

**Rapport**

**D'Activités 2017**

**Le patrimoine immobilier communal privé**

## 1. Introduction

Avec 26.890 habitants (26.975 fin 2016) répartis sur une surface de 1,1 km<sup>2</sup>, Saint-Josse-ten-Noode est la commune la plus densément peuplée de Belgique et même au-delà, en dépassant avec ses 24.201 habitants la ville de Mumbai en Inde.

La commune faisant partie de la première couronne, son urbanisation s'est essentiellement développée avant la première guerre mondiale. 2/3 des habitations, assez homogènes dans l'ensemble, datent d'avant 1919. Ce qui engendre de grands défis en matière de modernisation des biens et notamment en ce qui concerne la mise en conformité avec les standards actuels. Les terrains à bâtir étant pratiquement inexistant sur le territoire, c'est sur l'habitat existant que les efforts doivent être entrepris.

A Saint-Josse le profil des habitants est majoritairement constitué de locataires : sept logements sur dix sont proposés à la location. Ce qui implique un solde migratoire négatif: la commune a la spécificité d'être une commune transitoire où de nombreuses personnes quittent à terme Saint-Josse vers d'autres communes du pays, ce déficit étant notamment compensé, en partie, par un solde migratoire international (42% de la population est étrangère).

La Commune s'attelle à développer son parc immobilier afin de permettre au plus grand nombre de s'installer dignement, en proposant à ses habitants des logements bon marché et conformes au code du logement de la Région-Bruxelloise.

Enfin, la rénovation du parc immobilier reste un objectif et un chantier important, tout comme l'amélioration des performances énergétiques des biens.

Ce document se veut une mise à jours du rapport 2016 avec, dans la mesure du possible, une vue globale chiffrée de la dernière législature.

## 2. Faits marquants en 2017

Sept grandes nouveautés

### ***Etendue d'application du Règlement d'embellissement et de confort***

Initialement, le Service maintenance du patrimoine locatif a pour objectif de rénover entièrement chaque logement proposé à la location. Mais au fil de l'occupation, le locataire peut émettre le désir de vouloir changer ou améliorer son cadre de vie, et ce, sans que le propriétaire soit légalement contraint d'effectuer les transformations souhaitées.

C'est dans ce but qu'en date du 19 mai 2016, le Conseil communal a approuvé le Règlement relatif aux demandes de travaux d'embellissement et de confort des logements communaux. Dorénavant si un locataire décide d'entreprendre des travaux de confort (une cuisine, salle de bain, etc.) il peut introduire une demande au service du Patrimoine locatif sous certaines conditions:

- Introduire une demande écrite;
- Permettre la visite d'un conducteur des travaux avant et après les travaux;
- Ne présenter aucun arriéré locatif;
- Le preneur doit jouir d'un contrat de bail de 9 ans;
- La composition de ménage doit être en adéquation avec le nombre de chambres du bien.

La commune intervient à hauteur de 80% de la facture totale avec un plafond de 2.000,00€ en gratuité de loyers.

Un courrier dans ce sens a été envoyé à tous nos locataires. En 2016, 3 demandes ont été introduites pour 1 salle de bain, 2 cuisines et des travaux de peinture.

En 2017, nous avons ajouté un 6<sup>ème</sup> article permettant aux locataires entrant dans les conditions précitées de pouvoir demander l'application du présent règlement si les travaux ont été exécutés endéans les deux ans antérieures à l'entrée en vigueur du règlement original, ce qui nous a permis en 2017 d'accorder 7 subventions supplémentaires pour six placements de nouvelles cuisines et une remise à neuf d'une salle de bain.

### ***Remboursement du précompte immobilier***

Dans certains cas, un locataire peut obtenir une réduction du précompte immobilier dans le cadre d'une habitation modeste. Cette réduction est due au propriétaire de l'habitation et le locataire peut déduire cet avantage en imputant ladite somme de son loyer.

Afin d'augmenter le pouvoir d'achat de nos locataires, la commune a décidé d'envoyer un courrier d'information à tous les locataires susceptibles d'être éligibles:

- Avoir au moins deux enfants à charge
- Être handicapé ou invalide de guerre.

Malheureusement, sur les 179 familles susceptibles d'obtenir cette aide financière, seules 28 d'entre-elles ont démarché auprès du fisc pour un montant total à rembourser de 6.509,74€.

Afin d'alléger la charge administrative de nos locataires, le service a dès lors pris les devants en concluant un accord avec le SPF Finance.

Malheureusement et malgré nos nombreuses sollicitations le SPF Finance nous a jamais transmis cette précieuse liste. Fin 2017, suite à la nouvelle réforme de l'état le service fédéral nous a notifié le transfert de la compétence au pouvoir régional.

Depuis nous avons pris contact avec l'entité régionale et sommes en attente d'une réponse.

Rappelons que cette procédure permettra aux locataires de ne plus entreprendre une quelconque démarche administrative et tous les locataires éligibles bénéficieront d'un pouvoir d'achat accru.

### **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'ilot ».**

Tableau des loyers AIS

Concerné	Indexation au 1er janvier 2017	
	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	336,45 €	427,76 €
Appart. 1 chambre	388,20 €	495,28 €
Appart. 2 chambres	452,90€	573,92€
Appart. 3 chambres	543,49€	697,49€
Appart. 4 chambres	647,02€	822,25€
Appart. 5 chambres et +	802,29€	1.030,19€
Maison 2 chambres	487,12€	697,49€
Maison 3 chambres	582,24€	822,25€
Maison 4 chambres	802,29€	1.030,19€

### **Envoi de SMS**

En février 2017, un nouveau dispositif nous a permis de mieux communiquer avec nos locataires et nos candidats.

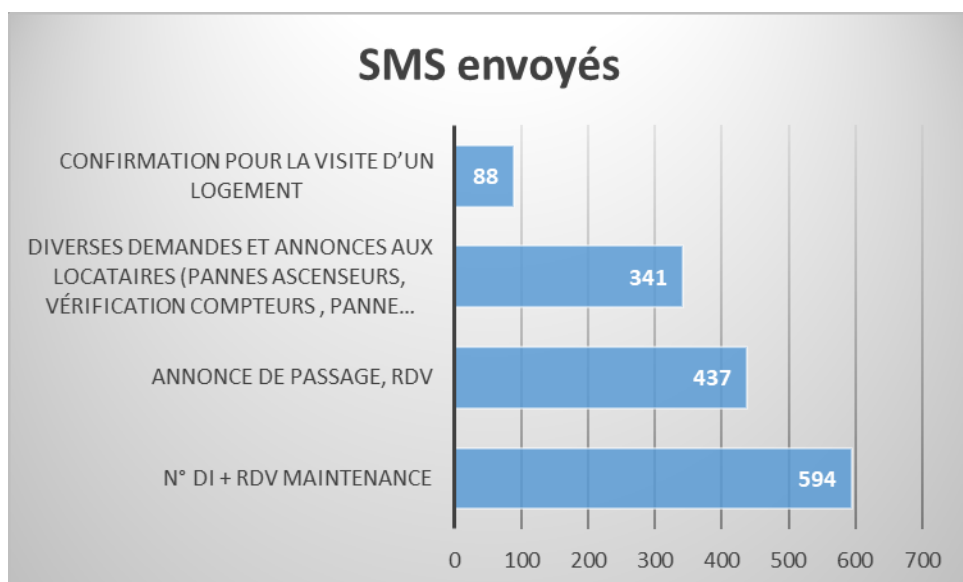
A chaque demande d'intervention technique le locataire reçoit un sms avec le numéro de la demande d'intervention, ce qui permet au locataire un meilleur suivi de sa requête. Les sms sont également envoyés pour les confirmations de rendez-vous, lorsqu' une panne survient (ascenseur, chaudière, etc.).

