

# Au coeur du LSdL

Numéro 4



Votre nouveau loyer  
vient d'arriver !

p.4

Des nuisibles ?  
Pas chez vous !

p.7

Un environnement  
plus verdoyant !

p.8

# SOMMAIRE

-  **Edito**
-  **Location**
  - 4 **Votre nouveau loyer vient d'arriver !**
-  **Régie**
  - 6 **Votre sécurité avant tout ! (partie 2)**
  - 7 **Des nuisibles ? Pas chez vous !**
-  **Patrimoine**
  - 8 **Un environnement plus verdoyant !**
  - 9 **De nombreuses rénovations en vue...**
-  **Inspection**
  - 10 **C'est l'hiver, pensez à déneiger vos trottoirs...**
-  **Nouveauté**
  - 11 **Bientôt une nouvelle identité visuelle pour le LSdL !**
-  **Contact**



## EDITO

Madame, Monsieur,

Chère locataire,

Cher locataire,

Votre quadrimestriel préféré est de retour en ce début d'année.

C'est avant tout l'occasion de vous présenter nos meilleurs vœux pour 2024. Que cette nouvelle année vous apporte le bonheur au quotidien ainsi qu'une santé préservée.

Notre Conseil d'Administration, notre Directrice-Gérante ainsi que tout le personnel du Logis Social de Liège sera plus que jamais à vos côtés pour garantir à chacune et à chacun un logement digne dans un environnement apaisé.

A la lecture de ce nouveau numéro, vous constaterez que le Plan de rénovation de nos logements est bien lancé : 88 logements à Bressoux et 36 logements à Grivegnée entrent en chantier.

Le bien-être et la santé de nos locataires passent aussi par une meilleure qualité des espaces publics. Dans le cadre du Plan Canopée développé par la Ville de Liège, de nombreuses plantations d'arbres permettront de lutter plus efficacement contre les canicules provoquées par le changement climatique.

Au-delà de précieux conseils en matière de prévention contre l'incendie ou encore de lutte contre les nuisibles, nous avons aussi voulu mettre en évidence le travail de notre personnel. Ainsi, vous pourrez faire la connaissance de deux ouvriers de notre régie technique, James et Sébastien.

En vous souhaitant encore une Bonne Année 2024,

Bonne lecture à toutes et à tous !

Fabrice DREZE

Vice-président

Roland LEONARD

Président



# VOTRE NOUVEAU LOYER VIENT D'ARRIVER !

**En ce début d'année 2024, vous avez reçu le nouveau montant de votre loyer. Ce dernier a été calculé sur la base des différents documents que vous nous avez envoyés l'année dernière, lors de l'enquête des revenus. Mais ce n'est pas tout ! Le montant de votre loyer dépend également des provisions. Zoom sur ces différents montants.**

## **Qu'est-ce que les provisions ?**

Les provisions pour charges sont des frais mensuels incombant au locataire d'un logement. Il existe deux types de provisions :

- ❑ Les frais sont les dépenses liées à l'entretien et à la gestion de l'immeuble.
- ❑ Les consommations représentent l'électricité, l'eau et le gaz utilisés au quotidien dans les communs.

Les provisions sont des acomptes calculés pour chaque poste de charge en fonction des spécificités des immeubles.

Elles sont ajoutées au loyer de base de chaque locataire pour éviter de payer les frais et les consommations annuels en une fois lors du décompte de charges.

## **Les frais**

### **Calcul basé sur le précédent décompte annuel**

Pour certains postes, la provision est calculée sur la base du montant facturé au dernier décompte. Celui-ci est simplement divisé par 12 pour obtenir la nouvelle mensualité.

Les postes concernés sont les suivants :

- ❑ Espaces verts : afin de maintenir un environnement de vie agréable, nos jardiniers entretiennent les espaces verts non entretenus par la Ville.
- ❑ Concierge : ce montant reprend le salaire des concierges en fonction des heures prestées par site.
- ❑ Nettoyage des communs : certains sites sont entretenus par une technicienne de surface. Ce montant reprend leur salaire en fonction des heures réellement prestées.
- ❑ Protection incendie : l'entretien du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Maintien de la même provision tous les ans**

Pour certains postes, le LSdL a décidé de maintenir chaque année la même provision car les interventions varient et ne sont pas systématiques.

