

Rapport D'Activités 2018

Le patrimoine immobilier communal
privé

1. Introduction

Ce document se veut une mise à jours du rapport 2017 avec, dans la mesure du possible, une vue globale chiffrée de la dernière législature.

2. Faits marquants en 2018

Loyer calqué sur la grille AIS

Le service du Patrimoine locatif est soumis à plusieurs législations en matière de fixation de loyers selon que le bien ait obtenu pour sa construction/rénovation des subsides ou non.

Dans le cas des biens non subsidiés, la fixation des loyers est libre. Néanmoins, l'administration utilisait une grille qui permet de fixer le loyer en fonction de la configuration du bien. Il s'avère que cette grille était obsolète et ne correspondait pas aux loyers fixés selon les revenus de nos locataires. Par exemple, les biens neufs réceptionnés en 2015 sis rue Dekeyn sont en dessous de ce que les AIS proposent pour un même type de logement et ce alors même que certains de nos locataires dépassaient largement les conditions d'admission du logement social.

En conclusion, vu le contexte financier de la commune et pour une simplification administrative **le Conseil a, en séance du 3 octobre 2016, étendu la grille AIS à tous les logements non subsidiés, ainsi qu'au tiers des logements dont le loyer est libre, appartenant à la catégorie « rénovation d'îlot ».**

Tableau des loyers AIS

Concerne	Indexation au 1er janvier 2018	
	Par les locataires dont les revenus sont inférieurs au seuil d'admission du logement social (Art. 16 §1er)	Par les locataires dont les revenus sont supérieurs au seuil d'admission du logement social (Art. 16 §1er)
Studio	341,98€	434,80€
Appart. 1 chambre	394,59€	504,85€
Appart. 2 chambres	460,35€	583,36€
Appart. 3 chambres	552,43€	708,96€
Appart. 4 chambres	657,66€	835,78€
Appart. 5 chambres et +	815,49€	1.047,14€
Maison 2 chambres	495,19€	708,96€
Maison 3 chambres	591,81€	835,78€
Maison 4 chambres	815,49€	1.047,14€

Envoi de SMS

Un nouveau dispositif nous a permis de mieux communiquer avec nos locataires et nos candidats.

A chaque demande d'intervention technique le locataire reçoit un sms avec le numéro de la demande

d'intervention, ce qui permet au locataire un meilleur suivi de sa requête. Les sms sont également envoyés pour les confirmations de rendez-vous, lorsqu'une panne survient (ascenseur, chaudière, etc.).

Nos candidats ne reçoivent plus de courrier les invitant à renouveler leur demande de logement, mais bien un sms.

Enfin, il est toujours possible au locataire de ne pas souscrire à ce nouveau procédé et de nous le signifier en signant un document de renonciation: le courrier postal sera dès lors privilégié tout comme pour les personnes dont le service ne possède pas de numéro de GSM.

En 2018 2814 SMS ont été envoyés :

SMS	Nombre
N° DI + rdv Maintenance	1352
Annonce de passage, rdv	437
Diverses demandes et annonces aux locataires (pannes ascenseurs, vérification compteurs , panne réseau etc.)	724
Confirmation pour la visite d'un logement	301
TOTAL	2814

La sécurisation des biens

En 2018, le service a lancé une réflexion pour la sécurisation d'immeubles comprenant au moins quatre logements

Ci-dessous les immeubles déjà identifiés qui seront sécurisés par des portes avec ouverture par badge et d'une nouvelle parlophonie:

Rue Breamt, 51 & 65 ;
Rue de la Poste 5, 14 & 23 ;
Rue Saint-François 4-6-8-10, 17-17A & 28;
Rue Botanique, 21 ;
Rue Verte 26/30 & 32
Chaussée de Louvain 213 ;
Rue de l'Ascension 44.

Garanties locatives

Afin de mettre à jour les garanties locatives émises par le CPAS, des mesures ont été mises en place en collaboration avec les travailleurs sociaux du CPAS de Saint-Josse-ten-Noode.

Depuis 2016, un accord avec le comité spécial du service social du CPAS a été entériné sur la durée de validité d'une lettre de garantie locative; lorsque une lettre de garantie locative octroyée pour une durée déterminée est aujourd'hui expirée, les travailleurs sociaux introduisent une demande au comité afin que la lettre puisse dorénavant couvrir toute la durée d'occupation du bien par le preneur. Cependant, il n'est aucunement autorisé par le comité de modifier le montant prévu dans la lettre initiale, en cas de reconduction tacite du bail ou en cas d'indexation du loyer.

Dorénavant, pour tous les nouveaux baux, la lettre de garantie reste valide durant toute l'occupation du bien par le locataire.

Le tableau ci-dessous nous montre l'évolution du nombre des GL octroyées avec une forte augmentation en 2015, date à laquelle le service a entamé la mise à jour complète. Alors qu'en 2014, le taux de garanties locatives constituées était de 80%, il est passé à 95% fin 2016, et à 98% fin 2018 et ce grâce à un suivi

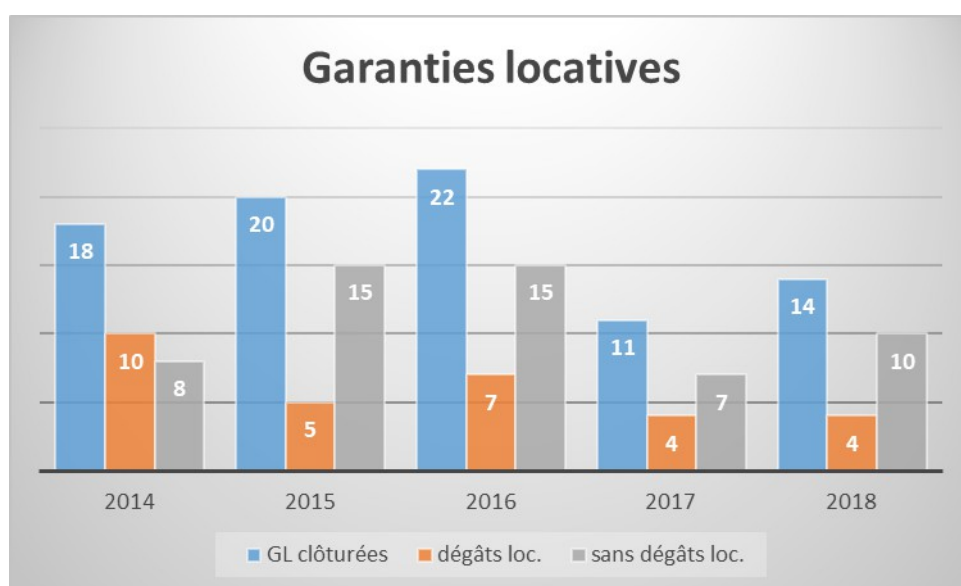
scrupuleux du service sur la constitution de la garantie bancaire.

Années	GL bancaires	GL CPAS
2014	18	7
Montant	17.594,74€	6.383,84€
2015	41	6
Montant	41.631,90€	7.038,63€
2016	22	9
Montant	19.459,95€	10.116,68€
2017	23	6
	24.278,64€	5.486,68€
2018	18	4
Montant	19.476,26	3.140,38€

Il est permis pour certains locataires, n'ayant pas assez de moyens pour constituer une garantie locative en un seul versement ou n'émergeant pas d'un CPAS, de la constituer progressivement par des versements mensuels: c'est le cas pour 9 garanties.

