



InfoFoyer

N°20 - JANVIER 2023

FOYER de la région de Fléron

EDITO

100 ANS ADGPL

Le logement public 2.0 !

100ème anniversaire du Foyer de la région de Fléron

Inauguration de 39 nouveaux logements

FRF TOUR 100 ANS

Entretenir mon logement

Le FRF vous conseille

Edito

Chers locataires,

Nous nous permettons de vous présenter nos meilleurs vœux de bonheur et de santé pour cette année 2023.

Suite au changement de logo de notre société, mais surtout afin de fêter son 100ème anniversaire, nous désirons partager avec vous quelques moments de rencontre dont vous trouverez le programme à l'intérieur de ce numéro. L'inauguration de 39 logements qui, pour une bonne partie, n'avait pu l'être à cause du Covid, a constitué une première étape de cet anniversaire. Dans un second temps, il y aura donc le passage à proximité de votre logement de nos équipes (FRF TOUR 100 ans) avec comme ambition de nouer un dialogue et répondre encore mieux à vos demandes, mais aussi, vous proposer diverses informations utiles à votre vie dans nos logements. Vous trouverez en page 8, un planning complet de nos visites durant cette année.

Nous profitons également de la présente communication pour vous annoncer la création d'un nouveau magazine qui s'intitulera **ConsoFoyer**. Cette publication, que vous trouverez en même temps dans votre boîte aux lettres que ce numéro d'**InfoFoyer**, vous permettra de prendre connaissance des conseils en matière de consommation d'énergie qui s'avèrent bien utiles par les temps qui courent. Nous espérons qu'il vous sera utile, néanmoins nos services restent à votre disposition pour toute information complémentaire qui vous serait utile.

Nous vous remercions pour votre attention et vous souhaitons une bonne lecture.

Michel Deffet
Directeur-gérant

Marc Cappa
Président





100 ans ADGPL Le logement public 2.0!

Ce 30 septembre 2022? L'ADGPL (Association des Directeurs Gérants de la Province de Liège) organisait au théâtre de Liège une conférence-débat rassemblant plus de 300 acteurs du secteur du logement public sur le thème du « Logement public 2.0 ! »

Nées au lendemain de la première guerre mondiale, dans la perspective de loger décemment le monde ouvrier, les habitations « à bon marché » qui deviendront ensuite les logements « sociaux » et, aujourd'hui, les logements « de service public », demeurent encore, au moment d'écrire ces lignes, un siècle après leur apparition, un objectif sociétal à atteindre.

Le logement public 2.0 !

L'objet de ce petit article n'est pas de tracer l'histoire des cent ans des 19 sociétés de logement public de la Province de Liège gérant quelques 35.000 logements que forment notre association. Il existe pour cela des études historiques et des ouvrages riches et variés.

Malmenées, idéalisées ou décriées, encouragées ou freinées, les sociétés centenaires ont parfois la vie dure mais elles ne cherchent pas le repos. Elles sont toujours animées d'une volonté farouche de mener à bien leurs missions, voire de les réinventer et de les amplifier.

N'en doutez pas, si notre activité principale est la gestion immobilière, elle n'a de sens que dans la perspective d'aboutir à procurer à tous, un logement décent. Ce n'est pas la brique qui est au

cœur de notre action mais bien l'Homme.

Notre ambition n'était pas de critiquer un modèle existant, par essence imparfait et de rêver un idéal déconnecté de la réalité. Au contraire, il s'agissait de trouver des solutions pragmatiques en tenant compte des multiples contraintes que nous rencontrons au quotidien.

Forts de nos expériences de terrain, dans une démarche qui se veut constructive, nous espérons poser des constats et surtout dépasser les difficultés qui se dressent encore aujourd'hui.

En effet, les Sociétés de Logements de Service Public tant liégeoises que wallonnes démontrent chaque jour leur engagement indéfectible envers leur objet social et les diverses obligations qui en découlent. Nous agissons avec professionnalisme dans l'accomplissement de nos tâches et dans le respect de la bonne gouvernance.

Non contents de cet état de fait, nous estimons essentiel de revoir le modèle de fonctionnement touchant les logements publics en Wallonie. Cette ambition se mesure à la hauteur de nos propositions afin de répondre adéquatement aux besoins de la population et de nos locataires.

Dans tous les cas de figure, nous affirmons avec force et conviction que les S.L.S.P. constituent le terreau nécessaire à l'émergence d'un secteur du logement fort, ambitieux, volontariste en adéquation avec les besoins des citoyens dans les prochaines décennies.

