Rapport de gestion du Mont-de-Piété portant sur l'exercice 2023

1. Financement 2023 :

La part de l'activité couverte par l'emprunt passe de 40,8% à 48,9%.

Notre endettement se structure de la façon suivante :

- **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 31/12/2023 : 1.004.206,34 €

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 31/12/2023 : 822.426,07 €

- **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 31/12/2023 : 7.500.000 €

  - **Crédits de caisse**

Le montant en crédits de caisse enregistrés au 31 décembre 2023 s'élève à 6.534.250 €.

2. Compte 2023 :

Résumé

Le Mont-de-Piété termine l'année 2023 par un solde positif net de 225.037,59 € par rapport à 301.272,79 € à l'exercice précédent et par rapport à un montant budgété de 0 €.

Le solde de l'ordinaire est affecté comme suit :
- un montant de 55.494,29 € au financement des investissements de l'année
- le solde de l'exercice comptable de 169.543,30 € au financement de l'activité.

Les recettes pour l'exercice 2023 se montent à 4.244.404,93€ par rapport à 3.826.977,79€ l'année dernière. Ceci représente plus de 400.000€ ou 10,9% en plus par rapport aux recettes 2022 et 3,7% de plus que ce qui avait été budgété. L'explication de cette dernière évolution repose d'une part sur une croissance significative de l'activité du prêt-sur-gage de 11,7% en 2023 et d'autre part sur l'activité de vente qui a bien rebondi en 2023 (+27,6% en recettes de frais de vente et 12,2% en totalité compte tenu de l'évolution descendante des produits de vente prescrits).

Ayant déjà été marquée par une croissance exceptionnelle en l'exercice précédent, l'activité « prêts-sur-gage a poursuivi cette évolution en 2023. Depuis le début de l'année 2022 les encours (l'ensemble des capitaux prêtés aux clients) sont en augmentation soutenue. Pendant l'exercice 2023 les encours ont ainsi augmenté de plus de 3,4 millions d'euros, alors que l'année 2022 avait déjà inscrit une croissance des encours de 3,1 millions d'euros. Au 31 décembre 2023 les encours ont atteint un niveau inédit de 29,3 millions d'euros en capital prêté.

L'activité de « ventes publiques » a bien repris pendant l'exercice 2023 se traduisant par une croissance de recettes de frais de vente « acheteurs et vendeurs » de 150.000€ ou +27,6% par rapport à l'année 2022. Les ventes ordinaires ont connu plus de succès compte tenu d'un intérêt public en croissance témoigné par une présence de beaucoup plus d'acheteurs épisodiques qui nous ont découvert en 2023 et qui ont amplement comblé le départ d'acheteurs antérieurs.

Les dépenses ordinaires en l'exercice 2023 se chiffrent à 4.019.367,34 € par rapport à 3.525.705,00 € en 2022. Elles sont en hausse de 14% par rapport à l'exercice précédent et légèrement en-dessous du budget 2023. Les frais de personnel (2.406.050,09 €), les services et biens d'exploitation (512.176,63 €) et les remboursements des emprunts (504.094.47 €) ainsi que depuis cet exercice-ci les charges financières (494.280,86 €) englobent les dépenses les plus importantes de l'institution et représentent respectivement 60%, 13%, 13% et 12% des dépenses ordinaires.

Les achats de matières s'élevant à 98.522,79 € connaissent une forte augmentation de 38,5% par rapport au compte précédent tout en restant en dessous du montant budgété (-23,6%). L'augmentation par rapport à l'année dernière s'explique essentiellement par une hausse importante des prix de l'électricité et du gaz. Les dépenses de services et bien divers (s'élevant à 512.176,63 € et légèrement en baisse de 2,3%) ont été impactées par une augmentation importante dans les tarifs de sécurité, largement compensée par une forte diminution dans les frais informatique. Vingt-neuf personnes (5 contractuels et 24 statutaires) étaient inscrites au payroll du 31 décembre 2023, soit une personne en moins par rapport à l'effectif au 31 décembre de l'exercice précédent. Les frais de personnel ont augmenté de 4,5% ou d'un peu plus de 100.000 € par rapport à l'exercice précédent. Les rémunérations du personnel étant restées au même niveau, l'augmentation s'explique par la cotisation de responsabilisation qui a quasi doublé et par les frais de recrutement engagés en vue de la recherche d'un nouveau directeur-général. Le remboursement des emprunts à long terme s'élevant à 504.094,47 € comprend les quatre tranches trimestrielles du capital relatif aux crédits d'investissement bancaires de respectivement 3 millions et 2 millions d'euros.

