

# Au coeur du LSdL

Numéro 7



Soyez vigilants !  
p.4

Votre loyer a  
augmenté ?  
p.7

Les règles de  
savoir-vivre en  
communauté  
p.8

# SOMMAIRE

	Edito
	Nouveautés
4	<b>Soyez vigilants !</b>
	Location
6	<b>Votre situation personnelle et/ou financière a changé ?</b>
7	<b>Votre loyer a augmenté ?</b>
	Inspection
8	<b>Les règles de savoir-vivre en communauté</b>
	Régie
10	<b>Arrivée des compteurs communicants</b>
	Chantiers
11	<b>Il y a du nouveau...</b>
	Contacts



## EDITO

Madame, Monsieur,

Chère locataire,

Cher locataire,

En cette veille de printemps, je me réjouis de l'édition d'un nouveau numéro de votre quadrimestriel.

Vous découvrirez dans ces pages les nouveaux appartements construits rue André Renard à Chênée selon les normes les plus actuelles.

Enfin, nous vous rappelons quelques règles de savoir-vivre indispensables au bien-être de chacun et favorables à la vie en communauté dans nos immeubles.

Bonne lecture à toutes et à tous !

Roland LEONARD

Président de l'Organe d'Administration

# SOYEZ VIGILANTS !

**Nous avons été informés du fait que certaines personnes se faisaient passer pour des agents du LSdL pour essayer d'entrer chez nos locataires (souvent des personnes âgées) principalement durant le week-end. Il ne s'agit nullement de nos agents, nous vous invitons donc à vous montrer vigilants.**

## Pas de visites le week-end

Nous vous invitons à être vigilants par rapport aux personnes qui demandent à entrer dans votre domicile.

Sachez que nos agents ne se rendent JAMAIS chez les locataires durant le week-end.

## Deux exceptions sont possibles :

- ▣ Si vous avez contacté le service de garde et que celui-ci doit intervenir car il s'agit d'une réelle urgence. Mais si c'est le cas, vous savez que vous avez fait appel, et donc vous l'attendez... sûrement avec impatience d'ailleurs.
- ▣ Pour la distribution de certains courriers, il arrive que nous fassions appel à des étudiants et ces derniers font leurs tournées « courriers » pendant le week-end. Cependant, le seul accès dont ils ont besoin, c'est à votre boîte aux lettres. En conséquence, à part dans les communs, ils ne demanderont jamais à accéder à votre appartement ou maison.

## Visites à domicile

Concernant les visites à votre domicile, nos agents vous préviennent généralement soit **par courrier**, soit **par téléphone**.

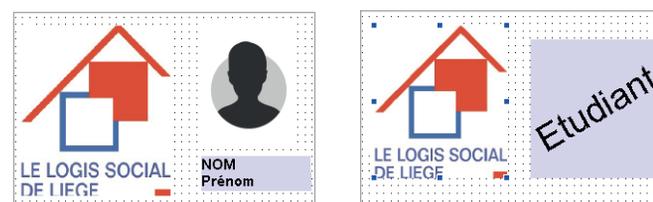
## Identification

Que ce soit nos agents ou nos étudiants, ils portent tous un badge d'identification avec le logo du Logis Social de Liège.

Voici ce à quoi il ressemble :



Il se peut que certains de nos agents aient toujours un badge aux couleurs de notre ancien logo :



Si vous avez un doute, vous pouvez donc toujours demander à la personne qui se présente chez vous de prouver qu'il/elle travaille bien au LSdL en montrant son badge.

### Vêtements

Nos ouvriers et nos techniciennes de surface portent des vêtements de travail au logo de notre société (pantalons, t-shirts et vestes). Tout comme pour les badges, il se peut qu'ils/elles portent encore des vêtements avec notre ancien logo.

Pour être sûr, demandez à voir leur badge.