Cet événement fut une réussite et nous a permis de dégager plusieurs pistes à explorer. Cette Action a aussi fait prendre conscience à chacun des interlocuteurs de l'importance du secteur ancré dans la période que nous traversons tous

100ème anniversaire du Foyer de la région de Fléron

Le Foyer de la Région de Fléron scrl fait partie des Sociétés de Logements de Service Public (S.L.S.P.) du paysage wallon. Sous tutelle de la SWL (Société Wallonne du Logement), la société concentre ses activités principales dans la mise en location d'habitations sociales, mais également dans la création et la gestion de ces logements. Le F.R.F. se veut une société de logements de service public dynamique à l'écoute de ses locataires, mais aussi des pouvoirs locaux (Province, Communes et CPAS).

Petit historique...

Créé le 4 novembre 1922 en vertu de la loi du 11 octobre 1919, « Le Foyer de la région de Fléron » a été agréé à la même date, par la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché. Il s'installe dans les locaux de la F.M.S.S. à FLERON.

Les 140 fondateurs étaient :

- o l'Etat Belge,
- o la Province de Liège,
- o 10 communes : Bellaire, Beyne-Heusay, Chaudfontaine, Embourg, Fléron, Forêt, Fraipont, Melen, Queue-du-Bois et Soumagne,
- o 6 bureaux de bienfaisance (ancêtres des CPAS) : Bellaire, Beyne-Heusay, Fraipont, Melen, Queue-du-Bois et Soumagne,
- o 4 sociétés anonymes : Les Charbonnages de l'Est de Liège, les Charbonnages de Wérister, les Laminoirs de l'Ourthe et la Société Métallurgique de Prayon,
- o 118 particuliers, pour la plupart salariés ou commerçants de Soumagne.

Les communes de Romsée et de Saint-Remy se sont respectivement affiliées en 1926 et en 1936. Plus tard, de 1946 à 1966, 13 autres communes obtiendront un droit de paternité : Saive, Dalhem, Magnée, Herve, Xhendelesse, Nessonvaux, Richelle,



Retinne, Olne, Cheratte, Wandre, Ayeneux, Micheroux.

En 1952, le Foyer de la région de Fléron faisait l'acquisition du Parc et de la Villa du notaire Lapiere qui en devient son siège social. La société grandit lentement ... pour atteindre la taille de 230 maisons.

Ensuite, brusquement, tout s'accélère puisque en fêtant son cinquantenaire en 1972, il compte alors 2.117 logements.

En 1977, à la fusion des communes, 11 d'entre elles sont affiliées à la société (Beyne-Heusay, Blegny, Chaudfontaine, Dalhem, Fléron, Herve, Liège, Olne, Soumagne, Trooz, Visé).

En 2003, lors du remembrement des Sociétés de Logement de Service Public, la société perd les communes de Liège, Herve, Dalhem et Visé. Son patrimoine de l'époque passe alors de 2902 à 2755 logements.

Ce bref historique nous rappelle combien d'efforts nous dûmes déployer pour assurer la fourniture et l'entretien de notre patrimoine. Depuis le 4 novembre 1922, notre société a essayé de relever tous les défis qui se présentaient à elle : la reconstruction de logements après la première guerre, le difficile maintien des activités pendant la seconde, le moratoire des investissements publics en matière de logement entre 1980 et 1993, etc...

Ce siècle d'existence, s'il ne fut pas un long fleuve tranquille, nous permit néanmoins de dégager progressivement une situation équilibrée financièrement et ce, depuis maintenant près de 35 ans.



Cet aspect peut apparaître anodin mais il constitue la base de notre fonctionnement au profit exclusif de notre population locative. Particularité s'il en est, le Foyer de la région de Fléron dispose d'une équipe restreinte de 38 personnes, tous profils confondus, pour une gestion de près de 3.000 logements répartis sur les 7 communes du canton de Fléron.

Si nous devons définir un repère récent et marquant de notre évolution, nous pourrions prendre les 20 dernières années qui furent marquées par :

- Le doublement du nombre de personnes employées par la société ;
- La création de 246 nouveaux logements ;
- La rénovation lourde de 852 logements sans compter les 667 à venir dans le plan de rénovation 2020/2024 ;
- Aucun retard dans les programmations ;
- Des investissements sur fonds propres de la société de plus de 25% de son chiffre d'affaires ;
- Une gestion équitable du parc immobilier en fonction des localisations, mais également une analyse patrimoniale permanente ;
- Etc...

