



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING



Bulletin d'information du Logement Bruxellois

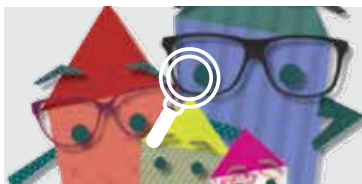
**L****B****W** MAG

#05 — hiver 2018



## 4-5-6-7 ACTU

Concours dessin .....	4
Domiciliation .....	5
Inauguration de "Tanneurs-Lavoir" .....	6
Versailles : rénovation des communs .....	7



## 8-9 DOSSIER

Loyer 2018 : comment le calculer? .....	8-9
---	-----



## 10-11 TRUCS & ASTUCES

Comment purger un radiateur? .....	10-11
------------------------------------	-------



## 12-13 INFO CHANTIERS

Meiboom : fin de chantier .....	12-13
---------------------------------	-------



## 14-15 PARTENAIRES

Le mot du CoCoLo .....	14
Appel à projets 2018 .....	15

S.C.R.L. LE LOGEMENT BRUXELLOIS. Société immobilière de service public (SISP) régie par le Code du logement. N° d'entreprise: 0403.357.276. Siège social: rue du Cardinal Mercier 37, 1000 Bruxelles. Éditeur responsable: K.ZIAN, Président du Conseil d'Administration du Logement Bruxellois. Comité de rédaction: J.DEHON, S.DE MUYNCK, S.DEWACHTER, M.ESSERS, P.VEEVAETE, M.ZEKRI. Graphisme: www.mediane.be. Diffusion: 4000 exemplaires FR et 150 exemplaires NL. Ce magazine est imprimé sur papier certifié PEFC.



BONNE ANNÉE



Madame, Monsieur,  
Chers locataires,

C'est avec joie que j'entame avec vous cette année 2018 en vous présentant d'abord mes meilleurs vœux de santé, de succès pour vous et ceux qui vous sont chers.

Au Logement Bruxellois, nous savons que les locataires peuvent réaliser de très belles choses comme l'a témoigné le parcours expo, qui présentait les projets menés dans le cadre de l'Appel à projets 2017, lors des « Vœux du Logement Bruxellois » de ce 11 janvier.

En 2018, nous allons continuer à vous soutenir ainsi que les Associations sociales de vos quartiers, que ce soit dans le cadre d'un PCS (Projet de cohésion sociale) ou autre, pour embellir votre immeuble ou y créer des moments agréables. Nous vous remercions de nous aider à faire du Logement Bruxellois une société où le bien-être des locataires est possible et reste un objectif commun, même si les difficultés de la vie de chacun rendent parfois les choses plus difficiles.

En ce mois de janvier, vous avez sans doute déjà reçu votre nouveau loyer: comme chaque année, vous avez remis les documents concernant votre situation de famille et financière et nos équipes les ont encodées, organisées afin de produire votre nouveau calcul. C'est un travail important tant pour vous que pour l'administration: là aussi, merci à chacun!

Nos bâtiments ne sont pas encore tous remis à neuf mais le chemin est bien entamé: en 2017 nous avons pu mettre sur le marché 28 logements en bénéficiant de la gestion du complexe Molenblok à Neder-over-Heembeek. Nous avons aussi eu la chance d'inaugurer 23 logements, fruits d'une rénovation lourde de notre immeuble « Tanneurs-Lavoir ». Et ce n'est pas terminé: d'autres projets vont encore se concrétiser à l'avenir. Les efforts des gestionnaires doivent être ici mis en avant.

En ce début d'année, je me réjouis d'être à votre service et aux côtés de tous les départements du Logement Bruxellois, qu'ils vous accueillent directement comme les départements "Comptabilité", "Contentieux", "Candidats", technique et social, qu'ils travaillent en coulisses comme les départements "Ressources humaines", "Organisation et qualité", "Finances", "Investissements" ou qu'ils soient sur les sites en contact avec vous: les ouvriers, concierges, cantonniers, surveillants, agents de prévention et de sécurité, nettoyeurs...

Je continue de me réjouir de travailler avec une nouvelle société dynamique, en perpétuelle évaluation pour une meilleure évolution, avec vous. Je vous souhaite une bonne lecture et encore une très belle année 2018!



