Rapport de gestion du Mont-de-Piété portant sur l'exercice 2024

1. Financement 2024 :

La part de l'activité couverte par l'emprunt est restée stable à 49%.

Notre endettement est réparti comme suit :

- **Dettes liées aux investissements**

a) Rénovation de l'aile droite du Mont-de-Piété
   a. Montant : 3.000.000 €
   b. Prise d'effet : 02/01/2017
   c. Durée : 10 ans
   d. Taux : 0,872 %

Solde restant dû au 31/12/2024 : 698.284 €.

b) Rénovation de l'installation de sécurité
   a. Montant : 2.000.000 €
   b. Prise d'effet : 29/12//2017
   c. Durée : 10 ans
   d. Taux : 0,920 %

Solde restant dû au 31/12/2024 : 619.684 €.

- **Dettes liées à l'activité de prêt**

  - **Bullet sur 5 ans**
    - Montant : 7.500.000 €
    - Prise d'effet : 29/12//2022
    - Durée : 5 ans
    - Taux : 3,312 %

Solde restant dû au 31/12/2024 : 7.500.000 €.

  - **Crédits de caisse**

Le montant en crédits de caisse (uniquement la partie « capital » destinée à financer les encours) enregistrés au 31 décembre 2024 s'élève à 6.776.250 €.

2. Compte 2024 :

Résumé

Le Mont-de-Piété de la ville de Bruxelles – Caisse publique de prêt termine l'année 2024 par un solde positif net de 212.857,15 € par rapport à 225.037,59 € à l'exercice précédent et par rapport à un montant budgété de 11.500 €.

Le solde du budget ordinaire est affecté comme suit :

- un montant de 78.794,23 € au financement des investissements de l'année
- le solde de l'exercice comptable de 134.062,92 € au financement de l'activité.

Les recettes pour l'exercice 2024 se montent à 5.046.629,61 € par rapport à 4.244.404,93 € l'année dernière. Ceci représente plus de 800.000 € ou 19% en plus par rapport aux recettes 2023 et 8% de plus que ce qui avait été budgété. L'explication de cette dernière évolution repose d'une part sur une croissance de l'activité du prêt-sur-gage de 18,2% en 2024 et d'autre part sur l'activité de vente qui a poursuivi sa courbe de croissance de l'année dernière en 2024 (+19,5%).

Ayant été marquée par une croissance exceptionnelle en les deux exercices précédents, l'activité « prêts-sur-gage a continué sa croissance en 2024 bien qu'elle soit nettement moins prononcée qu'en 2023. Depuis le début de l'année 2022 les encours (l'ensemble des capitaux prêtés aux clients) sont en augmentation soutenue, marqués par une diminution pendant le dernier trimestre en 2024. Pendant l'exercice 2024 les encours ont ainsi augmenté de quasi 1,3 millions, alors que les deux années antérieures avaient déjà inscrit une croissance des encours de respectivement 3,4 millions d'euros et 3,1 millions d'euros. Au 31 décembre 2024 les encours ont pour la première fois franchi la barre de 30 millions d'euros (30,6 millions d'euros en capitaux prêtés).

L'activité de « ventes publiques » ayant déjà bien repris en l'exercice 2023 a poursuivi son même élan en 2024 se traduisant par une croissance de recettes de frais de vente « acheteurs et vendeurs » de 165.000 € ou +24,2% par rapport à l'année 2023. Comme l'année précédente, les ventes ordinaires ont connu plus de succès grâce à un intérêt public en croissance, témoigné par des achats de plus de nouveaux acheteurs épisodiques.

Les dépenses ordinaires en l'exercice 2024 se chiffrent à 4.833.772,46 € par rapport à 4.019.367,34 € en 2023. Elles sont en hausse de 20,3% par rapport à l'exercice précédent et en excluant les charges exceptionnelles liées aux litiges, 7,4% en-dessous du budget 2024. Les frais de personnel (2.726.400,68 €), les services et biens d'exploitation (588.012,57€), les remboursements des emprunts (508.664.44 €) et les charges financières (601.246,69€) englobent les dépenses les plus importantes de l'institution.

Les achats de matières s'élevant à 143.928,32€ connaissent une forte augmentation de 46,1% par rapport au compte précédent tout en restant en dessous du montant budgété (-7,4%). L'augmentation par rapport à l'année dernière s'explique essentiellement par une hausse importante des prix de l'électricité et surtout du gaz. Les dépenses de services et bien divers (s'élevant à 588.012,57 € et en hausse de 14,8%) ont été essentiellement impactées par une augmentation importante dans les frais de gardiennage et de sécurité et des dépenses doublées en annonces et publicité. Trente et une personnes (8 contractuels et 24 statutaires) étaient inscrites au payroll du 31 décembre 2024, soit trois personnes en plus par rapport à l'effectif au 31 décembre de l'exercice précédent. Les frais de personnel ont augmenté de 13,3% ou 320.000 € de plus par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique par les rémunérations du personnel ayant augmenté de 14%, les allocations et les cotisations patronales de 11% et la cotisation de responsabilisation de 21%.
Le remboursement des emprunts à long terme s'élevant à 508.644,44 € comprend les quatre tranches trimestrielles du capital relatif aux crédits d'investissement bancaires respectivement de 3 millions et de 2 millions d'euros.
Le coût des charges financières résultant principalement de notre financement externe se monte à 601.246,69 € par rapport à 494.280,86 € en 2023. Cette augmentation s'explique par le niveau plus élevé des crédits utilisés liés au financement de la croissance des encours, palliée par une légère baisse des taux d'intérêts relatifs aux crédits de caisse. Les charges exceptionnelles, s'élevant à 265.519,76€ contiennent essentiellement le risque de pertes financières lié à un litige relatif à l'authenticité d'un certain nombre d'objets mis en gage.