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.

Depuis le 20 février 2017, 1520 SMS ont été envoyé :

SMS	Nombre
N° DI + rdv Maintenance	594
Annonce de passage, rdv	437
Diverses demandes et annonces aux locataires (pannes ascenseurs, vérification compteurs , panne réseau etc.)	341
Confirmation pour la visite d'un logement	88
<b>TOTAL</b>	<b>1520</b>



### **La sécurisation des biens**

Plusieurs bâtiments ont été équipés de caméras de surveillance, d'un système d'accès par badge ainsi que d'une nouvelle parlophonie.

Il s'agit des adresses suivantes :

- Rue des Deux Eglises, 105, 109 & 133 ;
- Rue de la Pacification, 1,
- Rue Dekeyn, 1 ;
- Rue Mérinos, 1 B et 1 C ;
- Rue Amédée Lynen, 13 et 15 (parking) ;
- Rue de la Poste, 1 et 2
- Rue Saint-François, 57.

Depuis l'installation du dispositif les incivilités ou dépôts clandestins (notamment dans les caves) ont pratiquement disparues.

De plus, lors de plaintes des locataires auprès des autorités policières les caméras ont permis d'identifier, à la demande de la police, les auteurs de vols de vélos, de meubles ainsi que de dégradations.

Le service entame une réflexion relative à l'équipement de tous les immeubles comportant au minimum quatre logements d'un système de portes sécurisées et d'une nouvelle parlophonie.

Ci-dessous les immeubles déjà identifiés qui seront sécurisés par des portes avec ouverture par badge et d'une nouvelle parlophonie dans le courant de 2018:

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.

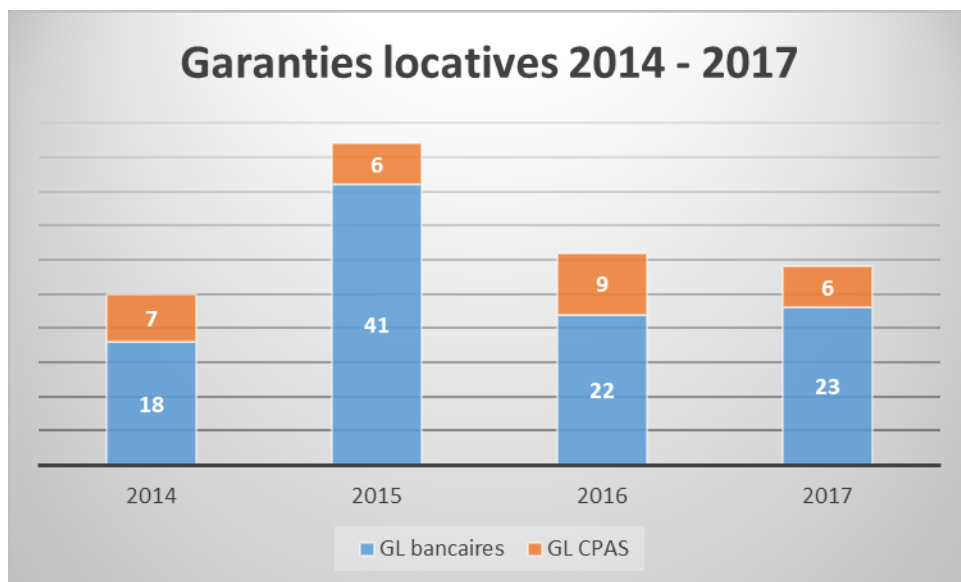
Depuis 2016, un accord avec le comité spécial du service social du CPAS a été entériné sur la durée de validité d'une lettre de garantie locative; lorsque une lettre de garantie locative octroyée pour une durée déterminée est aujourd'hui expirée, les travailleurs sociaux introduisent une demande au comité 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 2017 et ce grâce à un suivi scrupuleux du service sur la constitution de la garantie bancaire.

Années	GL bancaires	GL CPAS
<b>2014</b>	<b>18</b>	<b>7</b>
Montant	17.594,74€	6.383,84€
<b>2015</b>	<b>41</b>	<b>6</b>
Montant	41.631,90€	7.038.63€
<b>2016</b>	<b>22</b>	<b>9</b>
Montant	19.459,95€	10.116,68€
<b>2017</b>	<b>23</b>	<b>6</b>
	24.278,64€	5.486,68€

## Garanties locatives 2014 - 2017

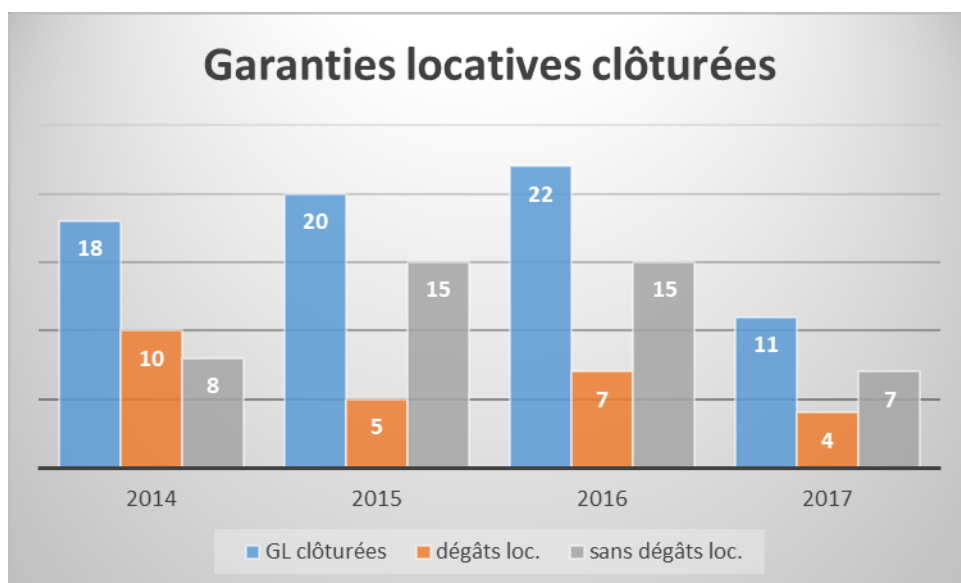


Il est permis pour certains locataires, n'ayant pas assez de moyens pour constituer une garantie locative en un seul versement ou n'émergeant pas d'un CPAS, de la constituer progressivement par des versements mensuels: c'est le cas pour 9 garanties.

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 clôturées	dégâts loc.	sans dégâts loc.
2014	18	10	8
2015	20	5	15
2016	22	7	15
2017	11	4	7

## Garanties locatives clôturées



### Nouveaux logements

Suite à l'acquisition dans le cadre de la rénovation du Quartier Nord. La commune a acquis en 2017 cinq nouveaux bâtiments comportant un total de 13 logements supplémentaires (18 si les rez commerciaux sont transformés en logement).