Au terme de l'occupation, un état des lieux de sortie contradictoire est établi entre les parties déterminant si la garantie locative peut être entièrement ou partiellement libérée pour le locataire (voir tableau ci-dessous). On constate que pour les trois dernières années le nombre de garanties locatives libérées en faveur des locataires est en hausse.

Années	GL clôtu- rées	dégâts loc.	sans dégâts loc.
2014	18	10	8
2015	20	5	15
2016	22	7	15
2017	11	4	7
2018	14	4	10



Nouveaux logements

Suite à l'acquisition dans le cadre de la rénovation du Quartier Nord. La commune a acquis en 2018 onze nouveaux bâtiments comportant un total de 28 logements supplémentaires (7 si les rez commerciaux sont transformés en logement).

Il s'agit des bâtiments suivants :

Linné, 39 : 2 rez commerciaux + 2 logements

Linné, 42 : 4 logements

Linné, 43 : 1 rez commercial + 2 logements

Linné 47: 1 rez commercial + 4 logements

Linné 62: 1 rez commercial + 2 logements

Linné 73: 1 rez commercial + 3 logements

Prairie 15: 1 logement

Prairie 21: 3 logements

Rivière, 8 : 3 logements

Rivière, 17 : 2 logements





Rivière, 21 : 1 rez commercial + 2 logements

A l'heure actuelle, sept bâtiments sont occupés par des locataires (Linné 39,42,43 & 73 ; Prairie, 15 ; Rivière 8 & 21).

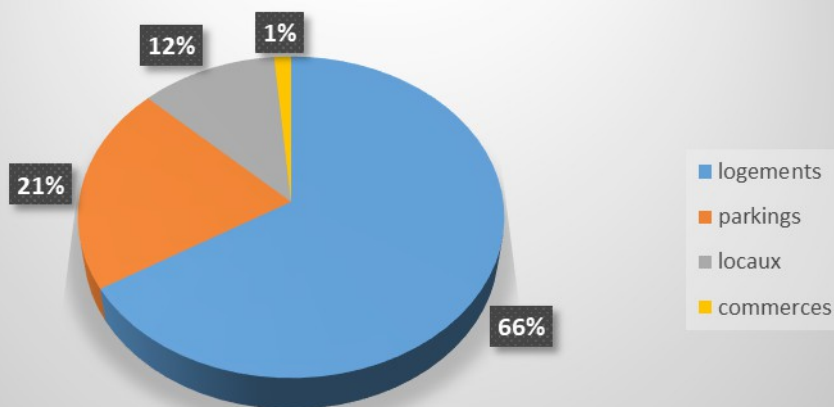
Une étude est prévue afin de rénover en profondeur ces logements afin de fournir à nos candidats des habitations de qualité.

3. Description et évolution du parc immobilier en 2018

Le parc immobilier privatif se compose de quatre catégories:

-  Les logements: 342 biens
-  Les parkings: 108 emplacements
-  Les locaux: 59 biens
-  Les commerces: 7 biens

Description du parc locatif



En ce qui concerne les **logements PMR** (personne à mobilité réduite) le parc se compose de 11 unités:

Saint-François, 4-6 : 6 appartements d'une chambre;
 Saint-François, 34-36 : 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 1 chambre;
 Union, 12 : 2 appartements 2 chambres ;
 Liedekerke, 69 : appartement 2 chambres.

Le tableau ci-dessous fournit une description détaillée des logements proposés et de leurs capacités:

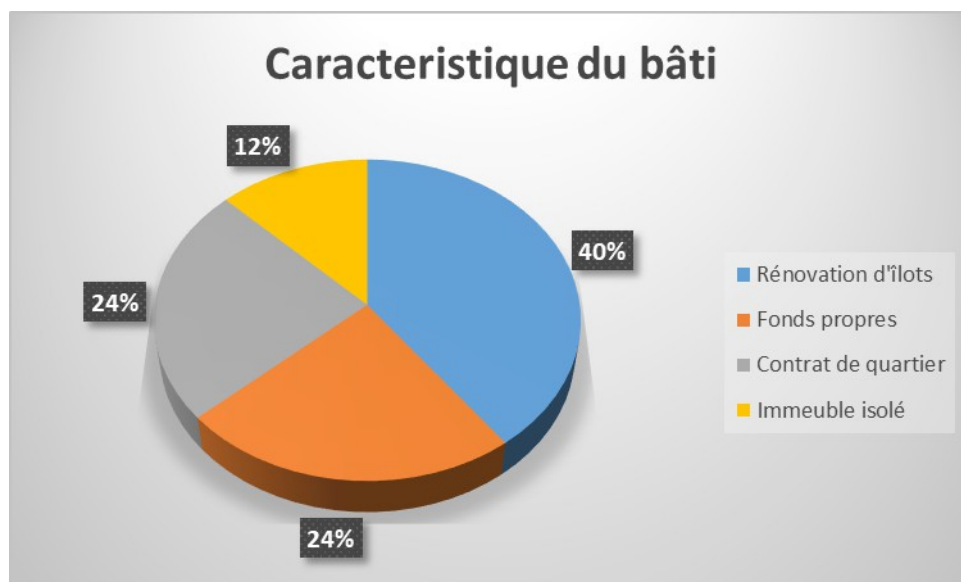
Type de logements	Nombre de chambres						
	0	1	2	3	4	5	6
Appartements		110	77	42	16	1	
Ateliers-logements		3					
Flats	21						
Duplex		3	24	16	10	4	
Triplex			1	1	8		
Maisons			4	6	5	7	4
TOTAL	21	116	106	65	39	12	4

Soit 783 chambres au total, une moyenne de 2,1 chambres par logement.

76% des logements communaux ont bénéficié de subsides régionaux soit pour la rénovation soit pour la construction, comme le démontre le tableau ci-dessous:

Rénovation d'îlots	136 logements
Fonds propres	107 logements
Contrats de quartier	82 logements
Immeubles isolés	43 logements

Caractéristique du bâti

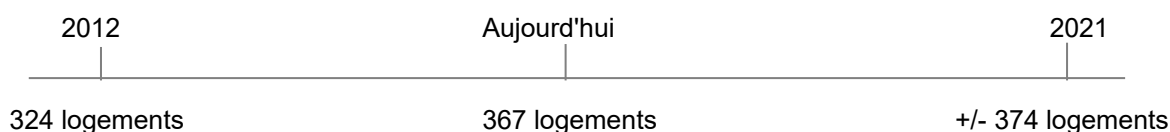


D'ici quelques années, il est prévu la réception de 27 nouveaux logements:

- Limite, 118: 3 logements (2 logements de 2 chambres, 1 logement de 3 chambres) 2020;
- Maison des cultures: 3 logements de 3 chambres 2021;
- Louvain, 89: 5 logements (1 studio, 2 logements de 1 chambre, 2 logements de 2 chambres) 2021;
- Brabant-Prairie: 6 logements (1 PMR de 1 chambre, 1 PMR de 2 chambres, 1 logement de 2 chambres, 2 logements de 3 chambres) 2020;
- Moulin, 137: 1 logement de 2 chambres 2020;
- Union, 35: transformation d'une maison unifamiliale en deux entités (2021);
- Commune, 77: transformation d'une maison unifamiliale en 2 entités (2020);
- Botanique, 53: transformation d'une maison unifamiliale en 2 entités (2021) ;
- Liedekerke, 113 : 3 logements (2 logements de 2 chambres, 1 logement 3 chambres) 2020.

