



Réf. Farde e-Assemblées : 2295924

N° OJ : 1

Projet d'Arrêté - Conseil du 09/12/2019**Objet :** Budget de l'exercice 2020.- Régie Foncière.

Le Conseil communal,

1. AVANT-PROPOS

Depuis sa création en 2003, la Régie foncière poursuit la gestion et le développement du patrimoine privé de la Ville de Bruxelles.

Elle vise à accomplir ses missions de manière proactive dans une approche budgétaire en équilibre.

Dans le contexte bruxellois, où la démographie poursuit son épisode de croissance entamée en 2000, les rôles de la Régie sont multiples.

En tant que gestionnaire d'environ 3600 logements, la Régie Foncière s'est imposée comme un opérateur immobilier public incontournable à Bruxelles dont l'ambition principale vise à offrir des logements de qualité aux citoyens à des prix abordables et maîtrisés, tout en respectant la diversité territoriale des sites investis.

Contrairement au logement social, qui met à disposition des logements à destination de personnes disposant de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer intègrent les revenus des locataires, la Régie offre principalement, des logements moyens, destinés à tous, à des loyers non-spéculatifs établis exclusivement sur base des investissements.

Alors que les loyers appliqués dans le secteur privé évoluent en fonction des opportunités du marché, ceux appliqués par la Régie Foncière n'évoluent qu'en fonction de l'indice santé ou en fonction d'investissements majeurs.

Grâce à l'augmentation substantielle de l'offre des logements non-spéculatifs, la Régie Foncière vise, par la maîtrise accrue du marché immobilier public, à améliorer l'encadrement tant au niveau de sa qualité que de son coût.

Environ 30% du parc résidentiel est constitué de logements disposant d'un loyer encadré.

L'ambition de la Régie Foncière est, principalement, soutenue par :

- un développement constant du patrimoine, à travers une politique foncière active et transversale.
- une gestion opérationnelle et commerciale de ses biens immobiliers, aux affectations diverses, différenciée et adaptée aux différents secteurs : logements, commerces, parking,
- un engagement fort dans la rénovation urbaine.

La plus-value de la Régie Foncière réside dans son champs de compétence dont la maîtrise s'étend à tous les niveaux du processus du développement immobilier (de la prospection à la production), en ce incluant tous les cycles de gestion des biens mis en location.

Ces complémentarités renforcent son empreinte dans le contexte immobilier bruxellois.

2. PROJECTION DU BUDGET**2.1. Recettes**

En lien avec l'extension du patrimoine, les recettes locatives de la Régie Foncière augmentent naturellement.

Par rapport aux comptes 2018, une progression des recettes locatives de l'ordre de 6,6 % est attendue (passant ainsi de € 35.319.494 à € 37.670.000).*

Cette augmentation s'explique par les facteurs suivants :



- la prise en gestion de la salle du Cirque Royal et les prestations d'exploitations annexes ;
- la mise en location en 2019 et 2020 d'immeubles nouvellement construits (rue de Beyseghem 184 (9), Parc Fontainas (57), rue de l'harmonie 1 (9), rue du Lombard 26 (10), rue de l'Eclusier Cogge 29 (7)) ;
- l'effet positif sur l'occupation de la rénovation systématique des appartements libérés, d'immeubles de plus de 25 ans ;

Les charges des emprunts seront couvertes par le résultat positif des opérations d'exploitation.
Un boni d'exploitation limité de l'ordre de 10.931,00€ sera transféré au budget patrimonial.
Les emprunts d'investissements s'élèveront dès lors (voir également 3.2.) à 47.793.721€.

2.2. Dépenses

Tout comme pour les recettes, les dépenses d'exploitation varieront essentiellement suite à l'extension et du vieillissement du patrimoine engendrant des coûts supplémentaires proportionnels.