Le coût des charges financières résultant principalement de notre financement externe se monte à 494.280,86€ par rapport à 108.758.41€ en 2022. Cette augmentation significative s'explique d'une part par une hausse importante des taux d'intérêts relatifs aux crédits de caisse et d'autre part par le niveau plus élevé des crédits utilisés lié au financement de la croissance importante des encours. Un point de vigilance sera, lors des prochains exercices, le suivi de la différence entre les taux d'intérêt auxquels l'institution se finance et les taux accordés aux clients. Les charges exceptionnelles, s'élevant à 4.242,50 € ont fortement diminué par rapport à l'année dernière ayant vécu nettement moins de cas judiciaires et d'exonérations d'intérêts.

Les recettes :

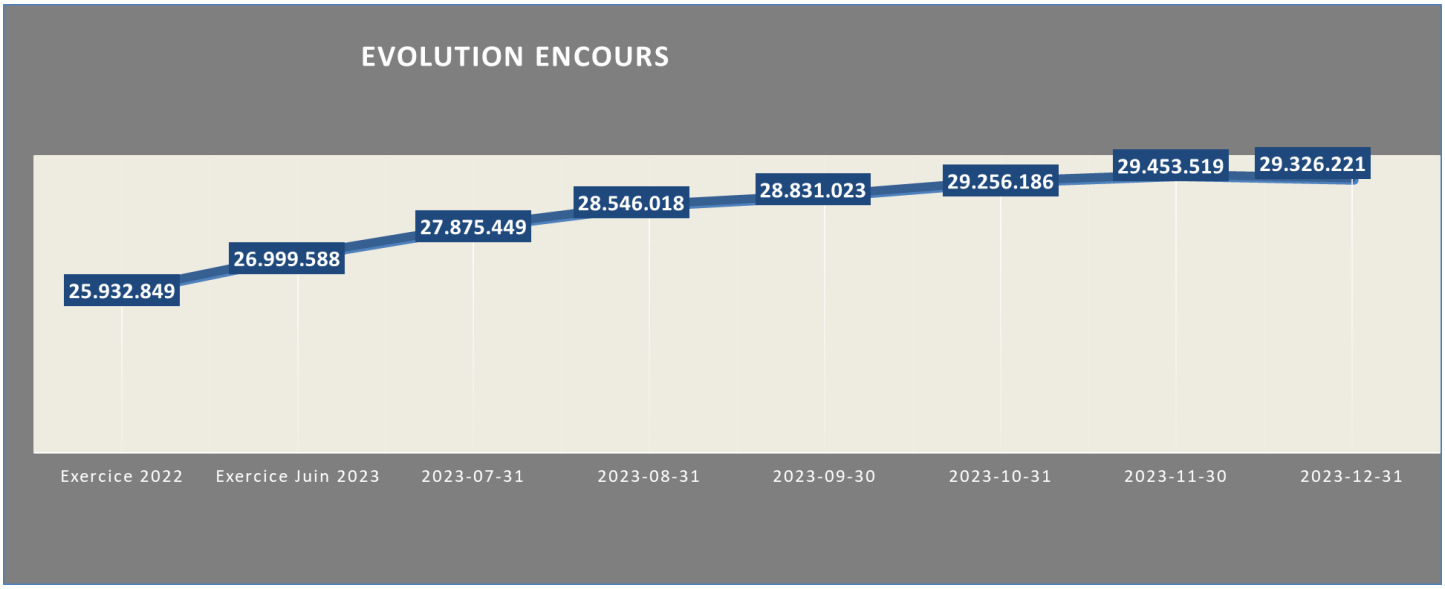
Les recettes en droits constatés pour l'exercice 2023 se montent à 4.244.404,93€ par rapport à 3.826.977,79**€** l'année dernière. Ceci représente plus de 400.000€ ou 10,9% en plus par rapport aux recettes 2022 et 3,7% de plus que ce qui avait été budgété. L'explication de cette dernière évolution repose d'une part sur une croissance significative de l'activité du prêt-sur-gage de 11,7% en 2023 et d'autre part sur l'activité de vente qui a bien rebondi en 2023 (+27,6% en recettes de frais de vente et 12,2% en totalité due à l'évolution descendante des produits de vente prescrits).