Comme expliqué plus haut onze nouveaux bâtiments ont été acquis depuis en 2016 dans le Quartier Nord. Ces bâtiments feront l'objet d'une étude afin de les valoriser les logements.

Notons l'excellente coopération avec le service SRU (Rénovation urbaine), maître d'œuvre de tous les nouveaux logements produits, qui associe le service du Patrimoine locatif en amont afin d'identifier les besoins en nombre de chambres des habitations (il existe à l'heure actuelle une pénurie dans les habitations de 3 chambres), et qui développe une collaboration proactive sur les aspects techniques des bâtiments, évitant souvent des soucis dans nos habitations à plus long terme.



Augmentation de 53 logements soit 15,3 %

4.Candidats locataires et locataires

Les candidats

Les candidats reçoivent à la fin de l'année un sms les invitant à confirmer leur désir de se porter locataire d'un logement communal; les renouvellements de candidatures sont ouverts durant tout le mois de janvier. A défaut d'inscription, un courrier est envoyé les invitant à se présenter en nos locaux. Si malgré tout aucune inscription n'est enregistrée leur dossier se voit radié de notre registre. Il leur est toujours loisible de s'inscrire après la date fatidique, uniquement si la raison de l'empêchement est recevable et prouvée (maladie, voyage à l'étranger, etc.).

Outre l'envoi d'un SMS invitant les candidats à se rendre à notre guichet, les documents requis sont également réduits. En effet, auparavant les preuves de leurs revenus étaient nécessaires, alors que seule une composition de ménage est dorénavant exigée. La situation pécuniaire ne sera vérifiée que lors de la visite d'un logement et ce afin de s'assurer que le futur locataire est éligible pour certains logements proposés: contrat de quartier, immeuble isolé, rénovation d'îlot.

	2014	2015	2016	2018	2018
Nombre total de candidatures	704	601	699	578	641
Nombre de nouvelles candidatures	108	121	162	121	137
Candidats radiés	143	144	141	148	128

Lorsqu'un logement se libère, ce dernier est octroyé en fonction de la place que le candidat locataire occupe dans la liste d'attente. Pour rappel, le règlement communal prévoit une priorité pour tous les locataires qui ont introduit une demande de mutation. On entend par mutation négative un ménage qui sous-occupe son logement et une mutation positive un ménage qui sur-occupe le bien.

Ci-dessous le tableau regroupant les points de priorités:

Critères	Points de priorités
Arrêté d'insalubrité	4 points
Victime d'un événement exceptionnel	4 points
Femme seule, enceinte ou avec enfants	3 points
Sans logement ou logement précaire	2 points
Résiliation anticipée du bail	2 points
Personne handicapée dans le ménage	2 points
Personne de 65 ans	1 point
Par ancienneté d'années d'inscription	1 point

Notons le nombre important de refus invoqués pour des raisons géographiques d'une part et pour des raisons d'accessibilité du logement d'autre part, tels les biens aux étages sans ascenseur.

A titre d'exemple et afin d'illustrer la difficulté de louer certains biens, la majorité des motifs de refus sont concernés par les logements situés aux 3^{ème} ou 4^{ème} étages sans ascenseur. D'autres raisons de refus concernent la localisation géographique essentiellement lorsque le logement se situe dans le quartier Nord.

Tout refus ou acceptation d'un logement est soumis à la Commission d'attribution des logements. Cette dernière vérifie que le candidat/locataire est bien en ordre utile et remplit toutes les conditions requises pour

l'octroi d'un logement, et vérifie le bien fondé d'un refus de logement.

Le temps d'attente varie en fonction de la composition de ménage et de la taille des logements désirées. Néanmoins, ce délai diminue grâce à la production de nouveaux logements et aux mutations effectives.

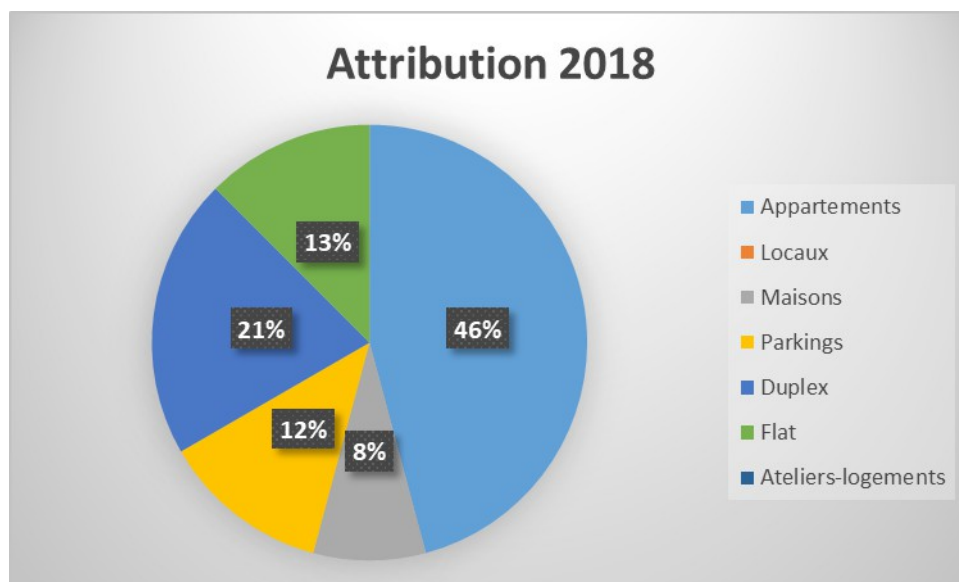
Logement	Inscription la plus ancienne en 2018	Inscription du prochain ménage en ordre utile	Inscription du prochain ménage pour l'attribution d'un logement
Flat	Août 2009	Août 2009	Août 2009
1 chambre	Mai 2008	Mai 2009	Octobre 2018 (muta.nég)
2 chambres	Septembre 2008	Mai 2014	Novembre 2015 (muta.nég.)
3 chambres	Mars 2006	Mai 2011	Avril 2019 (muta.nég.)
4 chambres	Janvier 2009	Juin 2009	Février 2014 (muta.pos.)

Les locataires

Le service a conclu en 2018 24 nouvelles locations (en 2017, 36) dont:

Type	2017	2018
Appartements	22	11
Locaux	2	0
Maisons	3	2
Parkings	9	3
Duplex	4	5
Flat	5	3
Ateliers-logements	0	0
Total	36	24

Attribution 2018



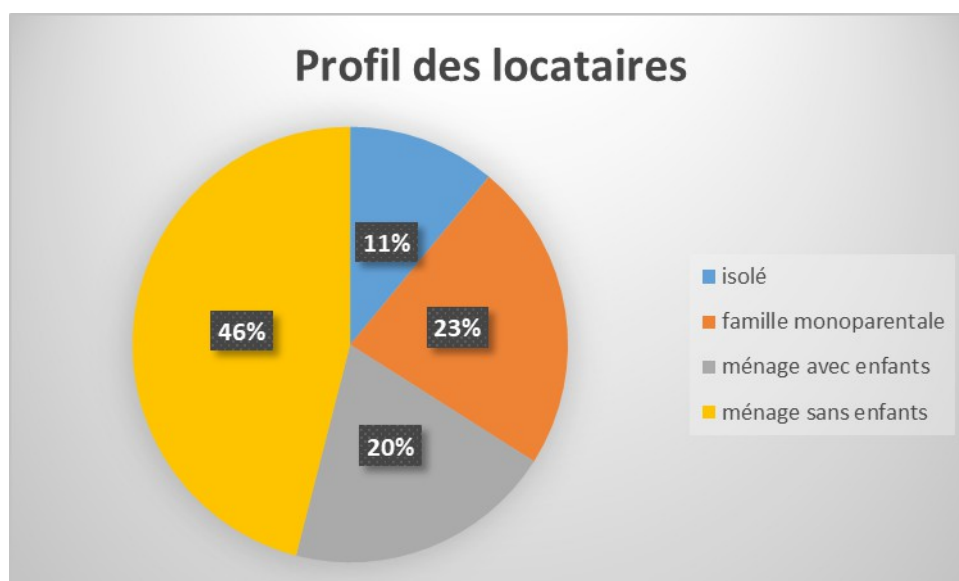
Sur les 24 (34 en 2018) attributions d'un logement on compte :

- 3 mutations négatives ;
- 5 mutations positives ;
- 1 transfert ;
- 3 régularisations de baux ;
- 9 candidatures ;
- 3 attributions parking.