Les recettes :

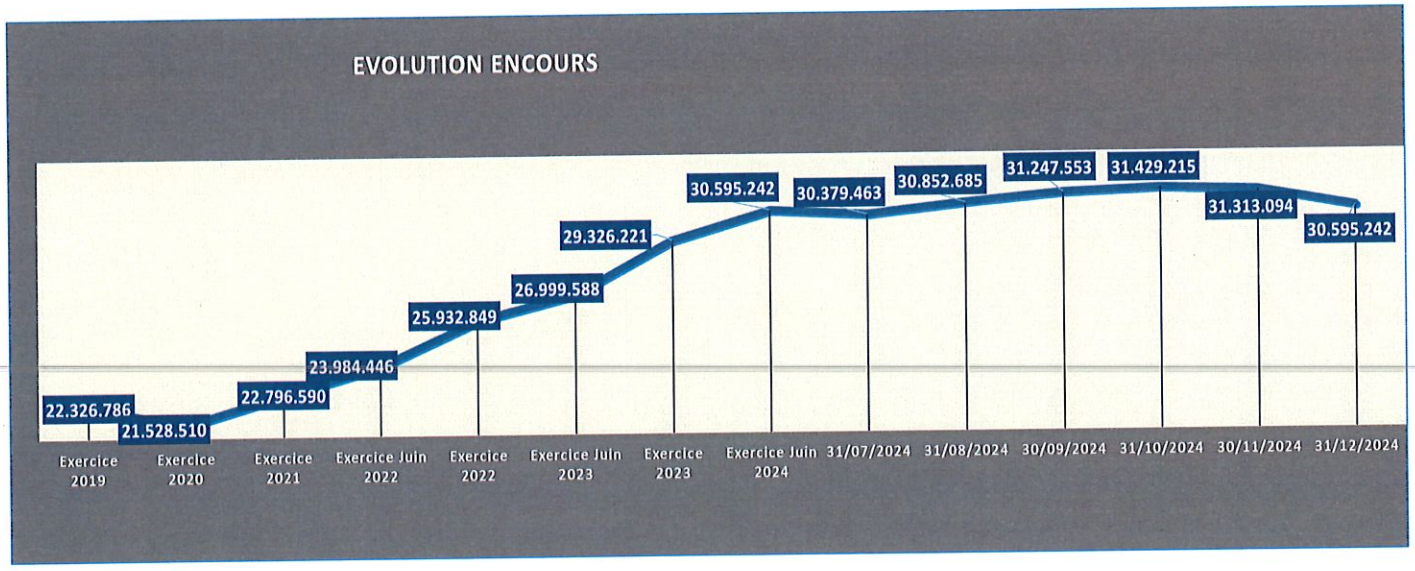
Les recettes en droits constatés pour l'exercice 2024 se montent à 5.046.629,61 € par rapport à 4.244.404,93€ l'année dernière. Ceci représente plus de 800.000 € ou 19% en plus par rapport aux recettes 2023 et 8% de plus que ce qui avait été budgété. L'explication de cette dernière évolution repose d'une part sur une croissance importante de l'activité du prêt-sur-gage de 18,2% en 2024 et d'autre part sur l'activité de vente qui a bien rebondi en 2024 (+19,5%).

Les recettes 2024 de l'institution se répartissent comme suit :

Pour ce qui est de l'exploitation :

PRODUITS D'EXPLOITATION	2024	2023	% du CA	% delta
ACTIVITES "PRETS SUR GAGES"	3.840.556,56	3.247.929,16	78%	18,2%
ACTIVITES "VENTES"	1.025.254,48	858.279,01	21%	19,5%
PRODUITS DIVERS DIVERSE	85.500,72	51.423,87	2%	66,3%
TOTAL-TOTAAL	**4.951.312**	**4.157.632**		19,1%

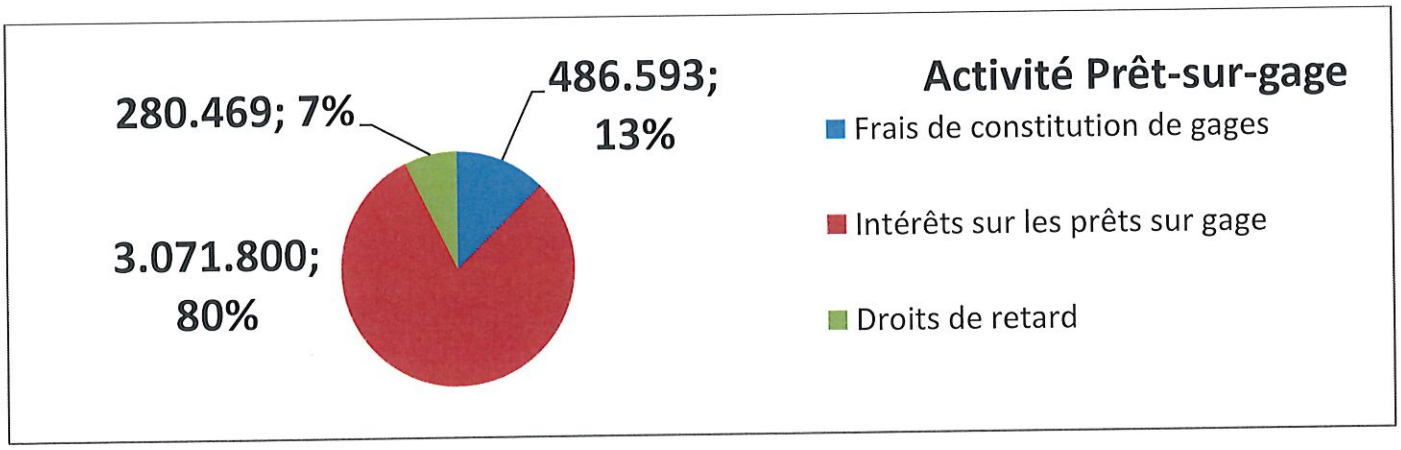
Pendant l'exercice 2024 les encours (l'ensemble de tous les capitaux prêtés) ont augmenté de quasi 1,3 millions d'euros alors que l'année 2023 avait inscrit une croissance des encours de 3,4 millions d'euros. La forte augmentation des encours qui a entamé en 2021 s'est donc légèrement abaissé durant l'exercice 2024. Au 31 décembre 2024 les encours ont ainsi atteint un niveau 30,6 millions d'euros.