Les recettes 2023 de l'institution se répartissent comme suit :

Pour ce qui est de l'exploitation :

PRODUITS D'EXPLOITATION	**2023**	**2022**	**% du CA**	**% delta**
ACTIVITES "PRETS SUR GAGES"	3.247.929,16	2.907.480,14	78%	11,7%
ACTIVITES "VENTES"	858.279,01	765.225,92	21%	12,2%
PRODUITS DIVERS	51.423,87	62.014,97	1%	-17,1%
TOTAL-TOTAAL	**4.157.632**	**3.734.721**		

Etant restée moyennement stable entre 2018 et juin 2021, l'évolution de l'activité **« prêts-sur-gage »** a été marquée par une croissance exceptionnelle à partir de juillet 2021, qui s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'exercice 2023. Pour la première fois dans la dernière décennie, les encours (l'ensemble des capitaux prêtés à nos clients) sont en augmentation constante. Pendant l'exercice 2023 les encours ont ainsi augmenté de plus de 3,4 millions d'euros, alors que l'année 2022 avait déjà inscrit une croissance des encours de 3,1 millions d'euros. Au 31 décembre 2023 les encours ont atteint un niveau inédit de plus de 29,3 millions d'euros.

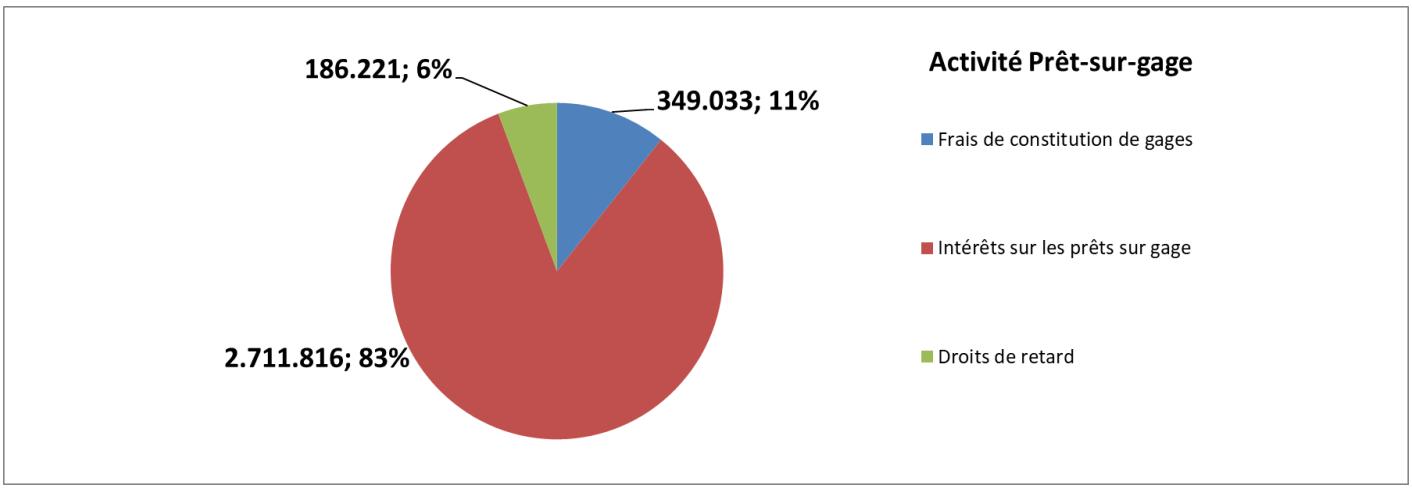


Voici quelques données à l'appui de cette évolution :
Le nombre de nouveaux clients pour l'exercice 2023 est de 1.275 (ou 139 nouveaux clients en plus par rapport à l'année dernière, une croissance de 12%), une tendance plus que prometteuse. Il en est de même d'ailleurs pour le nombre de nouveaux prêts qui a grimpé en 2023 de 2.100 ou de 12% (19.604 nouveaux prêts par rapport à 17.504 en 2022). Les montants prêtés moyens qui ont continué à augmenter de façon significative pendant les années antérieures ont encore connus une légère hausse en 2023 : +2,4% passant de 960€ en 2022 à 983€ en 2023, fortement soutenu par un cours de l'or à la hausse par rapport à 2022 (+4,7% en 2023 par rapport à la moyenne de l'année 2022) et par un nombre d'opérations journalières passant de 460 à 477 opérations par jour.

L'activité de prêt s'est donc clairement relancée après toute une période stable et a rebondi l'année dernière de façon imprévue dictée par un besoin d'argent rapidement disponible et croissant de la population. Elle a poursuivi la même tendance en 2023 pour arriver à un niveau d'encours de plus de 29 millions euros.

En toute logique, les recettes d'intérêts sur les prêts en 2023 ont été fortement impactées par l'augmentation importante des encours. Elles ont augmenté de 12,2% représentant un revenu supplémentaire pour l'institution de presque 300.000 euros. Les frais de constitution tombant au moment de l'octroi du prêt ont logiquement suivi la même évolution des encours (une augmentation de 12,1% ou de 37.700€). Les droits de retard ont légèrement augmenté de 5,2% (+9.000€).

