

**Projet d'Arrêté - Conseil du 12/12/2022****Objet :** Budget 2023 de la Régie foncière.

Le Conseil communal,

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 de 3800 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.

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

Projection du budget 2023

La Régie propose un budget 2023 à l'équilibre

1. Recettes:

Les recettes locatives évoluent d'année en année en lien avec l'extension du patrimoine.

Par rapport aux comptes 2021, les recettes locatives augmentent de 19 % (passant ainsi de 36.295.915 € à 43.739.339 €).

Cette croissance s'explique par les facteurs suivants :

1. L'impact de l'indexation (limitée à 5% par décision du Collège) en 2022 : 2Mio€ et l'indexation 2023 liée au PEB (ordonnance du 13/10/2022 portant sur la modification du code du logement bruxellois): 1.8Mio€.
2. La fin des mesures liées au COVID-19 permettent au Cirque Royal de retrouver une activité normale : +0.8Mio€, de même pour les commerces +0.8Mio€ (fin de la gratuité des loyers)
3. Les nouvelles locations : L'emphytéose sur Petit chemin Vert : 61 logements (2022), Rue de la Comtesse de Flandre 71-73 : 16 logements; Verdun 646 : 3 entités; Avenue du Fusain 68 - 10 logements

Les recettes de récupération de charges augmentent de 27.8% passant de 8.222.794 € en 2021 à 10.509.854 € en 2023. Cette croissance, qui se reflète également dans les dépenses, est due à l'explosion des prix de l'énergie (gaz et électricité) et à l'augmentation des précomptes immobiliers (suite à l'indexation des revenus cadastraux et à l'extension du patrimoine).

2. Dépenses:

Les dépenses d'exploitation s'élèvent à 59.018.396€. Tout comme pour les recettes, elles varieront essentiellement suite à l'extension, aux actions spécifiques d'amélioration et aux travaux découlant du vieillissement du patrimoine (engendrant des coûts supplémentaires proportionnels).

Les postes principaux qui impactent l'évolution des dépenses sont :

1. Les frais d'entretien des bâtiments qui augmentent de 862.076€ (passant de 7.027.924€ en 2021 à 7.890.000€); Une partie de la croissance des dépenses est liée au vieillissement du parc immobilier (100 locations à remettre en état locatif) et à la croissance des prix des matières premières (bois et isolants).
2. Le précompte immobilier et les taxes augmenteront de 873.273 € (passant de 8.433.727€ en 2021 à 9.307.000 €) conséquence de la forte indexation en 2022 et de l'extension du patrimoine.
3. Le coût de l'énergie explose, passant 3.387.537€ en 2021 à 6.050.908€ en 2023. Les prix du gaz et de l'électricité ont doublé. Cette augmentation sera répercutée dans les récupérations de charges.
4. Les dépenses de personnel augmenteront de 1.321.984€, suite à l'évolution barémique et à l'indexation des traitements du personnel ;
5. Les frais d'intérêts sur emprunts augmentent de 3.959.587€ par rapport à 2021 suite à l'acquisition de nouveaux emprunts de l'ordre de 95 Mio€ (2022 et 2023) et à l'augmentation des taux d'intérêts. La flambée des taux d'intérêts est contrôlée par la conversion des emprunts à taux variables en taux fixes. Le taux moyen des emprunts se situera en 2023 à moins de 2% mais les nouveaux emprunts sont déjà à plus de 3% depuis 2022.

C'est dans cette perspective de croissance que le budget 2023 sera porté, et ce notamment à travers :

- la finalisation du Plan Logement II ;
- la mise en œuvre du Plan Logements III ;
- la poursuite de la revalorisation du patrimoine existant ;

3. Les grands postes d'investissements:

Les investissements s'élèveront à 31 M € :

- 3.145.114 € affectés aux plans et études
- 5.797.641 € à l'achat de nouveaux bâtiments
- 4.747.558 € affectés à la construction de nouveaux logements
- 6.052.775 € affectés à l'aménagement de logements existants
- 9.395.000 € affectés à la maintenance extraordinaire de logements existants
- 1.601.889 € affectés à l'acquisition de la nouvelle application informatique pour la gestion du patrimoine (projet Horta).

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 2023, la dette de la Régie Foncière atteindra 278 131 423€, amenant, ainsi le taux d'endettement à 29.8%.

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

Le schéma financier opérationnel arrêté ce 31/12/2023, 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.

Cette anticipation est opérée tout au long du projet :

1. Etudes :

Les études de faisabilités sont réalisées en collaboration avec les instances qui seront amenées à se positionner sur le projet.

2. Autorisations :

Le contexte légal poursuit son évolution rendant les réglementations urbanistiques et environnementales parfois restrictives et contraignantes avec des impacts certains sur les délais de procédure et les coûts de construction. La Régie travaille néanmoins en étroite collaboration avec les instances concernées au niveau communal et régional avant d'optimiser les procédures et d'intégrer au mieux la réglementation dans le cadre de ses projets.

3. Exécution:

La mise en œuvre du projet nécessite l'intervention de nombreux acteurs qu'il y a lieu de coordonner 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 sont progressivement neutralisés par les nouvelles recettes locatives et par les cash-flows opérationnels du patrimoine existant

Conclusion Générale

En 2023 une augmentation des recettes courantes de 19,8% est prévue par rapport aux comptes 2021.

L'action permanente (financière et technique) visant le maintien 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 ainsi que les futurs projets potentiels, ont été actualisés.

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 du Bourgmestre et Echevins ;

Le Conseil adopte l'arrêté suivant :

Article unique : L'exposé général - Le budget 2023 de la Régie Foncière et les annexes y relatives.

Annexes :

[Rapport du budget 2023 de la Régie foncière \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)