

A VOS AGENDAS !

Révision annuelle des loyers au 1^{er} janvier 2019

Dans le cadre de la révision annuelle des loyers au 1^{er} janvier 2019, une circulaire reprenant les documents à transmettre sera prochainement envoyée à chaque locataire.

Les documents sont à communiquer
pour le 17 août 2018 au plus tard

VENREDI
17
AOÛT

Prenez bien connaissance de cette circulaire afin d'introduire un dossier le plus complet possible. Il se peut que cette année des changements soient apportés aux vues des documents que nous pourrions obtenir en direct de la Banque Carrefour.

LE SAVIEZ-VOUS ?

« Le ROI, nouvelle formule, est arrivé » !

Le voilà tout chaud sorti de l'impres-
sion et en cours de distribution...
le nouveau ROI d'Everecity...
Le quoi ??? Le Règlement d'Ordre
Intérieur, bien-sûr !

Il s'agit d'un document écrit qui précise
les responsabilités découlant du contrat
de bail, pour le propriétaire et le locataire.

Les sociétés « Germinal » et « leder Zijn
Huis » disposaient chacune d'un ROI
et un long travail de mise en commun
et d'actualisation a été effectué afin de
disposer d'une version qui « colle » avec
les réalités d'aujourd'hui.

Ce document a une utilité importante
puisque'il permet à tout un chacun de se
référer à la réglementation en vigueur
pour connaître ce qu'elle prescrit :
• Puis-je sécher du linge dehors ?
• Suis-je en droit d'installer une antenne
parabolique ?
• Puis-je avoir un animal de compagnie ?
• Qu'est-ce qui est à charge de mon pro-
priétaire au niveau de l'entretien de
mon logement ? Etc.

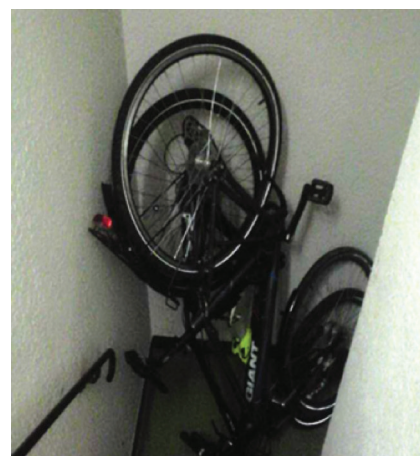
Le document vous parviendra prochaine-
ment par le bais de votre concierge, chargé
de vous le remettre contre signature d'un
document « pour réception ».
Bonne lecture !

« Les espaces communs ne sont pas des lieux d'entrepôt » !

Parking à poussettes ou à vélos, lieu
d'entrepôt ou encore, « bar-tabac » du
coin, nous sommes parfois surpris de
découvrir les nouvelles affectations des
halls, caves et cages d'escaliers

Nous nous permettons donc de vous
rappeler que tous les espaces communs,
escaliers et issues de secours doivent
rester libres d'accès pour des raisons
strictes de sécurité et d'entretien.
Cette règle est par ailleurs reprise dans
le Règlement d'Ordre Intérieur qui vous
parviendra d'ici peu.

Imaginez tout simplement l'évacuation
de votre immeuble dans la précipitation,
avec peu de visibilité et des vélos qui vous



barrent l'issue de secours... A chacun de
prendre sa responsabilité ... en évitant
ceci, en parlant aux faiseurs, en nous
contactant ...

Merci de penser à la sécurité de tous
les habitants de votre immeuble!



NOUS CONTACTER

Par téléphone
02/430 65 00

Cellule Accueil-Info

Du lundi au jeudi de 08h30 à 12h00
et de 13h00 à 16h30
Le vendredi de 08h30 à 12h00



NOUS RENCONTRER

Permanences du Centre Evere

Le mardi de 13h00 à 16h30
Av. Constant Permeke 83

Permanences du Bas Evere

Le mercredi de 13h00 à 16h30
Rue Picardie 92

Permanences du Haut Evere

Le jeudi de 13h00 à 16h30
Av. Auguste Vermeylen 58 (9^{ème} étage)

Tous les locataires peuvent venir à
chaque endroit. Nous vous remercions
de respecter ces heures.