Exemple : ce n'est pas parce que nous avons dû mandater une entreprise pour déboucher les canalisations dans un immeuble que la situation se répètera l'année suivante, et inversement.

Voici les postes concernés et ce qu'ils reprennent :

- ❑ Egouts : les factures du prestataire désigné pour effectuer les débouchages d'égouts dans les immeubles.
- ❑ Entretien et réparation dans les communs : les interventions dans les parties communes, telles que le réglage de la porte d'entrée, le remplacement d'ampoules ou de piles pour les détecteurs...
- ❑ Environnement : les tournées de l'équipe environnement pour vérifier l'état des caves, procéder à la mise en ordre des communs et à l'évacuation d'encombrants, au déneigement des sites, au désherbage des trottoirs...
- ❑ Contrôle chaufferie : les tournées de vérification hebdomadaire de l'ensemble des chaudières collectives (fonctionnement, pression, température).
- ❑ Container vert : ce poste comprend 50 % du coût de l'enlèvement du container vert et de l'entretien du matériel, le reste étant à charge du LSdL.

### **Calcul manuel sur la base des factures des prestataires**

Pour certains postes, le montant du contrat peut être revu annuellement par le LSdL. Le calcul des provisions est alors établi sur la base du montant prévu pour l'année concernée.

Il s'agit des postes suivants :

- ❑ Ascenseurs : on y reprend 100 % des factures d'entretien des ascenseurs et 25 % du montant de l'Omnium.
- ❑ AB Recours (assurance) : c'est le montant de l'assurance incendie qui couvre les dégâts aux immeubles. Il est indexé en janvier de chaque année. Fin de l'année précédente (avant le calcul des loyers), nous contactons l'assureur afin qu'il nous communique le nouveau montant.
- ❑ Redevance unique « parts d'eau » : dans certains immeubles, chaque ménage paie une part d'eau par habitant et par machine à lessiver et/ou lave-vaisselle. Après réception de la facture de régularisation de la CILE, un rapport est réalisé entre les provisions versées et le montant total dû à la CILE.
- ❑ Désinsectisation : cela ne concerne que les quelques immeubles qui ont un contrat annuel de désinsectisation.

Le nouveau montant est divisé par le nombre de logements concernés et puis par 12 pour obtenir la nouvelle mensualité.

### **Calcul basé sur les prestations à venir (entretiens)**

La législation nous impose d'organiser l'entretien des appareils fonctionnant au gaz tous les 3 ans, ainsi que les ramonages.

Fin d'année, nous établissons la liste des logements concernés et répartissons le montant remis par notre sous-traitant.

Les postes concernés sont les suivants :

- ❑ entretien « chauffage collectif » ;
- ❑ entretien « chauffage individuel » (chaudière et foyer) ;
- ❑ entretien « chauffe-eau » ;
- ❑ ramonage.

### **Les consommations**

- ❑ Electricité des communs : le montant de la facture annuelle précédente est divisé par 12 afin d'obtenir la nouvelle mensualité.
- ❑ Chauffage, eau chaude et eau froide : nous prenons comme référence le montant individuel payé par chaque ménage lors du dernier décompte.

Remarque : si une augmentation du coût de l'énergie est prévue dans l'année, nous majorons la mensualité du pourcentage d'augmentation prévu.



# VOTRE SÉCURITÉ AVANT TOUT ! (PARTIE 2)

## Prévention incendie

### Détecteur incendie

Saviez-vous que, si un incendie se déclare chez vous pendant la nuit, le risque est grand que vous ne vous réveilliez pas à temps pour pouvoir sortir rapidement de votre domicile ?