Il s'agit des bâtiments suivants :

**Linné 47:** 1 rez commercial + 4 logements

**Linné 62:** 1 rez commercial + 2 logements

**Linné 73:** 1 rez commercial + 3 logements

**Prairie 15:** 1 rez commercial + 1 logement

**Prairie 21:** 1 rez commercial + 3 logements

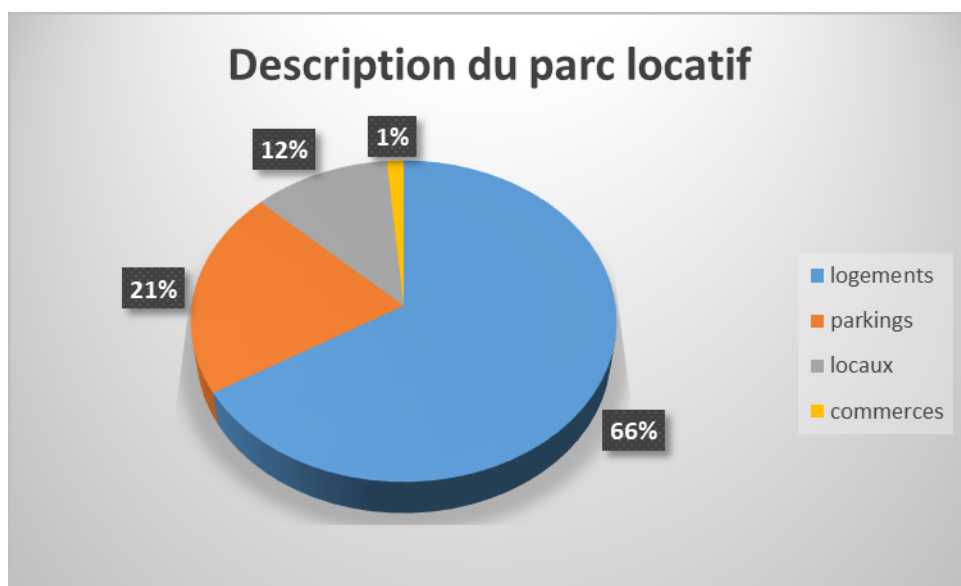
A l'heure actuelle, trois bâtiments sont occupés par des locataires (Linné 47 & 73 ; Prairie 21).

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 2017

Le parc immobilier privé se compose de quatre catégories:

1. Les logements: 342 biens
2. Les parkings: 108 emplacements
3. Les locaux: 59 biens
4. Les commerces: 7 biens



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.

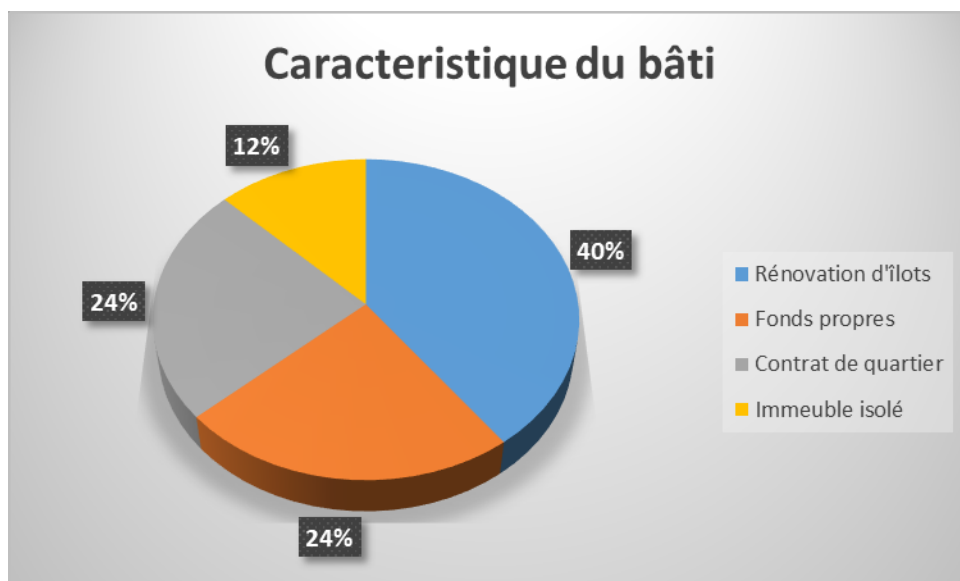
Le tableau ci-dessous fournit une description détaillée des logements proposés et de leurs capacités:

Type de logements	Nombre de chambres						
	0	1	2	3	4	5	6
Appartements		99	75	37	16	1	
Ateliers-logements		3					
Flats	18						
Duplex		3	24	16	10	4	
Triplex			1	1	8		
Maisons			4	6	5	7	4
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>106</b>	<b>104</b>	<b>58</b>	<b>39</b>	<b>12</b>	<b>4</b>

Soit 751 chambres au total, une moyenne de 2,2 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	81 logements
Contrats de quartier	82 logements
Immeubles isolés	43 logements



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

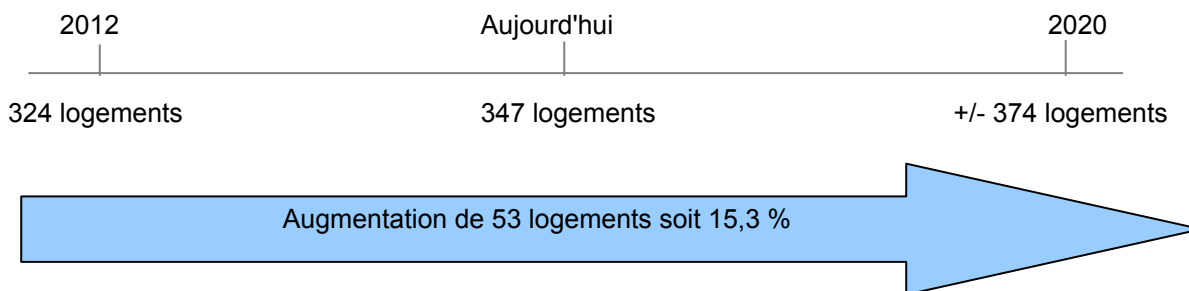
- Limite, 118: 3 logements (2 logements de 2 chambres, 1 logement de 3 chambres) 2019;
- Maison des cultures: 3 logements de 3 chambres 2019;
- Louvain, 89: 5 logements (1 studio, 2 logements de 1 chambre, 2 logements de 2 chambres) 2020;
- Brabant-Prairie: 6 logements (1 PMR de 1 chambre, 1 PMR de 2 chambres, 1 logement de 2 chambres, 2 logements de 3 chambres) 2018;
- Moulin, 137: 1 logement de 2 chambres 2019;
- Union, 35: transformation d'une maison unifamiliale en deux entités (2018);
- Commune, 77: transformation d'une maison unifamiliale en 2 entités (2020);
- Botanique, 53: transformation d'une maison unifamiliale en 2 entités (2018) ;
- Liedekerke, 113 : 3 logements (2 logements de 2 chambres, 1 logement 3 chambres) 2018.

Comme expliqué plus haut cinq nouveaux bâtiments ont été acquis en 2017 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.



#### 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	2017
Nombre total de candidatures	704	601	699	578
Nombre de nouvelles candidatures	108	121	162	121
Candidats radiés	143	144	141	148

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:

<b>Critères</b>	<b>P o i n t s d e priorités</b>
Arrêté d'insalubrité	<b>4 points</b>
Victime d'un événement exceptionnel	<b>4 points</b>
Femme seule, enceinte ou avec enfants	<b>3 points</b>
Sans logement ou logement précaire	<b>2 points</b>
Résiliation anticipée du bail	<b>2 points</b>
Personne handicapée dans le ménage	<b>2 points</b>
Personne de 65 ans	<b>1 point</b>
Par ancienneté d'années d'inscription	<b>1 point</b>

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<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> 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.