### En cas de doute, n'ouvrez pas !

### Courriers ou e-mails frauduleux

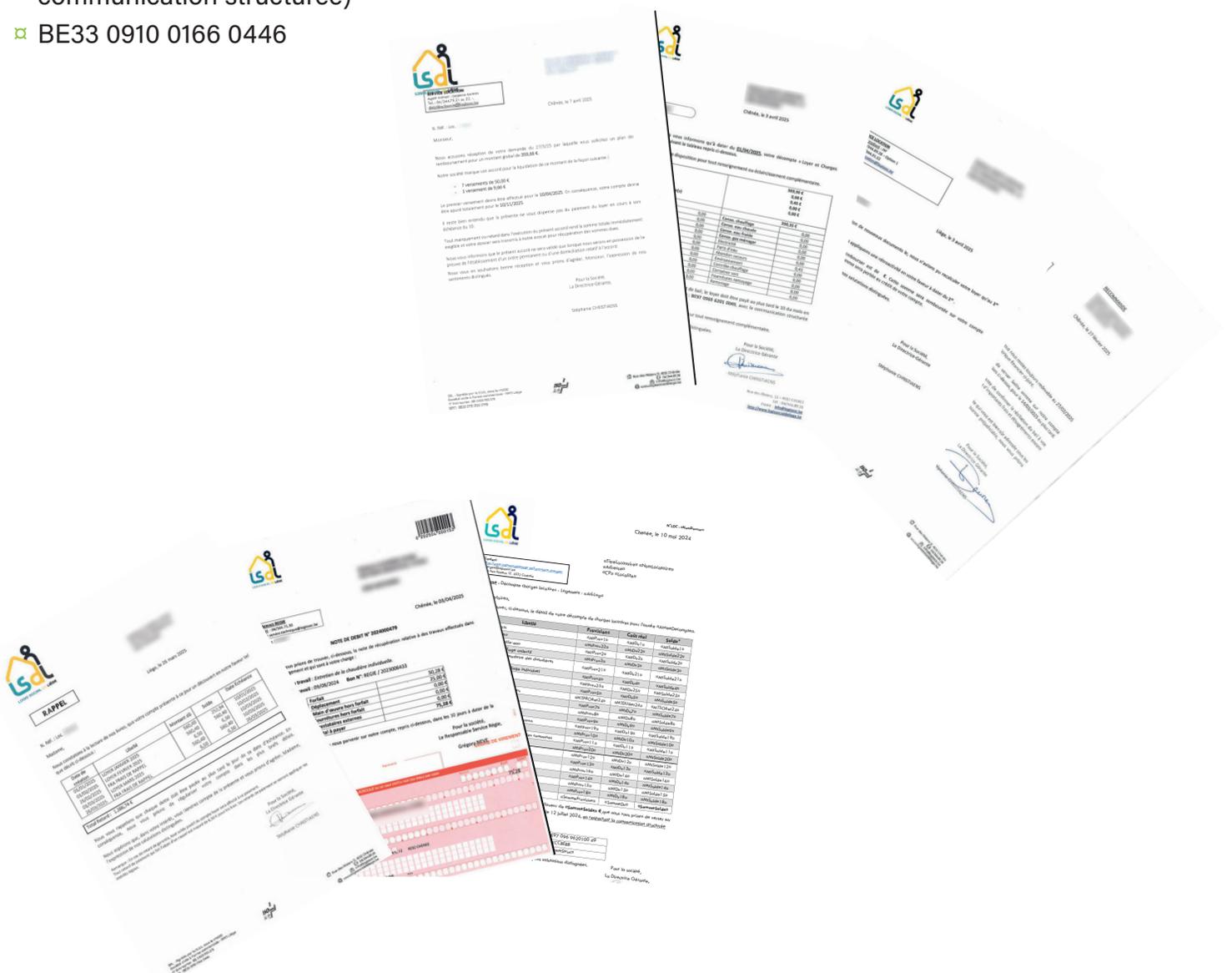
Redoublez également de vigilance avec les courriers ou e-mails que vous recevez.