Les postes portent principalement sur :

- Les frais d'entretien des bâtiments qui augmentent de l'ordre de 1.852.000€ versus 2018 dont 450.000€ prévus pour le chantier métro STIB Toots Thielemans préfinancé pour la STIB;
 - Cette forte croissance est notamment liée au vieillissement du parc immobilier (100 locations à remettre en état locatif/an)
 - les prévisions pour les consommations d'eau et d'électricité augmentent de 230.000€ ;
 - le précompte immobilier augmente de l'ordre de 225.000,00€ ;
 - les frais d'honoraires liés aux états des lieux (d'entrées et de sorties) augmentent de 86.000€, Cette dépense, compensée directement par la participation des locataires, permet d'augmenter l'efficacité de l'équipe sur des missions spécifiques.
 - les frais de fonctionnement administratifs et techniques augmentent de l'ordre de 314.000€, essentiellement dus aux aspects liés à l'évolution informatique et l'exploitation du Cirque royal (les nouveaux frais administratifs, techniques et de personnel, qui s'élèvent à +/- 880.000€ sont entièrement couverts par les recettes y relatives) ;
 - Les dépenses de personnel augmentent, suite aux prévisions d'indexation et à l'évolution barémique des traitements du personnel mais aussi par l'engagement du personnel nécessaire à la gestion du Cirque Royal. En outre la charge des pensions (inscrite au budget Ville jusqu'en 2018) est à prendre en compte (+500.000€) sur le budget de la Régie (à partir de 2019);
 - les frais d'intérêts en termes absolus sur emprunts demeurent stables grâce aux révisions opérées suite aux intérêts particulièrement bas. Le taux d'intérêt particulièrement bas permet à la Régie Foncière de soutenir sa politique foncière et d'investir dans de nouveaux projets en vue d'étendre son patrimoine.
- Le taux moyen des emprunts se situera en 2020 en deçà de 2%.

Au niveau du budget patrimonial, des investissements de l'ordre de 47.700.000€ sont prévus.

C'est dans cette perspective de croissance que le budget 2020 sera impacté, et ce notamment à travers :

- La finalisation du Plan Logements 2013-2018;
- Le lancement du Plan Logements 2019-2024(1);
- La poursuite de la revalorisation du patrimoine existant;
- La prise en compte d'éventuelles opportunités du marché, afin de renforcer l'action patrimoniale ou d'étendre la réserve foncière.

3. CONCLUSION DES MOUVEMENTS OPÉRATIONNELS

Pour le financement de nouveaux projets, la Régie Foncière a, de façon contrôlée, fait recours au marché d'emprunts. Ces emprunts conclus, après une mise en concurrence, sont les leviers nécessaires à la réalisation des objectifs fixés.

Fin décembre 2020, la dette de la Régie Foncière atteindra € 255 750 254, ramenant, ainsi le taux d'endettement à 25,63%.

Ce taux d'endettement est maîtrisé par la capacité réelle de remboursement qui découle des résultats opérationnels. A titre comparatif, les sociétés immobilières règlementées (SIR) disposent légalement d'un plafond d'endettement de 65%.

Le schéma financier prévisionnel permettra en principe de réaliser plus ou moins 400 logements d'ici 2024. (La ligne de temps des investissements peut évidemment être adaptée à tout moment en fonction d'imprévus impactant l'évolution de la situation financière).

Tout développement d'un projet est soumis tout au long de son processus long et complexe à différents aléas que la Régie Foncière tente d'anticiper au mieux.

La Régie Foncière se doit de considérer chaque projet comme une entité structurelle et financière qui doit récupérer ses frais d'investissement par les loyers futurs.

En scénario optimal, les loyers annuels de chaque immeuble génèrent un résultat courant de l'ordre de 3 % sur investissement.



L'endettement et la charge financière qui en résultent ne sont que progressivement neutralisés par les nouvelles recettes locatives et nécessitent dès lors d'être compensés par les cashflows opérationnels du patrimoine existant.

4. CONCLUSION GÉNÉRALE

En 2020 une augmentation des recettes courantes de 5,7% est prévue par rapport aux comptes 2018.

L'action permanente (financière et technique) visant le maintien à niveau et l'augmentation de la qualité du parc immobilier, permettra de continuer à garantir les loyers du parc existant à des niveaux compétitifs.

La structure financière du Plan Logement de la législature 2019-2024 a été actualisée .
Ce plan financier préserve l'équilibre opérationnel tout au long de la nouvelle législature.

Considérant que les crédits du budget d'exploitation ne sont pas limitatifs;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Entendu l'exposé de M. l'Echevin Khalid ZIAN en séance de ce jour,

ARRETE:

Article 1: le budget 2020 de la Régie Foncière et les rapports y relatifs sont adoptés;

Article 2: le plan pluriannuel et le plan financier des projets sont adoptés.

Annexes :

[budget 2020 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[annexe au budget 2020 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)