Le nombre de nouveaux clients pour l'exercice 2024 est de 1.327 (ou 52 nouveaux clients en plus par rapport à l'année dernière. En revanche, pour la première fois en les trois dernières années, le nombre de nouveaux prêts a diminué de 1.167 ou de 6% (18.437 nouveaux prêts par rapport à 19.604 en 2023). Les montants prêtés moyens qui ont continué à augmenter de façon significative pendant les années antérieures ont encore connus une légère hausse en 2024, passant de 983€ en 2023 à 1.002€ en 2024, soutenu par un cours de l'or à la hausse par rapport à 2023 (+23% en 2024 par rapport à la moyenne de l'année 2023) et par un nombre d'opérations journalières passant de 477 à 486 opérations par jour.

Les recettes d'intérêts sur les prêts en 2024 ont été fortement impactées par l'augmentation importante des encours en le deuxième semestre de 2023 et dans une moindre mesure en le premier semestre de 2024. Elles s'élèvent à 3.071.800 euros et ont augmenté de 13,3% représentant un revenu supplémentaire pour l'institution de presque 360.000 euros. Les frais de constitution tombant au moment de l'octroi du prêt ont suivi la même évolution des encours (une augmentation de 39,4% ou de 137.500€). Les droits de retard ont fortement augmenté de 50,6% (+94.250€).

Les recettes pour l'exercice 2024 relatives à l'activité prêt sur gage se répartissent comme suit :



L'activité de « **ventes publiques** » a bien repris pendant l'exercice 2024 se traduisant par une croissance de recettes de frais de vente « acheteurs et vendeurs » de 165.000€ ou de 24,2% par rapport à l'année 2023 afin d'atteindre un montant total de 1.025.254,48 euros.

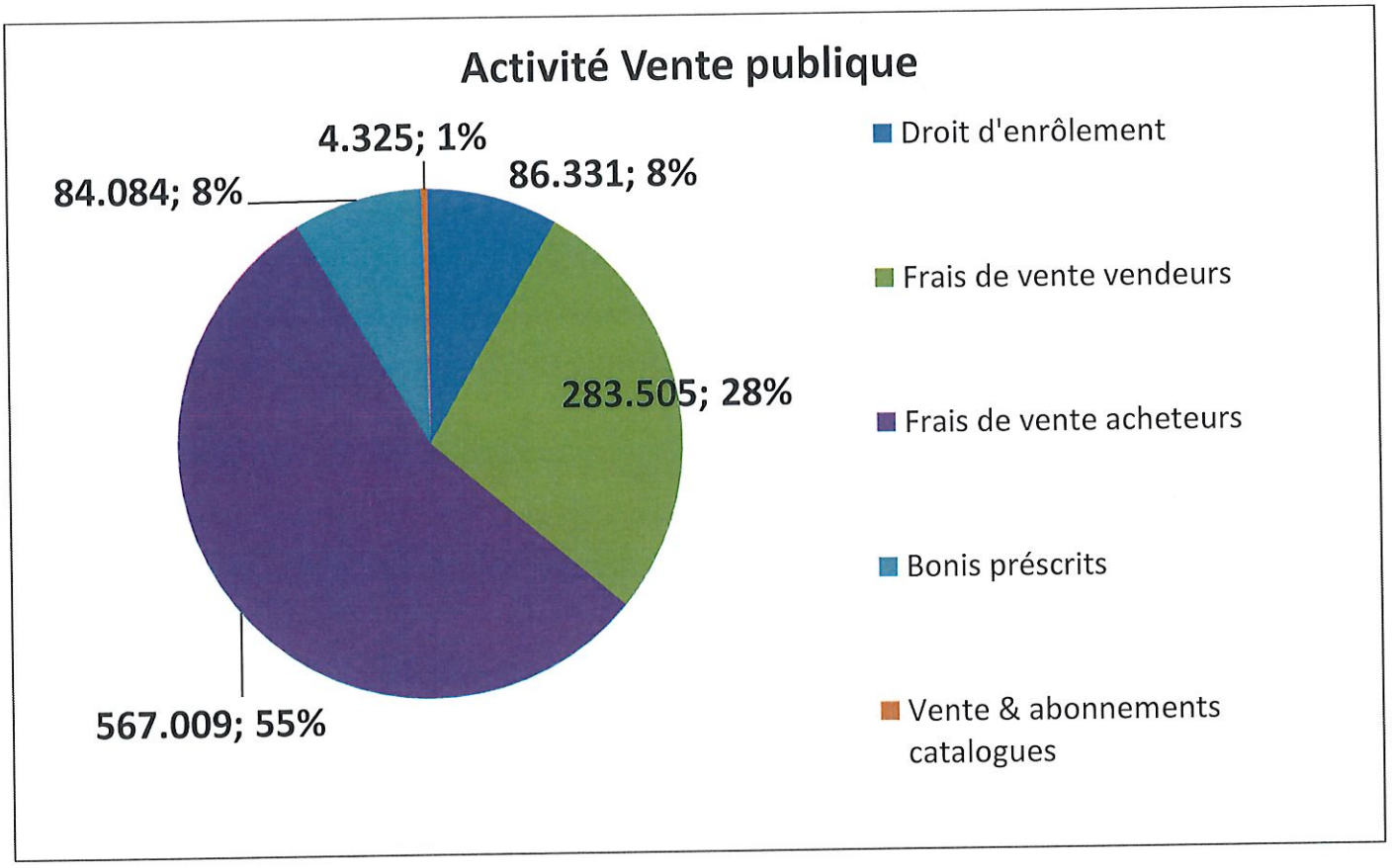
Bien que le nombre de lots vendus ait diminué en 2024 (2.965 lots vendus par rapport à 3.070 lots vendus en 2023), le prix d'adjudication total de l'année (2.835.047€) a crû de 25,1% avec un prix moyen d'adjudication par lot en hausse de 29,6%, s'élevant à 956€ par rapport à 738€ en 2023. Cette dernière évolution a tout à voir avec la forte hausse du cours de l'or nous permettant de vendre les objets en or à des prix supérieurs par rapport aux années précédentes.