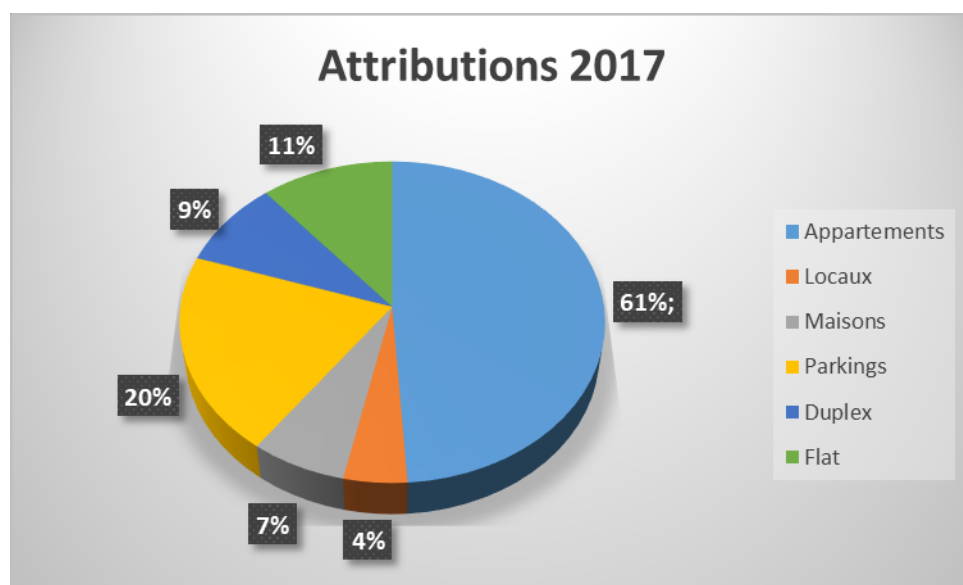
Le temps d'attente varie en fonction de la composition de ménage et de la taille des logements désirées. Néanmoins, ce délai diminue grâce à la production de nouveaux logements et aux mutations effectives.

<b>Logement</b>	<b>Inscription la plus ancienne en 2017</b>	<b>Inscription du prochain ménage en ordre utile</b>	<b>Inscription du prochain ménage pour l'attribution d'un logement</b>
<b>Flat</b>	juin 2011	Juin 2011	Février 2015
<b>1 chambre</b>	Octobre 2010	Novembre 2011	Août 2016 (muta.neg)
<b>2 chambres</b>	Juillet 2008	Juillet 2008	Novembre 2015 (muta.nég.)
<b>3 chambres</b>	Mars 2006	Avril 2010	Novembre 2015 (muta.nég.)
<b>4 chambres</b>	Janvier 2009	Juin 2011	Décembre 2013 (muta.pos.)

## Les locataires

Le service a conclu en 2017 36 nouvelles locations (en 2016 38) dont:

Type	Nombre	2016
Appartements	22	18
Locaux	2	6
Maisons	3	3
Parkings	9	3
Duplex	4	4
Flat	5	3
Ateliers-logements	0	1
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>38</b>



Sur les 34 (29 en 2016) attributions d'un logement on compte:

- 2 mutations positives ;
- 1 transferts;
- 6 nouveaux locataires suite à l'acquisition d'immeubles ;
- 12 régularisations de baux ;
- 13 candidatures.

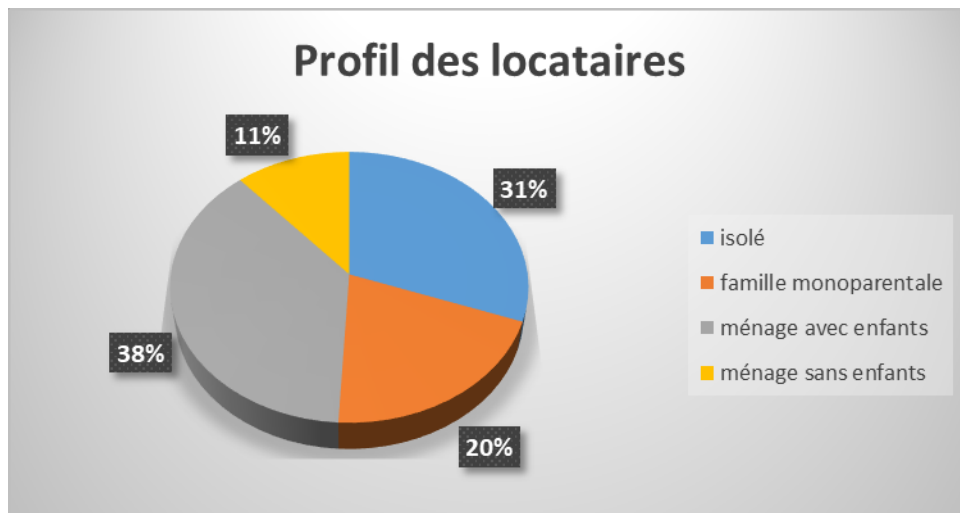
Le tableau ci-dessous nous indique le nombre de locataires n'occupant plus un logement communal :

Nombre de locataires	Statut
1	Acquisition d'un logement
3	décès
3	Expulsions par voie judiciaire
1	Départ en seigneurie