**Khalid ZIAN**  
Président du Logement Bruxellois.

*En 2018, nous allons continuer à vous soutenir ainsi que les Associations sociales de vos quartiers, que ce soit dans le cadre d'un PCS ou autre, pour embellir votre immeuble ou y créer des moments agréables.*

# CONCOURS DE DESSIN

Dans le LBW Mag 4, nous proposons aux enfants, locataires du Logement Bruxellois, de participer à un concours de dessin sur le thème de la « Ville en été ».

Le 30 novembre dernier, les gagnants du concours de dessin ont été invités à venir chercher leur prix. Monsieur Michel GUILLAUME, Directeur Général du Logement Bruxellois a remis aux enfants les 5 places de cinéma promises aux auteurs des trois plus beaux dessins.

Nous félicitations encore Ihsane (et son frère qui est venu chercher son prix) Ba et Gloria, pour leur création et leur souhaitons un bon film en compagnie de leur famille ou de leurs amis.



DESSIN DE GLORIA  
(12 ANS, REMPART DES MOINES)



DESSIN D'IHSANE  
(12 ANS, VERSAILLES)

DESSIN DE BA  
(8 ANS, RUE HAUTE)



# DOMICILIATION

Le Contrat de bail prévoit le paiement du loyer entre le 1er et le 10 du mois. Il arrive que certains locataires oublient de faire le nécessaire pour que cette obligation soit remplie ce qui peut entraîner de lourdes conséquences tant pour eux que pour le propriétaire. Un des outils pour lutter contre ce problème est la domiciliation.

Le Logement Bruxellois vous enverra prochainement par courrier un formulaire de domiciliation. En remplissant ce formulaire, vous donnerez à votre banque l'autorisation de verser le montant dû à votre propriétaire (loyer, charges, plan de paiement...). Au cas où votre loyer changerait (ex: dans le cadre de la révision annuelle), le montant sera adapté automatiquement. Même avantage en ce qui concerne les nouvelles provisions de charges: le nouveau montant sera automatiquement adapté au moment du décompte.

Pour encourager cette démarche, le Logement Bruxellois a décidé d'offrir à ses locataires une réduction:

- si vous optez pour cette facilité ET
- si le Logement Bruxellois a pu prélever au minimum 8 fois votre loyer ou toute autre facture en 2018

➔ VOUS RECEVREZ UNE SOMME DE 12€ (AU MOMENT DU DÉCOMPTÉ DES CHARGES).

Bien sûr, vous devez veiller à ce que votre compte soit suffisamment fourni entre le 1er et le 10 de chaque mois : en effet, un refus de domiciliation peut entraîner des frais dans certaines banques (à vérifier dans les conditions générales de votre banque).

ATTENTION ! A PARTIR DU 1 JANVIER 2018, NOUVEAU NUMERO DE COMPTE: BE35 0960 1152 5237

Des questions ? Département Comptabilité Tél: 02/435.28.03 E-mail: locataires@lbw.brussels

Via ce système de domiciliation, le Logement Bruxellois s'engage à ne prélever que :

- le montant du loyer,
- la mensualité de plan de paiement éventuelle
- les interventions techniques inférieures à 250€

Pour les décomptes de charges, vous aurez un délai de 60 jours pour régler la facture ou conclure un plan de paiement, à défaut, nous présenterons cette facture de décompte à votre banque.

## LA DOMICILIATION BANCAIRE PRÉSENTE DES AVANTAGES :

- le confort de ne pas devoir gérer le montant de son loyer chaque mois (+ gratuité du service)
- la certitude de payer à temps,
- mieux qu'un ordre permanent qu'il faut modifier à chaque changement, la domiciliation permet de réactualiser votre paiement. Vous êtes ainsi certain de payer le bon montant.

## INAUGURATION DE « TANNEURS-LAVOIR »

Le complexe «Tanneurs-Lavoir» a officiellement été inauguré le 27 octobre 2017 en présence notamment de Naïma GHANMI, Représentante de la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en charge du Logement, de Monsieur Mohamed OURIAGHLI, Echevin du Logement de la Ville de Bruxelles et de Monsieur Fabrice CUMPS, Vice-Président et Administrateur délégué de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

L'ensemble du projet «Tanneurs-Lavoir» a consisté en la rénovation lourde d'un immeuble à appartements (23 logements) et le réaménagement d'une place publique (Place de la Querelle) ainsi que d'un parking souterrain.