Sachez que tout courrier émanant de nos services porte notre logo et que les numéros de compte associés à notre société sont les suivants :

- ❑ BE97 0969 6201 0049 (pour les paiements avec communication structurée)
- ❑ BE33 0910 0166 0446

Les principaux courriers que vous pourriez recevoir de notre part, vous réclamant des sommes à nous payer sont les suivants :

- ❑ Note de débit (pour des interventions réalisées par notre régie dans votre logement)
- ❑ Décompte charges locatives (reprenant le décompte des charges locatives de l'année écoulée)
- ❑ Rappel de paiement de loyer
- ❑ Les mises en demeure
- ❑ Lettre d'effet rétroactif débit
- ❑ Fiche de calcul de loyer
- ❑ Lettre de surloyer
- ❑ Lettre d'accord de paiement





# VOTRE SITUATION PERSONNELLE ET/OU FINANCIÈRE A CHANGÉ ?

**Nous le rappelons régulièrement, il est primordial de nous tenir informés lors de tout changement de situation. En effet, cela pourrait vous éviter bien des surprises...**

## **Quand nous tenir au courant ?**

En tant que locataire du LSDL, vous êtes tenus de nous informer de tout changement qui intervient :

- ✦ dans votre composition de ménage (décès, naissance, mariage, séparation, regroupement/recomposition familial(e)...) )
- ✦ dans les revenus de votre ménage (nouveau travail, perte d'emploi, chômage, mutuelle...), mais aussi de toute acquisition de droits sur un logement (usufruit, propriété...).

## **Pourquoi nous en avertir ?**

Il est important que vous nous préveniez de tout changement de situation afin de nous permettre de recalculer votre loyer si cela est nécessaire.

En effet, si les revenus du ménage ont augmenté ou diminué d'au moins 15 %, cela affectera votre loyer.

Dans le cas d'une **diminution** d'au moins 15 % des revenus du ménage, un nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification de la diminution.

De même, s'il s'agit d'une **augmentation** d'au moins 15 %, un nouveau loyer sera également appliqué le premier jour du mois qui suit la notification de l'augmentation. Toutefois, si nous constatons que l'augmentation date depuis 1 voire plusieurs mois, nous appliquerons un effet rétroactif. C'est-à-dire que les loyers des mois précédents seront également revus à la hausse, ce qui peut engendrer un montant conséquent à nous rembourser.

**Il vaut donc mieux nous informer au plus vite de tout changement pour éviter de mauvaises surprises par la suite.**

# VOTRE LOYER A AUGMENTÉ ?

Comme chaque année, en tant que locataire du LSdL, vous avez été dans l'obligation de nous transmettre vos preuves de revenus afin de calculer votre nouveau loyer pour l'année 2025. Un courrier reprenant ce nouveau montant vous a été envoyé en décembre 2024. Certains d'entre vous ont pu constater que leur loyer avait augmenté et ce, même si leurs revenus n'avaient pas évolué. La raison de ce changement ? La revalorisation des Valeurs Locatives Normales (VLN) de nos logements.

## Qu'est-ce que la Valeur Locative Normale (VLN) d'un bien immobilier ?

La Valeur Locative Normale d'un logement est la valeur qu'aurait le logement s'il était loué dans le privé. Au sein de notre société, les VLN n'avaient jamais été mises à jour et il convenait de remédier à cela.

## Comment avons-nous procédé pour faire cette revalorisation ?

Pour calculer la Valeur Locative Normale de nos logements, nous nous sommes appuyés sur la grille indicative des loyers de la Région Wallonne. Nous y avons encodé toutes les caractéristiques de chaque logement pour en connaître sa valeur sur le marché privé.

La grille propose alors plusieurs valeurs : une basse, une moyenne et une haute.