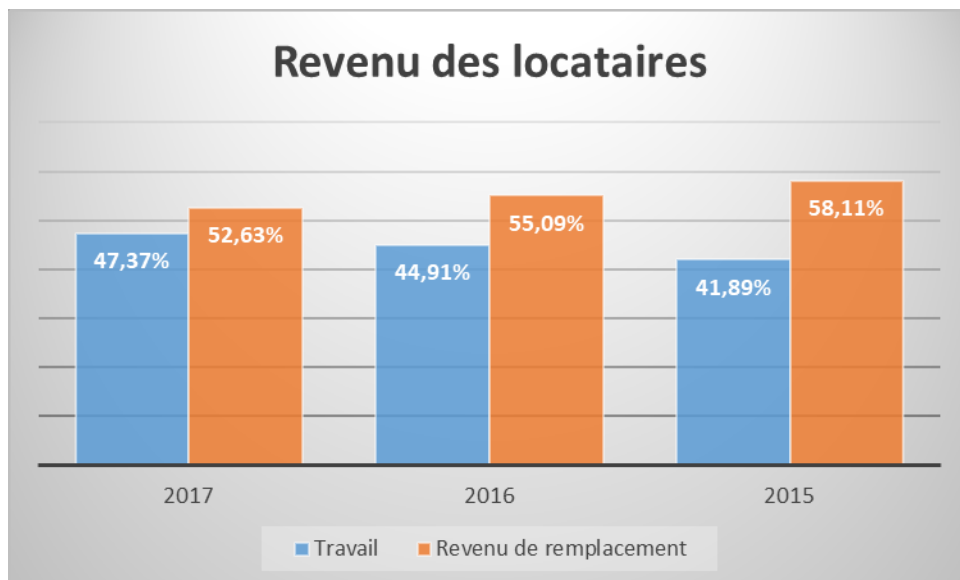
## Nombre et profil des locataires

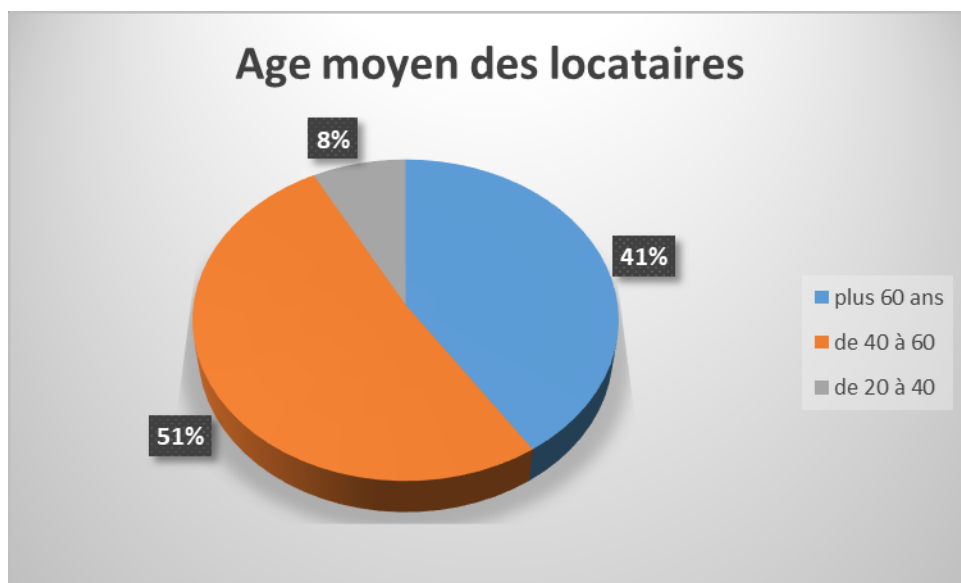
Fin 2017, ménages 323 (330 en 2016) occupent le parc locatif, ce qui représente 1011 personnes (1047 en 2016). En moyenne, chaque logement est occupé par 3 personnes. Cet écart est dû aux 15 logements en rénovation en date du 31 décembre 2017.

### Profil des locataires



Le pourcentage des locataires percevant un revenu professionnel a augmenté par rapport à l'année précédente et s'élève à 47,37 % (44,91 % en 2016), alors que les locataires bénéficiant d'un revenu de remplacement (C.P.A.S., chômage, etc.) s'élève à 52,63 % (55,09 % en 2016). enfin, le revenu perçu par ménage est de 1.277,64 € contre 1.145,68 € en 2016 et 1.067,89€ en 2015.





### Mutations négatives et positives

Le Service a procédé en 2016 à deux mutations négatives, il a ainsi libéré un appartement comportant 4 chambres à coucher et une maison unifamiliale comportant 3 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 2017 (positives et négatives).

Mutations positives		
	3 chambres	4 chambres
1 chambre		
2 chambres	4	
3 chambres		
4 chambres		6
<b>Totaux</b>	<b>10 demandes</b>	

En 2015, on enregistrait 17 demandes de mutations positives.

Mutations négatives			
	1 chambre	2 chambres	3 chambres
1 chambre			
2 chambres	4		
3 chambres		1	
<b>Totaux</b>	<b>5 demandes (8 en 2016)</b>		

Le service enregistre 3 demandes de transferts (4 demandes en 2016).

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

Le tableau ci-dessous détaille les 802 DI qui ont été enregistrées dans le courant de l'année 2017:

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

### **Châssis :**

Un marché de fourniture et placement de châssis de fenêtres dans différents immeubles de la commune s'est achevé dans le courant de l'année 2017. Depuis 2012, nous avons remplacé 620 châssis de fenêtres dans différents immeubles du patrimoine locatif pour un montant global de 473.456,51 €.

Ce montant se subdivise en une partie sur fonds propre et une partie subsidiée à 100 % par la Région de Bruxelles-Capitale :

Fonds propre : 242.989,19 €

Subside : 230.467,32 €

Nous allons continuer à remplacer des châssis dans les années à venir par des châssis présentant de meilleures performances d'isolation.

### **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 d'attribution des travaux.

Le démarrage des travaux est prévu avant la fin de l'année 2018.

### **Contrat de performance énergétique :**

La commune est propriétaire de cinq immeubles dont les systèmes de chauffage sont compliqués et délicats à régler. Il s'agit des immeubles :

- Rue Saint-François 34-36
- Rue des Deux Églises 105-109
- Rue de la Pacification 1/rue des Deux Églises 133
- Chaussée de Louvain 189 (bâtiment géré par les TP sauf au niveau de la chaufferie)
- Rue de l'Union 10-14

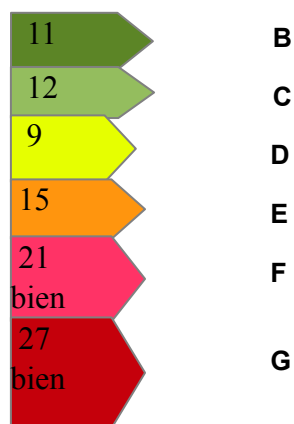
Afin d'optimiser le rendement de ces chauffages, le service a passé un marché public d'amélioration des performances énergétiques de ces installations avec un résultat attendu de minimum 15 à 35% d'économie d'énergie suivant l'installation.

Afin d'obtenir ces résultats, le bureau d'étude prend des mesures régulières sur plusieurs mois et procède à des ajustements de réglage plusieurs fois par an jusqu'à obtenir la meilleure courbe de chauffe pour une année entière.

Ce contrat court sur trois ans, de 2015 à 2017.

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:



### **Marchés Publics**

Afin de concrétiser tous les projets et travaux nécessaires sur le parc immobilier communal, il convient de rechercher les meilleurs partenaires aux meilleurs prix en lançant des marchés publics:

Pour ce faire la procédure de lancement et d'attribution d'un marché public dépend de plusieurs facteurs, notamment le montant de l'estimation, les critères d'attribution, le type de marché (travaux, services ou fournitures), etc.

Le marché peut être ouvert ou fermé, c'est à dire qu'il s'adresse à toutes les entreprises, y compris européennes dans certains cas (marché ouvert) ou que l'adjudicateur choisit les entreprises avec lesquelles il veut passer le marché (marché fermé, généralement par procédure négociée):

- Dans le cas d'un marché par procédure négociée, deux étapes sont nécessaires : dans un premier temps, le Collège des Bourgmestre et échevins approuve le mode de passation du marché et le choix des firmes qui seront invitées à remettre offre; en deuxième phase, après réception des offres et analyse par le service compétent, le Collège des Bourgmestre et échevins approuve l'attribution du marché à la firme retenue.
- Dans le cas d'un marché ouvert, le service compétent prépare le dossier et le Conseil Communal approuve le mode de passation du marché. Le marché est ensuite publié au Moniteur qui peut être consulté par toutes les firmes désireuses de remettre offre. Enfin, après réception et analyse des offres par le service compétent, le Collège des Bourgmestre et échevins approuve l'attribution du marché au candidat ayant remis l'offre la plus intéressante au niveau des prescriptions du cahier des charges.

Il arrive régulièrement que, malgré une procédure ouverte, aucune offre ne soit remise; Il faut alors recommencer la procédure en modifiant peu ou prou les conditions afin d'attirer plus de candidats.

Il faut distinguer les marchés dépendant du budget ordinaire de ceux dépendant du budget extraordinaire:

- Le budget ordinaire règle les dépenses renouvelables et courantes, comme les opérations d'entretien (chauffages, sanitaires, toitures, nettoyage, etc..), les achats de matériel comme la peinture, le carrelage.., la fourniture de pièces de rechange, la reproduction de clés, etc.
- Le budget extraordinaire s'occupe des dépenses ponctuelles, comme les achats de machines, de chaudières, les rénovations de logements importantes, la fourniture de certains services, comme la coordination sécurité santé, les gros projets subsidiés, les constructions, l'acquisition de véhicules, etc..