Le Foyer de la Région de Fléron porte désormais son patrimoine à 2.916 logements publics répartis sur les communes de Beyne-Heusay (536 logements), Blegny (233 logements), Chaudfontaine (317 logements), Fléron (1.117 logements), Olné (30 logements), Soumagne (488 logements) et Trooz (195 logements).

Qu'en sera-t-il dès 2024 ?

Sans paraphraser les propos tenus au colloque donné le 30 septembre dernier à l'occasion des 100 ans du logement public en Province de Liège, nous sommes maintenant à la croisée des chemins, dans un moment critique où la construction neuve devient trop chère, trop déficitaire par rapport aux recettes locatives, seules sources de nos revenus.

Nos locataires ont besoin de bénéficier de logements publics améliorés, tant thermiquement qu'en matière d'équipement. Nos candidats locataires peuvent espérer bénéficier de logements récents ou rénovés mais, globalement, rencontrons-nous vraiment les besoins de la population en termes d'offre de logements publics ?

Cette question nous taraude et nous ne pouvons envisager l'avenir de notre société, de ses cent prochaines années, que sous l'égide d'un modèle équilibré tant socialement que financièrement afin de continuer à répondre aux besoins de nos locataires.

C'est sur cette note positive empreinte d'espoir que nous désirons vraiment placer ce centième anniversaire de notre société qui mérite, en permanence, toutes nos attentions.

Inauguration de 39 nouveaux logements publics thermiquement efficaces qui commencent leur nouvelle vie sur 3 de nos communes : 20 à Beyne-Heusay ; 9 à Saive et enfin 10 à Soumagne.

Fruits d'un concours d'architecture, ces complexes immobiliers déploient une image nouvelle et originale pour ce type d'habitations et de réhabilitations.

Issus d'un plan d'ancrage communal 2014/2016, ces nouveaux logements s'inscrivent dans le développement immobilier de nos communes.

Le logement public, au même titre que peut l'être la construction privée, s'oriente vers une quête permanente d'un rendement énergétique couplé avec des performances tant en aménagements intérieurs qu'en terme d'image architecturale déployée. Les projets devaient refléter leur intégration dans un milieu de vie, un environnement particulier, en s'inscrivant ainsi dans une démarche responsable mais tendant vers une qualité de réflexion élevée. Le niveau architectural demandé resta, tout au long du processus de sélection, un crédo permanent pour les jurys de professionnels qui ont statué sur l'issue des mises en concurrence qualitatives.



Soumagne 10 logements

Localisation : Rue Léonard Désiron 4630 Soumagne

Programme de financement : Subside ancrage 2012 et suivants

Partenaires :

- Région Wallonne 100 % pour l'équipement soit 62.444,44€
- Région Wallonne subvention pour les logements soit 812.500€
- Solde via financement SWL

Répartition des logements :

- 4 appartements 1 chambre dont 2 PMR
- 3 appartements 2 chambres dont 1 PMR
- 1 appartement 3 chambres
- 2 maisons 4 chambres

Montant final du chantier : 1.383.808,42 € HTVA





Beyne-Heusay 20 logements

Localisation : Rue de la Ferme Juprelle et rue de la Moisson à 4610 Beyne-Heusay

Programme de financement : Constructions neuves 2013 (plan d'ancrage communal 2012/2014)

Partenaires :

- Région Wallonne 100 % pour l'équipement
- Région Wallonne 65% subvention pour les logements soit 1.690.000€
- Solde via emprunt SWL

Répartition des logements :

- 4 appartements 2 chambres
- 4 appartements 3 chambres
- 4 maisons 4 chambres
- 2 appartements 1 chambre pour personnes à mobilité réduite
- 4 appartements 2 chambres pour personnes à mobilité réduite
- 2 appartements 1 chambre

Montant final du chantier : 3.490.926,68 € HTVA

Réhabilitation de 9 logements sociaux à Saive :

Localisation : Rue de Cuyper-Beniest à 4671 Saive

Programme de financement : Plan d'ancrage communal 2014-2016 ; Partenariat avec la commune de Blegny

Partenaires :

- Région Wallonne 100 % pour l'équipement soit 25.932,26€
- Région Wallonne subvention pour les logements soit 728.500,00€
- Solde via emprunt SWL

Répartition des logements :

- 4 appartements 1 chambre dont 1 PMR
- 2 appartements 2 chambres PMR
- 1 appartement 3 chambres
- 2 appartements 4 chambres



Montant final du chantier : 1.503.744,38 € HTVA



FRF TOUR 100 ANS

ON ARRIVE BIENTOT PRES DE CHEZ VOUS !