Nous avons également pu bénéficier d'un nombre d'acheteurs plus important qu'en 2023 (passant de 457 à 491 acheteurs, dont 166 nouveaux).

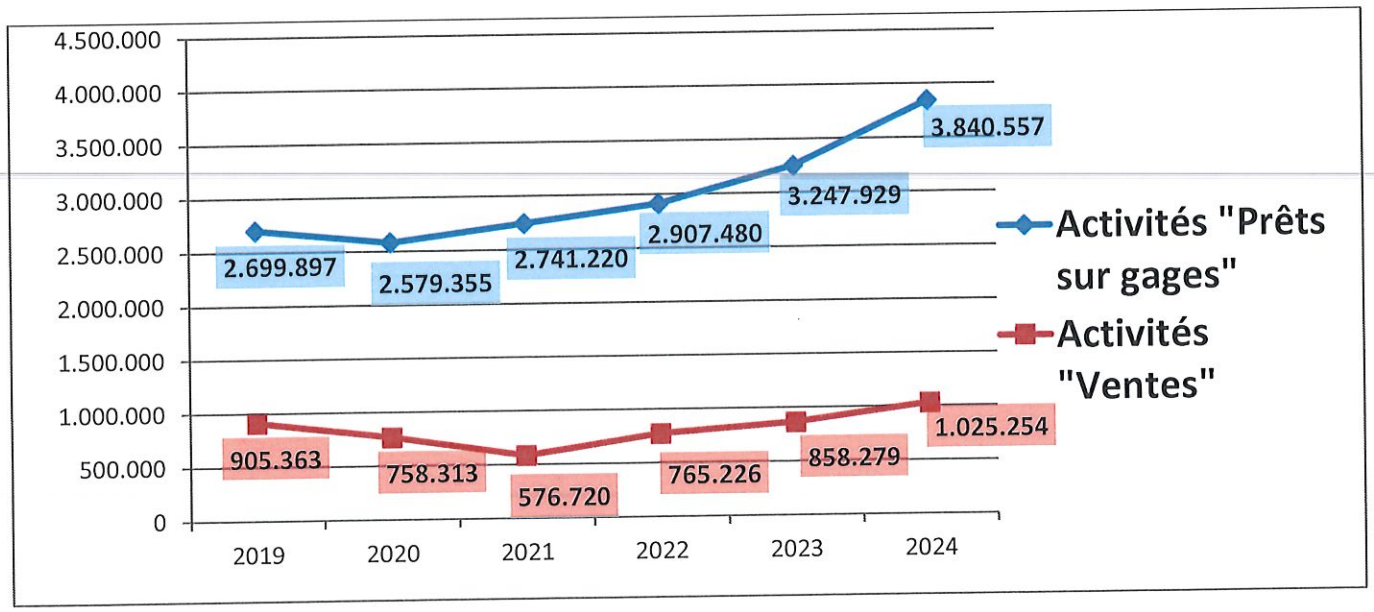
Les droits d'enrôlement (la contribution de 10% sur le prix de revente réclamée aux clients en cas de reprise de gages après avoir été enrôlés pour une vente) ont diminué de 19.500€, signifiant qu'un moindre nombre de clients a arrêté au dernier moment la mise en vente de leurs objets.

Les bonis prescrits (les produits de vente revenant aux clients-vendeurs non-réclamés par ces derniers prescrits après 2 ans) passent de 61.853€ en 2023 à 84.084 en 2024. Le taux de prescription de boni reste assez élevé en 2024 et représente ainsi 9,3% du total des produits de vente déclarés en 2022.

Les recettes pour l'exercice 2024 relatives à l'activité vente publique se répartissent comme suit :



L'évolution des recettes de nos deux activités clés sur les 6 dernières années peut être affichée comme suit :



Les produits divers, s'élevant à 85.500,72 € consistent essentiellement en les forfaits de correspondance facturés aux clients et les ristournes d'assurance liées à des accidents de travail.

Et au niveau global des recettes 2024 :

RECAPITULATION RECETTES ORDINAIRES SAMENVATTING GEWONE ONTVANGSTEN	Compte 2023 Rekening 2023	Budget 2024 Begroting 2024	Droits constatés 2024 Vastgestelde rechten 2024	Recouvr. Effectués 2024 Verrichte inningen 2024
Produits exploitation Bedrijfsopbrengsten	4.157.632,04	4.594.300	4.951.311,76	4.934.140,56
Subsides Subsidies	81.680,77	71.850	87.726,69	19.682,73
Produits financiers Financiele opbrengsten	125,00	50	20,00	20,00
Produits exceptionnels Buitengewone opbrengsten	4.967,12	1.500	7.571,16	7.571,16
TOTAL/TOTAAL	4.244.404,93	4.667.700	5.046.629,61	4.961.414,45