Permanence spécifique pour les candidats-locataires

Le mercredi de 8h30 à 11h30
Av. Constant Permeke 83



NOUS ÉCRIRE

SCRL EVERECITY

Avenue Constant Permeke, 83/33
1140 Evere
everecity@everecity.be



BLABLACITY • QUADRIMESTRIEL EVERECITY • MAI 2018

VOTRE
NOUVEAU
JOURNAL !

DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, UN DÉFI À RELEVER DE JOUR EN JOUR

Chers locataires, Madame, Monsieur,

L'harmonieux travail d'une société de
logement est de pouvoir jongler entre une
gestion financière saine, un patrimoine locatif
mis aux normes et entretenu, une qualité du
« bien vivre ensemble » au sein de la cité, un
respect du Code du logement et des règles
établies par la tutelle régionale.

Chaque membre du personnel a un rôle
important à jouer qui permet à EVERECITY
d'offrir au monde extérieur l'image d'une
société dynamique aux bâtiments propres et
attirants.

L'argent est bien sûr le nerf de la guerre.
Gérer les loyers, les arriérés locatifs, payer le
personnel de la société ainsi que les firmes
sous-traitantes, trouver des financements
pour réaliser les grands travaux de
rénovation, encadrer et superviser ces grands
travaux sont des missions essentielles et
quotidiennes.

Le véritable challenge pour nos services est
d'identifier les logements vides à remettre
en location après rafraîchissement qui composent

nos Inoccupés et les logements présentant
de gros problèmes d'humidité ou des défauts
techniques majeurs qui deviendront les
Inoccupables.

La société de logement idéale serait bien
entendu celle où tous les logements seraient
neufs, propres, occupés et aux normes
énergétiques et autres.

Hélas, notre société de logement possède des
logements de plus de 50 ans qui nécessitent
de très gros travaux de remise en état pour
lesquels nous obtenons petit à petit des
financements régionaux sous forme de
crédit et de subsides, mais qui, dans l'attente
notamment de la réalisation de procédures
diverses, vous laissent peut-être une vitrine
de logements abandonnés.

La gestion des Inoccupés et des travaux de
rafraîchissement passe par un calendrier
précis et synchronisé avec la cellule location
qui procède aux attributions.

La programmation au long terme des
gros travaux de rénovation de groupes de
logements ou d'immeubles est gérée de main
de maître par le département Stratégique,

doté de techniciens expérimentés.
Des travaux à EVERECITY, il va y en avoir
beaucoup dans les prochains mois.
Des réunions avec les habitants des logements
concernés ont déjà eu lieu et auront lieu avant
chaque démarrage de chantier.
Vous pouvez compter sur la cellule de
développement social pour vous aider à gérer
au quotidien les petits problèmes que vous
ne manquerez malheureusement pas de
rencontrer pendant ces travaux.
Nos équipes ont acquis l'expérience de la
gestion de ces chantiers et nous pouvons
espérer que nous nous sommes affranchis
des erreurs du passé.

Bel été, bonne lecture du Blablacity, ne le jetez
pas sur la voie publique car il vaut de l'argent.

Louise Delhaye
Présidente de Everecity



« Lire Blablacity, ça peut rapporter gros ! » > TIRAGE AU SORT

On le relève trois fois par an dans sa boîte aux lettres, on découvre
ses articles avec curiosité, on détaille ses photos, on en parle entre
voisins...Oui, nous parlons bien du Blablacity !
Mais il arrive aussi que l'on s'en débarrasse sans même lui avoir
décroché un regard, voire qu'on l'abandonne sur l'espace public
qu'il vient alors salir...

Aussi, Everecity instaure désormais un nouveau concours vous
incitant à conserver soigneusement chaque numéro et... vous per-
mettant par la même occasion de remporter un LOT sympa ☺ !

