



InfoFoyer

N°21 - MARS 2024



EDITO
INAUGURATIONS

PLAN DE RÉNOVATION
BILAN FRF TOUR

BEYNE - HEUSAY 6 NVX LOGEMENTS
LE FRF VOUS CONSEILLE

EDITO

Cher(e)s locataires,

L'année 2024 est déjà bien entamée mais nous souhaitons toutefois vous présenter nos meilleurs vœux de bonheur et de santé.

Au travers de ce numéro, vous constaterez à quel point l'année 2023 fut riche en nouveautés mais également en concrétisations de divers projets nous tenant particulièrement à cœur tout en n'oubliant pas les avantages que ces travaux vous procurent en tant que locataires.

Ainsi, depuis de nombreuses années, nous essayons d'améliorer votre cadre de vie tout en augmentant en permanence les performances de vos logements afin que ceux-ci soient plus efficaces à tous niveaux, notamment énergétiquement.

Le déploiement du plan de rénovation des logements publics 2020/2025 entamé l'année dernière va ainsi monter en puissance et toucher progressivement 667 de nos logements au travers de 8 chantiers répartis dans nos communes.

L'année 2024 et les suivantes apporteront ainsi un vrai renouveau à notre patrimoine en accord avec les défis qui nous sont attribués par la Région Wallonne.

Enfin, nous vous informons que les prochaines élections du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP) auront lieu en juin prochain.

Nous vous invitons à vous reporter en dernière page pour plus d'informations tout en manifestant notre volonté d'aboutir à la constitution d'un nouveau CCLP représentatif de toutes les communes/quartiers et d'une majorité de locataires.

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

Michel Deffet
Directeur-gérant

Marc Cappa
Président





INAUGURATION

Olné 6 Nouveaux Logements

Fruit d'un concours d'architecture, ce complexe immobilier relève, dans la continuité des 39 logements récemment inaugurés en 2022, d'une augmentation de notre parc immobilier au travers de nouveaux logements performants.

Issus du plan d'ancrage communal 2014 – 2016, ces 6 nouveaux logements s'inscrivent dans le développement immobilier de notre société, leur construction a débuté en août 2020.

Contexte :

Le plan d'ancrage communal 2014-2016 :

Le Code du Logement et de l'Habitation Durable disposait par son Art. 187 que les communes doivent élaborer, dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs, une déclaration de politique du logement qui détermine les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent tel que le prévoit l'Art. 23 de la Constitution.

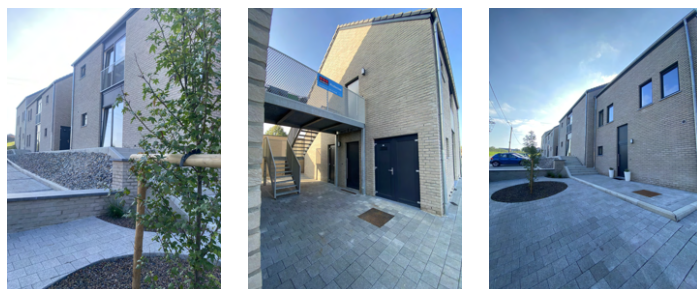
C'est dans ce cadre, et afin de matérialiser les actions figurant dans la déclaration précitée que chaque commune était tenue d'établir un programme triennal d'actions en matière de logement. La Commune d'Olné a donc décidé de nous réserver une parcelle appartenant à son CPAS sous la forme d'un bail emphytéotique de 50 ans. En tant qu'opérateur public immobilier de référence, nous avons donc joué les bras armés de la Commune en construisant 6 nouveaux logements au bord de la rue Bouteille, à proximité du centre du village.

Après de multiples entrevues, un parcours urbanistique quelque peu troublé par des couleurs de briques et quelques aménagements spécifiques, nous sommes enfin réunis ce jour pour inaugurer ces 6 nouveaux logements déjà occupés par nos locataires.

Deux éléments ont fortement perturbé l'implantation des bâtiments :

- Le terrain au relief marqué et surplombé par une ligne à haute tension ;
- Les modifications demandées par l'urbanisme dont :
 - la couleur des briques ;
 - les pentes de toitures ;
 - la création d'un décrochage de la première maison par rapport au restant ;
 - l'aménagement du pignon.

Début du chantier : 03/08/2020



Le logement public s'oriente vers un renforcement systématique du rendement énergétique de ses logements avec des aménagements spécifiques tout en se distinguant en termes d'architecture afin d'intégrer au mieux ces logements dans leur milieu de vie. Ils s'inscrivent dans une démarche responsable mais tendent à une qualité et une réflexion élevée.

