Réf. Farde e-Assemblées : 2690250

N° OJ : **59**

Projet d'Arrêté - Conseil du 15/12/2025

Objet : Budget 2026 de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles.

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 3839 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 2026

La Régie propose un budget 2026 à l'équilibre

DEPENSES

Les dépenses d'exploitation s'élèvent à 62.727.325 EUR versus 66.320.471 EUR en 2024.

Les dépenses courantes sont de 48.566.861 EUR , soit 326.084 EUR de hausse versus 2024.

Cette faible hausse s'explique par une forte diminution des coûts de l'énergie et par une augmentation modérée des autres postes:

1. 5.293.100 EUR Les dépenses d'eau et d'énergie : - 1.823.509 EUR versus 2024. Cette diminution est due à la diminution de 36% du prix du gaz, 26% de diminution du coût de l'électricité et une hausse de 4% du coût de l'eau . Ce poste est refacturé aux locataires via les décomptes de charges.

2. 9.950.000 EUR de PRI/taxes : + 570.842 EUR versus 2024 partiellement refacturés aux commerces et à la Ville. Cette hausse est due aux indexations successives, 2024 (+3.28%) et 2025 (+1,3%).

3. 7.442.500 € les frais de bâtiment : +477.366 EUR versus 2024.

- 224.539€ essentiellement dus aux travaux de chauffage ;
- 252.827€ Inflation 2024 – 2026

4. 9.492.861 EUR les charges financières (intérêts) : +997.172 EUR versus 2024.Essentiellement dus aux nouveaux investissements entre 2024 et 2026 (+43.000.000 EUR d'emprunts supplémentaires), compensé partiellement par l'effet de la

diminution de l'encours de l'emprunt.

5. 12.946.100 EUR de frais de personnel : +646.147 EUR versus 2024.

- Indexation 2025/2026 et augmentations barémiques: 445.778 EUR
- Augmentation de la cotisation de solidarité: 101.344 EUR
- Augmentation de l'ONSS: 99.025 EUR

Les dépenses exceptionnelles prévues pour le budget 2026 sont de 284.100 EUR versus 5.293.190 EUR en 2024.

RECETTES

Les recettes d'exploitation du budget 2026 s'élèvent à 62.727.325 EUR, soit une diminution de 3.593.146 € versus 2024. Ceci est principalement dû aux recettes exceptionnelles de 2024 qui sont élevées: 6.066.257 EUR en raison principalement de remboursements de précompte immobilier d'exercices antérieurs et du subside de la STIB pour le remboursement des locataires prévu en 2025.

Les recettes courantes augmentent de 806.586 EUR, 1,3% de croissance.

1. Les recettes locatives sont de 45.189.000 EUR, soit 1.714.503 EUR de plus qu'en 2024 (4%). En excluant l'impact du projet socialisation, le montant est de 50.189.000 EUR.
Le projet socialisation a pour impact, en 2026, 5.000.000 EUR de recettes de facturation au total en moins (classe 70) au bénéfice des locataires dont le dossier sera accepté par la Région. Ce montant étant subsidié à 100% par la Région, se retrouve dans les subsides d'exploitation (poste 735-01) en compensation.

- 1.100.000 EUR Indexations entre 2025 et 2026:

- En 2025, l'index prévu est de 1,3% limité par la règle qui exclut toute indexation s'il n'y a pas de PEB.
- En 2026, l'index prévu est de 1,5%.

- 230.000 EUR nouvelles locations entre 2023 et 2025: rue de la Senne 80-88 et 96: + 15 logements, Petite rue des Bouchers 21: +2 logements, rue de l'Association 14-16: +8 logements.

- 350.000 EUR location à la Centrale d'Achat, boulevard 9ème de Ligne 42.

Les loyers des commerces du Palais du Midi ne sont pas facturés en raison des travaux de la STIB.

2. 1.698.000 € de recettes du Cirque Royal versus 1.650.921€ en 2024, soit une hausse de 47.079 EUR.

3. 10.280.000 EUR de récupération de charges (refacturation des décomptes de charges aux locataires, refacturation de précompte immobilier à la Ville et aux commerces) versus 11.239.760 EUR en 2024, soit une diminution de 959.760 € (chute du prix du gaz et de l'électricité).

4. 5.550.800 EUR de subsides (Socialisation et salaires) versus 5.055.738 EUR en 2024, soit une hausse de 495.062 EUR.

5. 1.666.525 EUR en recettes exceptionnelles (principalement des plus-values sur reventes de bâtiments) versus 6.066.257 EUR (voir §1 sous Recettes) en 2024.

6. 41.000 EUR divers (intérêts de retard sur les factures) versus 39.859 EUR en 2024.

LES GRANDS POSTES D'INVESTISSEMENTS

Les investissements s'élèveront à 51.653.581 EUR

- 1.719.688 EUR affectés aux plans et études
- 22.105.252 EUR affectés à la construction de nouveaux logements
- 17.658.641 EUR affectés à l'aménagement de logements existants
- 9.020.000 EUR affectés à la maintenance extraordinaire de logements existants
- 1.150.000 EUR affectés à l'acquisition d'une nouvelle application informatique pour la gestion du patrimoine

RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel du budget 2026 est en équilibre et s'élève à 1.856 EUR.

La capacité d'emprunts de la Régie est fortement réduite (augmentation du prix des matières premières, nouvelles réglementations dans l'immobilier, hausse des prix de l'énergie et l'incapacité de répercuter toutes ces hausses dans les loyers, longueur des délais administratifs, hausse des taux d'intérêts). Par conséquent, pour arriver à l'équilibre en 2026, la Régie va vendre pour un montant de 7.4Mio€ des bâtiments non rentables.

CONCLUSION DES MOUVEMENTS OPERATIONNELS

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 2026, la dette de la Régie Foncière atteindra 282.620.990 EUR amenant ainsi le taux d'endettement à 28,03%. 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%.

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.

CONCLUSION GENERALE

En 2026 une augmentation des recettes courantes de 1,3% est prévue par rapport aux comptes 2024.

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.

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 Échevins,

Arrête :

Article unique : Le budget 2026 de la Régie foncière est adopté.

Annexes :

Rapport du Budget 2026 de la Régie foncière (Consultable au Secrétariat des Assemblées)