Les recettes pour l'exercice 2023 relatives à l'activité prêt sur gage se répartissent comme suit :



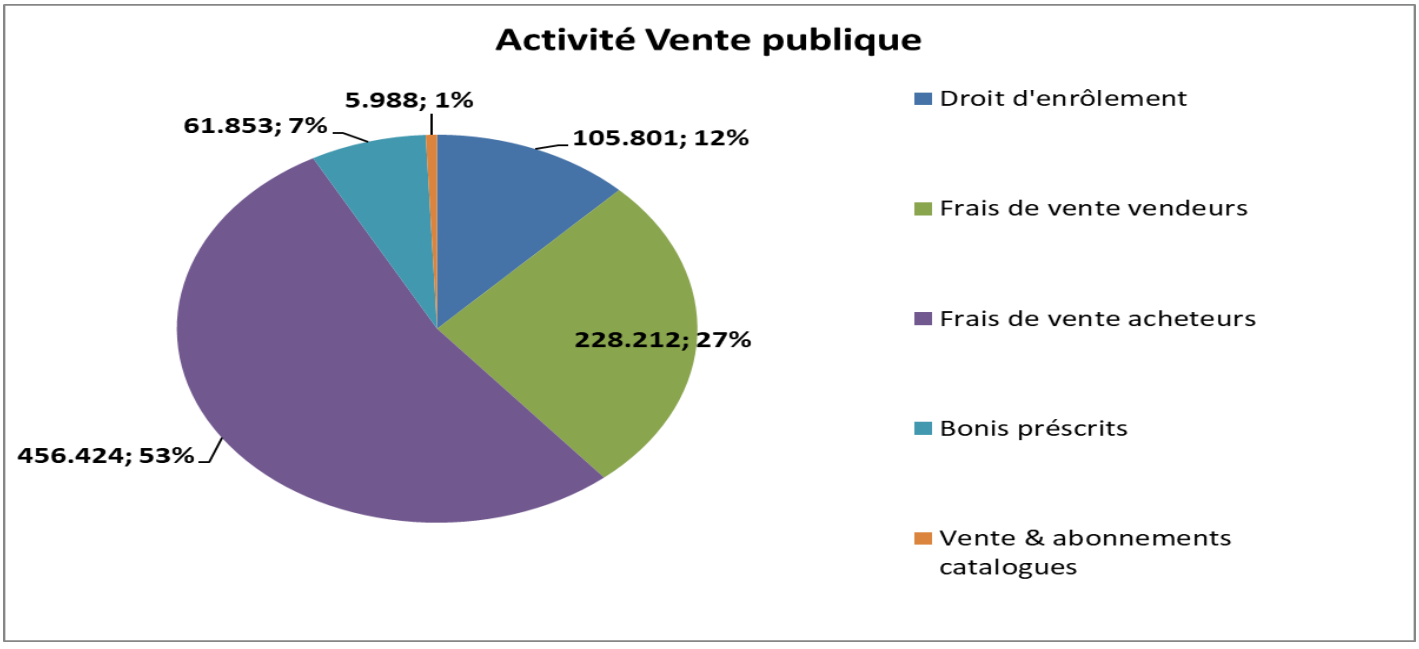
L'activité de **« ventes publiques »** a bien repris pendant l'exercice 2023 se traduisant par une croissance de recettes de frais de vente « acheteurs et vendeurs » de 150.000€ ou +27,6% par rapport à l'année 2022. Les ventes ordinaires ont connu plus de succès par un intérêt public croissant. De nombreux nouveaux acheteurs épisodiques nous ont rejoints en 2023 et ont amplement comblé la baisse du nombre d'acheteurs habitués qui ne s'étaient plus manifestés au terme de la pandémie.

Le nombre de lots vendus a à nouveau augmenté en 2023 (3.070 lots vendus par rapport à 2.699 lots vendus en 2022). Le prix d'adjudication total de l'année (2.265.322 €) a crû de 26,7% avec un prix moyen d'adjudication par lot en hausse de 11,3%, s'élevant à 738 €. Il y a lieu de noter que notre public d'acheteurs s'est pour la deuxième année d'affilé fortement diversifié. Non seulement nous avons pu bénéficier d'un nombre d'acheteurs nettement plus important qu'en 2022 (passant de 410 à 457 acheteurs, dont 154 nouveaux), mais nous avons également constaté la même tendance que l'année dernière. Le poids pesant par les acheteurs « top » (ceux qui ont acheté pour plus de 10.000€ sur base régulière les 5 dernières années) sur l'ensemble des enchères a basculé vers un nombre croissant d'acheteurs épisodiques ce qui rend le succès de nos ventes publiques moins dépendant du top. Le nombre de « top » acheteurs est légèrement en hausse (71 en 2022 et 79 en 2023) ; en revanche, le nombre d'acheteurs épisodiques continue à croître de façon remarquable atteignant 378 personnes en 2023 par rapport à 339 l'année dernière. La couverture médiatique et la publicité pointue pour les ventes publiques sur les médias sociaux ont produit des résultats fructueux dans la mesure où le nombre de personnes ne nous connaissant pas et ayant trouvé le chemin vers notre salle de vente est à nouveau en augmentation.