En effet, lorsque vous dormez, vous ne sentez rien et la fumée d'un incendie ne vous laisse parfois que 3 minutes pour prendre la fuite... Le détecteur incendie est le seul moyen d'être alerté si un incendie se déclare.

Il faut donc être attentif à leur bon fonctionnement.

### Comment ?

- ☒ Il est nécessaire de les dépoussiérer une fois par mois, avec un aspirateur par exemple.
- ☒ Il faut aussi tester régulièrement leurs piles. Pour ce faire, appuyez sur le bouton d'essai du détecteur. Si celui-ci émet un signal à plusieurs reprises, vous êtes certains que les piles fonctionnent encore.



### Conseil :

Les détecteurs munis d'un grand bouton d'essai au centre de l'appareil sont faciles à tester, même avec un manche à balai.

## Fermez les portes

La plupart des victimes d'un incendie domestique sont intoxiquées par les fumées et non la proie des flammes. C'est pourquoi le message « Fermez la porte ! » s'impose de lui-même. Même une porte intérieure ordinaire (qui n'est pas résistante au feu) retient la fumée pendant un certain temps.

## Chauffage d'appoint

Il est interdit d'ajouter des points de chauffage supplémentaire sauf des chauffeuses électriques. Veillez à ne rien déposer dessus et à ne les laisser branchées que quelques heures et surtout jamais la nuit !



Plus d'informations sur le site de la Ville de Liège  
<https://www.nejouezpasaveclefeu.be>



### Rappel

Ne jamais jeter d'eau sur une friteuse en feu !  
 Mais venir déposer dessus un linge humide pour étouffer le feu.

/!\ le linge doit être juste humide, pas trempé !

# DES NUISIBLES ? PAS CHEZ VOUS !

**Il peut arriver que des nuisibles tels que des insectes ou des rats s'installent dans vos logements ou dans les communs de nos immeubles. Que faire dans ces cas-là ?**

## Les punaises de lit

Depuis quelques mois, les punaises de lit envahissent nos régions. Si vous en êtes victimes, le LSdL ne pourra malheureusement rien faire pour vous.

En effet, les punaises de lit ne circulant pas d'un logement à l'autre, l'intervention est privée et à charge du locataire.

La meilleure des solutions est le traitement par vapeur. Nous vous encourageons donc vivement à faire rapidement appel à un professionnel si vous en êtes victimes.



## Les cafards

En cas d'invasion de cafards, il existe deux cas de figure :

- ☒ Soit vous habitez dans une maison et la responsabilité de faire appel à un spécialiste vous revient.
- ☒ Soit vous habitez dans un appartement et vous devez contacter le LSdL. Pour que nous intervenions, il faut nous faire parvenir un courrier de demande signé par, au minimum, la moitié des locataires de l'immeuble.



Nous nous chargerons alors de faire appel à une société extérieure pour vous en débarrasser... mais les frais liés à cette intervention seront à charge de tous les locataires de l'immeuble concerné (sauf les

nouveaux locataires ayant emménagé moins de 6 mois avant la désinsectisation).

Si le problème devient récurrent, il est possible de conclure un contrat pour que la désinsectisation

ait lieu d'office tous les 3 mois. Dans ce cas, les frais de cette intervention seront repris dans les charges de tous les locataires de l'immeuble.

## Les rats

Si vous voyez des rats rôder autour de votre habitation, il vous est possible de contacter le LSdL. Nous vous enverrons alors notre équipe environnement afin d'installer des pièges.



Si leur nombre est vraiment trop important, nous ferons appel à une société extérieure pour une dératisation professionnelle.

Dans tous les cas, ces interventions sont à charge de tous les locataires de l'immeuble concerné.

## Les guêpes

Que vous habitiez dans une maison ou dans un appartement, vous pouvez faire appel au LSdL. Suite à cette demande d'intervention, nous ferons appel aux pompiers pour vous débarrasser du nid.



Les coûts liés seront également à charge des locataires concernés.

