

BUDGET DE LA REGIE FONCIERE – ANNEE 2016

NOTE DE POLITIQUE GENERALE

1. Gestion du patrimoine existant

La Régie Foncière continuera à assurer la gestion du patrimoine existant

Pour rappel, le patrimoine privé de la Commune comprend 72 immeubles totalisant près de 300 logements et commerces.

Les premières constructions et rénovations, parfois très légères remontent à plus de 20 ans.

Le nouveau Code du Logement impose l'obligation de ne pas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet de l'année précédente.

Les objectifs principaux poursuivis dans cette gestion sont toujours

- d'assurer un service de qualité aussi bien dans la gestion administrative (suivi des dossiers locatifs) que technique (interventions chez les locataires, entretien, remise en état locatif, ...) du parc locatif
- de mettre en œuvre dans les rénovations légères des mesures « basse énergie » afin de diminuer la facture énergétique des locataires et de s'inscrire dans le développement durable, notamment en isolant les planchers et les faux-plafonds quand c'est possible et en mettant des chaudières plus performantes.

Une collaboration avec la MLE dans le cadre du projet contrat de quartier Social-Insolation devrait voir le jour en 2016 dans plusieurs logements.

La procédure de suivi des créances mise en place par la Régie Foncière depuis plusieurs années contribue toujours à diminuer le nombre d'expulsions et permet d'avoir un taux de recouvrement des loyers de +/- 95% dans l'année en cours.

Pour rappel, le locataire qui rencontre des difficultés à payer un loyer, un décompte charges se voit d'abord proposer un plan d'apurement.

Si ce plan n'est pas respecté, la Régie Foncière entame une procédure en conciliation devant le Juge de Paix (la phase judiciaire restant le dernier recours).

Il y a actuellement 2 locataires sous médiation de dette et +/- 6% de locataires qui bénéficient d'un plan d'apurement

2. Projets de rénovation

Le programme de rénovation du patrimoine existant commencé en 2011 permettra de remettre en location en 2017, 4 logements rénovés et un rez-de-chaussée commercial.

Les chantiers suivants commenceront dans le courant du 2^{ème} trimestre 2016 :

- La rénovation de l'immeuble 352 chaussée de Wavre avec la création d'1 rez-de-chaussée commercial, d'1 appartement 1 chambre et d'1 duplex 2 chambres.
Les logements seront donnés en gestion à l'A.I.S.-Etterbeek afin de développer un projet intergénérationnel.
- La rénovation d'1 appartement 1 chambre et d'1 duplex 3 chambres dans l'immeuble 392 chaussée de Wavre.
- Le remplacement du mur rideau de l'immeuble 20/22 avenue du Maelbeek

Le programme de rénovation et de construction du contrat de quartier durable 2015-2019 commencé en 2015 se poursuivra en 2016.

Pour rappel il permettra de créer +/- 29 nouveaux logements d'ici 2020.

En 2016 plusieurs projets vont entrer dans leur 1^{ère} phase avec la désignation des architectes tandis que les travaux de rénovation de l'immeuble 506 chaussée de Wavre devraient débuter dans le courant du dernier trimestre.

Il s'agit des chantiers suivants

- Chaussée de Wavre 506 : réaffectation du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage pour y installer le centre PMS sur fonds communaux et création d'1 logement 3 chambres et d'1 logement 2 chambres au 2^{ème} étage.
Il faut compter un investissement de 1.057.000,00 €, dont 300.000,00 seront financés par le subside contrat de quartier.

- Chaussée de Wavre 508 : Restauration et rénovation de l'immeuble pour y installer une cuisine pédagogique, des salles de conférences, d'exposition, des locaux polyvalents.
Il faut compter un investissement de 2.700.000,00 €, dont 1.050.000,00 seraient financés par le subside contrat de quartier et 1.650.000,00 € par un subside à la restauration.

- Avenue d'Auderghem 219-221 : Construction d'un immeuble avec création d'une crèche au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, de 4 logements 2 chambres et 2 logements 1 chambre aux étages, et d'un parking de 7 emplacements en sous-sol.
Reconstruction à la place de l'ancien théâtre Yvan Baudouin d'une salle polyvalente.
Il faut compter un investissement de 2.621.000,00 €, dont 2.350.000,00 seront financés par le subside contrat de quartier et 271.000,00 € sur fonds propres.

- Avenue d'Auderghem 233 : Rénovation avec maintien au rez-de-chaussée des fonctions d'équipement enfance et famille et la création aux étages de 3 logements.
Il faut compter un investissement de 984.000,00 €, dont 700.000,00 € seront financés par le subside contrat de quartier.

- Rue de l'Orient 7/9 : Démolition des immeubles existants et construction d'un immeuble de 8 logements pour un coût estimé de 1.583.000 €, dont 843.000,00 € seraient financés par le subside contrat de quartier, 500.000 € par des charges d'urbanisme et le solde sur fonds propres.