Réf. Farde e-Assemblées : 2653883

N° OJ : **75**

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

Objet : Budget 2025 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 3813 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 2025

La Régie propose un budget 2025 à l'équilibre

DEPENSES

Les dépenses d'exploitation s'élèvent à 61.473.000€ versus 75.852.895€ en 2023. Cette décroissance résulte principalement du transfert de 50% de la perception du canon de Brussel Tower à la Ville de Bruxelles d'un montant de 10.075.000€ en 2023.
Les dépenses courantes sont de 48.108.340€. Hors impact du transfert de 50% du canon de Brussel Tower en 2023, on constate une augmentation de 6.500.663€ versus 2023, soit 15,6%.
La forte augmentation des dépenses courantes entre 2023 et 2025, est imputable, par ordre décroissant :

1. Les dépenses d'eau et d'énergie : + 1.668.309€

Cette augmentation est due à la forte hausse du prix du gaz entre 2023 et 2024, soit 97%, et au fait que, la diminution de la TVA à 6% qui a eu lieu du 1/8/2022 au 30/06/2023, n'a pas été reconduite. Cependant une chute de 18% du prix du gaz est prévue en 2025, de même que les coûts de l' électricité ont diminué de 10% entre 2024 et 2023 et une baisse de 13% est prévue en 2025. Les coûts de l'eau restent stables

2. Les impôts taxes et redevances sur l'immobilier : + 1.627.344€.

Cette hausse est due au précompte immobilier de Brucity (1.090.267€), aux indexations successives et à l'extension du parc immobilier.

3. les frais de bâtiment : +1.088.957€

Cette augmentation fait suite aux indexations et à la hausse des prix du bois et des isolants. Une forte augmentation des coûts de chauffage s'explique par l'extension du patrimoine d'une part et le vieillissement du parc d'autre part.

4. Les dépenses de personnel : +979.565€

Cette augmentation résulte des indexations 2023/2024/2025, soit 665.000€, de la revalorisation de barème A (2023 et 2025) et des augmentations barémiques.

5. Les charges financières : +933.429€

L'essentiel de cette hausse (+709.000€) est due aux nouveaux investissements entre 2023 et 2025 (+58.000.000 d'emprunts supplémentaires). L'augmentation des intérêts des emprunts représentent 224.000€.
Les dépenses exceptionnelles prévues pour le budget 2025 sont de 300.000€ versus 2.431.923€ en 2023.

RECETTES

Le projet socialisation a pour impact, en 2025, 5.000.000€ 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.
Les recettes d'exploitation (classe 70-77), s'élèvent à 61 473 000€. Hors impact de la perception du canon de Brussel Tower de 20.150.000€ en 2023, on constate une augmentation de 5.770.105€ versus 2023, soit 10,4% de croissance.
• Les recettes locatives, hors Projet Socialisation, s'élèvent à 48.643.000€, soit 7,3% d' augmentation versus 2023. C'est le résultat combiné des nouvelles locations entre 2023 et 2025 (+370.000€), de l'augmentation des recettes du Cirque Royal (+392.000€) et des effets des indexations partielles successives de 2023 à 2025 (+2.500.000€). Ces indexations ont été limitées par l'ordonnance du 13.10.2022 (MB 14.10.2022) sur les PEB.

• Les loyers des commerces du Palais du Midi ne sont pas facturés en raison des travaux de la STIB mais le manque à gagner est compensé par un subside de la STIB de 1.132.000€ (voir 735-01).
Les récupérations sont de 11.090.000€, soit une augmentation de 3.078.665€ versus 2023.
• La hausse des prix de l'énergie (voir le paragraphe dépenses) expliquent pour 1.662.579€ cette croissance ainsi que le poste de refacturation des taxes et précompte pour 1.384.444€ (PRI Brucity et les indexations successives).
Les subsides d'exploitation sont de 6.142.000 € , soit une augmentation de 4.889.218€ versus 2023.
•5.000.000€ de subsides pour le projet socialisation
•1.132.000 de subsides pour les travaux de la STIB au Palais du Midi
•10.000 € prime énergie verte
Les recettes exceptionnelles prévues en 2025 sont de 100.000€ versus 268 608 € en 2023.

LES GRANDS POSTES D'INVESTISSEMENTS

Les investissements s'élèveront à 43 686 319 €
- 3 189 336 € affectés aux plans et études
- 14.877.100 € affectés à la construction de nouveaux logements
- 12.419.883 € affectés à l'aménagement de logements existants
- 11.950.000 € affectés à la maintenance extraordinaire de logements existants
- 1.150.000 € affectés à l'acquisition d'une nouvelle application informatique pour la gestion du patrimoine

RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel du budget 2025 est en équilibre et s'élève à 68.213€.
Le résultat opérationnel et la capacité d'emprunt de la Régie sont fortement impactés par l'augmentation des coûts de l'énergie et des matières premières, les indexations du précompte immobilier et enfin l'augmentation importante des taux d'intérêts sur les emprunts.
En 2025, l'augmentation des recettes, suite aux nouvelles locations et aux indexations partielles, permettent de compenser la forte hausse des coûts. Cependant, on constate, depuis 2021, que les impayés augmentent fortement.

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 2025, la dette de la Régie Foncière atteindra 294.892.828 €, amenant, ainsi le taux d'endettement à 29,6%
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 2025 une augmentation des recettes courantes (hors Brussel Tower) de 10,7% est prévue par rapport aux comptes 2023.
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 : Adoption du budget 2025 de la Régie foncière.

Annexes :

Rapport du Budget 2025 de la Régie foncière (Consultable au Secrétariat des Assemblées)