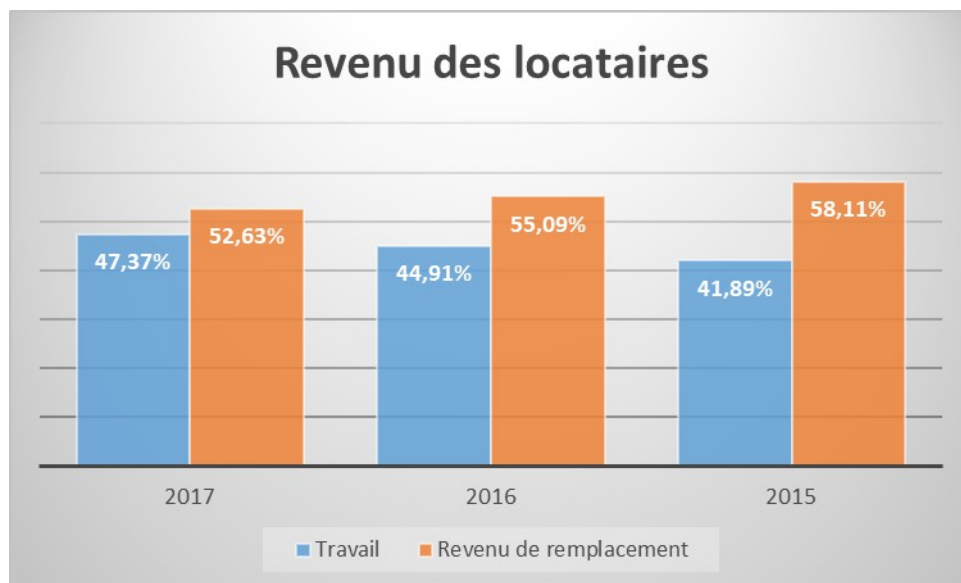
Nombre et profil des locataires

Fin 2018, 351 ménages (330 en 2017) occupent le parc locatif, ce qui représente 1.195 personnes (1011 en 2017). En moyenne, chaque logement est occupé par 3 personnes.

Profil des locataires

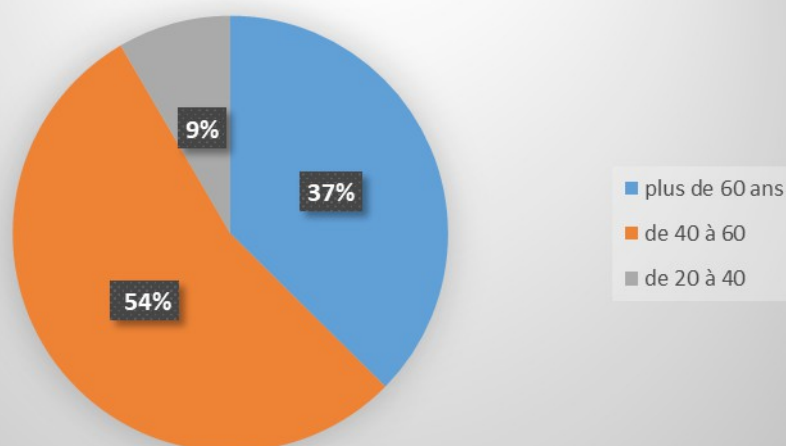


Le pourcentage des locataires percevant un revenu professionnel a augmenté par rapport à l'année précédente et s'élève à 48,73 % (47,37 % en 2017), alors que les locataires bénéficiant d'un revenu de remplacement (C.P.A.S., chômage, etc.) s'élève à 52,63 % (51,27 % en 2017). enfin, le revenu perçu par ménage est de 1.328,49 € et de 1.277,64 € en 2017 ainsi que 1.145,68 € en 2016.



La moyenne d'âge des chefs de ménage

Age moyen des locataires



plus de 60 ans : 37,39 % (41% en 2017)

de 40 à 60 ans : 54,20 % (51% en 2017)

de 20 à 40 ans : 8,41 % (8% en 2017)

Mutations négatives et positives

Le Service a procédé en 2018 à trois mutations négatives, il a ainsi libéré un appartement comportant 3 chambres à coucher, un appartement P.M.R. de deux chambres et une maison unifamiliale comportant 4 chambres à coucher.

Nous avons également pu constater pendant l'année écoulée une augmentation des demandes de mutations négatives, grâce notamment à une politique de démarchage spontanée du service auprès des locataires se trouvant en situation de sous-occupation par l'intermédiaire de l'envoi d'un courrier les encourageant à introduire une demande de logement plus adapté à leur situation familiale actuelle ainsi qu'à leur budget.

Le tableau ci-dessous illustre le nombre de **demandes effectives** de mutations fin décembre 2018 (positives et négatives).

	Mutations positives			
	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
1 chambre		1		
2 chambres			5	
3 chambres				4
4 chambres				
Totaux			10 demandes	

En 2016, on enregistrait 17 demandes de mutations positives.

Mutations négatives			
	1 chambre	2 chambres	3 chambres
1 chambre	3		

2 chambres		1	
3 chambres		1	
Totaux	5 demandes (5 en 2018)		

Le service enregistre 6 demandes de transferts (3 demandes en 2018).

Contrat de bail – renon

Le service se voit par moment obligé de solliciter le Collège afin de notifier une non-reconduction de bail à certains locataires. Le renon est envoyé par recommandé six mois avant l'échéance du bail et ce, pour deux raisons principales:

- dettes du locataire vis-à-vis des propriétés communales;
- la sous-occupation du logement: les locataires qui refusent de muter vers un logement plus adapté à leur composition de ménage.

En 2016, 7 préavis ont été envoyés dont 6 pour endettement.

Néanmoins, seuls deux renons ont été menés jusqu'à terme. En effet, l'effet dissuasif joue pleinement son rôle et permet aux locataires d'éponger leurs dettes. En règle général, un nouveau bail est conclu avec les intéressés et une vigilance accrue face au respect du contrat est mise en place.

5. Gestion technique du parc locatif: service maintenance

L'objectif principal de service Maintenance est la gestion quotidienne et la rénovation des biens. De plus, il est également en charge d'améliorer le parc locatif afin qu'il réponde au standard actuel.

Pour rappel, une demande d'intervention de la part d'un locataire ou lors d'une constatation par un conducteur des travaux équivaut à une ouverture d'un dossier et ne comprend pas les différentes interventions supplémentaires telles que les visites des conducteurs avant, pendant et après un chantier, le travail administratif lorsque l'assurance doit intervenir, etc.

Les demandes d'interventions ont augmenté en 2016: 769 DI contre 643 en 2015.

