



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELE WONING



Bulletin d'information du Logement Bruxellois

LBW MAG

#07 – automne 2018



4-5

ACTU

Révision des loyers (2019).....	4
Changement d'opérateur TV	5



6-9

DOSSIER

Qui paie quoi?	6
----------------------	---



10-11

TRUCS & ASTUCES

Comment débloquer une vanne thermostatique?	10
---	----



12-13

INFO CHANTIERS

Les rénovations continuent.....	12
---------------------------------	----



14-15

PARTENAIRES

Les quartiers en fête!	14
Le concours de la plus belle mamy de Versailles	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: Michel GUILLAUME, Directeur général. Comité de rédaction: S. DE MUYNCK, D. MOULAY, P. PIETERS, M. VANROY, P. VEEVAETE, P. SADRI. Graphisme: www.mediane.be. Diffusion: 4000 exemplaires FR et 150 exemplaires NL. Ce magazine est imprimé sur papier certifié PEFC. Cover: photo prise dans le cadre du Budget participatif "Jardin Houthulst" en collaboration avec l'équipe PCS "Chantier-Houthulst"



Madame, Monsieur,
Chers locataires,

À l'aube de cet automne, alors que les feuilles des arbres rougissent avant de tomber peu à peu au sol, celles du LBW Mag renaissent et bourgeonnent d'actualités.

Pour preuve, vous trouverez dans notre nouveau magazine un article sur la révision des loyers pour l'année 2019. Si vous n'avez pas encore remis vos documents, ne tardez pas! Nous vous rappelons que l'ensemble de votre dossier doit être complet pour la fin de ce mois d'octobre.

Un autre sujet sera d'actualité lors de de cet automne: le changement d'opérateur TV si vous avez la télévision via l'opérateur SFR. Cette société cesse ses activités en Belgique et est reprise par Telenet. Qu'est-ce que cela changera concrètement pour vous? Vous trouverez les réponses dans l'article en page 5.

Le sujet principal de ce numéro portera lui sur une question que l'on se pose souvent concernant les interventions techniques: « Qui paie quoi? ». De manière générale, les règles en vigueur au Logement Bruxellois pour l'entretien et les réparations sont les mêmes que celles du logement privé, cependant nous tenterons d'y voir clair en abordant le sujet point par point.

Dans cette édition automnale, pas d'inauguration à fêter, mais des rénovations qui vont bon train! Rendez-vous en page 12 pour apprécier l'avancement des travaux des grandes opérations de rénovation sur les sites de Querelle, Marais/Ommegang et Lacaille/Fleuristes.

Nous ferons également un petit zoom sur les lauréates du concours de « la plus belle Mamy » de l'ASBL Versailles Seniors. Elles ont été mises à l'honneur pour leur élégance lors de la dernière fête de quartier de Versailles qui s'est déroulée fin juin. Ce sera aussi l'occasion d'évoquer les différentes fêtes organisées sur différents complexes tels: Versailles, Rempart des Moines (Cinq blocs), Brigitinnes, Chantiers...

Il nous reste à vous souhaiter une bonne lecture et à vous remercier pour la confiance que vous accordez au Logement Bruxellois.

RÉVISION DES LOYERS (2019)

Chaque année au 1^{er} janvier, votre loyer est réadapté en fonction de votre situation familiale et financière et de l'index. Mi-août, vous avez reçu un courrier pour la révision, reprenant la liste des documents à nous remettre. Vous n'avez pas encore remis les documents nécessaires pour l'adaptation de votre loyer? Ne tardez pas.



Vous pouvez remettre les documents pour la révision de votre loyer (composition de ménage, avertissement extrait de rôle, etc.) jusqu'à fin octobre sans frais.

Dans le courant du mois de novembre, une mise en demeure sera envoyée aux locataires dont le dossier n'est pas complet, avec frais de mise en demeure à leur charge.

Au mois de janvier, les nouveaux loyers doivent être appliqués. Les locataires qui n'ont toujours pas réagi verront leur loyer porté au montant maximum.

Le recalcul du loyer en fonction des revenus du ménage ne sera alors possible que moyennant le paiement d'une pénalité. Cette pénalité est progressive: au plus les documents sont remis tard, au plus la pénalité augmente. Au-delà du mois de mars, les loyers à valeur maximale restent dus.