En somme, ces nouveaux logements devaient bénéficier d'une intégration maximale au sein de la commune d'Olné qui reste très spécifique au vu de son architecture.



Localisation : Rue Bouteille de 6A à 8C à 4877 Olné.

Répartition des logements :

- 2 logements 1 chambre dont 1 pour les personnes à mobilité réduite (PMR).
- 2 logements 2 chambres dont 1 pour personnes à mobilité réduite (PMR).
- 2 logements 4 chambres.

Descriptif technique :

Chaque logement est équipé de technologies avancées pour maximiser l'efficacité énergétique. L'isolation thermique de pointe et des techniques adaptées (chauffage, ventilation, etc.) maintiennent la chaleur en hiver et la fraîcheur en été. Le projet s'aligne parfaitement avec la vision de la société visant à promouvoir la construction de logements durables et accessibles à tous.

Financement/ Partenaires :

- Région Wallonne 100 % pour l'équipement, soit 53.000,98€.
- Région Wallonne subvention pour les logements, soit 511.500€.
- Solde via financement SWL.

Programme de financement : Plan d'ancrage communal 2014-2016

- Montant de l'estimation : 893.726,66 € HTVA (pour les 5 lots).
- Montant de la commande : 935.381,73 € HTVA (pour les 5 lots).
- Montant final du chantier 986.528,80 € HTVA dont 84.483,44€ de révision des prix.

Architectes : Bureau AURAL de Liège.



INAUGURATION DU PLAN D'EMBELLEMENT ET DE SECURISATION DE LA PLACE DE LA RÉSISTANCE À FLÉRON

Préalable :

Dans le cadre du plan de relance «GET UP WALLONIA !», un programme validé par le Gouvernement wallon a été transmis aux SLSP par circulaire ministérielle en date du 20 octobre 2020. Ce plan d'embellissement et de sécurisation des logements publics recourt à un mécanisme de financement régional via la SWL (Société Wallonne du Logement) pour un montant global de 23.800.000 €. Ce montant, qui constitue une enveloppe fermée, correspond à la part subsidiée des travaux entrepris sachant que le taux de subvention s'élève à 75% pour le montant consacré aux travaux éligibles. Chaque plan approuvé a été notifié à chaque société pour une mise en oeuvre sans délai.

Le 21 octobre 2020, le Foyer de la région de Fléron a reçu un subside de 684.195,58€ de la Région Wallonne.

4 axes étaient définis afin de cadrer les opérations au sein de ce plan :

- Travaux de sécurisation des communs, accès des abords directs des immeubles collectifs ;
- Travaux d'embellissement et d'adaptation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- Travaux d'embellissement intérieur et extérieur des logements ;
- Mise en place de petits appareillages permettant la réduction des consommations électriques dans les logements.

Les projets de programme d'embellissement devaient être rentrés pour le 31 janvier 2021.



Notre projet :

Notre société s'est saisie rapidement des possibilités offertes dans les deux premiers axes de la circulaire ministérielle encadrant les plans d'embellissement et de sécurisation.

En effet, nous disposons d'un site problématique :

Un bloc de 26 appartements, Place de la Résistance à Fléron. Celui-ci étant doté d'un parking souterrain de 40 places, il souffrait d'une sous-occupation, d'infiltrations diverses ainsi que d'une insécurité patente par les intrusions répétées de personnes non admises dans cette enceinte.

Dans ces conditions, nous avons rapidement estimé que l'appel lié à ce programme convenait parfaitement à une intervention d'ampleur en supprimant les effets néfastes constatés au niveau de la sécurité tout en offrant



une revalorisation globale de l'ensemble ainsi que le maintien des capacités d'accueil en parcage de véhicules.

Sur base de nos prévisions, nous avons rentré un dossier comportant un investissement de maximum **700.000€ Hors TVA visant la démolition des parkages souterrains, la création d'un espace convivial pour la population, la création de nouveaux parkings végétalisés à destination des locataires et des riverains ainsi que de nouveaux accès sécurisés aux appartements.**

Pour réaliser une telle opération, nous avons mis en place plusieurs processus :

1. Une pré étude globale fut réalisée en prenant en compte les démolitions, aménagements nécessaires du site, une sécurisation des accès, une accessibilité renforcée et une valorisation architecturale et paysagère du site à transformer ;
2. Une procédure spécifique de mise en concurrence fut retenue dans le cadre d'un marché de travaux en « Design & Build » (associe la mission de conception et la réalisation de l'œuvre par la même équipe) afin de gagner du temps dans le cadre de l'élaboration du projet ;
3. Une sélection qualitative des offres au travers d'un jury de professionnels ;

Nous avons alors notifié le marché aux conditions suivantes :

- Délai d'exécution pour l'étude et la réalisation, y compris l'obtention du permis d'urbanisme : 540 jours de calendrier à partir du 23 février 2022 (soit jusqu'au 17 août 2023).
- Montant total de la commande : **684.195,58€** (hors révisions et TVA sur l'ensemble).