## Dans tous les cas...

Dans tous les cas, les frais vous incombant, vous êtes évidemment libres de faire appel à n'importe quelle autre société extérieure à vos frais.

# UN ENVIRONNEMENT PLUS VERDOYANT !

**Dans le cadre du plan Canopée de la Ville de Liège, plusieurs sites du LSdL vont se métamorphoser.**

Le réchauffement de la planète est au centre des préoccupations depuis de nombreuses années. Dans ce cadre, la Ville de Liège a décidé de mettre en place un plan destiné à lutter contre le changement climatique, l'objectif étant de diminuer nos émissions de gaz à effet de serre.

## **Qu'est-ce que le plan Canopée ?**

Plus de 24.000 arbres vont être plantés d'ici 2030 sur le territoire de la Ville, créant ainsi un espace plus verdoyant à destination des locataires.

Cette action aura de nombreux avantages :

- ✘ réguler la température dans les villes ;
- ✘ dépolluer l'atmosphère et purifier l'air ;
- ✘ diminuer le ruissellement des eaux (moins de risque d'inondation) ;
- ✘ garantir le bien-être des citoyens grâce à un environnement plus verdoyant ;
- ✘ lutter contre l'effondrement de la biodiversité ;
- ✘ capter le dioxyde de carbone grâce aux racines, troncs et branches.

Les différents quartiers concernés par ce projet ont été étudiés afin de proposer les variétés d'arbres les plus adaptées. Ainsi, les quartiers déjà fortement encombrés bénéficieront d'arbres avec un feuillage à ombrage léger afin de ne pas

obscurcir l'espace.

## **Partenariat avec le LSdL**

Bénéficiant de quelques sites dégagés, le LSdL est un partenaire idéal pour ce projet.

D'ici 2030, les sites des rues Lemasuy, Terwagne, Demoitelle et De Gaulle seront métamorphosés... et peut-être d'autres encore.

La Ville de Liège sera en charge de la sélection des espèces, de la plantation des arbres et de leur entretien pendant les deux premières années. Après cette période, le LSdL prendra la relève.



# DE NOMBREUSES RÉNOVATIONS EN VUE...

**Plusieurs bâtiments du LSdL vont bénéficier d'importants travaux. Commençons par Grivegnée et Bressoux.**

## Grivegnée

### **3 blocs de 12 logements rue René Delbrouck et rue Nicolas Spiroux**

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre dernier, des travaux ont débuté dans nos logements situés rue René Delbrouck.

Ces bâtiments étaient plutôt vétustes et bénéficiaient d'une très mauvaise isolation (ces derniers étaient labellisés PEB F et G). Notre objectif est d'atteindre le label B après travaux.

Ainsi, un travail va être réalisé à l'intérieur mais également à l'extérieur du bâtiment. Les façades avant et arrière vont être démontées afin d'en améliorer l'isolation et de les recouvrir, par la suite, d'une structure faite de bois et de briques. De nouveaux châssis vont également être placés. Mis à part la toiture, déjà isolée, toute l'enveloppe du bâtiment va donc être améliorée. Ces travaux seront réalisés par la société Stoffels.

Concernant l'intérieur, le système de chauffage va être complètement revu. Ainsi, il n'y aura plus de compteurs d'eau chaude ni de calorimètre mais bien un système de chauffage individuel. Chaque locataire paiera donc sa juste consommation. Un nouveau système de ventilation va également être mis en place afin d'assurer une bonne circulation de l'air et, ainsi, éviter les problèmes d'humidité dans les logements.

Enfin, la rénovation de l'électricité et des sanitaires est aussi prévue.

La société TCS se charge des travaux liés au chauffage et aux sanitaires tandis que la société Enelco sera en charge de l'électricité.

Les locataires habitant initialement ces logements ont été pris en charge par notre staff social et ont été relogés soit temporairement, soit définitivement.