**NOUS VENONS A VOTRE RENCONTRE
AU COEUR DE VOTRE QUARTIER**

| | |
|-------------------|---|
| 08/02/2023 | BELLAIRE 09h00/11h00, Square de la Libération QUEUE-DU-BOIS 11h00/12h00, Rue Rasquinet |
| 01/03/2023 | VAUX-SOUS-CHÈVREMONT 10h00/12h00, Rue Boden |
| 22/03/2023 | FLÉRON 10h00/12h00, FORT MOZIN, Allée Centrale |
| 12/04/2023 | SOUMAGNE MELEN 10h00/12h00, Rue Beaupré |
| 26/04/2023 | OLNE 10h00/12h00, Avenue H. Joset |
| 10/05/2023 | TROOZ 10h00/12h00, Rue de France |
| 07/06/2023 | BLEGNY 10H00/12H00, Rue Gretry |
| 28/06/2023 | BEYNE-HEUSAY 10H00/12H00, Esplanade de la Cité CECA |
| 12/07/2023 | FLÉRON/RETINNE 10h00/12h00, Esplanade des Écoliers |
| 09/08/2023 | SOUMAGNE 10h00/12h00, Rue Léonard Désiron |
| 13/09/2023 | BLEGNY/ST-REMY 10h00/12h00, Parc Marcel François |
| 04/10/2023 | FLÉRON/ROMSÉE 09h00/10h30, Rue Salvador Allende FLÉRON/ROMSÉE 10h30/12h00, Résidence J. Merlot |



Entretenir mon logement : dans votre logement de quoi êtes-vous responsable ?

• Le locataire doit effectuer l'entretien courant ainsi que les petites réparations locatives. Avant d'effectuer des transformations de son lieu de vie, le locataire doit avertir sa société de logements et attendre son autorisation. En cas de dégâts causés par ces travaux, les frais de réparation seront à la charge du locataire. Dans tous les cas, une remise dans l'état initial pourra être exigée par la société.

• De son côté, le propriétaire assure les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, en cas de force majeure ou de vice de l'immeuble. Si le locataire doit effectuer lui-même une réparation, il peut demander à sa société de logement d'effectuer le travail sans pour autant qu'elle soit obligée de le faire. Si elle accepte, un devis sera le plus souvent soumis à l'accord du locataire avant réparation.

Cette information ne peut servir de base juridique officielle face à un litige. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le service technique.

Voici quelques exemples de tâches qui vous incombent

Balustrades et garde-corps :

- Nettoyer et entretenir régulièrement
- Ne rien suspendre et ne rien poser
- Signaler à votre société de logement les défauts de fixation éventuels



Boîte aux lettres :

- Vider régulièrement
- Entretenir et graisser les serrures, charnières, cadenas
- Le locataire est responsable en cas de perte ou de vol de la clé.



Caves :

- Nettoyer et entretenir régulièrement « en bon père de famille »
- Eviter l'entassement en procédant à un tri régulièrement
- Nettoyer et vider en fin de bail

Chauffage Sanitaire:

- Les frais relatifs de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations privées placées par le locataire sont à votre charge
- Protéger les installations
- Surveiller et entretenir les robinetteries, vannes, pression de l'eau, groupe de sécurité et purge des radiateurs
- Veiller à ne pas encombrer les installations
- Ne JAMAIS OBTURER les ventilations du local de chauffe

Clefs :

- Remplacer, à votre charge, les serrures en cas de vol ou de perte et en avertir directement le Foyer de la région de Fléron
- Rembourser les clefs manquantes en fin de bail

Compteurs :

- Protéger en cas de gelées éventuelles
- Réaliser les démarches auprès des sociétés de distribution en début et fin de bail (pour l'électricité et le gaz uniquement). Pour l'eau, les démarches sont faites par nos soins

Enduits muraux :

- Réparer les dégâts en prenant conseil auprès du Foyer de la région de Fléron concernant les matériaux à utiliser.
- Pour des raisons d'adéquations techniques, de sécurité et de respect de réglementation, certains travaux devront être exécutés par des professionnels du métier à vos frais.
- Réparer les coups, percements et enlever les fixations en ce y compris les tapisseries et peintures.