14 nouveaux marchés ont été attribués en 2017 pour un montant total de 592.934,60€.

11 logements ont été complètement remis en état suite au départ des locataires via des marchés publics sur le budget extraordinaire. Ces logements remis à neuf ont été remis en location dès la fin des travaux.

Une série d'autres logements ont été remis en état de manière plus légère via l'adjudicataire nommé pour l'année 2017. Ces rénovations légères sont imputées au budget ordinaire.

### **Sécurité incendie**



## Extincteurs

En 2013, nous avons passé un marché de pose et d'entretien des extincteurs pour 5 ans se terminant en juin 2018, dans tous les immeubles comprenant au moins deux appartements. Des extincteurs sont donc posés sur chaque palier donnant accès à un appartement ainsi qu'au rez-de-chaussée.

Ces extincteurs sont entretenus une fois l'an.

Des extincteurs sont également posés dans les parking Amédée Lynen. Certains extincteurs doivent être régulièrement remplacés car ils sont volés ou vandalisés.

Dans certains endroits, nous installons des extincteurs avec alarme : cette dernière se déclenche lorsqu'on enlève l'extincteur de son support.

## Détecteurs de fumée

Des détecteurs de fumée sont systématiquement installés dans les logements aux endroits prescrits par la loi.

Ces détecteurs fonctionnent sur piles et il est demandé aux locataires de les remplacer lorsque les précédentes sont usées. Cependant, notre équipe intervient très souvent pour remplacer ces piles, par mesure de précaution.

## 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.

## **6.Moyens budgétaires et gestion financière**

La diminution des provisions de charges en comparaison avec le rapport 2016 résulte de l'adaptation de celles-ci sur base des décomptes de charges effectués en 2016. En effet, les provisions étant nettement supérieures aux résultats des décomptes de charges, ceux-ci ont été réévalués et revus à la baisse depuis janvier 2017 afin d'éviter aux locataires de payer des avances qui leur seront inévitablement remboursées lors du décompte suivant et ainsi limiter les mouvements d'argent inutiles.

## Les loyers

	Loyers attendus	Loyers perçus 2017	Loyers perçus 2018	Différence	% Impayés
<b>Loyers locations</b>	1.905.214,28 €	1.792.487,47 €	74.806,22 €	37.920,59 €	1,99 %
<b>Loyers associations</b>	188.439,60 €	157.274,32 €	12.008,82 €	19.156,46 €	10,17 %
<b>Loyers parkings</b>	48.294,54 €	43.875,41 €	4.417,18 €	1,95 €	0,00 %
<b>Totaux</b>	<b>2.141.948,42 €</b>	<b>1.993,637,20 €</b>	<b>91.232,22 €</b>	<b>57.079,00 €</b>	<b>2,66 %</b>

## Les provisions

	Provisions attendues	Provisions perçues 2017	Provisions perçues 2018	Différence	% Impayés
<b>Provisions locatives</b>	197.379,32 €	189.533,58 €	3.225,17 €	4.620,57 €	2,34 %
<b>Provisions associations</b>	24.804,00 €	24.804,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %
<b>Totaux</b>	<b>222.183,32 €</b>	<b>214.337,58 €</b>	<b>3.225,17 €</b>	<b>4.620,57 €</b>	<b>2,34 %</b>

## Les charges exceptionnelles

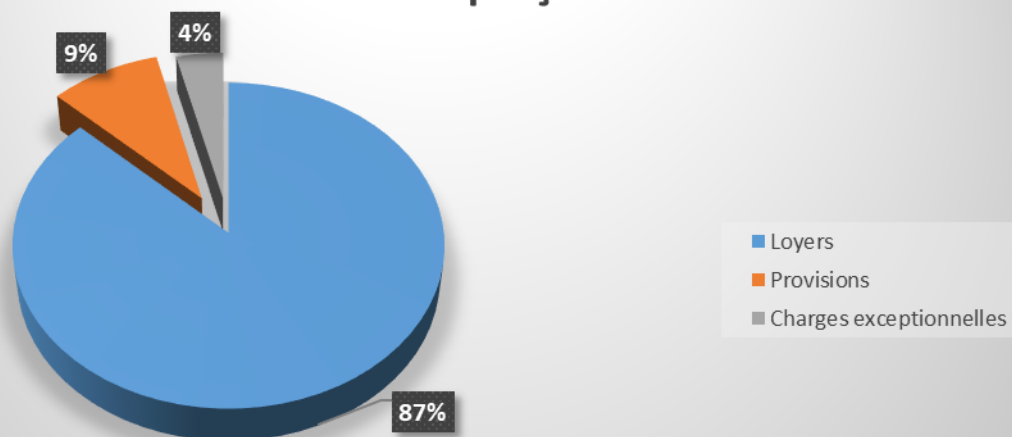
	Montants réclamés	Montants perçus 2017	Montants perçus 2018	Différence	% Impayés
<b>Décomptes charges 2014</b>	15.100,12 €	4.715,92 €	4.085,98 €	6.298,22 €	41,71 %
<b>Décomptes charges 2015</b>	22.534,77 €	7.372,59 €	3.564,18 €	11.598,00 €	51,47 %
<b>Frais de rappels, intérêts de retards et contentieux</b>	3.528,54 €	230,40 €	295,71 €	3.002,43 €	85,09 %
<b>Décomptes de sortie</b>	1.333,26 €	950,62 €	382,64 €	0,00 €	0,00 %
<b>Frais divers</b>	6.716,89 €	5.933,11 €	392,53 €	391,25 €	5,82 %
<b>Précomptes Immobiliers</b>	71.612,91 €	382,54 €	63.953,91 €	7.276,46 €	10,16 %
<b>Totaux</b>	<b>120.826,49 €</b>	<b>19.585,18 €</b>	<b>72.674,95 €</b>	<b>28.566,36 €</b>	<b>23,64 %</b>

La différence entre les sommes restantes à percevoir pour les charges « décomptes charges 2014 et décomptes charges 2015 » en comparaison avec le rapport 2016 s'explique par l'ajout de décomptes de charges effectués courant 2017 après remise en ordre des compteurs et réception des relevés corrigés émanant des fournisseurs.

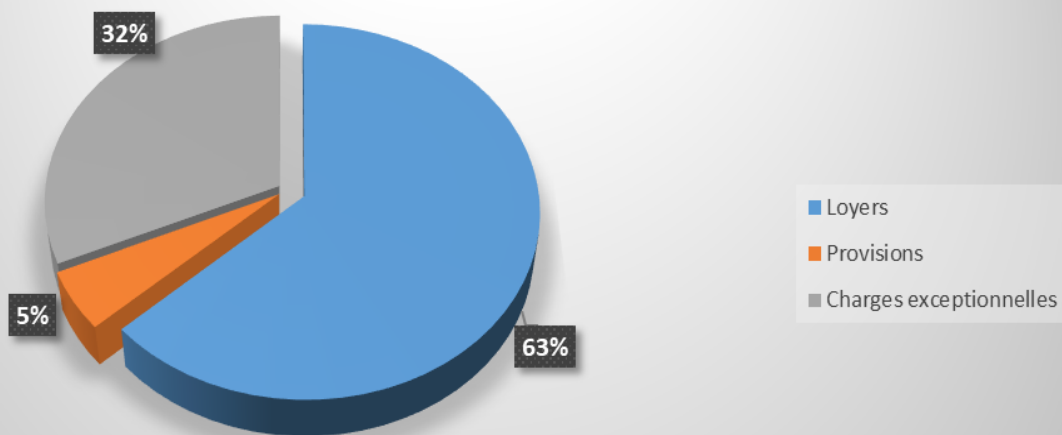
## Totaux généraux

	Montants réclamés	Montants perçus 2017	Montants perçus 2018	Différence	% Impayés
<b>Loyers</b>	2.141.948,42 €	1.993.637,20 €	91.232,22 €	57.079,00 €	2,66 %
<b>Provisions</b>	222.183,32 €	214.337,58 €	3.225,17 €	4.620,57 €	2,08 %
<b>Charges exceptionnelles</b>	120.826,49 €	19.585,18 €	72.674,95 €	28.566,36 €	23,64 %
<b>Totaux</b>	<b>2.484.958,23 €</b>	<b>2.227.559,96 €</b>	<b>167.132,34 €</b>	<b>90.265,93 €</b>	<b>3,63 %</b>