Vous pouvez nous transmettre vos documents par **courrier**, en venant aux **permanences** du département « Comptabilité locataires », ou par **mail** à locataires@lbw.brussels.

Attention: en raison des nouvelles règles européennes (règlement général sur la protection des données), cette année, vous devez vous procurer vous-même votre **composition de ménage officielle**.

- Soit par internet (procédure jointe à notre courrier du 16/08)
- Soit au Service Population de la Ville de Bruxelles

UN PROBLÈME POUR RASSEMBLER VOS DOCUMENTS ?

Le département social peut vous aider dans vos démarches.

 **Par téléphone:**
02/435.28.05

 **Au guichet:**
Lundi: 13h30 – 16h
Mardi: 13h30 – 16h
Jeudi: 9h00 – 11h30

PLUS D'INFO ?

Département « Comptabilité locataires »

 **Par téléphone:**
02/435.28.03

 **Au guichet:**
Lundi: 13h30 – 16h
Mardi: 13h30 – 16h
Jeudi: 9h00 – 11h30

CHANGEMENT D'OPÉRATEUR TV

Êtes-vous chez SFR? Si oui, cet article vous concerne. Cette société cesse ses activités en Belgique et est reprise par Telenet. Un changement de décodeur est nécessaire, mais le prix et le mode de facturation ne changent pas.

VOUS AVEZ UNIQUEMENT LA TV (SFR)?



Le décodeur et la télécommande doivent être changés pour continuer à avoir accès aux chaînes. Pour cela, vous avez deux possibilités:

- Soit vous prenez rendez-vous avec un technicien Telenet aux permanences organisées dans nos bureaux (mêmes horaires que les permanences du Logement Bruxellois).
- Soit vous laissez entrer les techniciens de Telenet quand ils vont venir de porte à porte pour remplacer les décodeurs. Ils prendront l'ancien décodeur/box de SFR après s'être assurés que la nouvelle installation fonctionne correctement.

Le changement de décodeur est gratuit. Vous continuerez à payer 15,80€ pour votre abonnement TV via votre bulletin de loyer.

Le changement se fait immeuble par immeuble, de septembre à décembre.

Vous serez averti par courrier et par un avis dans les halls lorsque votre immeuble sera concerné. Il est donc inutile de prendre contact avec Telenet avant cela.

VOUS AVEZ UN PACK SFR (TV + TÉL, INTERNET)?



Vous êtes identifié comme client chez Telenet et l'opérateur a pris contact avec vous pour l'installation du nouveau décodeur. Ce changement est gratuit.

Vous continuerez à payer 15,80€ via votre bulletin de loyer et ce montant sera déduit de votre facture Telenet.

En cas de problème, vous pouvez contacter le service clients de Telenet au 0800/66.793, en mentionnant que vous êtes locataire du Logement Bruxellois.

CE QUI NE CHANGE PAS :

- Le montant pour la télévision reste toujours à 15,80€
- Le paiement se fera via le bulletin de loyer envoyé par le Logement Bruxellois

CE QUI CHANGE :

- Remplacement du décodeur et de la télécommande
- Changement de certaines chaînes



QUI PAIE QUOI?

Lorsque des réparations doivent être faites dans le logement, il est parfois difficile de savoir qui doit payer ces frais: le locataire ou le propriétaire (Logement Bruxellois)?

Dans ce dossier, nous détaillerons, illustrations à la clé, les réparations qui concernent l'intérieur des logements. Dans un prochain numéro, nous évoquerons les réparations qui touchent les parties communes.

Pour déterminer qui doit prendre en charge la réparation, nous analysons la cause du problème et nous nous basons sur le «vademecum des dégâts locatifs», ouvrage de référence en la matière. Voici en images, les réparations les plus fréquentes:

À VOTRE CHARGE

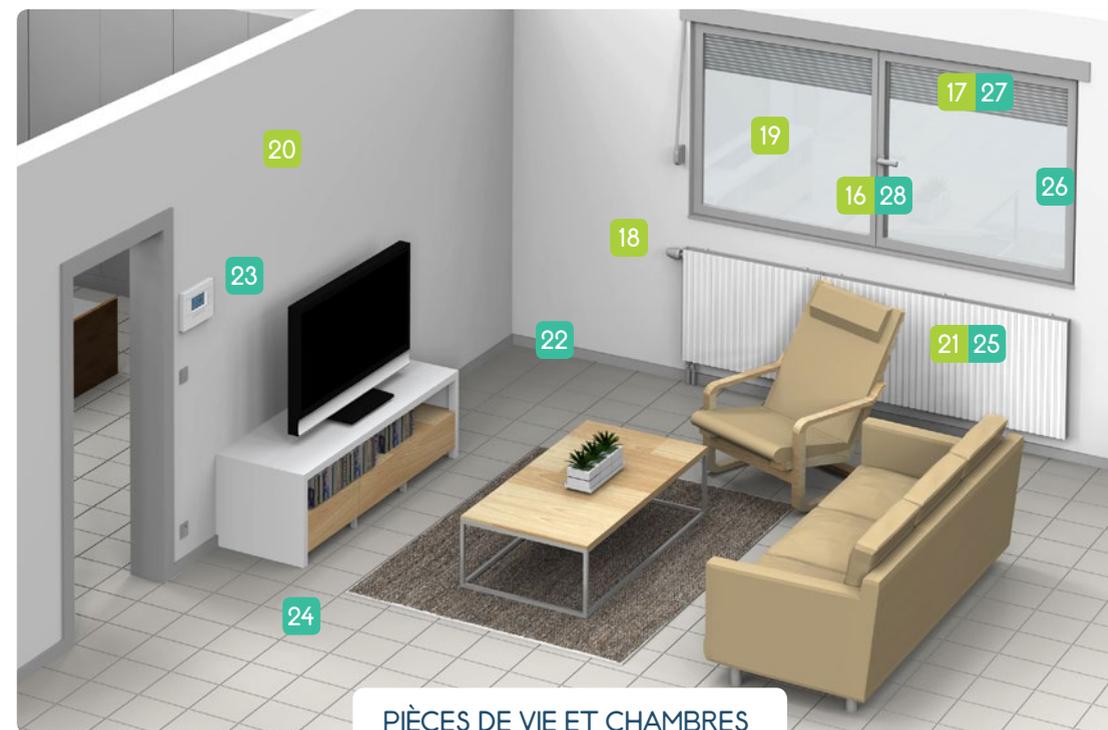
- 1 Clés et badge — Remplacement en cas de perte ou détérioration (via le logement Bruxellois).
- 2 Cylindre — Remplacement (via le logement Bruxellois).
- 3 Poignée — Remplacement (même chose dans les autres pièces).
- 4 Interrupteurs — Remplacement (même chose dans les autres pièces).
- 5 Prises de courant, prises TV et téléphone — Remplacement (même chose dans les autres pièces).
- 6 Fusibles et disjoncteurs — Remplacement.
- 7 Soquets — Remplacement (même chose dans les autres pièces).
- 8 Ampoules — Remplacement (même chose dans les autres pièces).



DANS L'ENTRÉE

À CHARGE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

- 9 Parlophonie — Réparation et remplacement.
- 10 Porte du tableau électrique — Remplacement.
- 11 Placards — Remplacement des tablettes et des rails.
- 12 Portes intérieures — Remplacement (sauf si dégradation).
- 13 Tableau électrique — Remplacement.
- 14 Détecteur de fumée — Remplacement.
- 15 Serrure — Remplacement.