En guise de conclusion, grâce à l'apport de la Région Wallonne avec ses subsides, le partenariat avec la Commune de Fléron, nous aboutissons ce jour à la concrétisation d'un projet complet dépassant le cadre initial. Sans compter la qualité des aménagements offerts au public et à nos locataires, nous parvenons à livrer des espaces qualitatifs, colorés, arborés, perméables, munis d'une accessibilité sans commune mesure avec les anciens aménagements.

En somme, nous créons un espace dédié aux rencontres grâce à l'implantation stratégique de ce lieu qui méritait amplement une réfection de qualité. Le Foyer de la région de Fléron remercie le Ministre du Logement, M. Christophe Collignon, la Société Wallonne du Logement, M. Benoit Wanzoul, Directeur général, M. Thierry Ancion, Bourgmestre de Fléron, l'entreprise STOFFELS ainsi que le Bureau d'Architecture SLH.

Récapitulatif technique & financier :

Financement/ Partenaires :

- Région Wallonne 100 % pour l'équipement soit 97.500€ hors TVA ;
- Région Wallonne subvention à 75% pour les transformations soit 519.528,85€ Hors TVA ;
- Solde à charge de la société : 249.006,50€ ;
- Cession à titre gratuit d'une surface de 3.150 m² de la Commune de Fléron en date du 25.08.2022.

4. Un partenariat public-public avec la Commune de Fléron pour la cession gratuite d'une bande de terrain périphérique, nécessaire à l'établissement du projet. Le tout assorti d'une rétrocession en 2033.

Nous demandions aux entreprises :

- Un engagement sur le montant forfaitaire de l'opération = maximum 700.000€ + TVA ;
- Un engagement sur le délai global, étude et réalisation comprises, de maximum 540 jours de calendrier = 18 mois ;
- Un engagement sur le déroulement du chantier, tenant compte de l'occupation continue des 26 appartements.

Nous avons mis ce marché en concurrence par voie de procédure ouverte, pour laquelle nous avons reçu 2 offres le 17.08.2021. Celles-ci ont été présentées à un jury de professionnel en septembre 2021, qui a désigné comme adjudicataire l'entreprise DS STOFFELS associée au bureau d'Architecture SLH. Ce choix a été confirmé par notre conseil d'administration du 23.09.2021.



Programme de financement : Plan d'embellissement et de sécurisation

- Montant de l'estimation : 700.000,00 € HTVA.
- Montant de la commande : 684.195,58 € HTVA .
- Montant final du chantier 866.035,35 € HTVA dont 116.867,15€ de révision des prix.



PLAN DE RÉNOVATION 2020-2025

Rappel des travaux:

Isolation extérieure, chauffage central, ventilation mécanique contrôlée...

Après rénovation, le logement aura de faibles besoins en chaleur et bénéficiera d'une isolation performante qui permettra aux occupants de faire des économies d'énergie.

L'excellente performance des installations de chauffage vous permettra d'avoir de la chaleur uniformément dans votre logement. Un chauffage central vous permettra d'économiser sur votre consommation d'énergie.

Le système de ventilation mécanique complet de votre logement permet à votre intérieur fortement isolé de respirer.

Après un lifting moderne, un nouveau design, votre logement est rénové !

Une fois les rénovations terminées, votre logement est totalement remis au goût du jour avec les innovations énergétiques, le design et les performances des nouvelles constructions.

A la fin des travaux, vous recevrez **une brochure** reprenant une série d'informations et de conseils que vous pourrez également retrouver **sur notre site internet** afin de profiter au mieux de votre logement rénové.

Etat d'avancement du Plan de Rénovation

41 Logements à Bellaire : 98%
Progression

53 Logements Rue de France : 60%
Progression

Prochain chantier:

123 Logements sur le Fort de Fléron - 2024

Bellaire

Avant les travaux



Pendant les travaux



Arrachement de la brique de parement et pose d'un isolant extérieur et d'un crépi.

Rénovation extérieure

Lifting moderne de la facade, isolation du logement en général. Après ces rénovations votre logement sera pratiquement remis à neuf et aura une certification énergétique de classe B.



Rénovation intérieure



Installation d'un système de chauffage central et d'un système de ventilation contrôlée mécaniquement permettant au logement de respirer tout en étant fortement isolé.