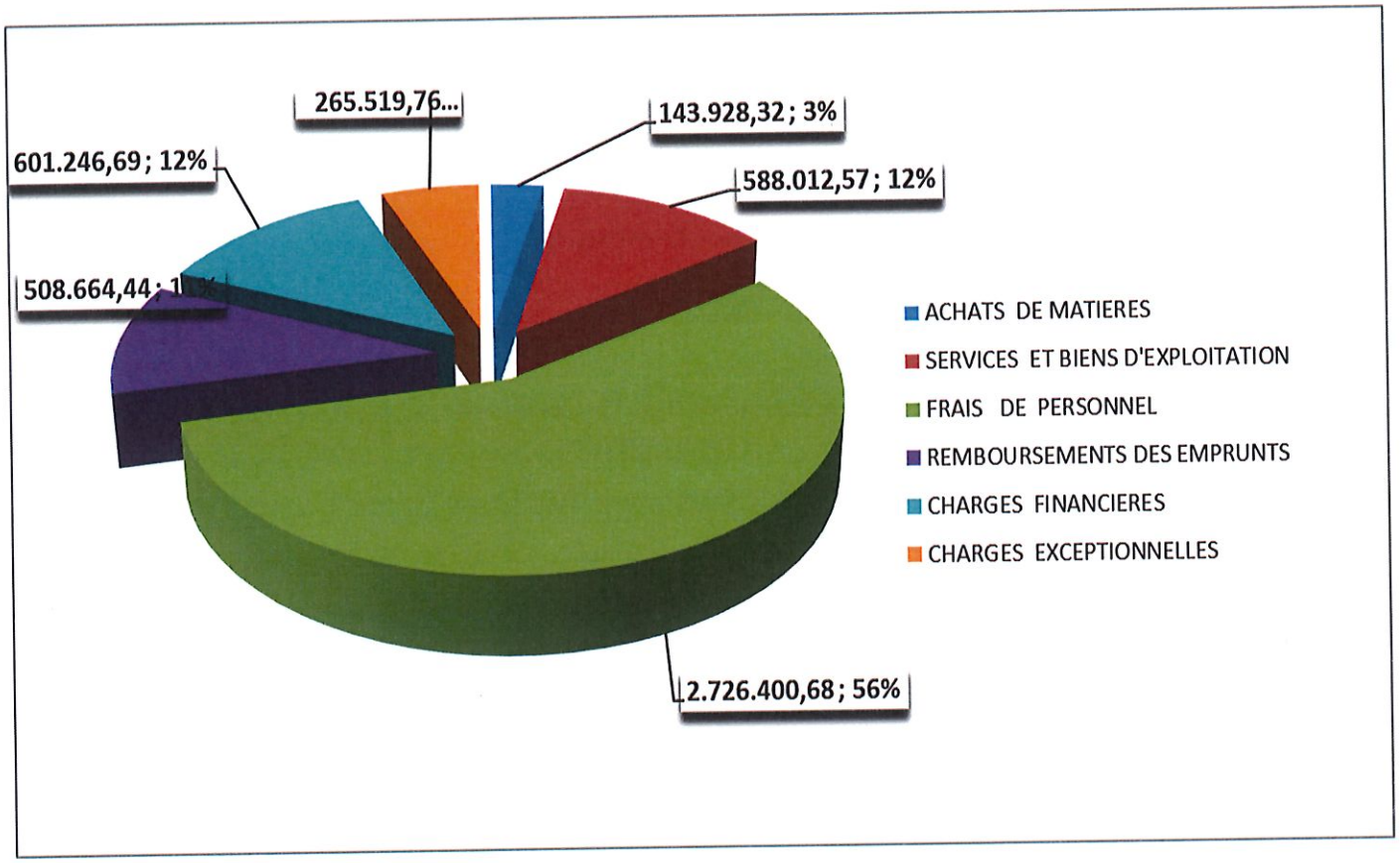
Les subsides s'élevant à 87.726,69 € couvrent les subventions portant sur les augmentations barémiques (y compris l'intervention dans l'augmentation barémique supplémentaire des agents de tous les niveaux, prévue dans le Protocole d'accord 2021/1), un subside pour le 2ième pilier de pension pour les agents contractuels et un subside afin d'intervenir dans l'augmentation des titres repas.

Les produits exceptionnels (7.571,16 €) représentent essentiellement les pénalités réclamées aux clients-acheteurs ayant renoncé à l'achat des objets après l'adjudication à la vente publique.

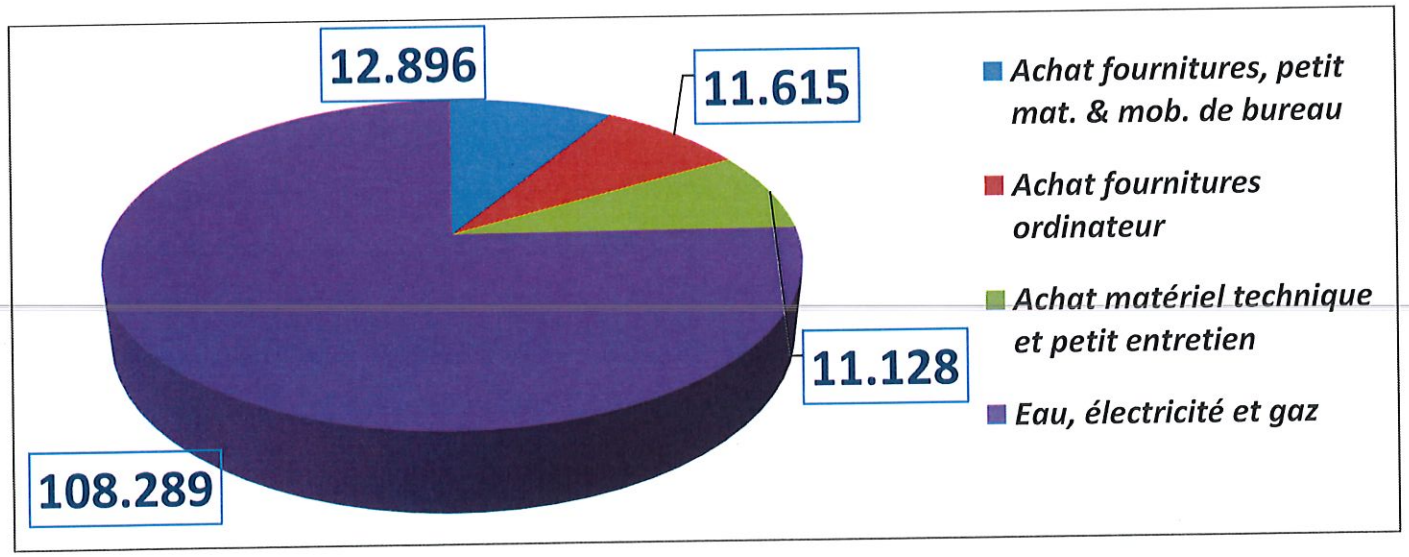
Les dépenses

Les dépenses ordinaires en l'exercice 2024 se chiffrent à 4.833.772,46 € par rapport à 4.019.367,34 € en 2023. Elles sont en hausse de 20,3% par rapport à l'exercice précédent et en excluant les charges exceptionnelles liées aux litiges, 1,8% en-dessous du budget 2024. Les frais de personnel (2.726.400,68 €), les services et biens d'exploitation (588.012,57 €), les remboursements des emprunts (508.664.44 €) et les charges financières (601.246,69 €) englobent les dépenses les plus importantes de l'institution.

