Réf. Farde e-Assemblées : 2488250

N° OJ : 36

Projet d'Arrêté - Conseil du 17/10/2022

Objet : Compte 2021.- Régie foncière des Propriétés communales de la Ville de Bruxelles.

Le Conseil communal,

Partie 1. Résultat.
1.1. Recettes.
L'année 2021 montre une évolution positive des recettes.- Les recettes d'exploitation (classe 70) de 36.295.915,00 EUR en 2020 à 36.726.885,00 EUR en 2021, soit une augmentation de 1,2% des recettes locatives.- Cette augmentation s'explique, par l'indexation des loyers (1,63%) dont l'effet est raboté suite à l'activité restreinte du Cirque Royal due au confinement et aux mesures prises par le Gouvernement dans le cadre de la Covid-19.

Le taux d'occupation reste quasiment stable à un niveau élevé pour les logements.- Au niveau des commerces, on remarque une légère diminution (-4,4% par rapport à 2020) :
- Logements : 94.03% (contre 96,89% en 2020, 95,5% en 2019, 95,13% en 2018, 94.43% en 2017) ;
- Commerces : 93,00% (contre 97,40% en 2020, 97.1% en 2019, 96,92% en 2018, 95.82% en 2017) ;

Les recettes de récupération et de charges locatives (article 713-01) sont fonction des prix du marché, l'évolution du patrimoine et de la consommation réelle.- Les recettes totales de récupération augmentent de 7.474.282,00 EUR en 2020 à 8.222.793,00 EUR en 2021 du fait en partie d'un report en 2021 de décomptes de charges qui concernaient 2020 (230.000,00 EUR) et de réductions de précomptes immobiliers en 2020 relatifs à 2019 (200.000,00 EUR).

1.2. Dépenses.
Les dépenses courantes (60-65) augmentent de 32.959.217,00 EUR à 34.193.485,00 EUR en 2021, soit une augmentation de 1.234.268,00 EUR (+3,7%). Cette croissance s'explique principalement par :

- Les coûts de l'énergie ont augmenté de 193.000,00 EUR entre 2020 et 2021. Cette augmentation est à imputer essentiellement au prix du gaz en constante augmentation depuis mars 2021 (+349.689,00 EUR soit +31,2%). Cette augmentation a été légèrement freinée par une diminution de 16% de la consommation d'eau par les ménages entre 2020 et 2021. L'électricité a augmenté de 6.1% entre 2020 et 2021.

- Les frais de bâtiments ont augmenté de 186.000,00 EUR entre 2020 et 2021. La raison est un rattrapage sur les périodes Covid des travaux de chauffage. Lors de ces travaux, la Régie en profite pour rénover les tuyauteries et les chaudières afin de maximiser les gains énergétiques.

- Les taxes et précomptes immobiliers ont augmenté de 182.000,00 EUR, conséquence logique de l'extension du parc immobilier de la Régie. Suite à l'indexation galopante en 2022, le coût du précompte immobilier va grimper à plus de 8% en 2023 et grèvera fortement les comptes de la Régie.

- Les frais de personnel (62) augmentent de 2,1%, passant de 8.158.110,00 EUR en 2020 à 8.329.231,00 EUR en 2021. Cette augmentation suit l'indexation et l'évolution barémique des salaires.

- Et enfin l'augmentation de 671.000,00 EUR des frais de subsides. Ceci est dû à la prise en charge par la Régie des frais de la mission de gardiennage des bâtiments de la Ville et du Logement Bruxellois (780.410,00 EUR).

Des non valeurs de créances (art. 671-11) pour un montant de 281.704,00 EUR ont été comptabilisées pour lesquelles une provision à 100% avait été enregistrée dans les comptes au 31/12/2020 suite à une analyse approfondie des risques, en accord avec les recommandations de KPMG. Cette provision a été revue à la baisse, permettant une reprise de 218.028,00 EUR (art. 771-01).

1.3. Résultat opérationnel.
Le compte 2021 dégage un résultat opérationnel plus élevé que celui fixé par les prévisions du budget 2021.
Le résultat courant de 2021 est de 11.206.071,00 EUR, soit une diminution de 59.004,00 EUR versus 2020.
Le résultat d'exploitation, hors charges et produits exceptionnels, s'élève à 16.693.432,00 EUR.
Le cash flow opérationnel est de 1.641.000,00 EUR, tenant compte de la déduction de la charge de la dette de 9.658.235,00 EUR.

1.4. Le résultat bilantaire.
L'indice ABEX, impactant le bâti, augmente de 847 points en mai 2020 à 906 points en mai 2021, ce qui représente une hausse de 6,97% par rapport à la croissance de 3,42% de 2020.
Les terrains ont connu une réévaluation de 0,75 % contre 1,44 % en 2020. Les amortissements patrimoniaux augmentent de 49.10%, passant de 23.321.796,00 EUR en 2020 à 34.772.019,00 EUR en 2021. Cette croissance est due à une régularisation comptable établie sur l'exercice 2020.

La valeur comptable des actifs passe de 842.986.170,00 EUR en 2020 à 901.691.594,00 EUR en 2021, soit une hausse de 6,96%.

Le boni de l'exercice comptable s'élève à 1.641.000,00 EUR.

1.5. La dette en relation avec la charge d'emprunt.
La dette totale s'élève à 275.969.470,00 EUR au 31/12/2021.

Cette dette reste maîtrisable compte tenu du cashflow positif récurrent et les projections des résultats d'investissements futurs.

Le taux d'endettement s'élève à 30,61%, soit une dette raisonnable qui se compare aisément aux normes en vigueur dans le secteur immobilier (max. 65% pour les sociétés immobilières réglementées (SIR)).

1.6. Conclusions.
L'objectif qui consiste à atteindre un résultat d'exploitation positif a pu être atteint et il demeure le but majeur pour les années à venir, dès lors qu'il constitue le levier indispensable aux nouveaux projets, à l'approche de durabilité du patrimoine et à la qualité de la gestion opérationnelle.

Considérant que les dépenses et recettes du budget d'exploitation ne sont pas limitatives.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1 : le Compte 2021 est adopté.

Article 2 : le Bilan 2021 est adopté.

Article 3 : le Compte des Résultats 2021 est adopté.

Annexes :

Rapport (Consultable au Secrétariat des Assemblées)