Réf. Farde e-Assemblées : 2661124

N° OJ : 74

Projet d'Arrêté - Conseil du 23/06/2025

Objet : Compte 2024 de la Régie foncière des Propriétés communales.- Approbation.

Le Conseil communal,

1. RESULTAT

1.1. DEPENSES
Les dépenses courantes (60-65) passent de 51.682.677 € en 2023 à 48.240.777€ en 2024, soit une diminution de 6,7%.
Hors subside accordé à la Ville (10.075.000€ Brussel Tower convention d'options successives d'achat), la croissance est de 16 %

Cette augmentation de 6.633.100€ s'explique principalement par :

- La hausse des coûts de l'énergie de 2.765.917 €, soit 63% de croissance. Le coût du gaz a triplé, soit 198% de croissance, l'eau +1,9% et l'électricité +3%

- Les dépenses de personnel augmentent de 1.682.617€, soit + 15,3%. Ceci s'explique par les indexations de 2023 donnant leur plein effet en 2024, l'indexation de 2024, l'évolution barémique, 3 personnes engagées pour le projet socialisation dont le coût est couvert par un subside et l'engagement de nettoyeurs. La cotisation de responsabilisation a augmenté de 16%, la participation à la pension complémentaire des agents a été facturée pour le première fois en 2024, et une correction sur 2023 expliquent la croissance du coût des pensions en 2024.

- Les charges financières augmentent de 1.034.578€. Cette hausse est due principalement au nouvel emprunt de 17Mio€ effectué en décembre 2023 donnant son plein effet en 2024 et la hausse des taux d'intérêts, qui a pu être limitée grâce à la gestion active de la dette.

- Les taxes et PRI augmentent de 840.501€, soit 9,8% suite à l'indexation et à l'extension du patrimoine.

1.2. RECETTES LOCATIVES

Les recettes d'exploitation (classe 70) passent de 65.486.979 € en 2023 à 43.474.496 € en 2024, soit une diminution de 33,6% des recettes locatives.
Cette diminution de 22.012.483€ s'explique, principalement par un paiement unique de droit d'options sur Towerbel d'un montant de 20.150.000 € en 2023 et par l'impact du projet Socialisation (compensé entièrement par le subside de la Région) de 3.850.059€
En excluant ces deux impacts, on constate une croissance de 4,3%, soit + 1.987.577 €, qui s'explique par l'indexation (limitée voir ci-dessous*) des loyers, soit 1,4Mio€ , une diminution du vide locatifs : +0.4Mio€, une augmentation des activités du Cirque Royal de + 0,3Mio€ et une diminution des recettes en droit de superficie de 0.2Mio€ suite à une renégociation du contrat avec le Palais des Expositions.
*À partir du 14 octobre 2023, l'indexation pour les logements locatifs ayant un certificat PEB E, F et G est à nouveau autorisée, mais selon une formule adaptée (facteur de correction). Si le certificat PEB est manquant, aucune indexation ne peut être effectuée.

Le taux d'occupation a augmenté pour les logements et les commerces. :
- Logements : 95,7% (contre 94,31% en 2023, 95,12% en 2022, 94.03 % en 2021, 96,89% en 2020, 95,5% en 2019, 95,13% en 2018) ;
- Commerces : 96,37% (contre 94,39% en 2023, 95.33% en 2022, 93,00 % en 2021, 97,40% en 2020, 97.1% en 2019, 96,92% en

2018);

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 passent de 8.011.335€ en 2023 à 11 239 759 € en 2024, soit une hausse de 3.3Mio€ principalement suite à l'augmentation de 2.6Mio€ des décomptes de charges liés à la hausse du prix de l'énergie et de la consommation (voir point sur les coûts de l'énergie), une hausse de 0.4Mio€ du précompte immobilier et des taxes suite à l'indexation et une facturation de 0.3Mio€ suite aux dégâts locatifs pour les 2 pavillons à l'entrée du Bois de la Cambre.

1.3 RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel, plus élevé que prévu dans le budget 2024, s'élève à 44.227 €.

1.4 LE RESULTAT BILANTAIRE

L'indice ABEX, impactant les prix dans la construction, enregistre une hausse de 1,6% en passant de 1032 en mai 2023 à 1048 en mai 2024.
Les terrains ont été réévalués de 4,05% en 2024.
La valeur comptable des actifs passent de 985 292 631 € en 2023 à 979.894.873 en 2024, soit une décroissance de 0,5% (la raison principale étant que la charge d'amortissement des constructions est plus importante que la réévaluation)

1.5 LA DETTE EN RELATION AVEC LA CHARGE DE L'EMPRUNT

La dette globale découlant des emprunts conclus, s'élève à 266 619 652€ € en 2024.
Le taux d'endettement s'élève à 28,05% ce qui est raisonnable par rapport aux normes en vigueur dans le marché immobilier (max 65%)

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,

Arrête :

Article 1 : Adopter le Compte 2024.

Article 2 : Adopter le Bilan 2024.

Article 3 : Adopter le Compte des Résultats 2024.

Annexes :

Compte 2024 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)