Espaces verts communs liés au logement :

- Entretenir « en bon père de famille »
- Ne pas effectuer de plantation non autorisée
- Tailler (max. 1m50 de haut et env. 50 cm de large, suivant le règlement communal) et entretenir les haies sur les 3 faces et abouts
- Tailler, élaguer, entretenir les arbres
- Tailler, élaguer les haies
- Protéger les arbres contre les chenilles, mousses et lichens
- Tondre les pelouses et éliminer l'herbe tondue
- Veiller au respect des règlements locaux ou régionaux

Installation électrique :

Le locataire n'est pas autorisé à apporter des modifications à l'installation électrique du logement.

Installation gaz :

Les frais relatifs à la maintenance, l'entretien et le dépannage des installations placées par vos soins sont à votre charge. Le locataire n'est pas autorisé à apporter des modifications à l'installation de gaz du logement. Les chaudières ou foyers installés par nos soins sont à notre charge et entretenus par nos services.

Murs :

- Réparer les fissures légères
- Papier peint : Il vous est fortement conseillé d'utiliser un revêtement de qualité pour ce type de décoration murale car il sera très difficile de l'enlever à la sortie du logement
- Rembourser les frais de détapissage, de réparation des enduits en cas de dégâts occasionnés lors de votre départ.

L'utilisation de fibre de verre est formellement interdite

Le Ramonage :

- doit être effectué une fois par an et vous devez nous envoyer une copie de la facture au service technique de notre société.



Carrelage sol intérieur :

- Entretien avec les produits appropriés
- Les carrelages cassés ou fissurés durant le temps d'occupation par votre utilisation seront portés en charge à votre départ

Peintures :

Il vous est vivement conseillé d'utiliser des couleurs claires qui seront simples à recouvrir et ainsi garder un maximum de luminosité dans votre logement

- Dépoussiérer et entretenir
- Réparer les dégradations dues à la pose d'accessoires, clous, crampons

Plafond :

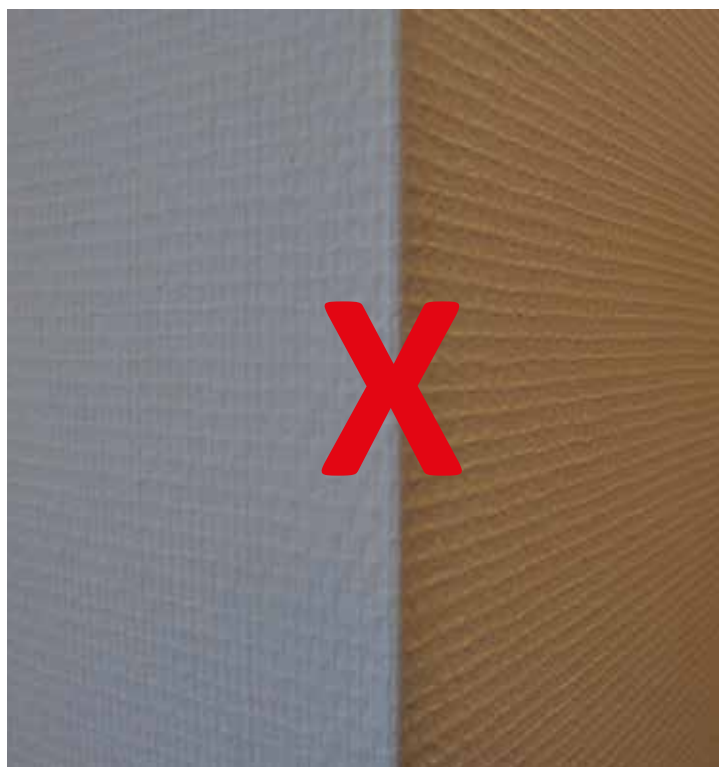
Nettoyer

Si, suite à une négligence ou de non-entretien, la couleur est altérée, elle devra être remise à neuf à vos frais.

- Interdiction de peindre les plafonds en une autre couleur que blanc
- Interdiction de coller quoi que ce soit au plafond
- Réparer suite aux coups, percements et enlèvement de fixations
- Réparer suite à une infiltration non signalée au Foyer de la région de Fléron

Plomberie et sanitaire

- Nettoyer très régulièrement et entretenir les faïences de votre logement
- Vidanger, nettoyer, entretenir avec les produits adéquats
- Réparer les éclats, écornures, fêlures, griffures, percements
- Remplacer les joints souples périphériques en cas de défectuosité
- Entretenir la robinetterie, tous les joints sont à votre charge
- Nettoyer les siphons et les crépines des sanitaires
- Manipuler régulièrement les vannes d'arrêt des robinets afin d'éviter l'entartrage



Revêtements souples :

- Réparer les déchirures et les griffures
- Remplacer si dégradation

Serrures et poignées :

- Réparer, entretenir et graisser les serrures et les charnières...