Nous nous sommes basés sur la valeur **basse** - c'est-à-dire sur la base des loyers les plus bas pratiqués pour un logement similaire dans le privé - pour fixer la VLN de nos logements.

## Quel impact pour nos locataires ?

Dans la majorité des cas, l'**impact** sur nos locataires est **nul ou faible**, cela s'explique par le fait que les revenus imposables de ces derniers sont très faibles.

D'autres locataires, par contre, ont vu leur loyer être **légèrement impacté** par cette mise à jour des VLN. Cela peut s'expliquer de trois manières :

- ❑ les revenus imposables du ménage sont faibles ou moyens
- ❑ la nouvelle VLN du logement n'est pas très différente de la précédente
- ❑ la VLN du logement est bien plus élevée que la

précédente mais l'impact sur le loyer est limité par la règle du plafonnement du loyer à 20 % des revenus.

Enfin, d'autres locataires ont été **fortement impactés** par la revalorisation des VLN de nos logements. Dans ce cas, trois explications sont possibles :

- ❑ la VLN précédente du logement était anormalement basse.
- ❑ les revenus imposables du ménage sont suffisamment importants pour que le loyer soit à ce point augmenté.
- ❑ ces ménages n'ont pas répondu à l'enquête des revenus et se sont vus appliquer le loyer sanction ; si c'est votre cas, ... mettez-vous en ordre.

## Vous éprouvez des difficultés à payer votre loyer ?

Si vous éprouvez des difficultés à payer votre loyer, ne restez pas passif ! N'hésitez pas à prendre contact avec notre Assistante Sociale afin d'obtenir un plan de paiement.

Pour la joindre : 04/344.89.28 option 4 ou [service.social@logissoc.be](mailto:service.social@logissoc.be).



# LES RÈGLES DE SAVOIR-VIVRE EN COMMUNAUTÉ

**Vous habitez dans un immeuble à appartements ? Cette proximité peut parfois créer des tensions. Afin de les éviter, nous vous partageons quelques conseils.**

## Le bruit



L'une des premières sources de tension lorsque l'on vit en communauté est le bruit, que ce soit en journée ou pendant la nuit. En effet, dans les immeubles à appartements, des personnes ayant des modes de vie très différents sont amenées à cohabiter. Il arrive donc que de grandes familles, avec ou sans animaux, partagent le même milieu de vie que des personnes isolées.

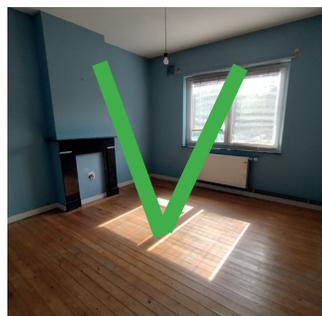
Le premier conseil que nous pouvons donner est d'être **respectueux** envers les autres ; le second, en cas de difficulté, est de vous montrer **conciliant**.

Le **dialogue** est souvent la clé. Les personnes n'ont parfois pas conscience du fait qu'elles génèrent des nuisances. Dans la majorité des cas, il suffit simplement de parler cordialement avec la/les personne(s) et leur expliquer ce qui vous dérange.

Si malgré cela la situation est réellement insupportable, vous pouvez faire appel à notre Inspecteur. Cependant, nous tenons à souligner le fait que son champ d'action est limité. Il peut, après avoir pris contact avec chaque partie, proposer des pistes de solutions. Si aucune des propositions suggérées ne convient, nous invitons les personnes concernées à prendre contact avec :

- ✘ le médiateur de la Ville
- ✘ la Police
- ✘ le Juge de Paix

## L'hygiène



Le rapport à l'hygiène est souvent très différent d'une personne à l'autre. Toutefois, lorsqu'on habite en communauté, il est important de respecter certaines règles de base afin de ne pas déranger ses voisins et, ainsi, assurer une bonne entente.

