



TRAVAUX DE DESAMIANTAGE

SEANCE D'INFORMATION OBLIGATOIRE DESTINEE AUX HABITANTS DES IMMEUBLES ARCHIDUCS 1 ET 3 - PHLOX 8 ET 10 - 24 janvier 2024

Questions / Réponses

Nous ne vous déménageons pas parce que vivre dans votre logement est dangereux mais parce que le principe de précaution nous impose de désamianter les immeubles et qu'il est impossible de le faire si les locataires continuent à occuper leur logement.

Question 1 : Nous ne pouvons plus forer dans notre logement. Mais nous avons tous déjà fixé un cadre dans le mur et donc foré. Vous avez fait beaucoup de poussières aussi lors du remplacement des canalisations. Doit-on s'inquiéter ?

L'expert amiante confirme que le risque lié au logement est infime : nous avons découvert la présence de matériaux contenant de l'amiante mais pas de l'amiante pur dans vos appartements. Lorsqu'on fore dans le plafonnage ou lorsqu'on place une canalisation, la poussière dégagée est principalement constituée de plâtre. Votre situation n'a heureusement rien de comparable avec d'autres situations, comme celle vécue par les travailleurs d'Eternit qui étaient malheureusement exposés à de l'amiante pur, 8h par jour.

Cependant, à partir d'aujourd'hui, il est important de ne plus abîmer les matériaux contenant de l'amiante et donc nous vous demandons de ne plus toucher aux plafonnages (ne pas forer, ne pas détapisser, par ex.).

L'amiante a été utilisée de manière massive dans le bâtiment et dans de multiples applications industrielles durant des décennies et on y a tous malheureusement été confronté dans notre quotidien (bâtiments publics, habitat, voitures...). Les matériaux amiantés sont présents dans beaucoup de bâtiments construits au XX^{ème} siècle dans le monde entier. A l'époque, le risque n'était pas connu. Par exemple, il y avait de l'amiante dans les freins des voitures, donc à chaque fois que dans la rue, une voiture freinait à côté de nous, on était susceptible de respirer des particules d'amiante. Dès que nous avons eu connaissance de la situation, nous avons immédiatement pris les mesures de précaution qui s'imposent. La législation sur l'amiante a fortement évolué et au cours des années futures, elle évoluera certainement encore.

Question 2 : quel est le délai limite pour notre déménagement ? Le déménagement est-il à notre charge ? Quelles répercussions sur nos charges et notre loyer ?

Le déménagement va être organisé par phase, bâtiment par bâtiment et les premières attributions démarreront dans les prochaines semaines. Dans 12 à 18 mois, tout le monde aura déménagé.

Le déménagement est à votre charge. Cependant, des aides au déménagement existent dans certaines conditions, notamment de revenus, des dispositifs sont prévus dans le code du logement de la Région bruxelloise. Il y a également une possibilité de réduction de loyer (mais plafonnée et répartie sur 3 mois).

Vous pouvez prendre un rendez-vous individuel avec le service locatif et social de manière à calculer l'impact vous concernant et vérifier si vous avez droit à une aide.

Question 3 : êtes-vous certain qu'il n'y aura pas de matériaux contenant de l'amiante dans le logement où vous vous relogerez ?

Le Logis-Floréal réalise un inventaire de l'amiante avant chaque rénovation de logement. Si la présence de matériaux amiantés est détectée, le désamiantage est réalisé avant toute autre rénovation. Le logement dans lequel vous déménagerez sera rénové et par conséquent il ne contiendra pas de matériaux contenant de l'amiante.

Nous veillerons également à ne pas vous muter dans un immeuble qui fera l'objet de gros travaux à court terme.

Question 4 : actuellement mon logement est équipé d'un chauffage central collectif, est-ce qu'il y aura un chauffage collectif dans mon nouveau logement ?

Tous les logements rénovés du Logis-Floréal sont désormais équipés d'un chauffage central avec radiateurs soit individuel soit collectif.

**Question 5 : les logements où l'on va nous déménager sont-ils rénovés ?
Y aura-t-il du double vitrage ?**

Tous les logements seront rénovés, toutes les installations sont aux normes. Les logements ne sont cependant pas équipés (cuisine).

Certains appartements sont équipés de double vitrage mais pratiquement aucune maison ne l'est car nous sommes obligés de respecter des règles strictes imposées par la Région bruxelloise en raison du Classement du patrimoine et parce que le double vitrage coûte excessivement cher. La Région n'a plus de budget en ce moment et ne peut donc plus octroyer les subsides nécessaires à couvrir en partie le coût des travaux. Les travaux de rénovation ont un impact sur votre loyer (le coût du placement est intégré dans le calcul du loyer, les économies d'énergie sont donc absorbées par l'augmentation du loyer).

En effet, le gain en énergie par la pose de double vitrage est faible (10% de déperdition de chaleur). Néanmoins, quand un châssis est endommagé, on essaie dans la mesure du possible de le remplacer par un double vitrage.

Les travaux d'isolation de toiture sont moins onéreux et limitent la déperdition de chaleur de 30%. Nous privilégions donc ce type de rénovation, qui a moins d'impact sur le loyer et plus d'impact sur vos économies d'énergie.

Question 6 : pouvoir entrer en contact avec Le Logis-Floréal par téléphone est parfois compliqué. Pourrions-nous avoir un numéro de téléphone ou le mail d'une personne de contact pour pouvoir poser nos questions ?