Votre Blablacity porte un numéro (en haut à gauche). Une fois par
an, 30 NUMEROS de votre journal de quartier seront tirés au sort.
Les locataires qui seront en possession d'un exemplaire gagnant
pourront le rapporter à Everecity et repartir avec un bon d'achat
d'une valeur de 50€.

Le tirage se fera à l'occasion de l'Assemblée Générale des
Locataires de décembre et sera publié dans le 1^{er} numéro de
l'année 2019.

BONNE CHANCE À TOUTES ET TOUS !

(Règlement disponible sur demande)

LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VIDES

D'aucuns s'interrogent sur les raisons de l'inoccupation depuis plusieurs mois, voire plusieurs années d'un certain nombre de logements d'Everecity. Si l'interrogation est légitime, il n'en demeure pas moins que ces inoccupations s'expliquent par la nécessité de conduire des travaux importants et les nombreuses étapes qu'un projet doit nécessairement franchir entre les constats techniques et la remise dans le circuit locatif après rénovation.

Un long périple

Généralement, il s'agit de non-conformités aux normes du Code bruxellois du Logement ou la présence d'importants problèmes d'étanchéité au niveau de l'enveloppe. Si le locataire est en place, nous nous concertons avec lui pour vérifier s'il souhaite rester dans les lieux ou déménager vers un autre logement appartenant à Everecity, ceci en lien avec la gravité des problèmes techniques, le délai dans lequel les travaux peuvent s'exécuter ou si des travaux provisoires sont envisageables. Bien entendu, certains travaux peuvent se conduire avec les locataires en place, ce que nous tentons de faire autant que possible. Dès libération du logement, il restera inoccupé jusqu'après les travaux.

Nous dressons de manière récurrente des diagnostics de notre patrimoine et établissons des projets cohérents et ambitieux qui intègrent le traitement des pathologies, suite à quoi des demandes de financement sont introduites auprès de notre tutelle, la SLRB. Dès la notification de l'octroi du financement, le projet est mis sur les rails et peut démarrer son processus. S'ensuivent de nombreuses phases par lesquelles le projet transite, à savoir la désignation de l'auteur de projet en charge de la mission d'étude et de suivi des travaux, l'élaboration de l'étude (esquisse, avant-projet), la préparation de la demande de permis d'urbanisme, la préparation du dossier permettant la mise en

FOCUS

Rénovation lourde de l'immeuble situé rue Willebrord Van Perck 38.
Budget des travaux : 750.000 EUR

Dans le cadre de ce projet, l'immeuble fera l'objet d'une rénovation complète. Les travaux suivants sont prévus : isolation de l'enveloppe (façades et toiture), remplacement des menuiseries extérieures, installation d'un chauffage central collectif, mise en place d'un système de ventilation double-flux, rénovation complète de l'ensemble des composants,....



Rénovation partielle enveloppe des immeubles situés rues Picardie 92 / Doolegt 2-4 / F. Verdonck 10-12 et avenue Gibet 18-20-22
Budget des travaux : 3.186.000 EUR

Le projet ambitionne de résoudre les problèmes liés aux pathologies de l'enveloppe des immeubles (infiltrations, ponts thermiques, dégradation des bétons,...). Les travaux suivants sont prévus : rénovation et isolation des façades latérales (pignons) et toitures et réparation des bétons apparents. Le dossier est actuellement en cours d'étude et se situe au stade de l'avant-projet. Il s'agit de l'étape qui définit les orientations

principales du projet et précise l'estimatif des travaux. Cette étape précède l'introduction de la demande de permis d'urbanisme. Selon le planning prévisionnel, le début des travaux est prévu pour le 3^e trimestre 2019. Seuls les logements particulièrement touchés par des infiltrations sont inoccupés actuellement et nous suivons de près la situation sur le terrain.

concurrency des travaux et pour terminer la désignation de l'entreprise en charge des travaux. Ce long processus, qui intègre différentes phases de validation en interne et par notre tutelle, la SLRB, s'étale sur une période moyenne de 4 ans.

