nous avons identifié tous les travaux à réaliser dans chaque immeuble. Nous les avons quantifiés et priorisés. L'étude a démontré qu'au moins 90 millions d'euros seraient nécessaires. Nous nous sommes fixés comme objectif de rénover la totalité du patrimoine le plus ancien en 10 ans.

Nous avons initié des méthodes de rénovation innovantes pour pouvoir procéder plus vite. Nous avons également contacté les décideurs politiques pour présenter notre étude et obtenu des financements supplémentaires et exceptionnels. Vous êtes nombreux à voir la qualité et la rapidité des rénovations autour de vous dans vos quartiers. Celles-ci se poursuivront, notre objectif étant d'offrir un logement de qualité à tous nos locataires.

Certes, le Foyer hérite d'un patrimoine parmi les plus anciens à Bruxelles et la rénovation complète prendra du temps mais je suis fier du travail déjà accompli sur une bonne partie de notre parc immobilier, des financements obtenus pour les projets futurs qui à terme, en 2025, viendront finaliser la rénovation de l'ensemble du patrimoine le plus ancien.

C'est un honneur d'avoir pu participer au développement du Foyer Schaerbeekois en tant que Vice-Président.

Comme vous pourrez le lire en parcourant les mots des autres Administrateurs du Comité de gestion, beaucoup de choses ont été réalisées et j'aimerais illustrer ces avancées et notre souci de placer le locataire au centre de notre attention par un tout petit exemple, parmi beaucoup d'autres :

Au début de mon premier mandat, il y a 12 ans, beaucoup de locataires me revenaient en se plaignant de pertes de documents. Cette situation était souvent imputée au locataire. C'est ainsi que nous avons mis en place les accusés de réception. Grâce à ce simple système, les locataires ont dorénavant eu une preuve du dépôt de leurs documents !

Il reste encore beaucoup de travail, les rénovations sont en cours de réalisation et nous sommes toujours mobilisés pour la recherche continue d'améliorations du confort de nos locataires.

Aussi, une ou deux images valent mieux qu'un long discours.

Monsieur Saïd BENALLEL, Vice-Président

Reconstruction 1er étage
Rue Van Droogenbroeck 60-64

Prévisualisation du projet fini

Le mot des Administrateurs.

Monsieur Mohamed ECHOUEL, Administrateur

En tant qu'administrateur siégeant au Comité de Gestion, ma pensée va aux victimes de l'incendie qu'a connu le Foyer Schaerbeekois. Il nous rappelle chaque jour l'importance d'une bonne communication des mesures de prévention alors que le patrimoine du Foyer Schaerbeekois est parmi les plus anciens de Bruxelles.

Si les « murs » sont essentiels en termes de rénovation, je ne peux oublier l'effort que nous avons déployé pour que nos locataires se sentent bien au Foyer Schaerbeekois. Le Foyer, soucieux de mener une bonne gestion, investit sur fonds propres plus d'1 million d'euros annuellement dans la rénovation de ses logements (confort, sécurité, isolation, …).

Durant ces deux législatures, ma principale préoccupation a été de faire en sorte que tous les habitants soient considérés comme des locataires à part entière avec des droits et des devoirs.

Je retiendrai aussi ma volonté de faire diminuer sensiblement les charges locatives et d'offrir un accueil téléphonique professionnel et des réponses claires et efficaces aux demandes des locataires.

Dans une commune où la précarité est une réalité et où il manque de terrains, il va falloir une imagination débordante pour apporter des solutions à la crise du logement social. Le Foyer Schaerbeekois est d'ailleurs allé chercher d'autres moyens de financement (ex : Beliris).

Beaucoup de choses restent évidemment à faire, mais tout a été mis en place pour que le Foyer puisse continuer son évolution initiée il y a quelques années.

Madame Dominique DECOUX, Administratrice

Administratrice depuis plus de 15 ans, j'ai eu la joie de voir la dimension sociale du Foyer se développer considérablement au fil des ans.

Sous la présidence de Bernard Lanssens en 2006, le Foyer est devenu une société qui met le locataire au centre de ses préoccupations. Cela s'est concrétisé d'abord par des investissements financés par le Foyer pour avancer plus vite dans la rénovation des logements. Cette volonté s'est poursuivie sous la présidence de Seydi Sag : une politique d'investissement massive pour faire face aux immenses besoins en rénovation et au mal logement d'une partie des locataires.

Comme présidente de CPAS sortante, je suis heureuse des nombreuses initiatives qui se sont développées dans le domaine social.