Nous comprenons cette problématique. Nous remettrons à tous les habitants une fiche contact complète avec les numéros de téléphone, les heures de permanences ainsi que les numéros de GSM des 3 assistantes sociales. Vous serez invités à prendre un rendez-vous individuel où vous pourrez poser toutes vos questions et donner vos desideratas dont il sera tenu compte dans la mesure du possible.

Question 7 : quand les travaux seront finis, est-ce qu'on sera prioritaire pour revenir dans notre immeuble ?

Le déménagement sera définitif. Les travaux vont durer plusieurs années et transformeront le nombre de chambres et la disposition des logements. Si un ménage souhaite revenir, il faudrait lui attribuer un logement qui corresponde à sa composition de ménage. Grâce au plan de relogement plusieurs ménages (+70 ans et/ou porteur de handicap) iront dans un logement deux chambres (considéré comme inadapté), alors que légalement ils n'auraient droit qu'à un 1 chambre. Revenir supprimerait cet avantage.

De plus, par expérience, une fois bien installés dans un nouveau logement, les locataires n'ont plus envie de subir à nouveau un déracinement et un déménagement. Le bâtiment aura changé, les voisins d'avant seront partis. Le retour n'est donc pas envisagé.

Question 8 : Actuellement il y a des panneaux solaires sur le toit de notre bâtiment, y en aura-t-il là où je déménagerai ?

Les panneaux solaires sont un appoint pour l'eau chaude sanitaire, ils ne produisent pas d'électricité. Il n'y aura pas nécessairement de panneaux solaires sur le bâtiment dans votre nouveau logement.

Il y a des projets dans certains immeubles mais on ne peut pas en installer sur les toits des maisons classées.

Question 9 : est-ce qu'on peut choisir le quartier ou c'est vous qui décidez ?

Vous allez pouvoir émettre vos souhaits et demandes lors de votre rendez-vous individuel. Dans la mesure du possible, il en sera tenu compte dans l'attribution qui vous sera proposée mais notre patrimoine est limité et nous devons reloger rapidement 45 ménages donc nous ne serons pas en mesure de répondre à tous les souhaits.

Question 10 : chaque appartement aura-t-il une cave ?

Oui, tous les appartements disposent d'une cave.

Question 11 : est-ce qu'il y a des maisons et des appartements proposés ?

Oui, il se peut que vous soyez muté dans une maison ou dans un appartement. Les logements 4 chambres et 5 chambres sont d'office des maisons car le Logis-Floréal ne possède pas de grands appartements. De même, nous avons peu de maisons 2 chambres.

Question 12 : à partir de quand doit-on préparer ses affaires pour déménager ?

On estime que le déménagement sera intégralement réalisé dans 12 à 18 mois pour l'ensemble des logements. Selon l'immeuble dans lequel vous habitez, le déménagement sera rapide. Le déménagement se fera dans l'ordre suivant : Phlox 8, Archiducs 1, Archiducs 3, Phlox 10.

Question 13 : Avec mon handicap, j'habite au rez-de-chaussée et je ne sais pas monter des escaliers, est-ce que je serai muté dans un logement avec des escaliers ? Mes voisins m'apportent souvent de l'aide, que se passera-t-il ensuite ?

Ce sera bien entendu pris en compte par le service social et il sera attribué dans ce cas de figure un rez-de-chaussée ou un appartement avec ascenseur. Si des voisins ont l'habitude de s'entraider au quotidien, il faudra le signaler lors de votre rendez-vous individuel, il en sera dans la mesure du possible tenu compte et on essaiera de vous reloger dans le même immeuble.

Question 14 : Connaissez-vous les adresses des logements libres ? Où sont-ils situés ?

A l'heure actuelle, nous ne connaissons pas les 45 logements qui seront attribués. Les attributions dépendront de la vitesse de rénovation des logements que nous avons déjà récupérés et des sorties locatives que nous ferons au cours de cette année (et dont nous n'avons pas encore connaissance). Par contre, l'ensemble des logements proposés sont répartis sur l'ensemble de la cité-jardin – site Logis et site Floréal - et nous tiendrons compte dans la mesure du possible du quartier où vous souhaitez habiter.

Vous restez donc dans la société, à Watermael-Boitsfort ou à Auderghem et il n'est pas question d'être muté dans une autre SISF.

Question 15 : vous nous ferez une seule proposition ?

Nous devons agir dans des délais très courts et par conséquent, nous ne vous ferons qu'une seule proposition mais il sera tenu compte, dans la mesure du possible, de vos demandes afin de vous proposer un logement qui réponde au mieux aux besoins de votre ménage.

Question 16 : les meubles de cuisine qu'on a installés, est-ce qu'on pourra les démonter ?

Notre expert précise que la récupération de mobilier de cuisine en vue d'être réinstallé dans le nouveau logement est parfois possible mais chaque cas devra être examiné avec précaution. Les habitants qui souhaitent récupérer leurs meubles de cuisine sont invités à le signaler lors des entretiens individuels.

Question 17 : Je dois dire quoi à mes enfants ?

Vous pouvez les rassurer, vous allez rester dans le même quartier, vous allez simplement déménager dans un logement adapté.

Question 18 : est-ce qu'on aura un appartement de la même superficie ?

Tous les logements ont des superficies différentes. Il est probable que le logement attribué soit plus petit, surtout si vous déménagez vers un logement disposant de moins de chambres. Les normes de taille de chambre sont fixées par la Région de Bruxelles Capitale et nous les respectons.