Actuellement, **EVERECITY** dénombre 70 logements concernés par cette situation.

SUR LES PRINCIPAUX PROJETS MIS EN ŒUVRE

Rénovation lourde intérieure de 32 logements situés clos des Lauriers Roses 1 à 100 - Budget des travaux : 1.420.000 EUR

Le projet consiste en la rénovation complète de l'intérieur de 32 logements. Les travaux comprennent essentiellement la mise en conformité des installations techniques (électricité, gaz, chauffage,...), l'installation d'un chauffage central (élimination du risque CO), la rénovation des installations et des équipements sanitaires, la rénovation de l'ensemble des autres composants

vétustes (chapes, plafonnage, revêtements de sol, revêtements muraux,...). L'intervention s'opère en deux phases. Une première phase qui regroupe 16 logements est d'ores et déjà en cours de réalisation avec une remise en location prévue au 1^{er} juillet 2018. La seconde phase débutera quant à elle au 4^e trimestre 2018 pour se terminer au plus tard mi-2019.

Démolition / reconstruction des immeubles situés clos des Lauriers Roses 101 à 106
Budget des travaux : 11.000.000 EUR

Les logements dits « Variels » situés clos des Lauriers Roses 101 à 106, nécessitent des investissements considérables pour être mis aux normes actuelles. On peut nommer la faible qualité du bâti initial, la dégradation de leurs composants, le non-respect des normes de sécurité, sa faible performance énergétique par une isolation des façades inexistante et l'absence de chauffage central. Compte-tenu du faible degré de confort qui en résulte, combiné à la typologie des logements (flats destinés aux personnes âgées), il convient de remédier à la situation.

Ce projet a dès lors fait l'objet d'une candidature dans le cadre de l'appel à projets pour la production de logements innovants lancé par le Gouvernement régional. L'habitat innovant concerné dans le cadre de cette opération sera des logements communautaires pour personnes âgées. Le terrain offre la possibilité de porter le nombre à +/- 93 unités. L'ensemble des logements devra se vider avant les travaux, mais à ce stade, aucun planning n'est fixé.



Rénovation complète de l'enveloppe et des installations techniques des maisons individuelles situées avenues F. Villon 1 à 60 et Gibet 1 à 7
Budget des travaux : 5.100.000 EUR (phase 1) + 2.630.000 EUR (phase 2)

Le projet consiste en la rénovation complète de l'enveloppe et des installations techniques de 52 maisons individuelles. Il prévoit également une remise en état intérieure des logements qui n'ont pas encore fait l'objet d'une rénovation par la régie ouvrière d'EVERECITY. Les travaux comprennent essentiellement la rénovation et l'isolation de l'enveloppe (façades et toiture), le remplacement des menuiseries

extérieures, la mise en conformité des installations techniques (électricité, gaz, chauffage,...), l'installation d'un chauffage central (élimination du risque CO), la rénovation des installations et des équipements sanitaires, la mise en place d'une ventilation efficace, ainsi que la rénovation des composants vétustes (chapes, plafonnage, revêtements de sol, revêtements muraux,...).



L'intervention s'opérera en deux chantiers successifs. Le premier chantier, dont la durée d'exécution est fixée à 3 ans, débutera au mois de septembre 2018 et concernera les 34 maisons situées avenues Villon 2 à 60 (côté pair) et Gibet 1 à 7. Dans le cadre de ce chantier, les travaux seront organisés en différentes phases successives regroupant quelques maisons à la fois. Ce phasage permet d'une part, de déplacer les locataires en fonction de l'avancement des

travaux (ce qu'on appelle « une opération tiroir ») et d'autre part, d'éviter un chantier d'envergure impactant l'ensemble de la rue. Les logements libres actuellement seront les premiers concernés par les travaux, suite à quoi ils seront immédiatement remis en location.

Le second chantier qui concerne les 18 maisons situées avenue Villon 1 à 35 (côté impair) ne devrait quant à lui démarrer qu'après la clôture du premier chantier.