



Travaux de désamiantage

Séance d'information obligatoire destinée aux habitants des immeubles Archiducs 1 et 3 – Phlox 8 et 10

Mercredi 24 janvier 2024

1



1. Introduction

- Constat : présence de matériaux qui contiennent de l'amiante dans les immeubles et les logements construits au XX^{ème} siècle. Ce n'est donc pas une problématique propre au Logis – Floréal.
- Le principe de précaution prévaut et nous avons l'obligation de désamianter nos bâtiments.
- Nous sommes conscients que cet état de fait aura un impact sur votre vie quotidienne.
- Nous allons tout mettre en œuvre pour vous accompagner au mieux durant cette période difficile.

2

1. Introduction



- Présentation des intervenants :

Expert amiante:

Grégory Bayeul, Administrateur – Responsable technique et Qualité – CBConseil.

Le Logis – Floréal:

Daphné Godfirnon, Directrice générale.

Ingrid Plancqueel, Directrice générale adjointe

Frédéric Francuck, Responsable du Pôle Opérationnel et Maintenance

Laurent Hachouche, Responsable du Pôle investissement

Noémie Picavet, Responsable du Service Locatif et Social

3

Sommaire



1. Introduction
2. Qu'est-ce que l'amiante et pourquoi a-t-elle été utilisée dans le secteur du bâtiment au XX^{ème} siècle?
3. Concrètement, dans votre logement
4. Où se trouve l'amiante dans votre logement ?
5. Travaux de désamiantage et de réhabilitation
6. Plan de relogement
7. Mesures de précaution
8. Questions - réponses

4

2. Qu'est-ce que l'amiante et pourquoi a-t-elle été utilisée dans le secteur de la construction?



- ➔ L'amiante est une roche naturelle fibreuse.
- ➔ L'amiante a été utilisé massivement au XX^{ème} siècle pour ses propriétés physiques :
 - Résistance au feu
 - Solidité
 - Propriétés acoustiques
 - Imputrescible
 - Légèreté
 - Isolant électrique
 - ...
- ➔ On la retrouve malheureusement dans de nombreux bâtiments construits au XX^{ème} siècle et pas uniquement dans certains bâtiments du Logis-Floral.

5

3. Concrètement, dans votre logement :



Nous avons réalisé des mesures d'air par microscopie électronique dans les 4 immeubles (méthode d'analyse la plus précise sur le marché) :

- ➔ **aucune fibre d'amiante n'a été détectée.**
 - L'amiante n'est pas le composant principal du matériau.
 - L'amiante est prisonnier du matériau.
 - L'amiante ne s'évapore pas du matériau.
 - L'amiante se libère si on l'altère, surtout mécaniquement.
 - C'est **respirer** des poussières d'amiante qui est dangereux, pas le matériau en tant que tel.
- ➔ Le **risque** est extrêmement **faible** tant qu'on ne dégrade pas les matériaux.



6

4. Où se trouve l'amiante dans votre logement ?



Tablettes de
fenêtres



7

4. Où se trouve l'amiante dans votre logement ?



Le plafonnage



8

4. Où se trouve l'amiante dans votre logement ?



Le revêtement de sol



9

4. Où se trouve l'amiante dans votre logement ?



Conduits d'aération en cave



10

5. Travaux de désamiantage et de réhabilitation



Dans **tous les appartements et parties communes, il faut :**

- **enlever tous les plafonnages** (murs et plafonds) et les évacuer
- **démonter tous les revêtements de sol et chapes** et les évacuer

Cela nécessite de **démonter et d'évacuer tous les équipements:**

- Cuisines
- Lavabos, baignoires, WC
- Radiateurs
- Tuyauteries d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage
- Réseau électrique
- ...

➔ **Durée des travaux : plusieurs années durant lesquelles les bâtiments seront inhabitables. L'étendue des travaux et leur durée imposent de reloger tous les locataires.**

11

6. Plan de relogement



L'article 12 de l'AG de la Région Bruxelles-Capitale (26/09/1996) précise :

Lorsqu'une SISF entreprend de reloger des locataires d'habitations vouées à réhabilitation, les modalités pratiques doivent en être définies dans un plan de relogement à soumettre à l'assentiment de La SLRB.

➔ La SLRB a approuvé le plan de relogement proposé par Le Logis-Floréal.

