

Au coeur du LSdL

Numéro 1



N'oubliez pas vos
engagements !

p.5

Le coût des
énergies explose.
Que faire ?

p.7

Une nouvelle
Résidence Services
Rue des Orchidées

p.9

SOMMAIRE

	Edito
	Location
4	Pensez à renouveler votre candidature...
5	N'oubliez pas vos engagements !
	Régie
6	Régler vos problèmes de condensation.
7	Le coût des énergies explose. Que faire ?
	Patrimoine
8	Zoom sur nos travaux d'embellissement et de sécurisation
9	Une nouvelle Résidence-Services Rue des Orchidées
	Inspection
10	Conflits de voisinage ? Quelles sont nos possibilités de réponse ?
11	Vos épaves... pas au LSdL !
	Contact



LE LSDL COMMUNIQUE

En ce début d'année 2023, nous avons décidé de mettre en place un quadrimestriel afin d'améliorer notre communication avec nos locataires.

Notre objectif est de vous informer sur nos différentes missions, sur le fonctionnement de notre société, sur nos réalisations. Il nous permettra également de vous rappeler certaines obligations en tant que locataires du Logis Social de Liège, ainsi que nos horaires et de vous informer de nos fermetures exceptionnelles. Nous souhaitons qu'il vous aide à mieux comprendre nos courriers et les périodes importantes de l'année auxquelles vous devez nous renvoyer vos documents. Nous nous en servons également pour vous donner des « trucs et astuces » afin de gérer votre logement adéquatement.

Le lancement de ce projet est également l'occasion pour nous de vous présenter notre nouvel acronyme :

LSdL = Logis Social de Liège

Retenez-le bien car, petit à petit, vous le verrez un peu partout sur nos communications.



PENSEZ À RENOUVELER VOTRE CANDIDATURE...

Vers la mi-décembre, de nombreux candidats locataires ont reçu un courrier les invitant à renouveler leur candidature à un logement public. Ils ont jusqu'au 15 février pour nous envoyer leur dossier complet. Quelles seraient les conséquences si cela venait à ne pas être fait ?

Tous les **candidats locataires** inscrits au LSdL avant le 1^{er} juillet 2022 ont reçu un courrier les invitant à renouveler leur candidature avant le 15 février 2023.

Afin que leur dossier soit complet, ils doivent nous renvoyer le formulaire complété, signé et modifié si nécessaire, ainsi qu'une composition de ménage, les avertissements extraits de rôle (contributions) et la preuve de leurs revenus actuels. C'est également le cas si ils sont «désignés», c'est-à-dire si ils sont invités à visiter un logement (au LSdL ou dans une autre société de logement de service public) et qu'ils le refusent.

Malheureusement, nous constatons que, très souvent, des dossiers incomplets nous sont envoyés. Nos agents contactent alors les candidats locataires concernés afin de leur rappeler les documents manquants.

Si, à la fin de la période, leur dossier est en ordre, ils reçoivent, dans le courant du mois de mars, un courrier leur confirmant que leur candidature est prolongée pendant 1 an.

Dans le cas contraire, ils reçoivent un courrier les informant de la radiation de leur candidature. Chaque année, sur 1.000 candidats locataires, environ 300 sont ainsi radiés.

Bien qu'il soit possible de se réinscrire juste après la radiation, les points d'ancienneté seront définitivement perdus...

Alors, ensemble, mettons tout en oeuvre pour renouveler adéquatement et dans les temps les candidatures.

N'oubliez pas vos engagements !

Alors que vous venez de recevoir votre notification de loyer pour 2023 et que certains d'entre vous se sont vus notifier un loyer sanction, il nous paraît important de vous rappeler que, lors de la signature de votre contrat de bail, vous vous êtes engagé à répondre annuellement à l'enquête des revenus. Cela fait partie de vos obligations en tant que locataire au LSdL. Petit zoom sur son fonctionnement...

Chaque année, dans le courant du mois de mai, vous recevez un courrier vous invitant à nous envoyer vos documents pour l'enquête des revenus afin de calculer votre loyer pour l'année suivante. Malgré le fait que cela fasse partie de vos **obligations** en tant que locataire, beaucoup n'y répondent pas ou envoient des dossiers incomplets.

Que se passe-t-il alors ?

Un premier rappel est envoyé au début du mois d'octobre. Si nous n'avons toujours pas de retour, nous envoyons alors un courrier recommandé début novembre.

Si les locataires concernés ne nous envoient toujours pas leur dossier complet, nous sommes dans l'obligation de leur appliquer un **loyer** dit « **sanction** ».