L'objectif principal de cette rénovation était de transformer l'ancien immeuble ne répondant plus aux standards de confort (appartements exigus, sans salle de bains...) en un nouvel immeuble contemporain et basse énergie.



La conception architecturale des appartements est basée sur un îlot central où l'on retrouve les pièces d'eau (cuisine, salle de bains, WC) autour desquelles s'articulent les différents espaces de vie (séjour, chambres).

Cette configuration permet d'offrir une belle luminosité et des beaux espaces à l'ensemble. Tous les appartements bénéficient ainsi d'une lumière traversante et disposent d'une terrasse s'ouvrant soit sur la rue, soit sur la place.



## VERSAILLES : RÉNOVATION DES COMMUNS

Dans le cadre de l'octroi de l'Allocation Régionale de Solidarité, le Logement Bruxellois a entrepris des travaux de rénovation des communs sur le site de Versailles. Zoom sur ces travaux qui ne manqueront pas d'embellir l'intérieur de ces immeubles et le cadre de vie de ses occupants et de leurs visiteurs.

La rénovation des parties communes s'inscrit dans le plan d'entretien du Département technique et rejoint également le souhait de plusieurs habitants exprimé lors de réunions de locataires.

Ils ont principalement été exécutés par Multi-jobs (tél : 02/262.31.58) qui s'est chargé de repeindre les murs et les plafonds de tous les halls des bâtiments situés dans les phases 1, 2 et 3 à Versailles.

Nous avons par ailleurs été attentifs au rafraîchissement du hall d'entrée des deux immeubles tours : rue de Beyseghem n°117 et avenue de Versailles n°146. Outre la nouvelle remise en peinture des murs et des plafonds, une résine colorée a été placée au sol et les murs ont été recimentés. Ces travaux ont été effectués par la firme Bati's Construct qui s'est

également occupée de la peinture des marches des escaliers en béton dans les immeubles de la phase 3 (voir photos ci-dessous).

La phase 4 du site n'a été oubliée. Notre régie ouvrière est effectivement en train de rafraîchir les halls d'entrée et les parties communes de tous les bâtiments de ce complexe.

### LES DIFFÉRENTES PHASES DU SITE DE VERSAILLES

PHASE 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avenue de Versailles 127, 129, 131</li> <li>• Rue de Beyseghem 123, 125, 127, 129</li> </ul>
PHASE 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avenue de Versailles 121, 123, 125</li> <li>• Rue de Beyseghem 131</li> <li>• Rue de la Tour Japonaise 1</li> </ul>
PHASE 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avenue de Versailles 133, 135,</li> <li>• Rue de Beyseghem 117, 119, 121</li> <li>• Avenue de Versailles 144, 146, 148, 150</li> <li>• Laskouter 1</li> </ul>
PHASE 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue de la Tour Japonaise 9, 11, 13</li> <li>• Laskouter 3, 5, 7, 9</li> <li>• Avenue de Versailles 138, 140, 142</li> </ul>





# LOYER 2018: COMMENT LE CALCULER ?

La réglementation du logement social prévoit chaque année un nouveau calcul des loyers en fonction de certains critères. Il n'est pas toujours facile de s'y retrouver. Nous vous proposons donc de passer en revue dans ce dossier les différentes étapes du calcul de votre loyer pour 2018.

## 1. REVENUS × INDEX = REVENUS INDEXÉS

### Quels revenus ?

Revenus nets imposables de l'année de référence = 2015 (voir avertissement extrait de rôle 2016).

Si les revenus de l'année de référence sont majoritairement composés de revenus de remplacement (chômage, mutuelle, vierge noire, CPAS...), on prend les revenus actuels pour calculer votre loyer.

### Indexer avec quel chiffre ?

- Les revenus de 2015 × 1,0164.
- Les revenus de 2016 (à défaut de revenus en 2015) × 1,0164.

## 2. REVENUS INDEXÉS / REVENU DE RÉFÉRENCE = COEFFICIENT DE REVENUS

Revenu de référence = 19.542,49€. Donc, vous divisez vos revenus indexés par 19.542,49 pour arriver à votre coefficient de revenus.