Elles se répartissent comme suit :



1) *Achats de matières*

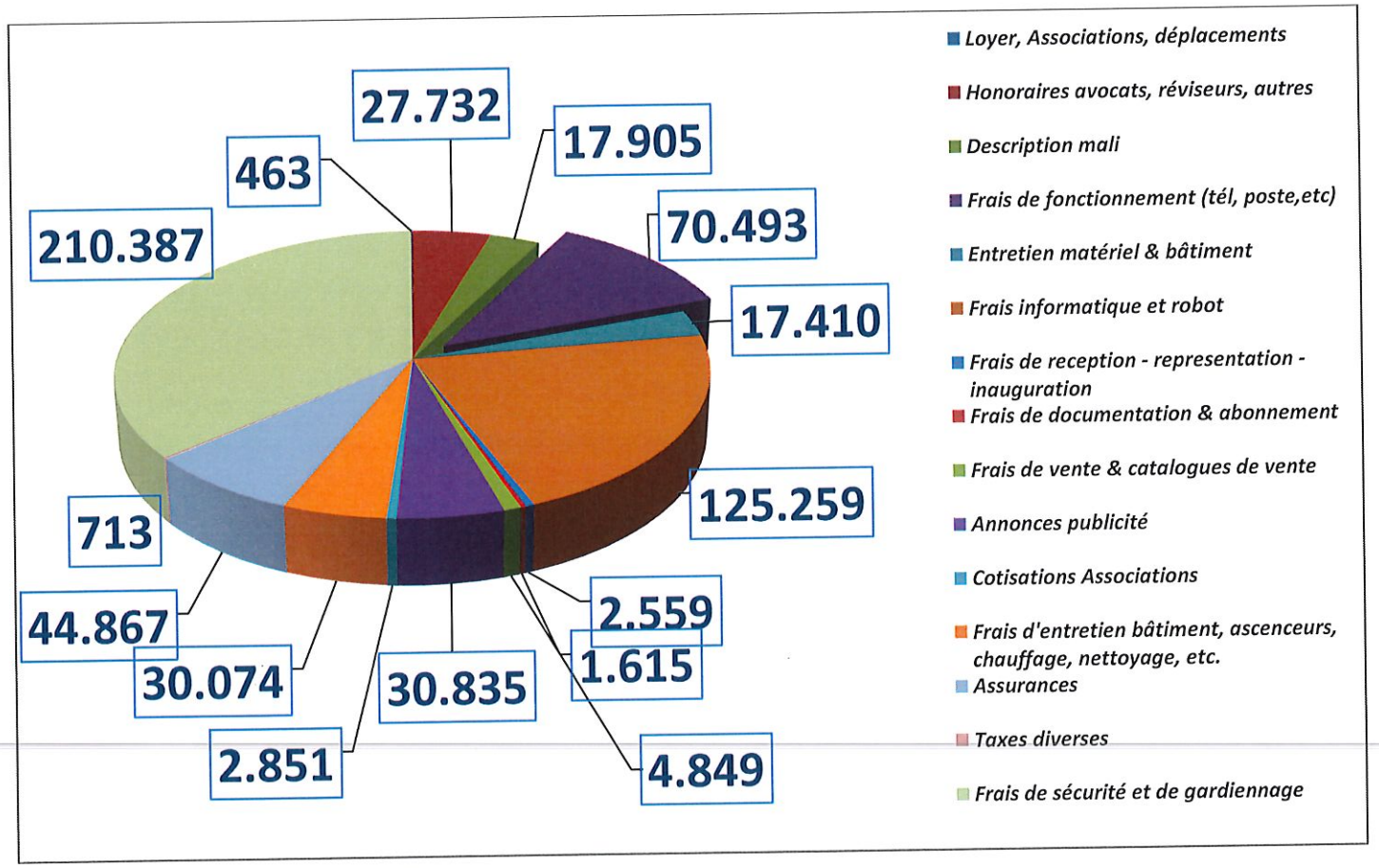


Les achats de matières s'élevant à 143.928,32 € connaissent une augmentation de 46,1% par rapport au compte précédent (98.522,79 €) tout en restant en dessous du montant budgété (-7,4%). L'augmentation par rapport à l'année dernière s'explique essentiellement par une augmentation des prix d'électricité et de gaz qui s'est manifestée davantage en 2024 et par une consommation d'énergie plus importante à cause du taux d'occupation plus élevé de notre espace d'expositions d'art.

En comparaison avec l'exercice précédent :

	2024	2023	
Achat fournitures, petit mat. & mob. de bureau	12.896	10.432	*23,6%*
Achat fournitures ordinateur	11.615	10.536	*10,2%*
Achat matériel technique et petit entretien	11.128	12.558	*-11,4%*
Eau, électricité et gaz	108.289	64.997	*66,6%*
Solde définitif	***143.928,32***	***98.522,79***	***46,1%***

