



Réf. Farde e-Assemblées : 2595450

N° OJ : 90**Projet d'Arrêté - Conseil du 27/05/2024****Objet : Compte 2023 de la Régie foncière des Propriétés communales.- Approbation.**

Le Conseil communal,

1. RESULTAT**1.1. DEPENSES**

Les dépenses courantes (60-65) passent de 34.629.574 € en 2022 à 51.682.677 € en 2023, soit une augmentation de 49,2%.
Hors subside accordé à la Ville, la croissance est de 20.15%

Cette augmentation de 17.053.103 € s'explique principalement par :

-Le subside de la Régie accordé à la Ville de 10.075.000 € (qui correspond à 50% du paiement lié à la Brussel Tower convention d'options successives d'achat). Ce montant explique 59% de la croissance des dépenses courantes.

- Les charges financières augmentent de 3.150.872 €. Cette hausse est due principalement à la hausse des taux d'intérêts, qui a pu être limitée grâce à la gestion active de la dette.

- Les dépenses de personnel augmentent de 1.406.885€, soit + 15,3%. Ceci s'explique par les 5 indexations de 2022 donnant leur plein effet en 2023, la revalorisation des grades A&B, l'évolution barémique et les 3 personnes engagées pour le projet socialisation dont le coût est couvert par un subside. La cotisation de responsabilisation de 661.828€ explique la croissance du coût des pensions en 2023.

- La hausse des coûts de l'énergie de 1.100.636 €. Le coût de l'électricité a doublé, soit 104.3% de croissance, l'eau +14,4% et le gaz +8,5%

- Les taxes et PRI augmentent de 602.875€, soit 7,6% suite aux indexations de 2022.

1.2. RECETTES LOCATIVES

Les recettes d'exploitation (classe 70) passent de 43.169.788 € en 2022 à 65 486 979 € en 2023, soit une augmentation de 51,7% des recettes locatives.

Cette augmentation de 22.317.190€ s'explique, principalement par un paiement unique de droit d'options sur Towerbel d'un montant de 20,15 Mio€ (dont la moitié a été reversée à la Ville de Bruxelles), l'indexation (limitée voir ci-dessous*) des loyers, soit 2.1Mio€ (4,1% en moyenne), les nouvelles locations, soit 0,2Mio€, une augmentation des activités du Cirque Royal, soit + 0,1Mio€ et une diminution des recettes suite au Projet Socialisation phase 1-2023 de 0,3Mio€ (compensée par un subside de la Région).

*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 Gouvernement a mis en œuvre à partir du 23/12/2022 une mesure de limitation de l'indexation des baux commerciaux pendant 1 an. Il a donc été convenu de permettre aux bailleurs de continuer à indexer les loyers, mais sur base de l'indice des prix à la consommation réduit des composantes énergétiques.

Les nouvelles locations en 2023 (+ 0,2Mio€) concernent : Petit Chemin Vert, Harenberg III, Fusain 67, Rue de l' Harmonie.
Le taux d'occupation reste élevé pour les logements et les commerces. :

- Logements : 94,31% (contre 95,12% en 2022, 94,03 % en 2021, 96,89% en 2020, 95,5% en 2019, 95,13% en 2018) ;
- Commerces : 94,39% (contre 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 6.937.437 € en 2022 à 8.011.335€ en 2023 principalement suite à l'augmentation du précompte immobilier. Les recettes des charges sont restées stables entre 2022 et 2023. L'impact des augmentations des coûts de l'énergie sont à cheval sur 2023 et 2024.

1.3 RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel, plus élevé que prévu dans le budget 2023, s'élève à 9.922.558 €.

En excluant l'impact du paiement du droit d'option d'achat de Towerbel, le résultat opérationnel est de -152.441 €

Ce résultat s'explique essentiellement par :

- Une croissance de 7,6 % des recettes locatives en excluant l'impact du projet socialisation (nouvelles locations + indexation).
- La recherche de nouveaux subsides pour les chantiers.
- Une croissance des dépenses compensée partiellement par les subsidiations des frais de personnel, la refacturation des charges et des taxes (aux commerces).

1.4 LE RESULTAT BILANTAIRE

L'indice ABEX, impactant les prix dans la construction, enregistre une hausse de 8,1% en passant de 954 en mai 2022 à 1032 en mai 2023.

Les terrains ont été réévalués de 9,59% en 2023.

La valeur comptable des actifs passent de 924.750.965 € 985 292 631 € en 2023, soit une croissance de 6,65%.

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

La dette globale découlant des emprunts conclus, s'élève à 279.361.928 € en 2023.

Le taux d'endettement s'élève à 29,36% ce qui est raisonnable par rapport aux normes en vigueur dans le marché immobilier (max 65%)

La Régie a profité pleinement des taux semestriels négatifs. Les taux d'intérêts sont repartis à la hausse en 2022 et 2023 et la Régie a basculé les emprunts à taux variables en taux fixes. Cette transaction a été faite fin 2022.

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 2023.

Article 2 : Adopter le Bilan 2023.

Article 3 : Adopter le Compte des Résultats 2023.

Annexes :

[Rapport du compte 2023 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)