## Bressoux

### **88 logements (Cour du Rivage, rues Porteuses d'eau, de Porto, du Marché et Général de Gaulle 2)**

Ces logements avaient déjà connu des améliorations dans le cadre du Plan Exceptionnel d'Investissement (PEI) mais ils nécessitent toujours de sérieuses rénovations énergétiques.

Les travaux, pris en charge par les sociétés Franki (pour le gros oeuvre) et Energie et Confort (pour les sanitaires et la ventilation), ont débuté fin novembre 2023.

Comme pour nos logements à Grivegnée, le parement extérieur de ces bâtiments va être démonté pour être mieux isolé et reconstruit en briques. De nouveaux châssis vont également être posés. La toiture, quant à elle, restera telle quelle car déjà isolée.

Concernant nos logements situés rue Général De Gaulle 2, ces derniers vont connaître des rénovations plus importantes. En effet, tous les sanitaires vont être modifiés et certains logements bénéficieront d'un nouveau système de chauffage central.

Les locataires qui habitent ces logements pourront y rester tout au long de la réalisation des travaux. Ils en ont été informés lors d'une séance collective d'information.



# C'EST L'HIVER, PENSEZ À DÉNEIGER VOS TROTTOIRS...

**En tant que locataires, vous êtes tenus légalement de déneiger vos trottoirs par temps de neige ou de verglas. On vous explique tout.**

## **Vos obligations en matière de déneigement**

Afin d'assurer la sécurité des piétons, vous êtes tenus, en tant qu'occupant, de déneiger le trottoir en face de chez vous. Concernant les immeubles, cette obligation vaut pour les habitants du rez-de-chaussée sauf pour les buildings avec concierge (ce dernier se charge du déneigement). La solidarité est évidemment toujours la bienvenue et les locataires des étages peuvent aussi donner un coup de main à ceux du rez-de-chaussée.

Ces obligations sont reprises dans le chapitre 5, section 1, article 68 du Règlement de Police relatif à la propreté sur la voie publique et aux petites incivilités urbaines.

Sachez que si votre trottoir n'a pas été déneigé et qu'un passant fait une mauvaise chute, vous serez tenu pour responsable et vous pourriez également recevoir une amende !

## **L'entretien général des trottoirs**

En dehors des périodes hivernales, vous avez également d'autres obligations à remplir en matière d'entretien des trottoirs.

En effet, vous êtes tenus de maintenir propre le trottoir en face de chez vous.

Pour ce faire, vous devez enlever les mauvaises herbes, tondre la pelouse, jeter les déchets, ramasser les excréments...

Si ces obligations ne sont pas respectées, vous risquez également de recevoir une amende.

## **Et le LSdL ?**

Si notre Inspecteur constate que vos obligations en matière de déneigement et d'entretien des trottoirs ne sont pas respectées, il peut décider d'envoyer nos agents pour réaliser le travail, à votre place... mais aussi à vos frais.



# BIENTÔT UNE NOUVELLE IDENTITÉ VISUELLE POUR LE LSdL !

**Prochainement, notre nouveau logo fera son apparition sur nos documents, notre site web... Ne manquez pas notre prochain numéro pour le découvrir.**

Le LSdL est devenu centenaire depuis mars 2021. Un petit coup de jeune ne faisant jamais de mal, nous avons décidé de moderniser notre logo.

Pour ce faire, nous avons confié la réalisation de celui-ci à un graphiste auquel nous avons demandé de respecter certains critères.

Notre souhait était que le nouveau logo soit facile à intégrer sur n'importe quel visuel ou support et qu'il mette en avant notre acronyme LSdL.

Nous souhaitons aussi qu'il transmette nos valeurs fondamentales : le social, le respect et la mixité, tout en mettant également en avant nos missions et le fait que l'humain est au coeur de nos préoccupations.

Vous le découvrirez bientôt sur nos courriers, notre site web et dans notre prochain numéro d'«Au coeur du LSdL».



# 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

- 1<sup>er</sup> avril 2024
- 1<sup>er</sup> mai 2024
- 8, 9 et 10 mai 2024
- 20 mai 2024
- 19 juin 2024