## 3. COEFFICIENT DE REVENUS × LOYER DE BASE = LOYER RÉEL

Le loyer de base représente la valeur de votre logement. Le montant du loyer de base se trouve sur votre fiche de calcul de loyer.

## 4. DIMINUTION POUR ENFANTS À CHARGE

À déduire de votre loyer réel :

- 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 plus = 50% du loyer de base

1 ENFANT HANDICAPÉ À CHARGE  
= 2 ENFANTS À CHARGE

## 5. DIMINUTION POUR INVALIDITÉ OU HANDICAP CHEZ UNE PERSONNE MAJEURE

Diminution du loyer réel correspondant à 20% du loyer de base si une personne majeure est en invalidité à 66% ou handicapée à 66%.



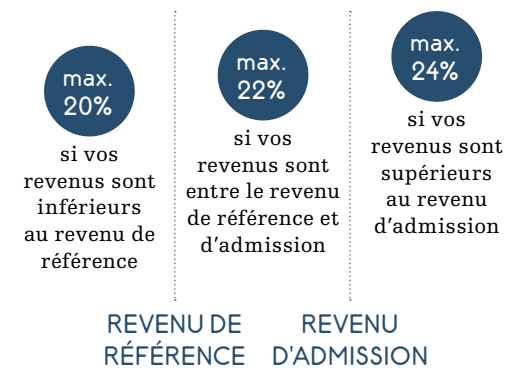
## 6. LIMITATIONS

A. Le loyer réel ne peut pas être inférieur à la moitié du loyer de base (éventuellement plafonné = 1/2 du loyer de base ne peut jamais être plus élevée que les montants ci-dessous) :

- 1 chambre, flat ou studio: 119,17€
- 2 chambres: 145,65€
- 3 chambres: 183,37€
- 4 chambres ou plus: 211,85€

B. Le loyer réel ne peut être inférieur à 89,52€/mois = loyer minimum.

C. Le loyer réel est limité à 20%, 22% ou 24% de vos revenus, en fonction de son importance:



### Condition :

Soit occuper un logement adapté à votre composition de ménage, soit avoir introduit une demande de mutation.



D. Le loyer réel ne peut être supérieur à la valeur locative normale (VLN = loyer maximum) qui est différente pour chaque logement. Le montant «VLN» figure sur votre fiche de calcul de loyer.

E. Votre loyer réel en 2018 ne peut excéder de plus de 20% votre loyer réel du mois d'août de 2017. Cette limitation n'est pas applicable au cas où :

- le locataire n'a pas communiqué ses revenus ou en cas de constat de fraude,
- le locataire a bénéficié d'un transfert ou d'une mutation (occupe un autre logement),
- il y a une augmentation du nombre de revenus dans le ménage (à l'exception d'une augmentation du nombre de revenus provenant d'un enfant qui était à charge pour 2017 et qui ne l'est plus en 2018).

### Remarque :

Certains locataires paient une cotisation de solidarité et/ou un complément de loyer pour logement sur-adapté (chambres excédentaires) et/ou un complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie. Pour ces situations particulières, adressez-vous au Département "Comptabilité" (tél: 02/435.28.03).



# COMMENT PURGER UN RADIATEUR?

En hiver, quand les radiateurs tournent constamment, leur rendement peut diminuer. Il est donc essentiel de purger ses radiateurs une fois par an pour éviter qu'ils ne chauffent moins bien ou qu'ils fassent du bruit.

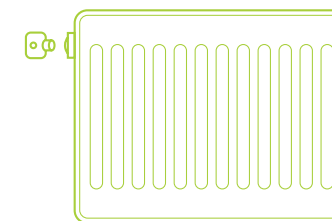
## COMPLIQUÉ À FAIRE ? PAS DU TOUT !

Voici, étape par étape, les gestes à faire pour purger correctement et sans risque. En général, il est préférable de purger au début de l'automne lorsque le chauffage est remis en route, mais vous pouvez le faire dès à présent si vous avez oublié.

Cette opération a pour objectif d'éliminer les bulles d'air qui s'infiltrent avec le temps dans les tuyaux de chauffage et qui empêchent l'eau de circuler correctement dans votre radiateur. Si votre radiateur chauffe en haut et pas en bas, s'il ne chauffe qu'à moitié ou s'il est bruyant, cela signifie peut-être qu'il doit être purgé.



