

Foyer du Sud _ Extraits

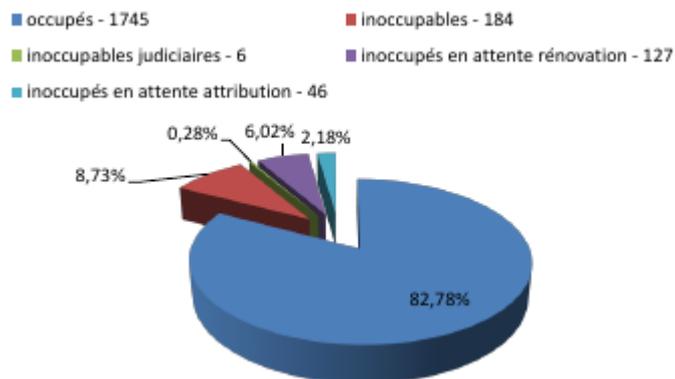
1 Rapport annuel 2018

(p. 11-13)

2.2 COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Studio	9
App/Maison 1ch	797
App 2ch	760
App 3ch	459
App/Maison 4ch	74
App/Maison 5ch et +	9
INOCCUPABLES	184 : principalement les logements vides de la Nouvelle Cité et les 11 maisons Kersbeek
INOCCUPABLES JUDICIAIRES	6 : inoccupables suite à décès ou par décision judiciaire
INOCCUPES Vides locatifs	173 dont 127 log à remettre en état et 46 prêts à être attribués

Inoccupés / Inoccupables



2.3 LOGEMENTS INOCCUPES (VIDE LOCATIF)

Au 31 décembre 2017, nous dénombrons 173 logements en attente d'une rénovation locative ou d'une relocation contre 171 logements en 2016 et 165 en 2015.

A priori, on constate une légère augmentation du vide locatif. Cependant, le nombre d'appartement prêt pour une relocation est passé de 29 à 46 entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre. Ils n'ont pas encore été remis en location car ils doivent permettre la bonne exécution du plan logement lié au déménagement des locataires blocs jaunes.

Les mesures prises l'année passée afin de lutter contre le vide locatif commencent à porter leurs fruits. Ces mesures étaient les suivantes :

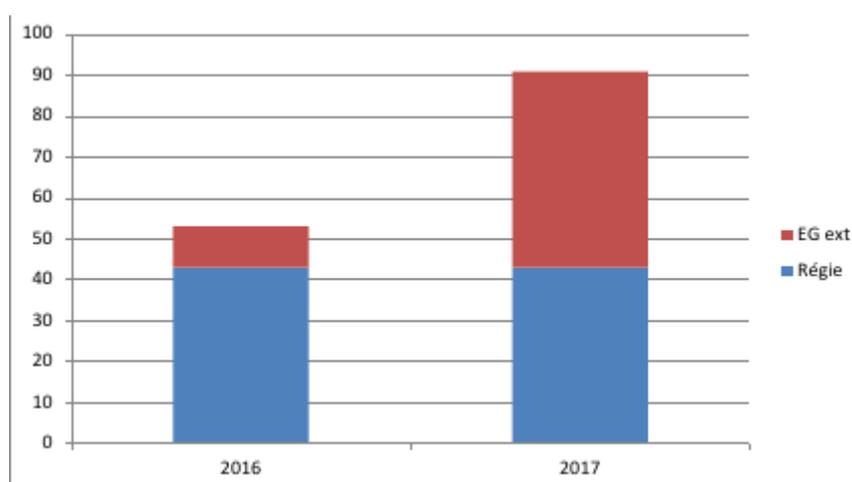
1. Augmentation du budget pour les rénovations d'appartements par des prestataires extérieurs (200.000 €)
2. Engagement de 2 ouvriers temps plein affectés à la rénovation locative
3. Engagement d'un responsable pour régie ayant de l'expérience dans le secteur du logement social (Villas de Ganshoren et Cobralo).

A ces mesures, il convient d'ajouter le crédit obtenu auprès de la SLRB (600.000EUR) qui devrait nous permettre d'accélérer le processus de rénovation locative par des sous-traitants. Le nombre de logements rénovés en 2017 est 91 (43 par la régie et le reste par les sous-traitants) contre 59 en 2016.