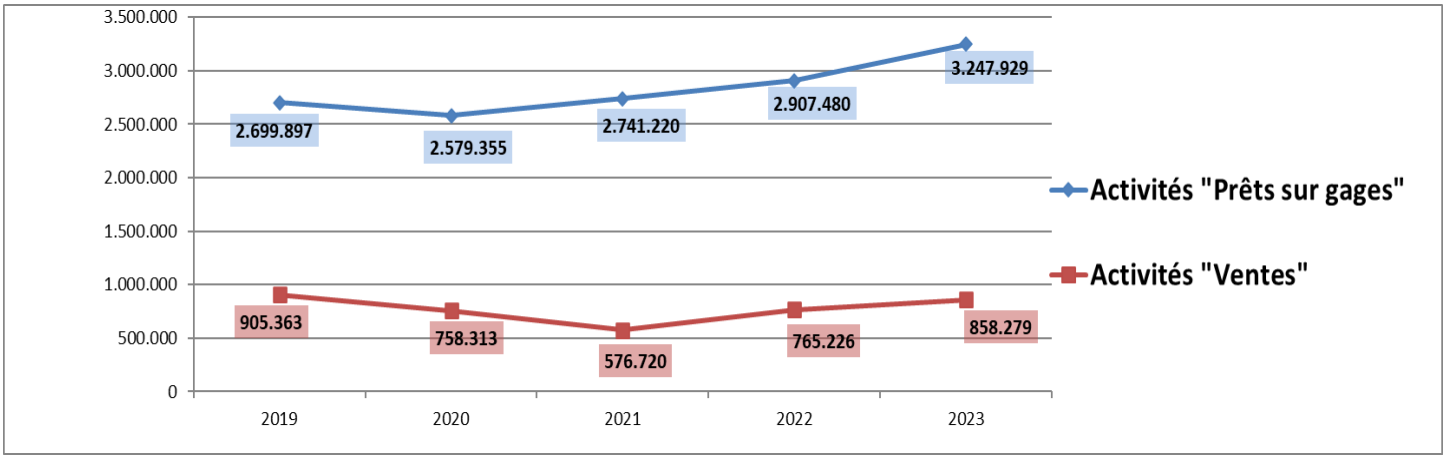
Les droits d'enrôlement s'élèvent à 105.801,43 € (la pénalité de 10% sur le prix de revente réclamée aux clients en cas de reprise de gages après avoir été enrôlés pour une vente) et ont légèrement diminué de 11.269€ en 2023 (-9,6%), signifiant qu'un moindre nombre de clients arrêtent au dernier moment la mise en vente de leurs objets.

Les bonis prescrits (les bénéfices de vente revenant aux clients-vendeurs non-réclamés par ces derniers sont prescrits après 2 ans) passent de 106.736 € en 2022 à 61.853 € en 2023. Le montant de boni prescrits en 2022 était exceptionnellement très élevé dû au taux de décès en hausse de nos clients. Beaucoup d'héritiers avaient renoncé à l'héritage ou n'avaient réclamé les bénéfices de vente. Le taux de prescription de boni reste quand-même assez élevé en 2023 et représente ainsi 8,9% du total des produits de vente déclarés en 2021 (par rapport à un taux habituel de 4 à 5%).

Les recettes pour l'exercice 2023 relatives à l'activité vente publique se répartissent comme suit :



L'évolution des recettes de nos deux activités sur les 5 dernières années peut être affichée comme suit :



Et au niveau global des recettes 2023 :