Le tableau ci-dessous regroupe toutes les actions entreprises par les conducteurs des travaux du service Maintenance du patrimoine locatif:

Actions	Nombre 2018	Nombre 2017	2016	2015
Nombre de DI (demandes d'intervention)	781	802	769	643
Nombre visites conducteurs	930	923	899	838
Nombre de FI (fiches d'interventions) demandées à l'équipe	672	645	644	705
Nombre de déclarations assurances	3	4	8	18
Nombre d'interventions demandées aux adjudicataires	315	309	305	305
Nombre de marchés extraordinaires	10	10	7	17
Nombre de contrôles après travaux	565	565	558	506

Le tableau ci-dessous détaille les 781 DI qui ont été enregistrées dans le courant de l'année 2018:

Type d'interventions	2018	2017	2016	2015
Chauffage & eau chaude	254	236	247	240
Plomberie	172	171	121	83
Électricité	85	83	85	81
Divers (carrelages, joints, faisabilité, ...)	125	101	123	58
États des lieux	51	50	57	55
Maçonnerie	57	60	34	54
Portes et fenêtres	37	49	44	42
Humidité	51	52	58	30
Total	781	802	769	643

Mise en peinture des communs :

Outre lorsque c'est nécessaire, le service a approuvé un grand plan de remise en peinture des communs pour les immeubles qui comportent au moins quatre logements. Le premier volet a été attribué en 2018. Les immeubles concernés sont situés :

- Rue Saint-François, 57 & 22 ;
- Rue de la Poste 01 & 02 ;
- Rue des Deux Eglises 105, 133 & rue de la Pacification 1.

Ascenseurs :

L'étude relative à la mise en conformité ou au remplacement des 13 ascenseurs du patrimoine locatif est terminée.

Le rapport conclut au remplacement de 9 d'entre eux et à la mise en conformité des 4 ascenseurs les plus récents.

Le marché de remplacement a été approuvé par le Collège et se trouve actuellement à la Tutelle. Dès approbation par la Tutelle, un avis de marché sera publié en vue de l'attribution des travaux. La sélection de l'adjudicataire et les aspects organisationnels prendront plusieurs mois.

Le démarrage des travaux est prévu pour 2019.

Contrat de performance énergétique :

La commune poursuit également son monitoring sur les performances énergétiques de tous ses biens en faisant appel à une entreprise spécialisée dans l'attribution des certificats PEB (Performance Énergétique des Bâtiments).

A l'heure actuelle 95 biens ont bénéficié d'un certificat PEB, les résultats sont assez décevants dans l'ensemble vu l'ancienneté de notre parc immobilier:

11 biens	B
12 biens	C
9 biens	



D
E
F
G

Marchés Publics

Détecteurs CO

Suite à l'initiative du chef d'équipe de la maintenance, nous avons décidé d'installer des détecteurs de CO2 dans les logements équipés de chaudières atmosphériques. Les installations sont entretenues chaque année et le CO contrôlé mais, par mesure de précaution, ces détecteurs seront installés très prochainement.

Visites de contrôle SIAMU

Dans certaines infrastructures comme les crèches ou certaines associations, une visite annuelle des pompiers est demandée pour nous certifier que les mesures de précaution sont effectives. Après leur visite, les pompiers nous envoient un rapport. Ce rapport peut nous avertir de certains aménagements à effectuer comme le placement d'une porte coupe-feu ou l'affichage des sorties de secours. Nous procédons alors à ces opérations afin de renforcer la sécurité incendie.

Moyens budgétaires et gestion financière

Les loyers

	Montant attendu	Montant perçu 2018	Montant perçu 2019	Montant perçu 2020	Différence	% Impayés
Loyers 2018	€ 1.986.741,26	€ 1.853.278,93	€ 97.712,22	€ 2.460,83	€ 33.289,28	1,68%
Loyers Associations	€ 191.818,83	€ 169.449,72	€ 22.369,11	€ -	€ -	0,00%
Loyers parkings	€ 47.731,28	€ 46.487,71	€ 1.053,81	€ -	€ 189,76	0,40%
Totaux	€ 2.226.291,37	€ 2.069.216,36	€ 121.135,14	€ 2.460,83	€ 33.479,04	1,50%

Les provisions

	Montant attendu	Montant perçu 2018	Montant perçu 2019	Montant perçu 2020	Différence	% Impayés
Provisions locatives	€ 198.502,77	€ 191.548,38	€ 3.567,39	€ 185,00	€ 3.202,00	1,61%
Provisions	24.804,00		550,00	-	-	0,00%

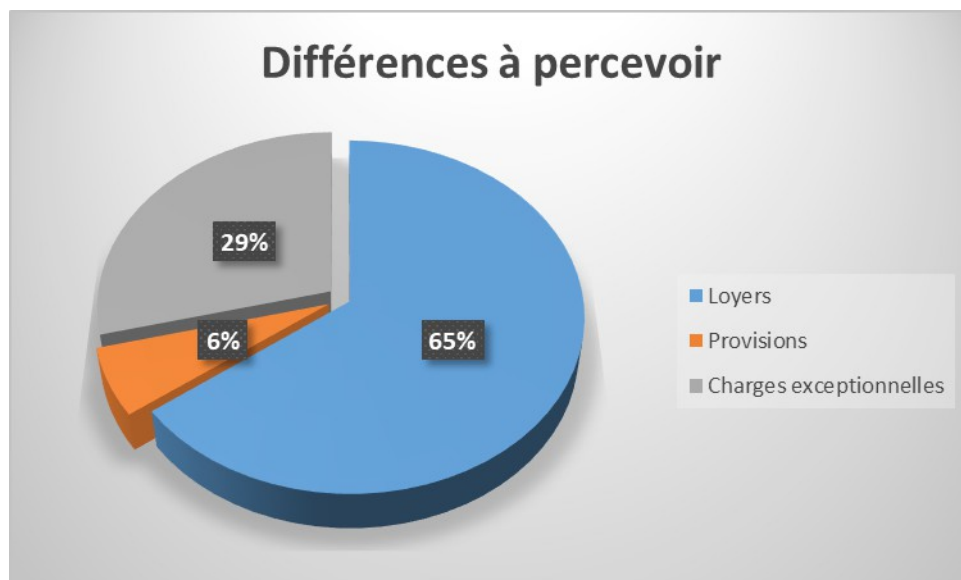
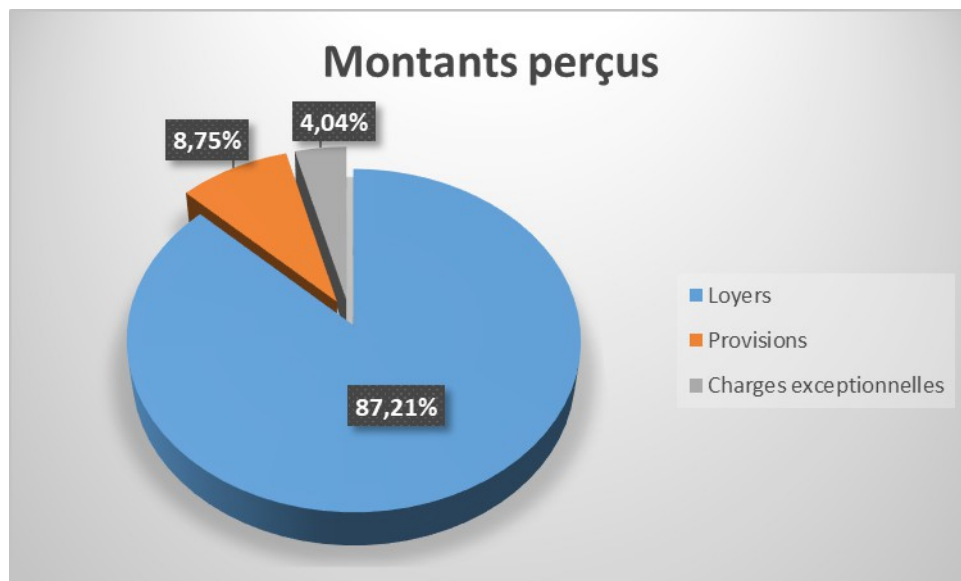
Associations	€	24.254,00 €	€	€	€	
Totaux	€	223.306,77	€	4.117,39	€	185,00
	€	215.802,38	€	3.202,00	€	1,43%