Sortie de secours :

- Ne jamais encombrer
- Laisser libre d'accès



Vous avez une question ?

Contactez notre service travaux : 04.358.40.21 option 1

Ou par mail à : travaux@foyerdefleron.be

Terrasses :

- Nettoyer et entretenir les dalles de sol
- Ne pas fixer quoi que ce soit aux parois murales
- Attention aux bacs à fleurs, caisses... laissant des tâches !
- L'utilisation de barbecues est formellement interdite sur les terrasses des blocs à appartements ainsi qu'aux abords de ceux-ci.

Vitrages / portes et fenêtres :

- Nettoyer et entretenir régulièrement les faces intérieures et extérieures
- Aucun autocollant ne pourra y être apposé
- Ne pas obstruer les grilles intégrées dans la partie supérieure du châssis afin de ne pas mettre votre logement sous dépression et de laisser l'air circuler pour un meilleur rendement énergétique
- Interdiction de percer des chatières
- Aucune fixation de stores ou autre ne peut être mise en place sur les châssis
- **Prendre une assurance qui couvre «le bris de vitre» (obligatoire)**

Toutes dégradations seront répréhensives et mises à charge locative.



Le FRF vous conseille

ASSURANCE :

Le locataire doit contracter une assurance pour assurer le contenu de son logement. **Cette assurance doit comprendre le «bris de vitre» qui n'est pas assuré par le Foyer de la région de Fléron.**

SERVICE LOYER

Conformément à la réglementation et au bail de location, le locataire **doit obligatoirement informer la société de tout changement au niveau de sa situation familiale ou du montant des revenus des membres de son ménage** y compris les enfants percevant pour la première fois des indemnités.

Nous vous rappelons également que des bulletins de versements sont à votre disposition sur simple appel téléphonique au 04/358.40.21 option 3 ou encore par demande par mail à loyer@foyerdefleron.be

SERVICE CONTENTIEUX

Nous vous rappelons que le loyer est dû pour le **10 du mois en cours**. Passé ce délai, nous vous envoyons **une lettre de rappel** par la poste. À ce stade, aucun frais ne vous est facturé.

En ces périodes de crise il est donc vivement recommandé soit de payer votre loyer dans les plus brefs délais, soit de prendre contact avec le service du contentieux et expliquer votre situation personnelle. Nous ne faisons pas de généralité et tentons de trouver un arrangement avec vous afin de vous éviter des problèmes ultérieurs.

Si vous habitez dans un immeuble à appartements, le décompte des charges de l'année précédente vous est envoyé une fois par an. La date d'échéance de paiement est indiquée sur le courrier.

Nous sommes toujours à votre disposition et à l'écoute (au 04358.40.21 option 4 ou encore par mail à info@foyerdefleron.be) afin de trouver ensemble des solutions durables.

SERVICE SOCIAL

Tout LOCATAIRE doit satisfaire à la réglementation communale en matière de poubelles et encombrants. Les poubelles ne peuvent être déposées sur la voie publique que le jour du ramassage, ou au plus tôt la veille au soir, dans le respect des horaires établis par la réglementation communale.

Pour les appartements, les différentes possibilités d'évacuation des déchets sont, en outre, stipulées dans le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) relatif à leur immeuble.

Les poubelles ne doivent en aucun cas être stockées dans des locaux non prévus à cet effet ni sur les balcons.

L'amoncellement des déchets dans les jardins est également interdit.

CONSEILS ET MEDIATION

Si vous rencontrez des problèmes de voisinage, il est important de savoir que nous n'avons pas autorité en ce domaine et qu'une médiation organisée au sein de notre société n'aboutira en aucun cas à un jugement.

Nous vous invitons à vous renseigner auprès de la Justice de Paix afin qu'elle puisse vous orienter vers une résolution à l'amiable du problème.

**ATTENTION
A PARTIR DU 01.02.2023**

**TOUS LES RENDEZ-VOUS PRIS AVEC
NOS SERVICES OU NOS
SOUS-TRAITANTS QUI
NE SERONT PAS ANNULES 24H00 A
L'AVANCE
VOUS SERONT FACTURES EN CAS
D'ABSENCE A HAUTEUR DE**

50€

Pour nous contacter:
info@foyerdefleron.be
04 358 40 21