### Montants perçus



### Impayés



**Total des recettes depuis 2012 (date arrêtée juin 2018)**

	Montants totaux attendus	Montants totaux perçus	Différence	% Impayés
2017	2.484.958,23 €	2.394.692,30 €	90.265,93 €	3,63 %
2016	2.425.673,64 €	2.365.039,37 €	60.634,27 €	2,50 %
2015	2.324.280,55 €	2.297.764,76 €	26.515,79 €	1,14 %
2014	2.357.163,93 €	2.315.505,20 €	41.658,73 €	1,77 %
2013	2.382.408,94 €	2.360.948,23 €	21.460,71 €	0,90 %
2012	2.207.611,53 €	2.186.989,47 €	20.622,06 €	0,93 %

Le tableau ci-dessous reprend les dettes solutionnées en 2017 jusqu'en juin 2018, les sommes récupérées comprennent les montants effectivement payés ainsi que les mises en non-valeurs suivant les décisions du Collège et les mises en irrécouvrable sur base de décisions judiciaires.

Année de la dette	Montant à récupérer en 2016	Montant apuré en 2017 - 2018	% de l'apurement
2016	115.753,58 €	55.119,31 €	47,62 %
2015	45.061,98 €	18.546,19 €	41,16 %
2014	49.466,73 €	7.808,00 €	15,78 %
2013	49.756,03 €	28.295,32 €	56,87 %
2012	23.031,46 €	2.409,40 €	10,46 %
Total	283.069,78 €	112.178,22 €	39,63 %

## Les dépenses

### Budget ordinaire 2017 – Service Location

		Articles budgétaires	Budget 2017	Dépenses	Solde
<b>Logements</b>	<b>Fonctionnement des bâtiments</b>				
	Frais de poursuite et de procédure	9220-123-15	300,00 €	0,00 €	300,00 €
	Prestations de tiers pour les bâtiments	9220-125-06	416.800,00 €	414.228,19 €	2.571,81 €
	Impôts, taxes sur biens immobiliers	9220-125-10	256.000,00 €	274.916,31 €	-18.916,31 €
	<b>Energies des bâtiments</b>				
	Combustibles pour le chauffage des bâtiments	9220-125-03	66.100,00 €	67.493,27 €	-1.393,27 €
	Electricité	9220-125-12	46.500,00 €	37.780,11 €	8.719,89 €
Eau	9220-125-15	65.100,00 €	75.658,72 €	-10.558,72 €	
<b>Patrimoine Privé</b>	<b>Fonctionnement des bâtiments</b>				
	Précompte Immobilier	1240-125-10	257.000,00 €	316.410,09 €	-59.410,09 €
	Autres frais pour les bâtiments (Immeubles en Copropriétés)	1240-125-48	14.500,00 €	10.745,90 €	3.754,10 €
	Loyers et charges locatives des immeubles loués	1240-126-01	20.250,21 €	20.007,67 €	242,54 €
	<b>Energies pour les bâtiments</b>				
	Combustibles pour le chauffage des bâtiments	1240-125-03	21.900,00 €	28.002,78 €	-6.102,78 €
	Electricité	1240-125-12	21.800,00 €	28.323,93 €	-6.523,93 €
Eau	1240-125-15	18.000,00 €	18.304,20 €	-304,20 €	
<b>Non-Logements (bureaux, parkings,...)</b>	<b>Fonctionnement des bâtiments</b>				
	Loyers et charges locatives des immeubles loués	1040-126-01	392.409,41 €	393.376,79 €	-967,38 €
	Autres frais divers	4240-125-48	82.044,00 €	82.044,00 €	0,00 €
<b>TOTAUX</b>			<b>1.678.703,62 €</b>	<b>1.767.291,96 €</b>	<b>-88.588,34 €</b>

### Budget Extraordinaire 2017

		Articles budgétaires	Budget 2017	Dépenses	Solde
<b>Logements</b>	Rénovation logements	9220-723-60	5.854.352,00 €	2.417.640,47 €	3.436.722,53 €
	Maintenance extraordinaire des logements	9220-724-60	2.437.000,00 €	320.310,46 €	2.116.689,54 €
	Achat de mobilier	9220-741-51	5.000,00 €	0,00 €	5.000,00 €
	Equipement de l'équipe technique (+ 5 ans)	9220-744-51	10.000,00 €	8.046,04 €	1.953,96 €
	Equipement de l'équipe technique (- 5 ans)	9220-744-98	7.500,00 €	7.382,27 €	117,73 €

<b>Non-Logements</b>	Maintenance extraordinaire des bâtiments non-logements	1240-724-60	659.000,00 €	25.983,79 €	633.016,21 €
<b>E.P.N.</b>	Maintenance extraordinaire de l' E.P.N.	7672-724-60	15.000,00 €	0,00 €	15.000,00 €
<b>TOTAUX</b>			<b>65.100,00 €</b>	<b>75.658,72 €</b>	<b>-10.558,72 €</b>

Budget Ordinaire 2017 – Service Maintenance

		Articles budgétaires	Budget 2017	Dépenses	Solde
<b>Logements</b>	<b>Fonctionnement technique</b>				
	Fournitures techniques	9220-124-02	1.000,00 €	266,46 €	733,54 €
	Vêtements	9220-124-05	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	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 €
	<b>Fonctionnement des bâtiments</b>				
	Fournitures pour les bâtiments	9220-125-02	37.300,00 €	37.233,01 €	66,99 €
	Prestations de tiers pour les bâtiments	9220-125-06	416.800,00 €	414.228,19 €	2.571,81 €
	Autres frais pour les bâtiments	9220-125-48	300,00 €	25,00 €	275,00 €
	<b>Fonctionnement des véhicules</b>				
	Fournitures pour les véhicules	9220-127-02	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Huile et carburant	9220-127-03	600,00 €	468,56 €	131,44 €
	Prestations de tiers pour les véhicules	9220-127-06	100,00 €	106,35 €	-6,35 €
	Assurance	9220-127-08	1.375,99 €	1.375,99 €	0,00 €
<b>Non-Logements (bureaux, parkings,...)</b>	<b>Fonctionnement technique</b>				
	Prestations techniques de tiers	1240-124-06	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Fonctionnement des bâtiments</b>				
	Fournitures pour les bâtiments	1240-125-02	5.200,00 €	3.714,63 €	1.485,37 €
	Prestations de tiers pour les bâtiments	1240-125-06	32.500,00 €	31.347,84 €	1.152,16 €
	Autres frais pour les bâtiments (copropriétés)	1240-125-48	14.500,00 €	10.745,90 €	3.754,10 €
<b>E.P.N.</b>	<b>Fonctionnement du bâtiment</b>				
	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 €
<b>TOTAUX</b>			<b>509.675,99 €</b>	<b>499.511,93 €</b>	<b>10.164,06 €</b>