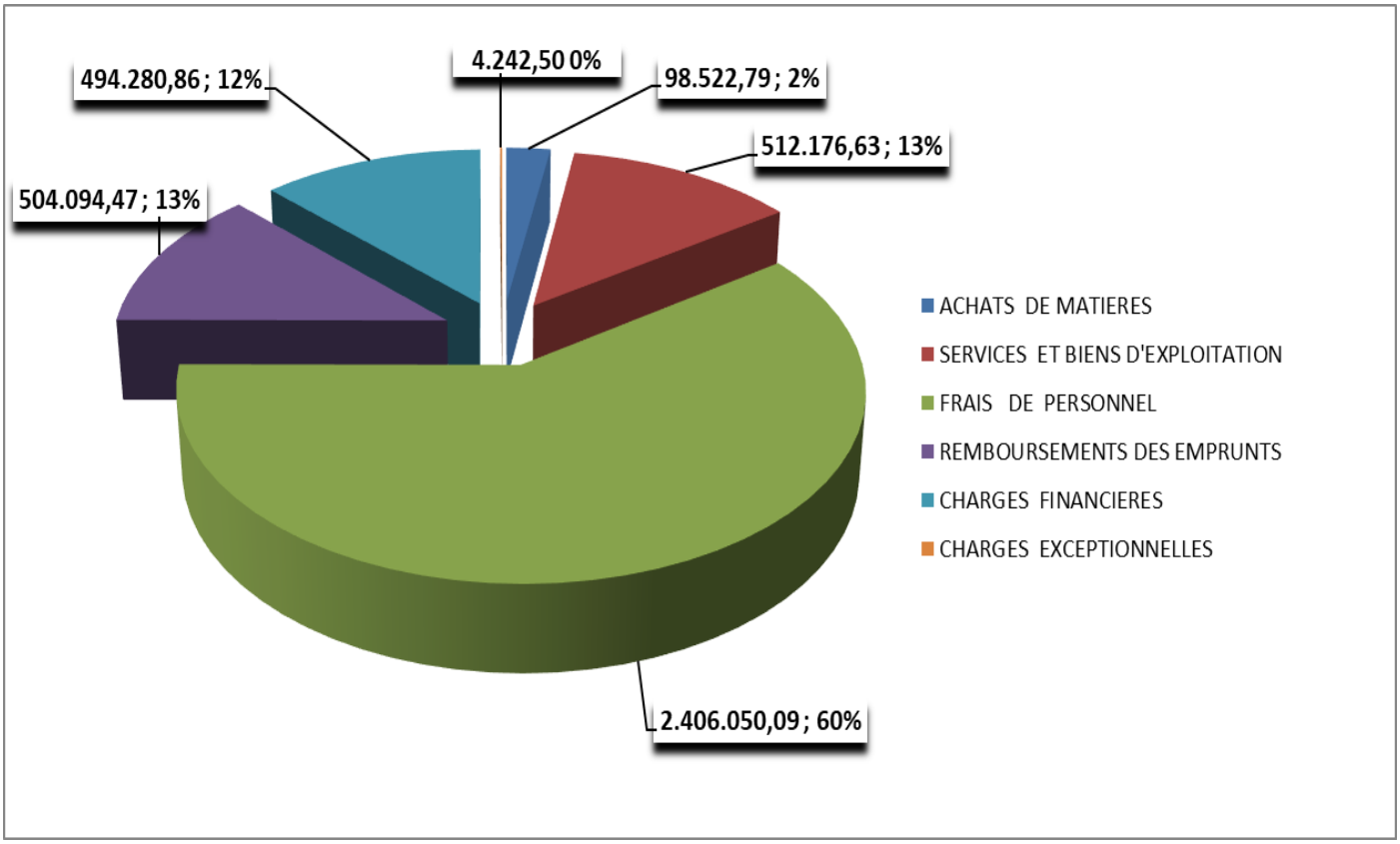
	Compte 2022 Rekening 2022	Budget 2023 Begroting 2023	Droits constatés 2023 Vastgestelde rechten 2023	Recouvr. Effectués 2023 Verrichte inningen 2023
Produits exploitation **Bedrijfsopbrengsten**	3.734.721,03	**4.017.700**	4.157.632,04	4.153.132,04
Subsides **Subsidies**	86.748,90	**72.300**	81.680,77	0,00
Produits financiers **Financiele opbrengsten**	39,70	**50**	125,00	125,00
Produits exceptionnels **Buitengewone opbrengsten**	5.468,16	**1.500**	4.967,12	4.967,12
TOTAL/TOTAAL	**3.826.977,79**	**4.091.550**	**4.244.404,93**	**4.158.224,16**

Les subsides couvrent les subventions portant sur les augmentations barémiques (y compris l'intervention dans l'augmentation barémique supplémentaire des agents de niveau D et C), 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 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 2023 se chiffrent à 4.019.367,34 € par rapport à 3.525.705,00 € en 2022. Elles sont en hausse de 14% par rapport à l'exercice précédent et inférieures de 1,8% au budget 2023. Elles se répartissent comme suit :



Les frais de personnel (2.406.050,09 €), les services et biens d'exploitation (512.176,63 €) et les remboursements des emprunts (504.094.47 €) ainsi que depuis cet exercice-ci les charges financières (494.280,86 €) englobent les dépenses les plus importantes de l'institution et représentent respectivement 60%, 13%, 13% et 12% des dépenses ordinaires.