Une visite de notre Inspecteur

Il faut savoir que lorsqu'un locataire ne rentre pas ses documents deux années consécutives, la sanction peut être plus lourde encore puisqu'un renon est possible... Afin de ne pas en arriver là, notre Inspecteur se rend chez les locataires concernés afin de leur expliquer la situation et les convaincre de se remettre en ordre.

Enfin, mi-décembre, chaque locataire reçoit un courrier lui indiquant son nouveau calcul du loyer pour l'année suivante ou le montant de son loyer sanction.

Quelques outils pour vous aider

Nous avons mis en place plusieurs outils afin de simplifier notre enquête des revenus et vous aider à comprendre ce que nous attendons et in

fine diminuer le nombre de loyers sanctions et/ou de renons :

- ✦ Des capsules vidéo sont mises en ligne sur notre site internet depuis 3 ans ;
- ✦ Un tuto expliquant comment envoyer ses documents en un seul dossier PDF est joint au courrier et publié sur notre site web.

2.595

dossiers complets

220

loyers sanction

8

renons



RÉGLER VOS PROBLÈMES DE CONDENSATION...

La condensation peut être provoquée par la cuisine, la vaisselle, la douche... et par un manque de ventilation. Si votre habitation est mal ventilée et que vous voyez de la moisissure se développer sur vos murs intérieurs, vous souffrez sans doute d'un excès de condensation.

Ce problème se retrouve le plus souvent sur les murs de la salle de bain, de la cuisine et de la buanderie car ce sont des pièces où l'eau est utilisée quotidiennement.

Comment l'humidité entre-t-elle dans la maison ?

L'humidité entre dans la maison via :

- ▣ les cuissons ;
- ▣ les douches ;
- ▣ la vapeur émise pendant le sommeil ;
- ▣ le séchage du linge à l'intérieur...

Il est donc important d'ouvrir les fenêtres lorsque vous faites sécher du linge dans votre logement, de ventiler votre salle de bain, d'aérer toutes les chambres le matin, d'utiliser la hotte lorsque vous faites bouillir de l'eau...

Comment l'humidité est-elle évacuée de la maison ?

La quantité d'eau est évacuée de la maison à travers les fenêtres, portes, aérateurs... Il faut donc aérer (ouvrir les fenêtres) au minimum 15 minutes par jour pour que la vapeur (elle n'est pas forcément visible) puisse s'évacuer du logement.

En conclusion, il faut que la quantité d'eau créée à l'intérieur soit évacuée ; dans le cas contraire, l'humidité va se poser sur les parois les plus froides de la maison et des moisissures vont apparaître.

LE COÛT DES ÉNERGIES EXPLOSE. QUE FAIRE ?

Quels sont les postes les plus coûteux ?

De manière générale, on constate que c'est le chauffage qui arrive en tête de liste (entre 10.000 et 20.000 kWh/h soit entre 1.600 € et 3.200 € par an), ensuite l'eau chaude, la cuisson, les gros électroménagers, les appareils en veille et enfin, l'éclairage (de 100 à 300 kWh/an donc environ 50 à 150 € par an).

Economiser du gaz

La manière de régler le thermostat, ainsi que les vannes thermostatiques chez soi permet de diminuer sa facture. En effet, diminuer le chauffage pendant la nuit et lorsqu'on est absent, permet de réaliser une économie de +/- 25 %. La température conseillée est alors de 15 ou 16 °C. Il est également possible de diminuer la température d'1 °C lorsqu'on est chez soi, cela ferait alors diminuer la facture de 7 % (la température idéale étant de 19 ou 20 °C).

Si vous avez un thermostat, c'est lui qui ordonnera à la chaudière de fonctionner jusqu'à ce que la pièce dans laquelle il se trouve atteigne la température que vous lui avez demandée.

Si ce dernier est manuel, il faut penser à diminuer la température à chaque fois que vous quittez la maison ou que vous allez dormir.

Par contre, si votre thermostat est programmable, il vous est possible de le régler en fonction de votre horaire.

Afin d'optimiser un maximum l'utilisation du thermostat, il est également conseillé de bien régler ses vannes thermostatiques (ce sont elles qui commandent l'entrée d'eau chaude dans les radiateurs). Les vannes situées dans les pièces à vivre (où se trouve idéalement le thermostat) devraient être réglées sur 5, celles de la salle de bain, sur 4 et celles des chambres sur 2. En été, on coupe le thermostat et on met toutes les vannes sur 5 pour éviter que le mécanisme de la vanne ne se grippe.