Les charges exceptionnelles

	Montant attendu	Montant perçu 2018	Montant perçu 2019	Montant perçu 2020	Différence	% Impayés
Décomptes Charges 2016	16.469,70	2.038,62 €	4.556,31	1.386,04	8.488,73	51,54%
Précompte Immobiliers	71.612,91	68.627,17 €	-	-	2.985,74	4,17%
Frais divers	715,00	665,00 €	50,00		-	0,00%
Décomptes de sorties	3.888,96	622,59 €	1.926,19	927,00	413,18	10,62%
Frais de rappels, avocats et contentieux	10.394,58	3.506,28 €	2.770,15	1.077,60	3.040,55	29,25%
Totaux	103.081,15	75.459,66	9.302,65	3.390,64	14.928,20	14,48%

Le total annuel

	Montant attendu	Montant perçu 2018	Montant perçu 2019	Montant perçu 2020	Différence	% Impayés
Loyers	2.226.291,37 €	2.069.216,36 €	121.135,14 €	2.460,83 €	33.479,04 €	1,50%
Provisions	223.306,77 €	215.802,38 €	4.117,39 €	185,00 €	3.202,00 €	1,43%
Charges exceptionnelles	103.081,15 €	75.459,66 €	9.302,65 €	3.390,64 €	14.928,20 €	14,48%
Total annuel	2.552.679,29 €	2.360.478,40 €	134.555,18 €	6.036,47 €	51.609,24 €	2,02%



Les décomptes de charges 2016 sont actuellement en attente jusqu'à la clôture des vérifications des compteurs d'eau dits « à relever ».

En effet, les décomptes de charges sont effectués de 3 manières en fonction du type de compteur d'eau affecté au logement :

1. Les compteurs à facturation directe :

- Ce sont des compteurs spécifiques installés et gérés par la société Vivaqua

2. Les compteurs à radio fréquences :

- Ce sont des compteurs dépendants de la société Techem (société de qui nous recevons les décomptes de charges des complexes)

3. Les compteurs à relever :

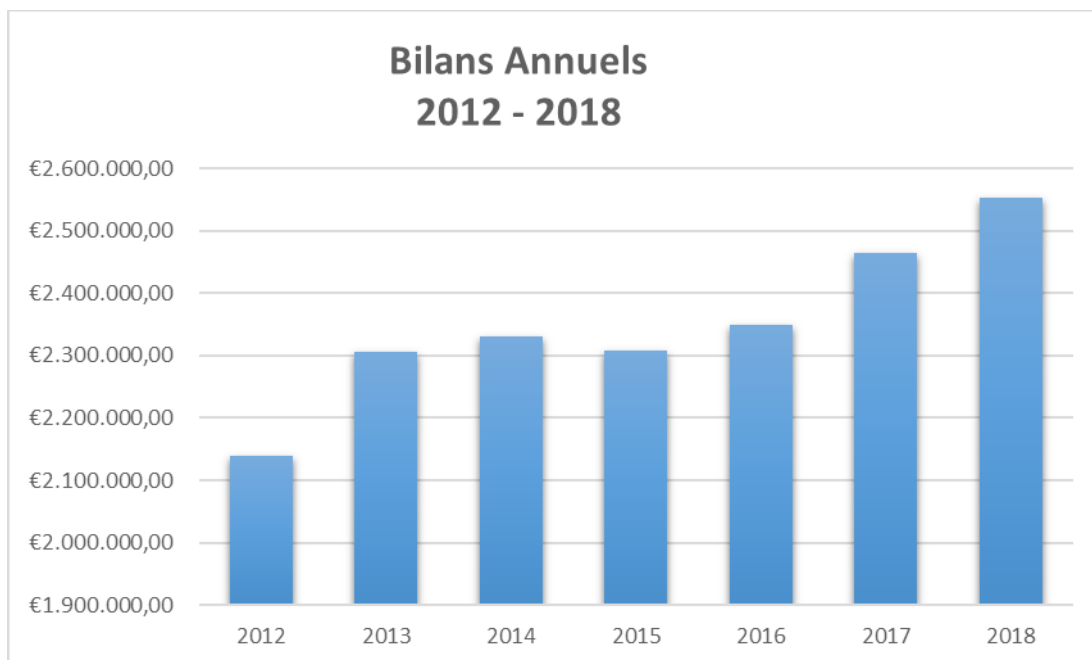
- Les compteurs dont la consommation se calcule par l'intervalle de relevés d'index

Les compteurs de type 3 font actuellement l'objet d'une vérification et d'une mise à jour des informations dont nous disposons.

Cette vérification nous a permis de constater diverses défaillances de certains compteurs (bloqués, tournants au ralenti...). Ces défaillances ne nous permettent pas de calculer la consommation réelle du logement et de ce fait, les décomptes de charges ne peuvent être établis sans ces informations.

Total des recettes depuis 2012

	Montants attendus	Montants perçus	Différences	% Impayés
2012	2.139.611,94 €	2.126.168,60 €	13.443,34 €	0,63%
2013	2.304.904,19 €	2.294.091,20 €	10.812,99 €	0,47%
2014	2.331.030,13 €	2.307.729,59 €	23.300,54 €	1,00%
2015	2.308.236,56 €	2.296.379,94 €	11.856,62 €	0,51%
2016	2.348.697,69 €	2.330.271,94 €	18.425,75 €	0,78%
2017	2.464.539,25 €	2.445.466,75 €	19.072,50 €	0,77%
2018	2.552.679,29 €	2.501.070,05 €	51.609,24 €	2,02%
Total annuel	16.449.699,05 €	16.301.178,07 €	148.520,98 €	0,90%



Les dépenses

Budget Extraordinaire 2018

		Articles budgétaires	Budget 2018	Dépenses	Solde
Logements	Rénovation logements	9220-723-60	8.266.214,00 €	249.998,55 €	8.016.215,45 €
	Maintenance extraordinaire des logements	9220-724-60	2.900.000,00 €	394.574,51 €	2.505.425,49 €
	Achat de mobilier	9220-741-51	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Équipement de l'équipe technique (+ 5 ans)	9220-744-51	35.000,00 €	0,00 €	35.000,00 €
	Équipement de l'équipe technique (- 5 ans)	9220-744-98	7.500,00 €	3.688,95 €	3.811,05 €
Non-Logements	Maintenance extraordinaire des bâtiments non-logements	1240-724-60	1.028.500,00 €	85.197,43 €	943.302,57 €
E.P.N.	Maintenance extraordinaire de l'E.P.N.	7672-724-60	40.000,00 €	0,00 €	40.000,00 €
TOTAUX					