Fraipont - Rue de France

Avant les travaux



Pendant les travaux



Pendant les travaux



Rénovation extérieure



BILAN FRF TOUR 2023

Dans le cadre de son 100ème anniversaire, l'ensemble du personnel du Foyer de la région de Fléron a souhaité profiter de l'occasion pour revenir auprès de ses locataires. En effet, depuis mars 2020, la période de COVID 19 nous ne permettait plus de recevoir en nos locaux, de nous rendre facilement à domicile et nous a tous forcés à nous réinventer.

Le FRF TOUR nous a permis de retourner au coeur des différents quartiers, d'y rencontrer nos locataires afin de renouer le contact humain et prendre conscience des différentes réalités vécues par ces derniers au coeur de notre patrimoine.

Ce n'est pas moins de 12 matinées réparties sur nos 7 communes qui nous ont permis de rencontrer près de 250 locataires sur une période de 8 mois.

Chaque quartier a son ambiance et son histoire. Nos locataires ont été dans la plupart des cas contents de nous revoir ou de nous rencontrer (pour les nouveaux arrivants) et de nous faire part de leur quotidien. Nous avons été à l'écoute et proactif afin de rencontrer leurs attentes et retrouver ce contact humain essentiel au bon fonctionnement de notre société mais aussi à la pédagogie du bien habiter.

Ces 12 rencontres sont une belle expérience que nous n'allons pas manquer de réitérer très prochainement, dans le cadre du plan de rénovation 2020-2025, afin d'assurer ce contact direct entre les locataires et nos différents services.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre accueil et votre participation à ces différents événements.

FRF TOUR 2023 EN IMAGES

Vaux /s Chèvremont



Fléron - Romsée



Fléron



Blegny



Soumagne



Bellaire



Queue du Bois



Melen



Olne



Saint- Remy



Trooz



Beyne-Heusay





BEYNE-HEUSAY

Construction de 8 nouveaux logements à Beyne-Heusay programme de création de logements 2020.

Le Foyer de la région de Fléron a répondu à la fin de l'année 2020 à un appel à candidature lié à la création de logements publics à très basse incidence environnementale. Pour se faire, nous avons déposé un dossier répondant aux exigences suivantes :

- 8 unités de logements (2 logements 4 chambres et 6 logements 1 chambre) ;
- Des matériaux biosourcés ;
- Des processus de préfabrication ;
- Un système de construction modulaire ;
- 20% minimum de logements pour personnes à mobilité réduite ;
- Le recours aux énergies renouvelables.

Nous avons reçu dans le courant de 2021, une approbation de la part de la Société Wallonne du Logement afin de formaliser ce projet. Dès lors, un processus de mise en concurrence de type « Design & Build » fut lancé et c'est le groupement COLLARD SA / Arsybiose Architecture qui fut désigné adjudicataire en août 2023 pour la construction de ces 8 nouveaux logements.

Montant de la commande : 1.739.834€ Hors TVA

Ceux-ci se disposeront au sein du site dit de la Ferme Juprelle à Beyne-Heusay où nous avons déjà construit un ensemble de 20 logements réceptionnés en juin 2020.

Ce complément de constructions viendra ainsi agrémenter un ensemble cohérent de 28 logements en attendant l'urbanisation complète de cette parcelle de terrain.



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 généralités 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 04 358.40.21 option 4 ou encore par mail à info@foyerdefleron.be) afin de trouver ensemble des solutions durables qui nous conviennent.

COMITÉS CONSULTATIFS DE LOCATAIRES ET DE PROPRIÉTAIRES

Elections 2024

PARTICIPEZ À LA VIE DE VOTRE QUARTIER !

POURQUOI PAS VOUS ?

Rejoignez-nous !

Un Comité consultatif, c'est quoi ?

C'est un groupe d'habitants bénévoles représentant l'ensemble des locataires et propriétaires d'une société de logement qui agit dans l'intérêt collectif.

Séances d'information à 17 heures 30

- **Lundi 18 mars 2024 à LIÈGE** (« Le Logis social de Liège » - Rue des Alisiers, 12 à 4032 Chênée)
- **Mardi 19 mars 2024 à CHARLEROI** (« Société wallonne du Logement » - Rue de l'Ecluse, 21 à 6000 Charleroi)
- **Mardi 26 mars 2024 à CINEY** (« Le Foyer Cinacien » - Rue Capelle, 45 à 5590 Ciney)
- **Mercredi 27 mars 2024 à TOURNAI** (« Le Logis Tournaisien » - Salle « Salon de la Reine » - Rue Saint-Martin, 52 à 7500 Tournai)

Une question ?

N'hésitez pas à appeler

Didier Chapelle (« Pôle social » - SWL)
au n° 071/204.401 !



INFO

Foyer de la région de
Fléron