Les objectifs pour les 2 années à venir peuvent se présenter comme suit :

	31/12/2017		Mouvement 2018				31/12/2018		Mouvement 2018				31/12/2019	
			Mutation	remise en état locatif	Location	Renon			Mutation	remise en état locatif	Location	Renon		
Inoccupable	184	92					276						276	
Inoccupable judiciaire	6						6						6	
Total inoccupable	190						282						282	
Réno locative	127			-110		60	77		-77		60		60	
Prêt	46	-92	110	-32		32		77	-96		13		13	
Total réno locative	173	-92	0	-32	60	109	0	0	-96	60	73			

Remises en état locatif 2017 (p. 20)



2 Plan stratégique

(p. 12)

E. Intentions en matière d'achat rénovation

Le Foyer du Sud est conscient des difficultés d'expansion dans la création de nouvelles entités de logements. En effet, le territoire Saint-Gillois est entièrement bâti depuis 1935, aussi la capacité de créer de nouveaux logements sur le territoire Saint-Gillois est hypothétique et compromis par cet état de fait.

Ce constat embarrasse le Foyer du Sud car l'absence de perspective immobilière sur le territoire Saint-Gillois fait craindre un déséquilibre dans les nouveaux projets de logements des deux communes.

Par ailleurs, la Commune de Saint-Gilles à terme risque d'être figée entre un enrichissement de la population (qui a la capacité financière à se loger dans le privé) et les plus modestes, réfugiés au sein de la société du Foyer du Sud, dont le nombre restera le même. On sera bien loin de nos projets de mixité.

Notre intention serait de travailler à l'acquisition et transformation d'un (ou des) bâtiment(s) dès que nos équipes auront finalisé les projets en cours, et de pouvoir réaliser les travaux en gardant la maîtrise d'ouvrage.

PS (moi) mais rien n'interdit SG de transférer une partie du patrimoine de la RF vers le social.

(p. 15)

Remises en état locatif

Comme en 2017, un effort important est mis sur la réduction des inoccupés. A cet effet, la régie maintient son rythme de +45 logements par an et nous avons pu dégager un budget complémentaire sur fonds propres pour rénover via des entreprises extérieures une vingtaine de logements supplémentaires. A cela s'ajoute également le PLT accordé pour la rénovation de +50 logements via un marché stock. Grâce à ces différents financements, nous aurons réduit considérablement nos inoccupés d'ici la fin 2018, nous permettant d'absorber les mutations pour les rénovations lourdes de la Nouvelle Cité à Forest. A partir de 2019, la régie devrait pouvoir assumer seule les rénovations locatives, sauf exception pour des logements qui demandent des travaux spécifiques ou trop importants, qui seront alors confiés à des entreprises extérieures.

Le budget moyen pour la rénovation d'un logement s'élève à 15.000€, ce qui nous permet de présenter des logements remis aux normes techniques et bien finis pour diminuer et faciliter le travail de la régie dans le futur.

PS (moi) A comparer avec le 1,4 millions de la rénovation du parvis, à 50 % à charge de la commune, ou des 4 millions du stade, sponsorisé à ± 2 millions, donc 2 millions à charge du contribuable.

(p. 75)

Nous estimons que le taux d'occupation du patrimoine actuel évoluera comme suit :

	01-06-18	01-01-19	01-01-20	01-01-21	01-01-22	01-01-23
Nombre de logements	2108	2108	2147	2157	2157	2227
Occupés	1706	1703	1796	1915	2055	2150
Inoccupés	187	109	126	208	73	73
Inoccupables	201	282	211	20	15	10
Conciergeries	14	14	14	14	14	14

(p. 58)

10. Pannes et travaux ascenseurs

- Le service social a dû faire preuve de réactivité pour aider les locataires lors des pannes d'ascenseurs dans divers immeubles (parfois simultanément).
- Tout le service s'est mobilisé à plusieurs reprises pour trouver des solutions avec chacun des locataires affectés par cette situation. Un dispositif d'entraide structuré à été mis en place dans les immeubles concernés par la mise aux normes européennes des ascenseurs. Ces travaux sont étalés sur 2 ans pour l'ensemble du patrimoine. Nous avons suscité la solidarité entre locataires valides et moins valides, jeunes et moins jeunes.

PS (moi) Les 2 ascenseurs des tours sq J. Franck ont été remplacés cette année.