La plupart des purgeurs se situent en haut des radiateurs.



1. Pour pouvoir les ouvrir et laisser l'air s'échapper, munissez-vous d'une **clé à pan**.

Certains modèles de purgeurs peuvent être ouverts avec un simple **tournevis à tête plate**.



2. Placez un **réceptacle** sous la vis de purge pour recueillir l'eau qui s'en échappera.



3. Ouvrez **légèrement** la vis de purge avec votre clé ou tournevis. De l'air et de la vapeur vont s'échapper (ça peut sentir mauvais...) et lorsque le radiateur en sera vidé, de l'eau va couler.



4. Dès que quelques gouttes d'eau commencent à sortir, **laissez le purgeur ouvert encore quelques secondes puis refermez-le** (rappel: il s'agit de faire échapper un bref filet d'eau, pas de vider l'eau du radiateur).



# MEIBOOM: FIN DE CHANTIER

Après deux ans de travaux, le chantier de rénovation du complexe "Meiboom" s'est achevé. Ce projet, qui aura coûté un peu plus de 4 millions d'euros, fait partie d'une restructuration plus large du quartier. En effet, les immeubles du complexe "Marais-Ommegang" sont également en cours de rénovation.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les 72 logements de l'immeuble connaissaient d'importants problèmes d'humidité, de déperdition de chaleur et d'infiltration. Les châssis étaient vétustes et perméables à l'air.

Grâce aux travaux effectués, les locataires du complexe Meiboom peuvent maintenant profiter d'une nouvelle isolation de l'enveloppe extérieure, d'une toiture étanche et des nouveaux châssis performants.

Le travail d'isolation du bâtiment est accompagné de l'installation d'un système de ventilation mécanique type D. Cette technologie est nécessaire afin de faire circuler l'air dans un bâtiment rendu totalement étanche.

Il permet d'extraire et de pulser automatiquement de l'air frais préchauffé dans tous les logements, en améliorant la qualité de l'air grâce à plusieurs filtres anti-pollution.

Toutes ces améliorations permettent aux logements de rentrer dans la catégorie « basse énergie ». Les locataires pourront bénéficier d'un meilleur confort de vie tout en consommant moins d'énergie.

- ▲ Moins de charges de consommation
- ▲ Plus de problèmes d'humidité
- ▲ Isolation du bruit
- ▲ Isolation du froid
- ▲ Meilleure qualité de l'air

## ARCHITECTURE

Lors de la conception du projet, l'attention ne s'est pas uniquement portée sur les performances énergétiques, mais également sur l'architecture du bâtiment. L'identité de la façade d'origine a été mise en valeur par l'emploi de matériaux modernes comme des

Meiboom, façade avant



Meiboom, façade arrière



crépis polychromes et du béton architectonique. Les espaces intérieurs des immeubles ont été élargis grâce à la création de nouvelles pièces de living adjacentes aux cuisines. De plus, chaque logement peut profiter d'une nouvelle terrasse.

Pour les locataires de Meiboom, c'est la fin d'un long et lourd chantier qui leur permet aujourd'hui de profiter d'une occupation plus confortable et durable

## MARAIS-OMMEGANG

L'autre complexe de ce quartier, « Marais-Ommegang », composé de 132 appartements, est lui en cours de rénovation: façades, menuiseries, toitures et nouveau système de ventilation.

À la fin de ces travaux, il est prévu de relier l'ensemble des 204 logements des deux complexes Meiboom et Marais-Ommegang sur une seule chaufferie, afin de réduire davantage les charges locatives.

Marais-Ommegang





# LE MOT DU COCOLO

Le conseil consultatif des locataires (CoCoLo), a comme missions principales d'émettre des avis, de participer aux réunions du Conseil d'Administration, de collaborer à des animations et d'organiser des réunions avec tous les locataires. Il vous informe des dernières dispositions prises pour faciliter la communication avec vous.

## Chers (es) locataires,

Le CoCoLo a le plaisir de vous annoncer deux nouveautés pour cette année 2018!

La première est la mise en place de permanences (voir encadré).

La seconde est la création d'un groupe sur Facebook dans lequel nous ajouterons régulièrement des photos représentatives de notre travail et nos actions. Vous pouvez nous y retrouver en tapant « CoCoLo Bruxellois » dans la barre de recherche.