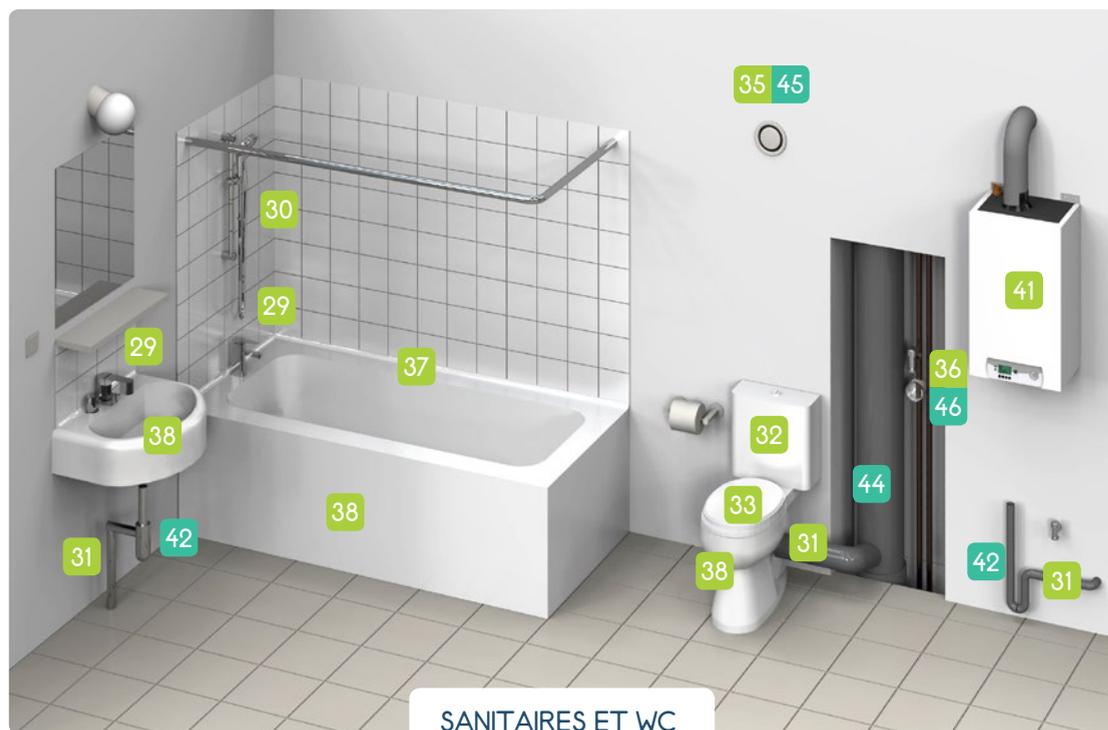
PIÈCES DE VIE ET CHAMBRES

À VOTRE CHARGE

- 16 Fenêtres — Réparation des poignées et réfection des joints — Réglage et graissage (même chose dans les autres pièces).
- 17 Volets roulants — Remplacement des sangles.
- 18 Vannes radiateurs — Déblocage et remplacement des bulbes (volants) (même chose dans les autres pièces).
- 19 Vitrage — Réfection des joints et remplacement des vitres détériorées (idem pour toutes les autres pièces). En cas de bris de vitrage, demandez une intervention à votre assurance obligatoire «incendie-dégâts des eaux» (qui couvre aussi le bris de vitrage «tous risques»).
- 20 Plafonds et murs — Peinture et rebouchage des trous (même chose dans les autres pièces).
- 21 Radiateurs — Purge (même chose dans les autres pièces).

À CHARGE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

- 22 Plinthes — Remplacement.
- 23 Thermostat d'ambiance — Remplacement (sauf pile).
- 24 Revêtements de sol — Remplacement, sauf si dégradation (même chose dans les autres pièces).
- 25 Radiateurs — Remplacement, sauf si dégradation (même chose dans les autres pièces).
- 26 Châssis et encadrement de fenêtre — Remplacement, sauf si dégradation (même chose dans les autres pièces).
- 27 Volets roulants — Remplacement des éléments (sauf sangle).
- 28 Poignées de fenêtres — Remplacement des poignées vétustes.



SANITAIRES ET WC



CUISINE

Avec l'aimable autorisation de l'Habitation Moderne.



À VOTRE CHARGE

- 29 Robinetterie — Entretien et remplacement des joints et des mousseurs.
- 30 Flexible de douche, pommeau et tringle — Remplacement.
- 31 Évacuation — Entretien et débouchage jusqu'à la colonne principale (colonne = parties communes).
- 32 Chasse d'eau — Remplacement des joints et flotteur.
- 33 Siège WC — Remplacement.
- 34 Flexible gaz — Remplacement (à remplacer en fonction de la date de péremption).
- 35 Ventilation — Nettoyage des bouches d'air.
- 36 Vannes d'alimentation d'eau (robinets d'arrêt) — Remplacement.
- 37 Joint en silicone — Entretien et remplacement.
- 38 Évier, lavabo, baignoire, douche et WC — Élimination du calcaire.
- 39 Équipements de cuisine — Entretien des meubles de cuisine, hotte, four et table de cuisson.
- 40 Filtre hotte — Nettoyage ou remplacement (selon le système).
- 41 Chaudière individuelle — Entretien par un professionnel.