- 45 ménages sont concernés :
 - 24 ménages isolés
 - 10 ménages avec 1 enfant
 - 6 ménages avec 2 enfants
 - 3 ménages avec 3 enfants
 - 2 ménages avec 4 enfants

12

6. Plan de relogement



- Le Logis-Floréal proposera un nouveau logement définitif à tous les ménages.
- Ce logement sera situé au sein du patrimoine du Logis-Floréal.
- Ces logements sont entièrement rénovés (sols, primaire sur les murs, électricité et chauffage aux normes) mais pas équipés.
- En principe le relogement implique un déménagement vers un logement adapté comme le précise l'Arrêté du Gouvernement Bruxellois c-à-d sur base des règles liées à la composition de votre ménage.

13

6. Plan de relogement



Qu'est-ce qu'un logement adapté (cf. Arrêté G. Bruxellois) ?

- *1 couple ou 1 personne seule = 1 chambre*
- *1 chambre supplémentaire*
 - *pour 2 enfants du même sexe ayant moins de 15 ans*
 - *pour 2 enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 12 ans*
 - *Pour 1 enfant handicapé*

la chambre doit avoir une superficie d'au moins 6m²

14

6. Plan de relogement



Le Logis-Floréal doit donc proposer un logement adapté au ménage du locataire

Cependant, nous avons pu prévoir plusieurs dérogations sur base de deux critères:

Transfert vers un logement 2 chambres pour les personnes qui sont reconnues handicapées ou qui ont + de 70 ans

15

6. Plan de relogement



Le plan de relogement implique :

- 5 mutations vers un logement 1 chambre
- 31 mutations/transferts vers un logement 2 chambres
- 5 mutations/transferts vers un logement 3 chambres
- 3 mutations vers un logement 4 chambres
- 1 mutation vers un logement 5 chambres

16

6. Plan de relogement



Organisation du plan de relogement :

- On privilégie les déménagements bâtiment par bâtiment, dans l'ordre suivant:
 1. Phlox 8
 2. Archiducs 1
 3. Archiducs 3
 4. Phlox 10
- Les ménages ne déménageront pas dans un flat
- Une seule proposition sera faite vu le démarrage rapide des travaux
- Nous tiendrons compte des préférences des ménages dans la mesure du possible

17

6. Plan de relogement



Organisation du plan de relogement :

- **Le service locatif et social va proposer un rendez-vous avec chaque ménage :**
 - pour vous expliquer le fonctionnement des mutations/transferts
 - prendre note des préférences de votre ménage
 - vous présenter les aides et accompagnements possibles
- ➡ **Possibilité de déjà prendre rdv en fin de réunion chez les personnes qui se trouveront au fond de la salle**

18

6. Plan de relogement



Concrètement:

1. Les **locataires** seront reçus en entretien individuel par le service locatif et social
2. Lorsqu'un **logement sera disponible, le ménage sera convoqué pour une attribution** de logement
 - **Information** sur la garantie locative à constituer et le futur loyer
 - **Visite** du logement
3. **Signature** du bail (1 mois – 1,5 mois après)
4. Délai pour déménager = 1 mois car **restitution du logement 1 mois après** la signature

19

6. Plan de relogement



Accompagnement ou aides

Le **service social individuel** est à votre disposition :

- pour vous aider à analyser la situation de votre ménage
- pour vous mettre en lien avec des sociétés de service (petits boulots) ou de déménagement
- pour vous apporter un accompagnement administratif
- pour vérifier avec vous les différents types d'aides possibles (ex: Allocation de relogement, ou Réduction de loyer)

20

7. Mesures de précaution à prendre



➡ Mesures à prendre par les locataires

- NE RIEN FAIRE - ne pas altérer les matériaux
- Ne pas toucher au plafonnage (pas de percement)
- Ne pas détapisser
- Ne pas modifier les revêtements de sols
- Nous vous demandons de continuer à nous contacter pour toutes interventions



➡ Mesures à prendre par les ouvriers en interventions ponctuelles

- Conditions particulières de travail: nos ouvriers ont suivi une formation
- Les interventions techniques suivantes sont sans risque :
 - changer un robinet
 - un interrupteur
 - une vanne de radiateur

21

Questions / Réponses



Merci pour votre attention

22