Grâce à ces outils, nos objectifs sont de faciliter les contacts avec les locataires et renforcer nos actions. Tous les locataires peuvent exprimer leur idées, leurs remarques ou encore leurs problèmes. Que ce soit par Facebook ou lors de nos permanences, si vous souhaitez organiser des activités, des fêtes ou encore des repas partagés, nous vous aiderons autant que nous le pourrons.

En tant que présidente, j'ai le souhait de faire revivre le CoCoLo à sa juste valeur. Facebook est un commencement qui nous amènera vers

## PERMANENCES

Rue Rempart  
des Moines, 135  
(Local au rez-de-chaussée)  
1000 Bruxelles

Lundi de 10h à 12h  
Vendredi de 17h à 19h

la bonne voie.

Au début du mois de décembre, nous avons mis en place notre 1er projet aux bénéfices des locataires : la fête de Saint-Nicolas. Nous avons organisé la distribution des cadeaux auprès des enfants.

Une invitation a été envoyée aux enfants âgés entre 3 et 11 ans habitant au Logement Bruxellois sur laquelle étaient inscrits le jour, l'heure et le lieu où Saint-Nicolas attendait les enfants. Nous

avons effectué la tournée en bus sur plusieurs sites: Rempart des Moines, Chantier, Meiboom, Versailles, Haren, Brabançonne, Louise et la Cambre. Pour les enfants des autres quartiers, le Club Jeunesse et les équipes PCS se sont occupés de leur offrir de beaux cadeaux.

Pour finir, le CoCoLo tient à souhaiter à tous les locataires du Logement Bruxellois une merveilleuse année 2018 paisible et sereine.

Nathalie Chatzidimitriou, Présidente du CoCoLo (à gauche sur la photo ci-dessous)



# APPEL À PROJETS 2018

Vous êtes locataire ou vous faites partie d'un groupe d'habitants et, vous aussi, vous avez des idées pour améliorer votre cadre de vie, embellir votre quartier ou organiser une fête sur votre site ? Votre projet est au bénéfice d'un large public ? Le Logement Bruxellois est prêt à vous soutenir.

## Appel à projets 2018

Comme vous l'avez vu notamment en parcourant la dernière édition du magazine entièrement consacrée à l'Appel à projets, le Logement Bruxellois tient à encourager et à soutenir le travail social initié tant par les locataires de ses complexes que par ses partenaires associatifs.

TROUVONS DE  
NOUVELLES  
IDÉES DE PROJETS  
POUR 2018 !

## POUR RÉPONDRE À L'APPEL À PROJETS 2018, VOUS DEVEZ :

1. Remplir le formulaire de réponse qui se trouve en page centrale du LBW MAG entièrement consacré à l'Appel à projets (hors-série de mi-décembre).

Si vous n'avez plus ce magazine à disposition, vous pouvez faire une demande au Département social.

2. Envoyer ce formulaire par courrier au plus tard le 16 février (cachet de la poste faisant foi) à l'adresse suivante :

Logement Bruxellois  
Département Social  
Rue du Cardinal Mercier, 37  
1000 Bruxelles

## PLUS D'INFO ?

Jérôme DEHON,  
Chargé du travail social collectif,  
Département social.  
Tél.: 02/435.17.71






















































































# HORAIRES DES PERMANENCES

 Permanence téléphonique

 Permanence bureau

 Permanence fermée

Pour les permanences téléphoniques, remarquez que chaque département a son propre horaire et son propre numéro de téléphone.

DÉPARTEMENTS:	LUNDI		MARDI		MERCREDI		JEUDI		VENDREDI		
	9:00 > 11:30	13:30 > 16:00	9:00 > 11:30	13:30 > 16:00	9:00 > 11:30	13:30 > 16:00	9:00 > 11:30	13:30 > 16:00	9:00 > 11:30	13:30 > 16:00	
 <b>Candidats</b> 02/435.28.01		 		 	 	 		 		 	
 <b>Technique</b> 02/435.28.02	 	 	 	 	 	 	 	 	 	 	 
 <b>Comptabilité</b> 02/435.28.03		 		 	 	 		 		 	
 <b>Contentieux</b> 02/435.28.04	 	 	 	 	 	 	 	 	 	 	 
 <b>Social</b> 02/435.28.05	