Economiser de l'eau chaude

Pour économiser sur l'eau chaude... il faut moins en utiliser. Il est donc conseillé de prendre des douches plus courtes et non des bains, d'utiliser un pommeau de douche économique (plus petit débit), d'installer un robinet thermostatique pour la douche, de laisser le mitigeur de l'évier sur la position eau froide...

Economiser de l'électricité

Pensez avant tout à débrancher les appareils que vous n'utilisez pas. On profite également de la lumière naturelle : pensez à laver vos fenêtres, à ouvrir les rideaux et à peindre les murs en clair. Vous pouvez également opter pour des LED mais vérifiez que la quantité de lumens soit suffisante pour que votre intérieur soit suffisamment lumineux.

1.600 à 3.200 €

en moyenne par an pour le chauffage

1.250 €

en moyenne par an pour l'eau chaude

50 à 150 €

en moyenne par an pour l'éclairage



ZOOM SUR NOS TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT ET DE SÉCURISATION

En septembre 2020, nous avons bénéficié d'un financement accordé par le Gouvernement wallon dans le cadre du plan d'embellissement et de sécurisation. Ce dernier avait pour but d'améliorer les abords de nos logements afin d'augmenter la qualité de vie des locataires.

Lorsque ce financement nous a été accordé, nous avons identifié 3 points essentiels d'amélioration :

- ✘ la sécurisation des portes d'entrée de nos immeubles ;
- ✘ la réfection de plusieurs cours ;
- ✘ l'embellissement de la cour intérieure située Avenue Cardinal Mercier à Bressoux.

Le reste du financement a été utilisé pour repeindre et changer le revêtement de sol de logements à rénover et pour changer l'éclairage de communs.

De la sécurisation...

Les portes d'entrée de certains de nos immeubles étant très abîmées, nous avons décidé de les changer en priorité. Le but était de sécuriser les communs afin de permettre à nos locataires de rentrer sereinement chez eux. Dorénavant, les portes d'entrée ne s'ouvrent plus à l'aide de clés mais bien grâce à des badges. Bien que certains locataires aient d'abord été surpris par ce système, force est de constater que son utilisation est bien plus sécuritaire que l'ancien. En effet, si un des locataires de l'immeuble perd son badge, il lui suffit de contacter le LSdL afin de le bloquer. Ainsi, aucun étranger ne peut entrer

dans le bâtiment même si quelqu'un retrouve le badge perdu.

Petit à petit, nous intégrons les boîtes aux lettres directement aux portes d'entrée afin que le facteur n'ait plus à entrer dans les parties communes de nos immeubles.

... à l'embellissement

Concernant l'embellissement de la cour intérieure située Avenue Cardinal Mercier, nous avons mené une enquête auprès des locataires afin de connaître leurs attentes concernant cet espace. Les dalles se déchaussaient, la zone séchoir n'était pas utilisée et il y avait du parking sauvage et intempestif. Sur la base des retours de cette enquête, nous avons décidé d'en faire à la fois une zone de parking et un espace vert. Ainsi, des zones de stationnement ont été délimitées et nous avons formé un espace central vert avec une végétation harmonieusement réfléchi.



UNE NOUVELLE RÉSIDENCE-SERVICES RUE DES ORCHIDÉES

Dans le courant d'année 2023, la rue des Orchidées va accueillir une nouvelle Résidence-Services sociale à destination des seniors à revenus modérés.

Certains projets prennent plus de temps à se concrétiser et... celui-ci fut un de ceux-là. Mais il nous tenait à cœur de le mener à bien et c'est aujourd'hui (presque) chose faite !

Il faut savoir que l'infrastructure d'une maison de repos nécessite de grosses obligations techniques, très différentes de ce à quoi nous sommes habituellement confrontés lors de la construction de nos logements de service public.

De nombreuses discussions et rencontres se sont donc tenues afin de lever tous ces freins et nous avons eu le plaisir de recevoir l'autorisation officielle de la part du Ministre en 2021. Les travaux de fondation ont pu débuter en août 2022. A ce jour, le gros oeuvre est terminé et la finalisation du projet est estimée pour mai 2023.

Cette Résidence-Services sera composée de 10 appartements 1 chambre. Les résidents de cette structure y auront davantage de liberté que dans une maison de repos classique tout en bénéficiant des services proposés par l'Intercommunale de soins spécialisés de Liège (ISoSL). Comme pour tout logement public, leur loyer sera calculé sur la base de leurs revenus. Toutefois, le coût des services obligatoires, des services facultatifs auxquels ils pourront faire librement appel, des redevances ainsi que leurs consommations sera celui habituellement demandé par ISoSL.

Le LSdL, quant à lui, aura pour mission d'entretenir et de réparer l'immeuble.