Budget ordinaire 2018 – Service Location

		Articles budgétaires	Budget 2018	Dépenses	Solde
Logements	Fonctionnement des bâtiments				
	Frais de poursuite et de procédure	9220-123-15	121,25 €	0,00 €	121,25 €
	Prestations de tiers pour les bâtiments	9220-125-06	339.010,00 €	339.002,37 €	7,63 €
	Impôts, taxes sur biens immobiliers	9220-125-10	305.988,75 €	305.988,75 €	0,00 €

	Energies des bâtiments				
	Combustibles pour le chauffage des bâtiments	9220-125-03	66.803,00 €	66.769,64 €	33,36 €
	Electricité	9220-125-12	86.968,52 €	86.968,52 €	0,00 €
	Eau	9220-125-15	94.870,31 €	94.870,31 €	0,00 €
	Fonctionnement des bâtiments				
	Précompte Immobilier	1240-125-10	319.808,33 €	319.393,86 €	414,47 €
	Autres frais pour les bâtiments (Immeubles en Copropriétés)	1240-125-48	14.500,00 €	6.473,39 €	8.026,61 €
	Loyers et charges locatives des immeubles loués	1240-126-01	20.441,88 €	20.441,88 €	0,00 €
	Energies pour les bâtiments				
	Combustibles pour le chauffage des bâtiments	1240-125-03	32.247,00 €	24.847,79 €	7.399,21 €
	Electricité	1240-125-12	33.235,13 €	33.235,13 €	0,00 €
	Eau	1240-125-15	26.776,40 €	26.776,40 €	0,00 €
	Fonctionnement des bâtiments				
	Loyers et charges locatives des immeubles loués	1040-126-01	262.865,45 €	262.803,43 €	62,02 €
	Autres frais divers	4240-125-48	55.000,00 €	18.232,00 €	36.768,00 €
Non-Logements (Bureaux, parkings, ...)	Fonctionnement des bâtiments				
	Loyers et charges locatives des immeubles loués	1040-126-01	262.865,45 €	262.803,43 €	62,02 €
	Autres frais divers	4240-125-48	55.000,00 €	18.232,00 €	36.768,00 €
TOTAUX					

Budget Ordinaire 2018 – Service Maintenance

		Articles budgétaires	Budget 2018	Dépenses	Solde
Logements	Fonctionnement technique				
	Fournitures techniques	9220-124-02	100,00 €	95,55 €	4,45 €
	Vêtements	9220-124-05	2.600,00 €	2.576,30 €	23,70 €
	Prestations techniques de tiers	9220-124-06	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Frais techniques divers	9220-124-48	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Fonctionnement des bâtiments				
	Fournitures pour les bâtiments	9220-125-02	44.100,00 €	44.057,75 €	42,25 €
	Prestations de tiers pour les bâtiments	9220-125-06	339.010,00 €	339.002,37 €	7,63 €
	Autres frais pour les bâtiments	9220-125-48	300,00 €	299,30 €	0,70 €
	Fonctionnement des véhicules				
	Fournitures pour les véhicules	9220-127-02	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Huile et carburant	9220-127-03	800,00 €	760,02 €	39,98 €
	Prestations de tiers pour les véhicules	9220-127-06	100,00 €	55,30 €	44,70 €
	Assurance	9220-127-08	775,99 €	757,97 €	18,02 €
Non-Logements (bureaux, parkings,...)	Fonctionnement technique				
	Prestations techniques de tiers	1240-124-06	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Fonctionnement des bâtiments				
	Fournitures pour les bâtiments	1240-125-02	5.200,00 €	4.743,91 €	456,09 €
	Prestations de tiers pour les bâtiments	1240-125-06	52.500,00 €	51.028,45 €	1.471,55 €
Autres frais pour les bâtiments (copropriétés)	1240-125-48	14.500,00 €	6.473,39 €	8.026,61 €	
E.P.N.	Fonctionnement du bâtiment				

	Fournitures pour le bâtiment	7672-125-02	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Prestations de tiers pour le bâtiment	7672-125-06	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAUX					

Les consommations Energétiques

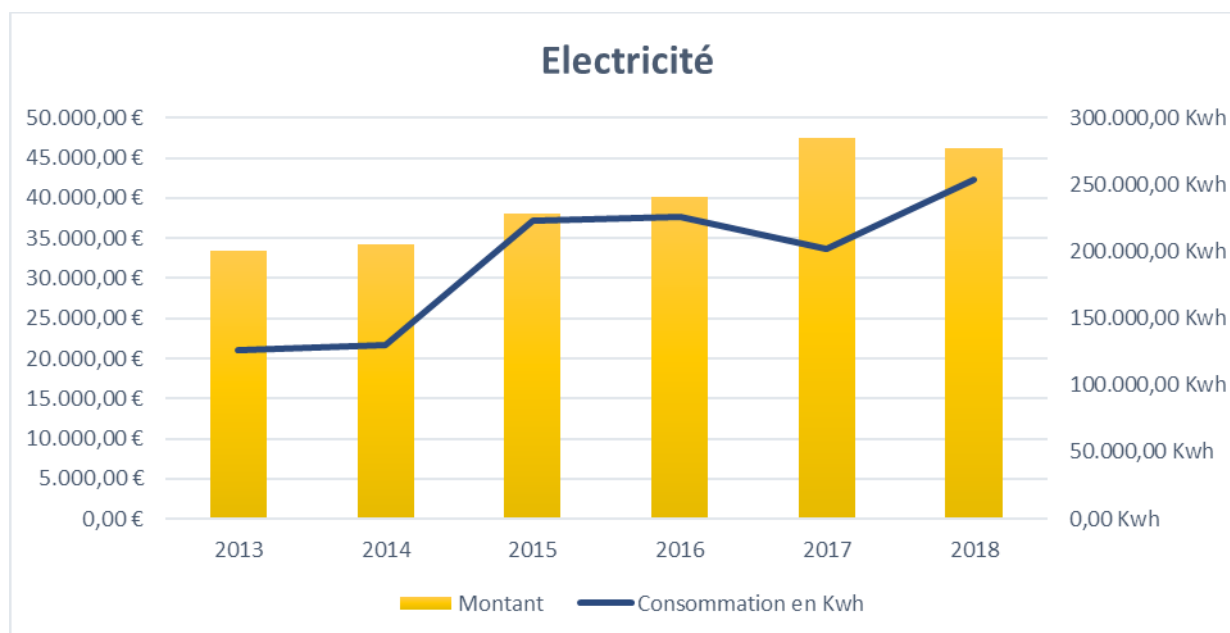
Ci-dessous vous trouverez un détail des consommations en énergie sur les 5 dernières années. Il s'agit de l'électricité (principalement des communs), du gaz (pour les bâtiments disposants d'une chaudière collective) et l'eau (principalement les consommations individuelles).

Tous les bâtiments ne sont pas recensés car certains obtiennent leurs décomptes et consommations directement du fournisseur.

Ces consommations sont, pour la plupart, récupérées par la commune via les décomptes de charges annuels.