		Budget 2023	Engagé 2023	Engagé 2022	Delta engagé 2023-2022	Delta budget 2023 - Engagé 2023
60	ACHATS DE MATIERES	129.000,00	98.522,79	71.127,99	38,5%	-23,6%
61	SERVICES ET BIENS D'EXPLOITATION	529.950,00	512.176,63	524.294,71	-2,3%	-3,4%
62	FRAIS DE PERSONNEL	2.442.100,00	2.406.050,09	2.302.465,84	4,5%	-1,5%
64	REMBOURSEMENTS DES EMPRUNTS	504.500,00	504.094,47	499.565,58	0,9%	-0,1%
65	CHARGES FINANCIERES	476.000,00	494.280,86	108.758,41	354,5%	3,8%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	10.000,00	4.242,50	19.492,47	-78,2%	-57,6%
	TOTAL - TOTAAL	**4.091.550,00**	**4.019.367,34**	**3.525.705,00**	**14,0%**	**-1,8%**

1) Achats de matières

	2023	2022	
Achat fournitures, petit mat. & mob. de bureau	10.432	12.286	-15,1%
Achat fournitures ordinateur	10.536	13.742	-23,3%
Achat matériel technique et petit entretien	12.558	7.504	67,3%
Eau, électricité et gaz	64.997	37.596	72,9%
Solde définitif	***98.522,79***	***71.127,99***	***38,5%***

Les achats de matières s'élevant à 98.522,79 € connaissent une augmentation de 38,5% par rapport au compte précédent tout en restant en dessous du montant budgété (-23,6%). L'augmentation par rapport à l'année dernière s'explique essentiellement par une augmentation importante des prix d'électricité et de gaz qui ne s'est manifestée qu'en 2023, le Mont-de-Piété bénéficiant des prix fixes négociés en 2022.

2) Service et biens d'exploitation

	2023	2022	
Loyer, Associations, déplacements	271	24	1037,6%
Honoraires avocats, réviseurs, autres	17.083	13.379	27,7%
Description mali	9.583	14.255	-32,8%
Frais de fonctionnement (tél, poste,etc)	71.940	58.007	24,0%
Entretien matériel & bâtiment	16.823	17.685	-4,9%
Frais informatique et robot	122.806	139.075	-11,7%
Frais de reception - representation - inauguration	1.568	4.633	-66,1%
Frais de documentation & abonnement	3.050	2.539	20,1%
Frais de vente & catalogues de vente	6.344	7.637	-16,9%
Annonces publicité	11.531	18.203	-36,7%
Cotisations Associations	2.924	3.192	-8,4%
Frais d'entretien bâtiment, ascenceurs, chauffage, nettoyage, etc.	23.591	30.761	-23,3%
Assurances	42.252	40.310	4,8%
Taxes diverses	1.220	805	51,5%
Frais de sécurité	181.191	173.790	4,3%
Solde définitif	***512.176,63***	***524.294,71***	***-2,3%***

Les dépenses de services et bien divers (s'élevant à 512.176,63 € et légèrement en baisse de 2,3%) ont été impactées par une augmentation importante dans les tarifs de sécurité, largement compensée par une forte diminution dans les frais informatique.

3) Frais de personnel

Vingt-neuf personnes (5 contractuels et 24 statutaires) étaient inscrites au payroll du 31 décembre 2023, soit une personne en moins par rapport à l'effectif au 31 décembre de l'exercice précédent. Les frais de personnel ont augmenté de 4,5% ou d'un peu plus de 100.000 € par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation s'explique par la cotisation de responsabilisation qui a quasi doublé et par les frais de recrutement engagés en vue de la recherche d'un nouveau directeur-général.

	2023	2022	
Conseil d'administration	16.971	14.104	20,3%
Rémunérations selon barèmes	1.270.374	1.268.016	0,2%
Allocations (ling,foyer,crieurs,séc,etc)	89.774	86.461	3,8%
Double pécule de vacances	104.968	116.012	-9,5%
Prime de fin'année	56.320	58.585	-3,9%
Titres repas	36.792	39.180	-6,1%
Cotisations patronales & syndicales	597.709	573.033	4,3%
Cotisation de responsabilisation	154.573	84.713	82,5%
Remboursement abonnements sociaux	26.871	24.602	9,2%
Assurances personnel	8.275	8.376	-1,2%
Cantine, réception, intervention médicale	19.988	20.961	-4,6%
Frais de recrutement	21.615	0	-
Formation	1.821	8.422	-78,4%
Solde définitif	***2.406.050,09***	***2.302.465,84***	***4,5%***