Afin d'accéder à ce service, certaines conditions devront être respectées :

- ✘ l'âge minimum des résidents sera de 60 ans ;
- ✘ les résidents devront avoir la capacité de vivre de manière indépendante. Cela devra être attesté par le médecin traitant, dans le cadre d'une enquête médico-sociale menée par le Centre public d'action sociale (CPAS).

Il y aura également un ordre de priorité pour l'attribution de ces appartements :

- 1^{er} aux locataires du LSdL ;
- 2^{ème} aux locataires d'une autre société de logement de service public (SLSP) ;
- 3^{ème} aux candidats-locataires du LSdL ;
- 4^{ème} aux candidats-locataires d'une autre société de logement de service public ;
- 5^{ème} aux autres candidats.





CONFLITS DE VOISINAGE ? QUELLES SONT NOS POSSIBILITÉS DE RÉPONSE ?

Les conflits de voisinage sont l'une des raisons principales pour lesquelles les locataires du LSdL entrent en contact avec notre Inspecteur. Malheureusement, son champ d'action est limité...

Nous avons conscience que la vie en communauté n'est pas toujours aisée. Les modes de vie des uns et des autres étant souvent très différents, la cohabitation peut parfois s'avérer compliquée. Le bruit est notamment l'une des causes principales pour lesquelles notre Inspecteur est contacté.

Que faire ?

Nous sommes convaincus que de nombreux différends pourraient être réglés entre locataires, simplement en discutant, et en se respectant mutuellement.

Si cela n'est pas possible, vous pouvez prendre contact avec notre Inspecteur même si nous attirons votre attention sur le fait que ses possibilités d'action sont limitées.

Voici donc comment il procède :

Lorsqu'un de nos locataires entre en contact avec lui, que cela soit par courrier, téléphone, mail ou autre, notre agent se rend chez ce dernier afin d'avoir plus de précisions concernant

le problème. Il prend alors contact avec l'autre personne concernée afin de connaître la version des deux parties.

Un courrier est ensuite envoyé aux deux locataires afin de leur proposer des pistes de solution.

Si aucune des solutions proposées par l'Inspecteur ne permet de solutionner le différend, ce dernier conseille alors aux locataires de se tourner vers d'autres interlocuteurs :

- 1^{er} le médiateur de la Ville ;
- 2^{ème} la Police ;
- 3^{ème} un Juge de Paix.

VOS ÉPAVES... PAS AU LSDL !

Nous retrouvons trop régulièrement des voitures sans plaques et/ou épaves sur les places de parking réservées à nos locataires. Cela est bien évidemment interdit...

Force est de constater que certains de nos locataires utilisent nos différents parkings afin d'y laisser garées des voitures sans plaque/épaves pour une durée souvent longue.

Au-delà des dégâts causés à nos infrastructures (taches d'huile...) et du bruit occasionné lors de réparations éventuelles, ces véhicules occupent des emplacements qui ne leur sont pas réservés et qui sont prévus pour les voitures fonctionnelles de nos locataires.

Que faire ?

Il est strictement interdit d'y laisser une voiture sans plaque/épave et donc nous invitons tout locataire concerné à prendre les dispositions nécessaires afin de libérer ces places.

Lorsque notre Inspecteur constate que cette obligation n'est pas respectée, que se passe-t-il ?

Dans un premier temps, il s'agit d'une simple interpellation du locataire concerné. Notre Inspecteur appose un autocollant signalant que le véhicule ne peut être stationné à cet emplacement et invite le locataire à le déplacer.

Fort heureusement, dans la majorité des cas, le locataire revient vers notre Inspecteur et une solution est trouvée.

Dans le cas contraire, notre Inspecteur se voit dans l'obligation d'appeler une dépanneuse afin de faire évacuer le véhicule sans plaque. Les frais engendrés incombent alors au locataire concerné.



Ce véhicule étant stationné sans autorisation sur une propriété privée, celui-ci doit être évacué sans délai, faute de quoi, nous porterons à votre charge tous les frais inhérents à son évacuation.



CONTACT



04/344.89.28

- Location -> option 1
- Technique -> option 2
- Contentieux -> option 3
- Service social -> option 4
- Service inspection -> option 5
- Service état des lieux -> option 6
- Accueil -> option 9



service.location@logissoc.be
service.technique@logissoc.be
service.social@logissoc.be
service.inspection@logissoc.be
info@logissoc.be



Rue des Alisiers, 12
4032 Chênée



www.logissocialdeliege.be



Nos prochaines fermetures

- 10 avril 2023
- 01 mai 2023
- 08 mai 2023
- 18 mai 2023
- 29 mai 2023