À CHARGE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

- 42 Siphon — Remplacement.
- 43 Canalisation et robinet de gaz — Réparation et remplacement par une société agréée.
- 44 Conduit d'évacuation des eaux usées — Remplacement et réparation.
- 45 Conduit de ventilation — Réparation et remplacement.
- 46 Alimentation d'eau — Réparation et remplacement.
- 47 Équipements de la cuisine — Remplacement des meubles de cuisine et hotte sauf si dégradation.

QUE FAIRE EN CAS DE VANDALISME?

En cas de vandalisme sur les portes d'appartement, portes de cave, boîtes aux lettres, remises, etc., envoyez une copie du PV de plainte à la Police au Département technique. => Le Logement Bruxellois pourra alors prendre les frais à sa charge.

Cas particulier : si le vandalisme concerne le bris de vitrage et que votre assurance refuse de prendre les frais à sa charge, envoyez au Dép. technique le PV de plainte ainsi que le courrier de refus de l'assurance.

4 ASTUCES POUR LIMITER LES FRAIS DE RÉPARATION?

1. Demandez une intervention durant les horaires de travail. Les tarifs des prestataires sont toujours plus élevés pour les interventions en soirée ou en week-end.
2. Pour réaliser vos petits travaux, vous pouvez faire appel à un entrepreneur social, qui s'adresse aux ménages à faibles revenus. Par exemple :
 - Multijobs (pour Neder-Over-Heembeek) : 02/262.31.58
 - Compagnons dépanneurs : 02/537.51.30
 - « Petits Boulots » (asbl Télé-services) : 02/548.98.00
3. Lorsqu'un rendez-vous est pris avec un intervenant, assurez-vous d'être présent. En effet, des frais de déplacement peuvent vous être demandés si vous n'êtes pas là.
4. Entretenez régulièrement vos équipements.

Il est souvent difficile de déterminer par téléphone qui prendra en charge les frais d'intervention, car cela dépend de la cause du problème. Celle-ci sera identifiée lors du passage de l'ouvrier.



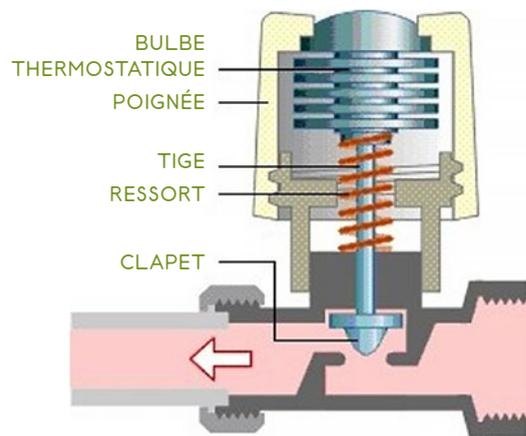
COMMENT DÉBLOQUER UNE VANNE THERMOSTATIQUE ?

Avec le début de l'hiver et le retour du froid, vous remettez en route vos radiateurs. Il arrive parfois qu'un de ceux-ci ne chauffe pas comme il faut. Souvent, c'est le radiateur qui a besoin d'être purgé. Mais il arrive parfois que le problème provienne de la vanne thermostatique qui ne tourne plus. Il faut alors la débloquer pour faire chauffer le radiateur.

QU'EST-CE QU'UNE VANNE THERMOSTATIQUE ?

La vanne thermostatique est composée de deux parties : la tête (poignée graduée) et le corps (liaison entre tête et radiateur) qui joue sur le passage de l'eau vers le radiateur sous l'action de la tête.

Quand la vanne est bloquée, cela est souvent dû à la tige métallique qui se trouve dans le corps. Cette tige reste enfoncée et ferme alors le passage de l'eau chaude dans le radiateur. Cela est causé par le fait que, pendant l'été, le système est resté longtemps en appui et s'est dilaté avec la chaleur. Pour remédier à ce problème, il faut débloquer la tige métallique par une action mécanique.



COMMENT DÉBLOQUER UNE VANNE THERMOSTATIQUE ?

Nous recommandons de suivre les quatre étapes suivantes pour procéder au démontage. Si vous avez des difficultés à effectuer ces opérations, nous vous conseillons de faire appel au Département technique (tél. : 02/435.28.02).