## 1. Les odeurs et la sécurité

En premier lieu, le **stockage des poubelles** et des **encombrants** peut être source de conflit. Nos différents déchets ménagers peuvent parfois être odorants, ce qui peut déranger votre voisinage et le stockage d'encombrants, chaussures ou autres, peut entraver le passage, ce qui est problématique pour des questions de sécurité.

Ainsi, nous vous rappelons qu'il est **strictement interdit de stocker vos poubelles et encombrants dans les espaces communs (couloirs, halls, caves...)**. Ils doivent être entreposés à l'intérieur de votre logement jusqu'au jour de la collecte.



Si cette obligation n'est pas respectée, le LSdL fera appel à son équipe «environnement» qui déblaira les lieux aux frais du locataire responsable ou, à défaut d'identification, à l'ensemble des locataires.

## 2. Le nettoyage des communs

Enfin, **l'entretien des espaces communs** est primordial pour se sentir bien en rentrant chez soi.

### - Immeubles sans technicienne de surface

Si aucune technicienne de surface n'est affectée à l'entretien de votre immeuble, il faut savoir que chaque locataire est tenu de **nettoyer son palier et l'escalier qui descend à l'étage inférieur**. Si vous êtes plusieurs locataires à partager le même palier, vous devez convenir d'un **tour de rôle** entre vous. Entre chaque nettoyage, il est important de veiller à laisser l'espace propre et dégagé.

Si cela n'est pas respecté, nous vous rappelons que le LSdL peut décider d'envoyer une technicienne de surface pour nettoyer les lieux et ce, aux frais de tous les locataires de l'immeuble.

Si vous constatez que personne ne respecte cette obligation, vous pouvez toujours demander à ce qu'une technicienne de surface

soit affectée de manière régulière, mais cette demande doit être collective, c'est-à-dire qu'elle doit être faite par plus de la moitié des locataires de l'immeuble. Nous analyserons alors la demande, évaluerons le nombre d'heures nécessaires et vous reviendrons avec la solution envisagée et le coût pour chaque locataire.

### - Immeubles disposant d'une technicienne de surface

Pour les immeubles entretenus par une technicienne de surface, vous êtes **tenus de respecter son travail**. Si vous, vos enfants, vos invités ou vos animaux salissez les ascenseurs ou les espaces communs, vous êtes tenus de ramasser et/ou de nettoyer directement.

C'est une question de respect pour elle et pour son travail, mais aussi pour vos voisins.



# ARRIVÉE DES COMPTEURS COMMUNICANTS

Depuis quelques années, les compteurs électriques et gaz sont remplacés progressivement par des compteurs dits « communicants ». Voyons plus en détail comment fonctionnent et à quoi servent ces appareils.

## Qu'est-ce qu'un compteur communicant ?

Il s'agit d'un nouveau type de compteur (ce dernier existe aussi bien pour le gaz que pour l'électricité) qui est capable de communiquer avec le gestionnaire de réseau (en l'occurrence RESA).

Pour l'électricité, ce compteur « double flux » permet donc de mesurer l'énergie prélevée (consommée) et injectée (produite) dans le réseau (uniquement lorsqu'il y a des panneaux photovoltaïques).

## Des compteurs remplacés petit à petit

Les compteurs sont remplacés progressivement depuis janvier 2023 dans le but d'atteindre 80% de remplacement d'ici décembre 2029. Les compteurs sont donc changés :

- ❑ quand le client est en défaut de paiement (à la place d'un compteur à budget) ;
- ❑ quand le compteur doit être remplacé ;
- ❑ pour toute nouvelle construction ;
- ❑ quand un client en fait la demande.

## Quels sont ses avantages ?

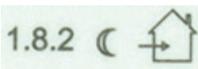
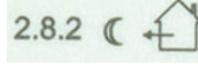
Les avantages du compteur communicant sont multiples :

- ❑ il permet l'intervention à distance et sans rendez-vous ;

- ❑ il permet de réaliser le relevé d'index à distance (il n'est donc plus nécessaire de renvoyer les index chaque année) ;
- ❑ il permet de gérer le prépaiement des consommations d'énergie ;
- ❑ il permet une détection des pannes beaucoup plus facile.