- Les rémunérations du personnel ont été impactées vers le haut par l'indexation des salaires en décembre, par la promotion de deux chefs de services, et par l'application des nouveaux barèmes à partir de juillet, compensées vers le bas par une prise de retraite en juillet et par le départ d'un appréciateur en septembre.
- L'évolution des allocations, du pécule de vacances et de la prime de fin d'année suit l'évolution des barèmes compte tenu du départ de deux personnes.
- Les cotisations patronales sont 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 fortement augmenté dû au fait que le manque de statutarisations récentes n'a pu aller de pair avec l'augmentation importante de notre base de pensionnés La provision pour la cotisation de responsabilisation restera toujours difficile à déterminer dans le futur, n'ayant pas une vue immédiate et claire sur le taux de mortalité de nos pensionnés ni sur le taux de contribution au niveau du montant de cotisation global afin de combler l'écart entre nos contributions au fonds de pension et les montants de pension dus à nos retraités.

4) Remboursement des emprunts

Le remboursement des emprunts à long terme s'élevant à 504.094,47 € 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 494.280,86€ par rapport à 108.758.41€ en 2022. Cette augmentation significative s'explique d'une part par une hausse importante des taux d'intérêts relatifs aux crédits de caisse et d'autre part par le niveau plus élevé des crédits utilisés lié au financement de la croissance importante des encours.

6) Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles, s'élevant à 4.242,50 € ont fortement diminué par rapport à l'année dernière ayant vécu nettement moins de cas judiciaires et d'exonérations d'intérêts.

Le résultat ordinaire et son affectation

Le Mont-de-Piété termine ainsi l'année 2023 par un solde positif net de 225.037,59 € par rapport à 301.272,79€ en l'exercice précédent et par rapport à un montant budgété de 0€.

Le solde de l'ordinaire est affecté comme suit :

- un montant de 55.494.29 € au financement des investissements de l'année
- le solde de l'exercice comptable de 169.543,30 € au financement de l'activité.

Les investissements

	Compte 2022	Compte 2023 - engagé	compte 2022 - réalisé
TERRAINS & CONSTRUCTIONS GROND & GEBOUWEN			
	3.251,79	**8.353,70**	**1.655,27**
Agencement & travaux bâtiments	3.251,79	8.353,70	1.655,27
MOBILIER DE BUREAU & AUTRE BUREAUMEUBILAIR & ANDERE			
	3.206,18	**1.914,18**	**1.914,18**
Mobilier et Matériel de bureau	3.206,18	1.914,18	1.914,18
MATERIEL DE BUREAU BUREAUMATERIEEL			
	135.635,98	**4.877,42**	**4.877,42**
Matériel, mobilier & program. informatiques	135.635,98	4.877,42	4.877,42
MATERIEL D'EQUIPEMENT ET D'EXPLOITATION UITRUSTING- EN EXPLOITATIEMATERIEEL			
	28.335,38	**40.348,99**	**11.436,96**
Machines & matériel d'équipement et d'exploit.	3.174,56	0,00	0,00
Travaux de modif./Amélioration robot	22.878,68	0,00	0,00
Matériel & mobilier technique	0,00	8.631,74	8.631,74
Mat. & Mob. - Installations sécurité	2.282,14	31.717,25	2.805,22
TOTAL - TOTAAL	**170.429,33**	**55.494,29**	**19.883,83**

Les investissements engagés en l'exercice 2023 s'élèvent à 55.494,29€ (par rapport à 170.429,33 € en 2022), dont 19.883.83€ ont été réalisés.

Ceux liés aux travaux de bâtiments (8.353,7 €) portent essentiellement sur la mise en état de l'ascenseur du bâtiment à l'aile gauche (une partie des trois volets prévus a été effectuée), le remplacement de la pompe de circulation de la chaudière et le repérage et recâblage des lignes d'électricité.

Les investissements en mobilier (1.914,18€) contiennent l'achat d'un séchoir et de nouvelles lampes LED pour la prise des photos de catalogue.

Les investissements dans l'informatique (4.877,42€) concernent le remplacement de l'UPS dans la salle serveur et l'achat d'un PC portable.

Les investissements en matériel d'équipement (8.631,74€) portent sur l'achat d'outils afin de pouvoir vérifier l'authenticité de diamants et de brillants. Les investissements en sécurité (31.717,25€) portent sur le remplacement de 38 disques durs pour le stockage des images (pas encore effectué) et sur le remplacement de deux transmetteurs.

3 Rapport du réviseur d’entreprise