Dévissez la bague à la main ou délicatement avec une pince. Tournez dans le sens des aiguilles d'une montre.



Ensuite, pour débloquer la tige, utilisez la pince ou le dos d'un tournevis ou d'un marteau pour appuyer délicatement par petites pressions sur la tige. Celle-ci va alors ressortir de quelques millimètres supplémentaires.

Attention, n'utilisez pas la pince pour tirer la tige. Si vous la retirez complètement ou la cassez, cela pourrait provoquer une fuite ou des dégâts irréparables.



Profitez-en pour nettoyer les résidus de poussière et de graisse sur la tige et pour lubrifier cette dernière avec du produit type «WD-40» ou quelques gouttes d'huile, ce qui évitera ce problème à l'avenir.

Remontez votre tête thermostatique bien droite et en position totalement ouverte (sur 5). Revissez la bague à la main puis serrez légèrement avec la pince. Vous devriez retrouver un radiateur chaud.





LES RÉNOVATIONS CONTINUENT...

Nous vous proposons quelques nouvelles de plusieurs chantiers actuellement en cours de travaux. Les objectifs sont communs : au terme des travaux, les locataires de ces complexes vont voir leur confort de vie s'améliorer et les charges de chauffage diminuer.

La fin du chantier de rénovation des façades des 3 tours du complexe « Querelle » approche à grands pas. Ce gigantesque chantier de plus de 13 millions d'euros était prévu pour une durée de 4 ans et sera finalement terminé avec près de 8 mois d'avance sur le planning.

UN CHANTIER DE RÉNOVATION DES 3 CHAUFFERIES EST PRÉVU DANS LA FOULÉE

Ces travaux comprennent principalement l'isolation des façades et des toitures, le remplacement des châssis par du double vitrage et la ventilation des pièces humides.



Querelle



Querelle



Marais-Ommegang

De même, un chantier très similaire se termine prochainement : la rénovation des façades des deux immeubles du complexe « Marais-Ommegang ».

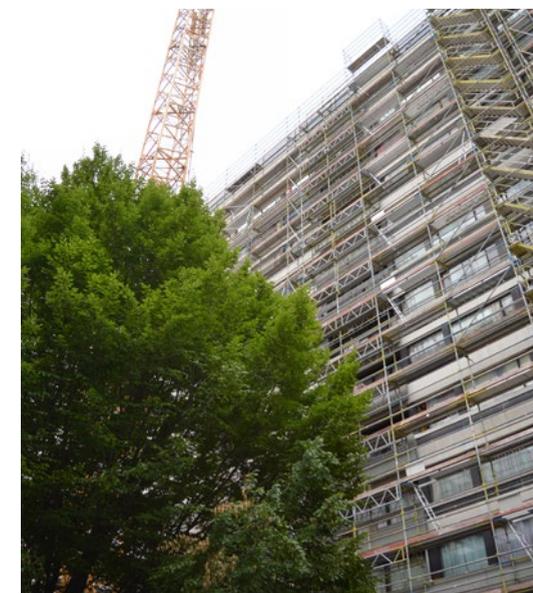
Ici aussi, les immeubles vont bénéficier d'une nouvelle chaufferie. Les travaux d'installation sont déjà en cours dans l'immeuble Meiboom. Ce sera en effet une seule et même chaufferie qui alimentera dans quelques mois les 3 immeubles Meiboom-Marais-Ommegang.

Enfin, le chantier de rénovation des façades de Lacaille-Fleuristes bat son plein ! Il consiste en la pose de nouveaux châssis, d'une isolation des façades avec un nouveau revêtement (crépis et bardage métallique), l'installation de nouvelles terrasses (Fleuristes), ainsi que l'isolation et la rénovation de la toiture et le placement d'un système de ventilation mécanique dans les sanitaires et les cuisines.

La fin estimée de ce chantier est prévue pour la fin 2019.

Ces grands chantiers ne doivent pas cacher tous les autres, certes plus modestes et moins visibles, mais qui participent aussi à l'augmentation du

confort des locataires, que ce soit des chantiers de rénovation des installations électriques (Versailles...), de sécurisation des entrées, de remplacement de boîtes aux lettres, etc.