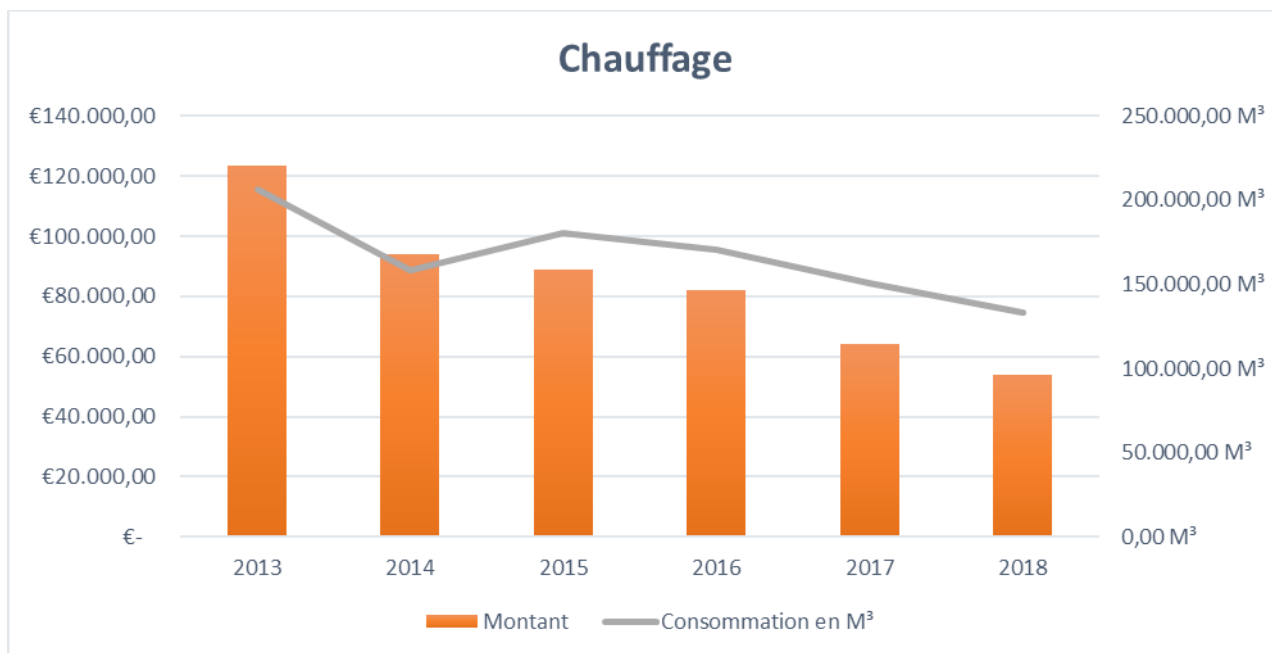
Electricité : 73 immeubles

Année	Montant	Consommation en KWh
2018	46.270,11 €	254.084,00 KWh
2017	47.529,33 €	202.476,10 KWh
2016	40.111,84 €	225.519,70 kWh
2015	37.997,03 €	223.001,10 KWh
2014	34.140,11 €	130.433,00 KWh
2013	26.614,84 €	126.452,00 KWh



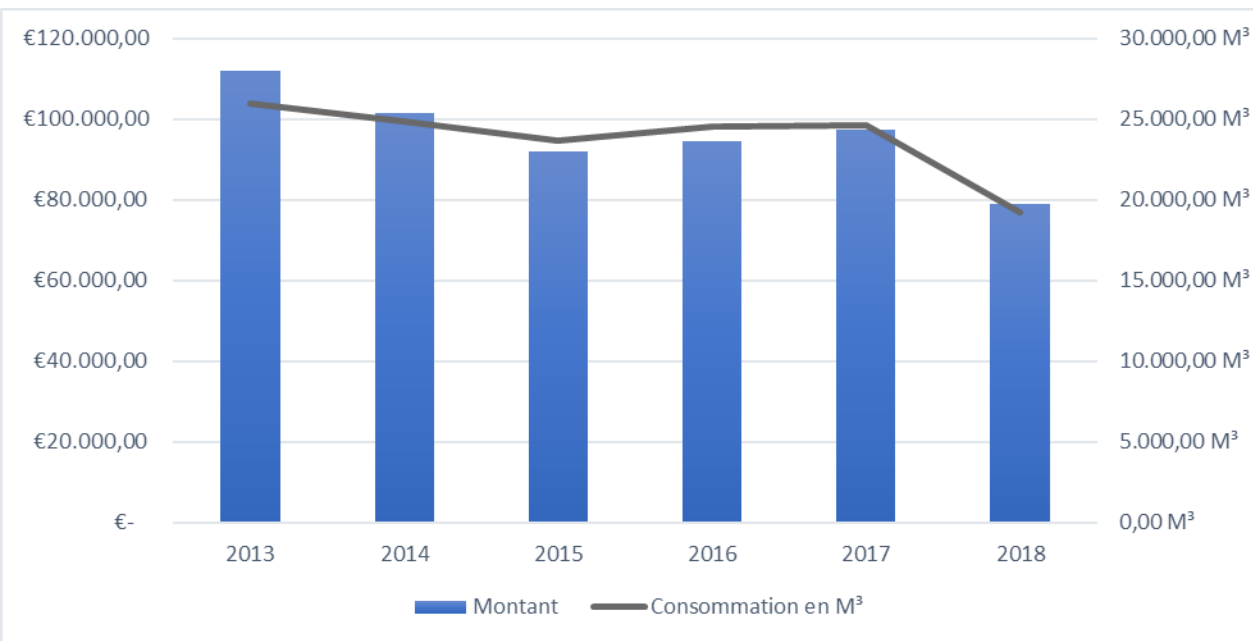
Chauffage : 15 immeubles

Année	Montant	Consommation en M ³
2018	54.040,54 €	133.518,63 M ³
2017	64.304,78 €	150.426,72 M ³
2016	82.274,07 €	170.902,92 M ³
2015	88.732,53 €	180.772,59 M ³
2014	93.919,66 €	158.148,43 M ³
2013	123.380,27 €	206.253,45 M ³



Eau : 60 immeubles

Année	Montant	Consommation en M ³
2018	78.966,11 €	19.261,00 M ³
2017	97.370,78 €	24.637,00 M ³
2016	94.601,94 €	24.525,00 M ³
2015	92.084,13 €	23.650,00 M ³
2014	101.646,05 €	24.876,00 M ³
2013	112.172,83 €	25.959,00 M ³



8. Perspectives pour 2018

a) Rénovation du bâtiment complexe St. Josse

La rénovation du bâtiment façades, circuit électrique, rafraichissement des communs.

b) Mise en peinture des communs

A terme tous les communs des bâtiments seront repeints ; avec comme priorité les bâtiments occupants au minimum quatre logements.

Un deuxième volet sera concrétisé lors du premier semestre 2019 avec la mise en peinture des communs des biens.

c) Réception treize logements

Le service va augmenter son parc immobilier de treize logements portant celui-ci à 355 unités :

- Brabant-Prairie: 6 logements (1 PMR de 1 chambre, 1 PMR de 2 chambres, 1 logement de 2 chambres, 2 logements de 3 chambres) ;
- Rue de l'Union, 35: transformation d'une maison unifamiliale en deux entités (1 et 3 chambres) ;
- Rue Botanique, 53: transformation d'une maison unifamiliale en 2 entités ;
- Rue de Liedekerke, 113 : 3 logements (2 studios, 1 logement 2 chambres).

d) Baux adoptant la grille AIS

En décembre 2018, il a été décidé de mettre fin à tous les baux arrivés à échéance et de proposer aux locataires la signature d'un nouveau bail avec un loyer calqué sur celui de la grille AIS. Cette mesure prendra pleinement son effet en mai 2019, soit après le délai légal de six mois pour notifier la fin de bail.

Cette mesure, permettra une plus grande cohérence dans le calcul des loyers et pour de nombreux locataires une augmentation de leur pouvoir d'achat.