## Comment cela fonctionne-t-il ?

L'appareil est muni d'un petit écran sur lequel on retrouve plusieurs informations en cliquant sur le petit bouton vert :

- ❑  le total de kWh d'énergie **consommée** aux **heures pleines** ;
- ❑  le total de kWh d'énergie **consommée** aux **heures creuses** ;
- ❑  le total de kWh d'énergie **produite** aux **heures pleines** ;
- ❑  le total de kWh d'énergie **produite** aux **heures creuses** ;
- ❑ la puissance maximale prélevée sur le mois.

# IL Y A DU NOUVEAU...

## Dix nouveaux appartements verront bientôt le jour à Chênée.

### Le projet

Ce projet de construction de nouveaux logements rue André Renard à Chênée a été initié en 2020 dans le cadre de l'appel à projets « Programme 2020 de mise à disposition rapide d'ensemble de logements publics ».

En janvier 2021, la Société Wallonne du Logement nous a notifié la subvention pour créer ces 10 logements.

Après les étapes classiques de désignation d'un auteur de projet, de dessin, du dossier urbanistique et de rédaction du cahier des charges, c'est l'entreprise G. COLLARD SA de Henri-Chapelle qui, après mise en concurrence, a été désignée en avril 2023. Le chantier a donc pu démarrer en juillet de la même année.

Le chantier est actuellement en cours et se déroule sans encombre avec l'entreprise. Cependant, les impétrants ne suivent pas... ce qui engendre un retard qui impacte la fin du chantier.

Toutefois, nous espérons pouvoir enfin mettre ces logements en location dans le courant du second semestre de l'année 2025.



### Composition de ces 10 nouveaux logements

- ✘ 6 appartements 1 chambre (dont 3 appartements pour personnes à mobilité réduite (PMR))
- ✘ 1 appartement PMR 2 chambres
- ✘ 2 appartements 3 chambres
- ✘ 1 appartement 4 chambres

### Une première pour le LSdL

Après quelques remaniements du projet, suite à la présentation du dossier aux instances de l'urbanisme de la Ville et de la Région, le

dossier a évolué positivement tout en gardant sa cohérence au niveau architectural et spatial. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la norme Q-Zen et doit respecter les exigences en matière de performances thermiques, énergétiques et environnementales imposées par les nouvelles réglementations en vigueur. En effet, tous les bâtiments neufs doivent être conçus de sorte à nécessiter une consommation d'énergie quasi nulle.



Du point de vue énergétique, il s'agit d'un projet novateur pour le LSdL car nous allons y placer des panneaux photovoltaïques raccordés à chaque unité d'habitation, ce qui permettra aux locataires de belles économies en termes d'énergies.

# CONTACTS



04/344.89.28

Location -> option 1

Technique -> option 2

Contentieux -> option 3

Service social -> option 4

Service inspection -> option 5 (permanence téléphonique le mercredi matin et jeudi après-midi)

Service état des lieux -> option 6



[service.location@logissoc.be](mailto:service.location@logissoc.be)

[service.technique@logissoc.be](mailto:service.technique@logissoc.be)

[service.social@logissoc.be](mailto:service.social@logissoc.be)

[service.inspection@logissoc.be](mailto:service.inspection@logissoc.be)

[info@logissoc.be](mailto:info@logissoc.be)



Rue des Alisiers, 12

4032 Chênée



[www.logissocialdeliege.be](http://www.logissocialdeliege.be)



## Nos prochaines fermetures

21 avril 2025

1<sup>er</sup> et 2 mai 2025

8 et 9 mai 2025

29 et 30 mai 2025

9 juin 2025