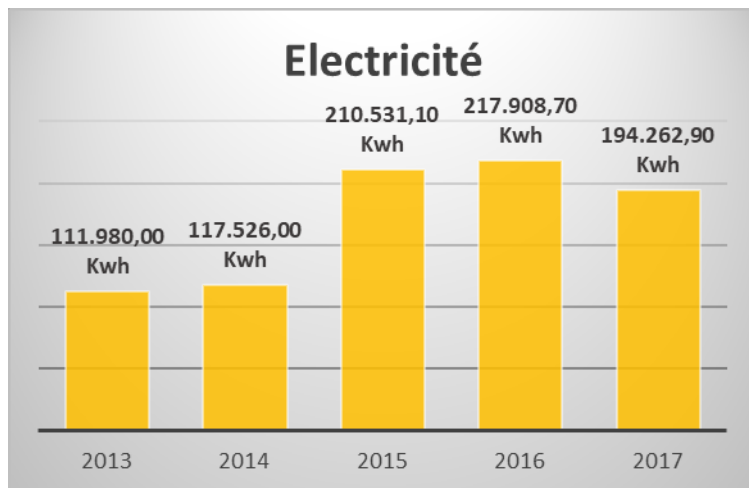
## Les consommations Energétiques

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).

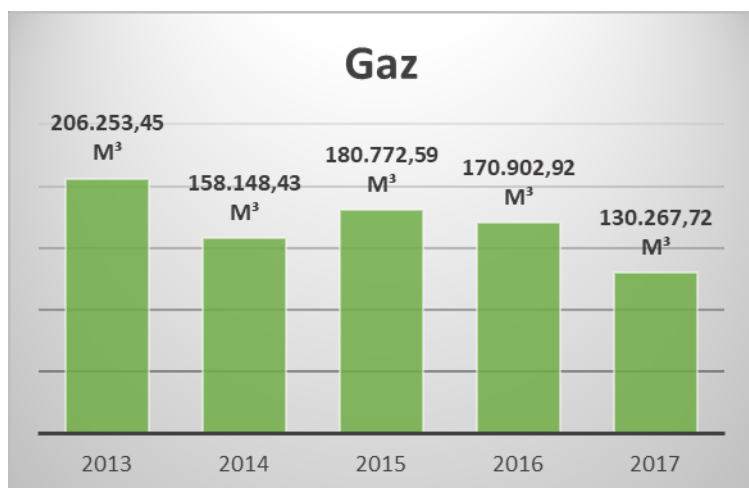
Tous les bâtiments ne sont pas recensés car certains obtiennent leurs décomptes et consommations directement du fournisseur.

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

### Electricité : 73 immeubles



Année	Montant	Consommation en KWh
2017	45.543,01 €	194.262,90 KWh
2016	39.342,18 €	217.908,70 kWh
2015	35.183,50 €	210.531,10 kWh
2014	34.140,11 €	117.526,00 kWh
2013	26.614,84 €	111.980,00 kWh

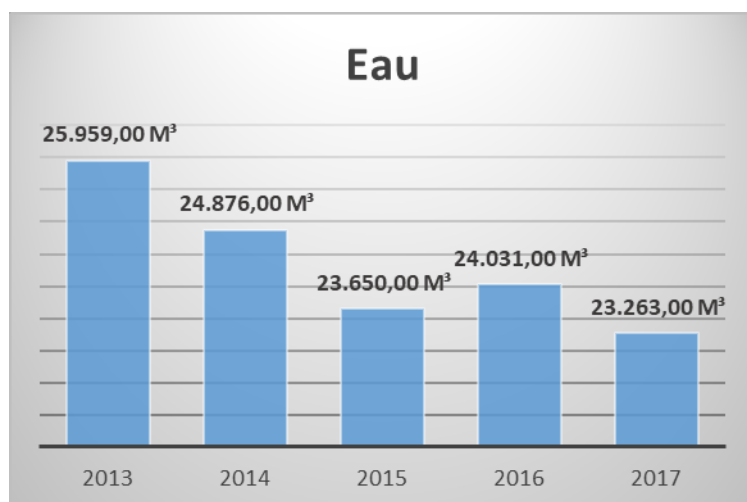




### Gaz : 15 immeubles

Année	Montant	Consommation en M <sup>3</sup>
2017	57.959,22 €	130.267,72 M <sup>3</sup>
2016	80.772,09 €	170.902,92 M <sup>3</sup>
2015	90.155,49 €	180.772,59 M <sup>3</sup>
2014	99.665,36 €	158.148,43 M <sup>3</sup>
2013	116.842,28 €	206.253,45 M <sup>3</sup>

### Eau : 60 immeubles



Année	Montant	Consommation en M <sup>3</sup>
2017	92.093,71 €	23.263,00 M <sup>3</sup>
2016	92.825,30 €	24.031,00 M <sup>3</sup>
2015	92.297,77 €	23.650,00 M <sup>3</sup>
2014	101.646,05 €	24.876,00 M <sup>3</sup>
2013	112.172,83 €	25.959,00 M <sup>3</sup>

## 7. Projets Rénovation du Quartier Nord

Outre le programme de la CRU qui comprend, entre-autres, l'extension du bâtiment du STIC et la création de nouveaux logements, la commune a acquis ou est en cours d'acquisition 13 immeubles dans le cadre de Rénovation du QN avec un potentiel d'une cinquantaine de nouveaux logements.

Immeubles déjà acquis en 2017:

**Linné 47**  
**Linné 62**  
**Linné 73**  
**Prairie 15**  
**Prairie 21**

Immeubles en attente de l'acte notarial:

**Linné 39**  
**Linné 42**  
**Linné 99**  
**Linné 106**  
**Rivière 8**  
**Rivière 21**  
**Prairie 24**  
**Linné 43**

Le service étudie également l'opportunité d'acquérir des immeubles mitoyens, qui sont souvent en mauvaise état, afin de bénéficier une plus large surface pour la construction d'équipement et de logements de qualité.

Enfin, notons que la Commune a introduit une demande de subsides auprès du programme de la FRBRTC pour l'achat de quatre immeubles destinés à l'aide au sans-abrisme et l'aide aux femmes vulnérables.

## 8. Perspectives pour 2018

### a) Rénovation du bâtiment complexe St. Josse

La rénovation du bâtiment façades, circuit électrique, rafraîchissement 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 premier volet sera concrétisé lors du premier semestre 2018 avec la mise en peinture des communs des biens sis :

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

### c) Fin de la sécurisation des biens

Depuis fin 2017, les neuf bâtiments identifiés sont munis de caméras de surveillance et d'un système d'accès par badge.

La réflexion se poursuit pour équiper tous les immeubles comportant au minimum quatre logements d'un système identique.

### d) 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).

### e) Demande de subsides

Via un appel à projets relatif à l'URE (Utilisation Rationnelle de l'Energie), un subside a été demandé par la commune pour la réalisation des projets suivants :

35, rue de l'Union – Rénovation lourde de l'immeuble

53, rue Botanique – Démolition/reconstruction d'un immeuble comportant deux appartements ;

57, rue Saint-François – Isolation de la toiture et des pignons de l'immeuble ;

Les cahiers des charges sont soit terminés soit en cours de rédaction en vue de l'attribution des marchés dans le courant 2019.

Le projet de rénovation des façades a commencé et se poursuivra au cours des années à venir.