2) Service et biens d'exploitation



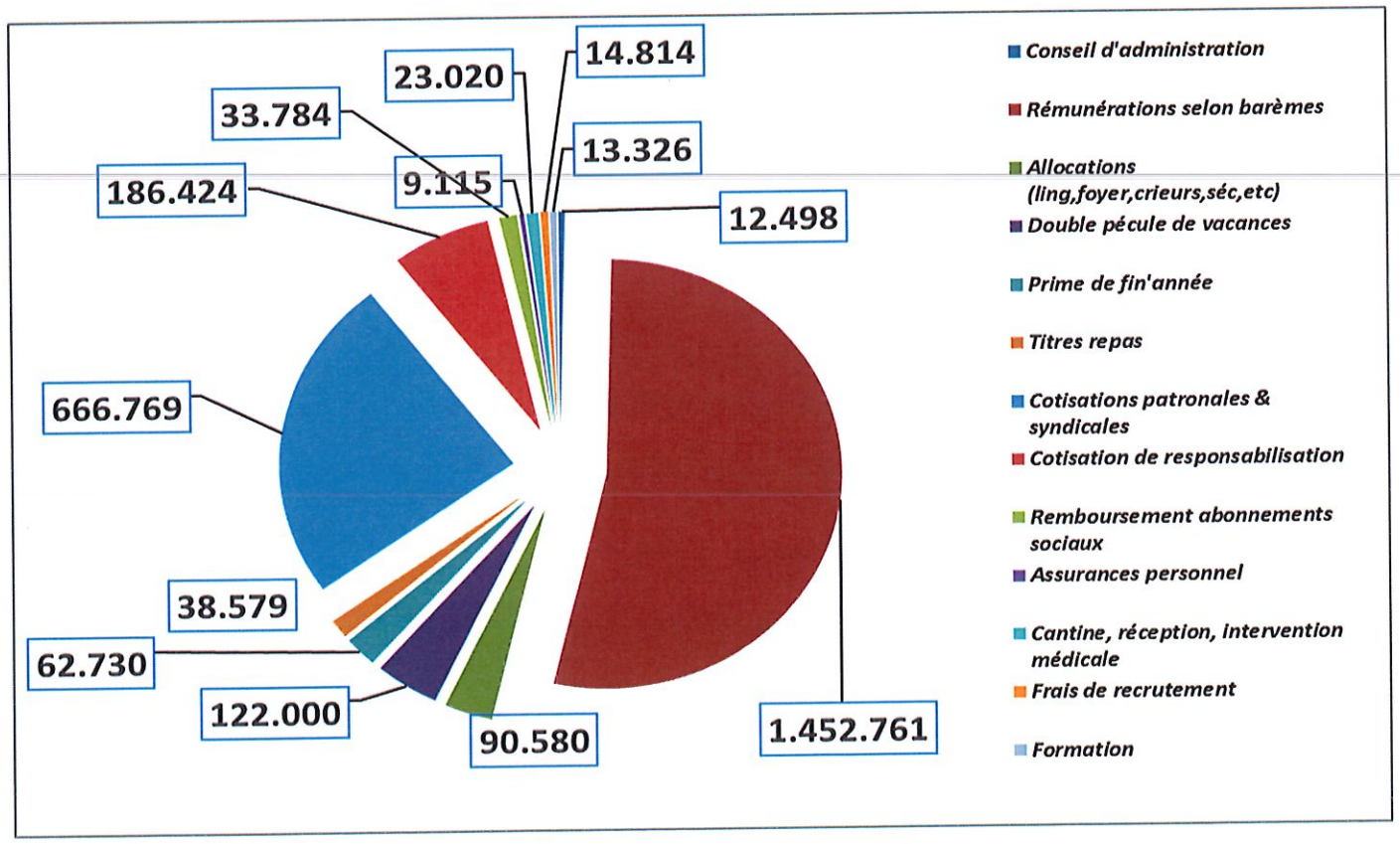
Les dépenses de services et bien divers (s'élevant à 588.012,57 € en hausse de 14,8%) ont été impactées par une augmentation importante dans les tarifs de sécurité, dans les frais d'avocats à la suite des litiges en cours, dans les dépenses de publicité à la suite des campagnes de publicité plus poussées et ciblées et dans les frais d'entretien des bâtiments comprenant les coûts de réparation des ascenseurs et le recâblage d'électricité dans le bâtiment de direction.

En comparaison avec l'exercice précédent :

	2024	2023	
Loyer, Associations, déplacements	463	271	*70,6%*
Honoraires avocats, réviseurs, autres	27.732	17.083	*62,3%*
Description mali	17.905	9.583	*86,9%*
Frais de fonctionnement (tél, poste,etc)	70.493	71.940	*-2,0%*
Entretien matériel & bâtiment	17.410	16.823	*3,5%*
Frais informatique et robot	125.259	122.806	*2,0%*
Frais de reception - representation - inauguration	2.559	1.568	*63,2%*
Frais de documentation & abonnement	1.615	3.050	*-47,0%*
Frais de vente & catalogues de vente	4.849	6.344	*-23,6%*
Annonces publicité	30.835	11.531	*167,4%*
Cotisations Associations	2.851	2.924	*-2,5%*
Frais d'entretien bâtiment, ascenceurs, chauffage, nettoyage, etc.	30.074	23.591	*27,5%*
Assurances	44.867	42.252	*6,2%*
Taxes diverses	713	1.220	*-41,5%*
Frais de sécurité et de gardiennage	210.387	181.191	*16,1%*
Solde définitif	***588.012,57***	***512.176,63***	***14,8%***

3) Frais de personnel

Trente-et-une personnes (8 contractuels et 23 statutaires) étaient inscrites au payroll du 31 décembre 2024, dont un contractuel qui nous a quittés en février 2025. Les frais de personnel s'élevant à 2.726.400,68 € ont augmenté de 13,3% ou d'un peu plus de 320.000 € par rapport à l'exercice précédent.



- Les rémunérations du personnel ont augmenté de 14,4% à la suite de :
    - l'indexation des salaires en juin ;
    - l'engagement du nouveau directeur général en janvier ;
    - la promotion d'un appréciateur et l'engagement d'un nouvel appréciateur en mars ;
    - la promotion du directeur du cadre technique en juillet ;
    - l'engagement d'un assistent administratif en décembre.

  compensé par la diminution de salaire de la responsable du service administratif (sur la paie jusqu'en juillet 2023) qui n'a pas été remplacée en 2024 et par la diminution de salaires relative à des périodes de maladies de plusieurs membres du personnel.
- L'évolution des allocations, du pécule de vacances et de la prime de fin d'année suit celle des barèmes.
- Les cotisations patronales sont également en ligne avec les barèmes, compte tenu d'une augmentation dans le taux de sécurité sociale de 1% dès le début de l'année.
- La cotisation de responsabilisation a augmenté due à l'absence de statutarisations récentes par rapport à une augmentation de la base consolidée des pensionnés.
- Les frais de recrutement portent sur la recherche d'une nouvelle secrétaire de direction dont l'engagement a été réalisé en début de l'année 2025.
- Les frais de formation ont fortement augmenté à la suite de formations ciblées sur l'accueil client, l'horlogerie et la prise de photos pour les catalogues de vente et dus aux frais non récurrents d'outplacement pour le membre du personnel qui nous a quittés en début de l'année 2025.