Lacaille-Fleuristes



LES QUARTIERS EN FÊTE!

Comme chaque année, des fêtes ont eu lieu sur certains sites du Logement Bruxellois. Quoi de mieux qu'une fête entre habitants pour apprendre à se connaître? Pour certain, il s'agit d'une fête des voisins, d'autres parleront d'une fête de quartier, mais l'objectif est toujours le même : partager un moment convivial à côté de chez soi.



Le quartier de Rempart des Moines était en fête le samedi 5 mai. Les habitants ont pu profiter sous un ciel ensoleillé d'une braderie, de dégustation de plats typiques, de la prestation d'un clown de rue et d'activités sportives et musicales.

Le vendredi 22 juin, les habitants des sites de Briggittines, Blaes et Miroir ont célébré ensemble la fête des voisins dans le jardin Akarova. La fête s'est organisée autour d'un repas de type barbecue et auberge espagnole suivi, en fin d'après-midi, d'un thé à la menthe servi à tous les participants.

Rien n'arrête les fêtes de quartier, pas même un match de la coupe du monde! En effet, le samedi 23 juin 2018, lors de la rencontre Belgique - Tunisie, les habitants de Versailles et ceux de Chantier étaient au rendez-vous pour participer à ces moments conviviaux.

Sur Versailles, les petits comme les grands ont pu profiter de la brocante, du défilé de la plus belle mamy (voir article page suivante) et des différents stands : barbecue, nourriture typique, château gonflable, musique, jeux en bois...

Dans un cadre plus intime, les habitants de Chantier-Houthulst se sont eux réunis autour d'un barbecue et d'activités pour les enfants.

Nous tenons à saluer toutes les organisateurs et les intervenants qui ont participé à la mise sur pied de ces moments en faveur des habitants.



LE CONCOURS DE LA PLUS BELLE MAMY DE VERSAILLES

Lors de la dernière fête de quartier de Versailles, à Neder-Over-Heembeek, les habitants ont pu assister à une festivité d'un nouveau genre : l'élection de la plus belle mamy.

Cette compétition bon enfant organisée par l'ASBL Versailles Seniors était ouverte à toutes les grand-mères de Versailles.

Les concurrentes ont été évaluées sur leur élégance et leur éloquence lors d'un petit défilé.

Le jury était composé de :

- Monsieur Khalid ZIAN, Président du Logement Bruxellois et Président de Versailles Seniors
- Madame Mie-Jeanne LUMBALA-NYANGA, Conseillère au CPAS et Administratrice de Versailles Seniors
- Madame Anne VANDOOREN, Directrice du département social du Logement Bruxellois et Administratrice de Versailles Seniors
- Monsieur Patrick KILOLO, habitant de Versailles

Les lauréates sont :

Gagnante : **Madame Monique DELANOIS**
1^{er} dauphine : **Madame Aline MULA**
2^e dauphine : **Madame Dorothee ZAIDMAN**

Félicitations à elles et rendez-vous l'année prochaine!



HORAIRES DES PERMANENCES



**SERVICE
DE GARDE**

URGENCES EN DEHORS
DES HEURES DE
PERMANENCES:
02/542.05.69



QUAND VENIR ?

LUNDI : 13.30 > 16.00

MARDI : 13.30 > 16.00

JEUDI : 9.00 > 11.30



QUAND TÉLÉPHONER ?

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

	CANDIDATS  02/435.28.01	TECHNIQUE  02/435.28.02	COMPTABILITÉ  02/435.28.03	CONTENTIEUX  02/435.28.04	SOCIAL  02/435.28.05
LUNDI	9:00 > 11:30 -	9:00 > 11:30 -	9:00 > 11:30 -	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00
MARDI	9:00 > 11:30 -	9:00 > 11:30 -	9:00 > 11:30 -	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00
MERCREDI	- 13.30 > 16:00	- 13.30 > 16:00	- 13.30 > 16:00	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00
JEUDI	- 13.30 > 16:00	- 13.30 > 16:00	- 13.30 > 16:00	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00
VENDREDI	9:00 > 11:30 -	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00	9:00 > 11:30 -	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00	9:00 > 11:30 13.30 > 16:00



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

Rue du Cardinal Mercier, 37
1000 Bruxelles

☎ 02 435 28 00 | www.logementbruxellois.be