



Réf. Farde e-Assemblées : 2348538

N° OJ : 17

Projet d'Arrêté - Conseil du 29/06/2020**Objet :** Compte 2019 de la Régie foncière des Propriétés communales.

Le Conseil communal,

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 d'environ 3600 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.

Alors que les loyers appliqués dans le secteur privé évoluent en fonction des opportunités du marché, ceux appliqués par la Régie Foncière n'évoluent qu'en fonction de l'indice santé ou en fonction d'investissements majeurs ; échappant aux pressions spéculatives.

Grâce à l'augmentation substantielle de l'offre des logements non-spéculatifs, la Régie Foncière vise, par la maîtrise accrue du marché immobilier public, à améliorer l'encadrement tant au niveau de sa qualité que de son coût.

Environ 30% du parc résidentiel est constitué de logements disposant d'un loyer encadré.

L'ambition de la Régie Foncière est, principalement, soutenue par :

1. un développement constant du patrimoine, à travers
2. une politique foncière active et transversale.
3. une gestion opérationnelle et commerciale de ses biens immobiliers, aux affectations diverses, différenciée et adaptée aux différents secteurs : logements, commerces, parking,
4. un engagement fort dans la rénovation urbaine.

La plus-value de la Régie Foncière réside dans son champs de compétence dont la maîtrise s'étend à tous les niveaux du processus du développement immobilier (de la prospection à la production), en ce incluant tous les cycles de gestion des biens mis en location.

Ces complémentarités renforcent son empreinte dans le contexte immobilier bruxellois.

1. Résultat**1.1. Recettes Locatives**

Les recettes d'exploitation (classe 70) augmentent de 35.319.454 € in 2018 à 37.609.343 € en 2019, soit une augmentation de 5.9% des recettes locatives. résidentielles et de 7,3% des recettes globales.



Cette augmentation s'explique par l'indexation des loyers, l'extension du parc immobilier et les recettes du Cirque royal.

Le taux d'occupation, tenant compte de l'augmentation de l'offre, reste quasiment stable à un niveau élevé, tant pour les logements que pour les commerces :

- Logements: 95,5 % (contre 95,13% en 2018, 94.43% en 2017 ; 93,21% en 2016) ;
- Commerces: 97,1% (contre 96,92% en 2018; 95.82% en 2017 ; 96,31% en 2016);

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 diminuent de 9 111 117 € en 2018 à 7 960 528 € en 2019 principalement suite à la comptabilisation des remboursements de précompte immobilier pour les particuliers de deux années : 2018 et 2019 et à une diminution des produits divers de récupération de charges.

1.2. Dépenses

Les dépenses courantes (60-65) augmentent de 31.381.031 € à 32.373.755€ en 2019, soit une augmentation de 992.724 € (+3,2%). Cette croissance s'explique essentiellement par une augmentation des frais de l'eau +21.5% , des frais de bâtiments de 375.735€ (+6.7%) et de 398.460,00€ consommation gaz non comptabilisés en 2018.

Des non valeurs de créances (art. 671-11) pour un montant de 1.699.505€ ont été comptabilisées pour lesquelles une provision à 100% avait été enregistrée dans les comptes (art. 771-01) au 31/12/2018 suite à une analyse approfondie des risques, en accord avec les recommandations de KPMG.

Les frais de personnel (62) augmentent de 4,1%, passant de 7.409.035€ en 2018 à 7.712.613€ en 2019. Cette augmentation est principalement due aux augmentations de barème et d'ancienneté et à une indexation partielle.

1.3. Résultat Opérationnel

Le compte 2019 dépasse les objectifs fixés par les prévisions du budget 2019.

Le résultat courant de 2019 est de 13.782.644 € soit une augmentation de 589.790 € versus 2018.

Le résultat d'exploitation , hors charges exceptionnelles, s'élève à 10.761.579 €.

Le cash flow opérationnel est de 2.227.932 €, tenant compte de la déduction de la charge de la dette de 8.533.646€.

1.4. Le résultat bilantaire

L'indice ABEX, impactant le bâti, augmente de 789 points en mai 2018 à 819 points en mai 2019, ce qui représente une hausse de 3,8% par rapport à la croissance de 2,86% de 2018.

Les terrains ont connu une réévaluation de 2,05 % contre 2,13% en 2018.

Les amortissements patrimoniaux augmentent de 25,25%, passant de 29.505.047 € en 2018 à 36.954.090€ en 2019. Ceux-ci sont compensés partiellement par les réévaluations (25.464.537€ en 2019 contre 19.973.218€ en 2018).

La valeur comptable des actifs passe de 802.553.198€ en 2018 à 823.791.214€ en 2019, soit une hausse de 2,65%.

Le boni de l'exercice comptable s'élève à 2.227.932€

1.5. La dette en relation avec la charge de l'emprunt

La dette totale s'élève à 220.350.735€ au 31/12/2019.

Cette dette reste maîtrisable compte tenu du cashflow positif récurrent et les projections des résultats d'investissements futurs.



Le taux d'endettement s'élève à 24,39%, soit une dette raisonnable qui se compare aisément aux normes en vigueur dans le secteur immobilier (max. 65% pour les sociétés immobilières réglementées (SIR)).

1.6. Conclusions

Les résultats des comptes 2019, soutenus par une structure opérationnelle solide, confirment la faisabilité du nouveau plan d'investissement et de la poursuite de l'optimisation du patrimoine existant.

La succession de résultats d'exploitation positifs permet d'espérer que cette politique d'investissement pourra se poursuivre en 2020 et au-delà.

Des résultats d'exploitation positifs demeurent l'objectif majeur pour les années à venir, dès lors qu'ils constituent 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, le Conseil décide d':

Article 1 :

Adopter le Compte 2019 et ses annexes.

Article 2 :

Adopter le Bilan 2019.

Article 3 :

Adopter le Compte des Résultats 2019.

Annexes :

[Compte 2019 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)