

<p style="text-align: center;">BUDGET DE LA REGIE FONCIERE – ANNEE 2015 NOTE DE POLITIQUE GENERALE</p>
--

Cette note est à lire en parallèle avec celle de 2013 qui reprenait les projets sur 6 ans.

La Régie Foncière a été créée en 1973.

1. Parc locatif

Le patrimoine de la Régie Foncière au 01.01.2014 comprend 72 immeubles répartis de la manière suivante (valeur comptable au 31.12.13 : 36.696.800,66 €) :

254 logements dont	15 studios
	83 appartements 1 chambre
	100 appartements 2 chambres
	39 appartements 3 chambres
	6 appartements 4 chambres
	3 appartements 5 chambres
	8 unifamiliales
45 commerces	
121 emplacements parking	
la maison Abbeyfield	
3 immeubles en projet de rénovation	

2. Personnel

Le cadre de la Régie Foncière n'a pas changé, il est composé de

Personnel administratif : 7 personnes dont	1 secrétaire d'administration
	1 Secrétaire administratif (aide comptable)
	1 Assistant administratif chef
	1 Assistant administratif
	3 Adjoints administratifs
Personnel technique : 2 personnes dont	2 Architectes
Personnel ouvrier : 9 personnes	7 ouvriers
	2 techniciennes de surface

La Régie Foncière gère les biens relevant du patrimoine privé de la Commune (logements, commerces, parkings).

Les tâches suivantes y sont principalement traitées :

- la gestion administrative du parc locatif (établissement des baux, indexations des loyers, établissement des décomptes charges et précompte immobilier, suivi des paiements, contentieux, ...)
- la gestion technique (interventions chez les locataires, entretien, rénovation, remise en état locatif des appartements, établissement des marchés publics, ...)
- la comptabilité
- la rénovation lourde ou la construction de logements.

3. Gestion du patrimoine existant

La Régie Foncière ne peut toujours pas revendre les immeubles qui ont été subsidiés par la Région de Bruxelles-Capitale.

Par ailleurs 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 et non plus de 2008 comme précédemment.

La Régie Foncière continuera donc à consacrer une grande partie de ses ressources budgétaires et en personnel à assurer la gestion du patrimoine existant.

La Commune se trouve à la tête d'un patrimoine de 72 immeubles totalisant près de 300 logements et commerces dont la Régie Foncière assure la gestion.

Les premières constructions et rénovations, parfois très légères (particulièrement dans les immeubles du piétonnier de la chaussée de Wavre), remontent à plus de 20 ans.

En raison du vieillissement de son patrimoine et des nouvelles normes en matière de logement, la Régie Foncière doit de plus en plus souvent envisager une rénovation en profondeur des appartements qui se libèrent.

Elle essaye dans ces rénovations légères de mettre en œuvre 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.

4. Projets

Evolution du programme de rénovation du patrimoine existant et de construction commencé en 2011, qui comprend notamment les projets suivants :

➤ Avenue d'Auderghem 187 : création en collaboration avec l'ASBL LES PILOTIS d'un logement collectif adapté pour personnes handicapées mentales adultes parallèlement inscrites dans un centre de jour ou occupationnel ; et un logement destiné aux personnes chargées de l'encadrement complémentaire non professionnel. L'asbl LES PILOTIS est à la recherche de petites structures offrant une prise en charge mieux adaptée aux besoins de ses résidents et permettant de pallier au manque chronique de lieux d'hébergement pour ce public en Belgique.

Le chantier commencé en janvier 2012, après de nombreux contretemps suite à la faillite du 1^{er} entrepreneur a été terminé en octobre 2013 et la location a débuté au 1^{er} novembre 2013. Il faut compter un investissement de 660.000,00 €, dont 266.570,00 sont financés par un subside de la Région de Bruxelles-Capitale.

➤ Aménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis promenade Hippolyte Rolin 1 : aménagement du rez-de-chaussée en bureaux qui seront loués par la SA « Le Foyer Etterbeekoïse ».

Le projet ainsi que la convention de bail ont été approuvés par le Conseil Communal en novembre 2011.

Le Chantier a commencé le 06 janvier 2014 avec un délai d'exécution de 80 jours ouvrables et a été terminé en novembre 2014.

Il faut compter un investissement de 543.000,00 €.

➤ Plusieurs immeubles et appartements situés dans le piétonnier de la chaussée de Wavre, que leur état actuel ne permet plus de mettre en location, seront rénovés en 2015-2016

Rénovation de l'immeuble 352 avec la création d'1 rez-de-chaussée commercial, d'1 appartement 1 chambre et d'1 duplex 2 chambres.
Rénovation d'1 duplex 3 chambres sis 335 chaussée de Wavre
Rénovation d'1 appartement 1 chambre et d'1 duplex 3 chambres dans l'immeuble 392 chaussée de Wavre).

Début du programme de rénovation et de construction dans le cadre du contrat de quartier durable 2015-2019 avec notamment les projets décrits ci-dessous.

➤ 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 1.000.000,00 €, 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 et un logement de fonction.

Il faut compter un investissement de 2.650.000,00 €, dont 1.050.000,00 seront financés par le subside contrat de quartier et 1.600.000,00 € 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 2.500.000,00 €, dont 2.350.000,00 seront financés par le subside contrat de quartier et 150.000,00 € 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 2 logements 2 chambres et 2 logements 1 chambre.

Il faut compter un investissement de 700.000,00 €, financé par le subside contrat de quartier.

➤ Rue de l'Orient 7/9 : Reconstruction d'un immeuble avec la création d'1 logement 4 chambres, de 4 logements 2 chambres, d'1 logement 1 chambre et de 2 studios.

Il faut compter un investissement de 1.200.000,00 €, dont 1.100.000,00 € seront financés par le subside contrat de quartier et le solde de 100.000,00 € sur fonds propres.

➤ Rue Fédis 35/39: Rénovation de l'immeuble avec la création de 3 logements 2 chambres et d'1 logement 1 chambre..

Il faut compter un investissement de 850.000,00 €, financé par le subside contrat de quartier.

5. Récupération de loyers

La procédure de suivi des créances mise en place par la Régie Foncière depuis plusieurs années contribue toujours à diminuer le nombre d'expulsions.

Il n'y a eu qu'une expulsion d'un locataire (autre que commerçant) depuis 2007.

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

Le taux de recouvrement des loyers est de +/- 95% dans l'année en cours.

D'autre part, afin d'aider les familles ayant besoin d'une guidance plus large que le seul suivi du paiement d'un loyer, le Conseil Communal a adopté le 1^{er} mars 2010 une convention à signer entre le CPAS et la Régie Foncière permettant d'aider les personnes en retard de paiement via le service de médiation de dette du CPAS. A ce jour, 2 locataires ont été suivi dans le cadre de cette convention.