Le Foyer a mis en place une politique visant à éviter le plus possible les expulsions.

Le rôle des agents de convivialité a été constamment évalué pour répondre au mieux aux besoins quotidiens des locataires.

Le Foyer a participé à des expériences pilotes visant le relogement de sans-abris comme le Housing First. Il a permis à Episol, épicerie solidaire de trouver des locaux adaptés à son projet. Je me réjouis aussi tout particulièrement des nombreuses collaborations qui ont pu se nouer avec le CPAS, particulièrement autour du Chauffoir. Sans le Foyer, ce projet qui accueille près de 300 personnes par jour en hiver, n'aurait sans doute pas pu se renouveler ces trois dernières années.

Le mot des Administrateurs.

Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE, Administrateur

AVENUE DES AZALÉES 49 - 50

Le patrimoine, l'architecture, le bien-être dans son logement ont toujours été une passion et une priorité pour moi. Depuis 2007, c'est avec une motivation forte en tant qu'administrateur au Foyer que j'ai pu m'investir pleinement chaque semaine dans une entreprise dynamique avec une équipe créative.

Le patrimoine du Foyer est parmi les plus anciens du pays, ce qui le rend à la fois admirable et compliqué.

Bien que l'espace soit compté sur notre commune, nous avons tout de même pu concrétiser, entre autres, la construction de 81 nouveaux logements à Colonel Bourg, le premier immeuble public passif de la région avenue Rodenbach et une nouvelle construction est actuellement en cours dans le quartier Helmet. Des bâtisses telles que Azalées ou encore de nombreuses habitations dans le quartier Terdelt se sont vues renaître car elles ont été totalement repensées, tant d'un point de vue aménagement qu'en termes d'isolation. Et ce n'est pas fini !

J'ai accordé beaucoup d'importance au confort des locataires, à leur sécurité et à l'esthétique des bâtiments, notamment par le respect du cachet du patrimoine grâce à des rénovations à l'identique. Le confort passe entre autres par des charges réduites et une bonne isolation. Dire qu'en 2007 il n'y avait pas de douche dans chaque logement !

Tout est mis en place dans les projets pour qu'à l'avenir l'ensemble des locataires puissent bénéficier d'un beau logement confortable, sûr et économique.

En tant qu'administrateur, j'ai le plaisir de participer assidûment au Comité de gestion du Foyer.

Nous ne pouvons évoquer le Foyer sans consacrer une pensée particulière aux victimes, et à leurs proches, du dramatique incendie de la rue Séverin, qui a profondément marqué les esprits et qui nous rappelle que le principe de prudence est une règle incontournable.

Ces dernières années, le Foyer a considérablement évolué. Deux sujets retiennent mon attention : le redressement de la situation financière et les chantiers de rénovation.

Grâce à une gestion rigoureuse via des procédures strictes, et à la mobilisation de moyens humains et technologiques efficients, les indicateurs financiers se situent « dans le vert » depuis plusieurs années. Chaque euro est intégralement réinvesti dans l'amélioration constante du mieux-être des locataires. En marge des nouveaux complexes, le parc immobilier fait l'objet de rénovations continues (châssis, toitures, chauffage, etc.). J'ai visité récemment certains immeubles du quartier Foucart qui avaient subi une restauration lourde. Je fus extrêmement impressionné par la qualité des matériaux de parachèvement et essentiellement par le système de production d'eau chaude situé sous le toit d'une des maisons.

Alors que Bruxelles est confrontée à une crise majeure du logement social, le Foyer peut s'enorgueillir d'apporter, dans la mesure de ses moyens, des solutions méritoires à la population.

BRAVO et MERCI à l'ensemble des collaborateurs sans qui ces réalisations ne verraient pas le jour.

Monsieur Didier SCHIFFELEERS, Administrateur

RÉFECTION TOITURE

MEMBRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Seydi SAG - Saïd BENALLEL- Mohamed ECHOUEL - Dominique DECOUX - Philippe VAN CLEEMPUTTE - Didier SCHIFFELEERS
Myriam BOXUS - André COCLE - Charles GODART - Alain LENGLEZ - Philippe PIRARD - Ibrahim KEBE - Joëlle VAN ZUYLEN - Bernard LANSSENS
Faouzia CHIADEKH (observatrice) - Ghislaine MOLAI (observatrice)

Éditeur responsable S. Sag, Président du FSH Comité de rédaction S. Sag, S. Benallel, P. Vertonghen, A. Timmermans, A. Way, P. Fauconnier Layout www.mediane.be