En comparaison avec l'exercice précédent :

	2024	**2023**	
Conseil d'administration	12.498	16.971	*-26,4%*
Rémunérations selon barèmes	1.452.761	1.270.374	*14,4%*
Allocations (ling,foyer,crieurs,séc,etc)	90.580	89.774	*0,9%*
Double pécule de vacances	122.000	104.968	*16,2%*
Prime de fin'année	62.730	56.320	*11,4%*
Titres repas	38.579	36.792	*4,9%*
Cotisations patronales & syndicales	666.769	597.709	*11,6%*
Cotisation de responsabilisation	186.424	154.573	*20,6%*
Remboursement abonnements sociaux	33.784	26.871	*25,7%*
Assurances personnel	9.115	8.275	*10,1%*
Cantine, réception, intervention médicale	23.020	19.988	*15,2%*
Frais de recrutement	14.814	21.615	*-31,5%*
Formation	13.326	1.821	*631,8%*
Solde définitif	***2.726.400,68***	***2.406.050,09***	***13,3%***

4) *Remboursement des emprunts*

Le remboursement des emprunts à long terme s'élevant à 508.664,44 € comprend les quatre tranches trimestrielles du capital relatif aux crédits d'investissement bancaires de respectivement 3 millions et 2 millions d'euros. L'augmentation est due à la croissance de l'importance relative du capital dans les trimestrialités.

5) *Charges financières*

Le coût des charges financières résultant principalement de notre financement externe se monte à 601.246,69€ par rapport à 494.280,86 € en 2023. Cette augmentation s'explique essentiellement par le niveau plus élevé des crédits utilisés lié au financement de la croissance des encours, palliée par une légère baisse des taux d'intérêts relatifs aux crédits de caisse.

6) *Charges exceptionnelles*

Les charges exceptionnelles, s'élevant à 265.519,76 € comprennent les risques de pertes financières sur les prêts erronés faisant actuellement l'objet d'un litige judiciaire (197.760 €) et anticipent la perte en mali de vente sur les gages ayant été restés plus de 6 ans en situation de saisie judiciaire (61.320 €).

Le résultat ordinaire et son affectation

Le Mont-de-Piété de la ville de Bruxelles – Caisse publique de prêt termine ainsi l'année 2024 par un solde positif net de 212.857,15 € par rapport à 225.037,59 € à l'exercice précédent et par rapport à un montant budgété de 11.500 €.

Le solde du budget ordinaire est affecté comme suit :

- un montant de 78.794,23 € au financement des investissements de l'année
- le solde de l'exercice comptable de 134.062,92 € au financement de l'activité.

Les investissements

	Compte 2023	Compte 2024 - engagé	Compte 2024 - réalisé
TERRAINS & CONSTRUCTIONS	**8.353,70**	**51.001,27**	**26.247,51**
Agencement & travaux bâtiments	8.353,70	51.001,27	26.247,51
MOBILIER DE BUREAU & AUTRE	**1.914,18**	**1.662,18**	**1.662,18**
Mobilier et Matériel de bureau	1.914,18	1.662,18	1.662,18
MATERIEL DE BUREAU	**4.877,42**	**7.665,33**	**7.665,33**
Matériel, mobilier & program. informatiques	4.877,42	7.665,33	7.665,33
MATERIEL D'EQUIPEMENT ET D'EXPLOITATION	**40.348,99**	**18.465,45**	**10.709,35**
Machines & matériel d'équipement et d'exploit.	0,00	0,00	0,00
Travaux de modif./Amélioration robot	0,00	15.512,20	7.756,10
Matériel & mobilier technique	8.631,74	2.953,25	2.953,25
Mat. & Mob. - Installations sécurité	31.717,25	0,00	0,00
TOTAL - TOTAAL	**55.494,29**	**78.794,23**	**46.284,37**

Les investissements engagés en l'exercice 2024 s'élèvent à 78.794,23 € (par rapport à 55.494,29 € en 2023), dont 46.284,37 € ont été réalisés.

Ceux liés aux travaux de bâtiments (51.001,27 €) portent sur les travaux de zinguerie et de toiture du bâtiment (34.896,12 €), le placement d'un climatiseur et la réparation du système de conditionnement d'air (9.087,30), le remplacement de la pompe de circulation de la chaudière (1.887,45 €) et le repérage et recâblage des lignes d'électricité (5.130,40 €).

Les investissements en mobilier (1.662,18 €) contiennent l'achat d'un meuble de bureau et des clips de scellage.

Les investissements dans l'informatique (7.665,33 €) concernent le projet d'amélioration SEO et SAO de notre site web (6.969,60 €) et l'acquisition de deux imprimantes (695,73 €).

Les investissements en matériel d'équipement (18.465,45 €) portent sur les travaux d'amélioration de l'affichage du fonctionnement du robot (15.512,20 €) et des nouvelles lampes spéciales pour l'appréciation des gages (2.953,25 €).

3. Rapport du réviseur d'entreprise

MONT-DE-PIÉTÉ
CAISSE PUBLIQUE DE PRÊT
1618 BERG VAN BARMHARTIGHEID
OPENBARE KAS VAN LENING

C.A. du / RvB van 22/05/2025

Ainsi délibéré en séance du /

Aldus besloten in de zitting van

22/05/2025

MONT-DE-PIÉTÉ
CAISSE PUBLIQUE DE PRÊT
1618 BERG VAN BARMHARTIGHEID
OPENBARE KAS VAN LENING

Pour le Conseil d'Administration

Voor de Raad van Bestuur

Carole Mengal

Administratrice

Geoffroy Coomans de Brachène

Président