Réf. Farde e-Assemblées : 2719736

N° OJ : **69**

Projet d'Arrêté - Conseil du 29/06/2026

Objet : Compte 2025 de la Régie foncière des Propriétés communales.- Approbation.

Le Conseil communal,

1. RESULTAT

1.1. DEPENSES
Les dépenses courantes (60-65) passent de 48.240.777€ en 2024 à 48.142.376€ en 2025, soit une diminution de 0.2%.

Cette diminution de 98.401€ s'explique principalement par :

- La baisse des coûts de l'énergie de 1.225.827€, soit 17% de décroissance. Le coût du gaz a baissé de 28.4%, l'électricité -8,5%, l'eau +4.5%.

- Les dépenses de personnel augmentent de + 698.290€, soit + 5.7%. Ceci s'explique par les indexations de 2024 donnant leur plein effet en 2025, l'indexation de 2025 et l'évolution barémique. La cotisation de responsabilisation a augmenté de 17,5 explique la croissance du coût des pensions en 2025.

- Les frais de bâtiments augmentent de 518.700€, soit 7,4% de croissance versus 2024 essentiellement dus à des travaux de plomberie.

- Les charges financières augmentent de 113.736€. Cette hausse est due principalement au nouvel emprunt de 5Mio€ en 2025 et une hausse des taux d'intérêts, qui a pu être limitée grâce à la gestion active de la dette.

1.2. RECETTES LOCATIVES

Les recettes d'exploitation (classe 70) passent de 43.474.496 € en 2024 à 45 285 681 € en 2025, soit une augmentation de 4,2% des recettes locatives.

Cette croissance de 4,2%, soit + 1.811.185€, s'explique par l'indexation (limitée voir ci-dessous*) des loyers, soit + 565.168 €, une augmentation des activités du Cirque Royal de + 215.194 €, +211.866 de nouvelles recettes locatives (Senne 84, Louise 185) et + 768.000€ dus à une correction (réduction) rétroactive sur la facturation du bail du Palais des Expositions dans le compte 2024.

*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 : 95,08% (contre 95.7% en 2024, 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 96.37% en 2024, 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 11 239 759 € en 2024 à 9 399 943 € en 2025, soit une diminution de 1.498.670 € dans les décomptes de charges dû à la diminution des prix de l'énergie et une baisse de 252.706€ suite une diminution du PRI refacturé à la Ville.

On constate également une hausse de 737.104€ de subsides et produits financiers. Essentiellement dus au paiement d'indemnités par la STIB des loyers non facturés en 2025 pour le Palais du Midi.

1.3 RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel s'élève à 46 971 €

1.4 LE RESULTAT BILANTAIRE

L'indice ABEX, impactant les prix dans la construction, enregistre une hausse de 0,86% en 2025.

Les terrains ont été réévalués de 3,14% en 2025.

La valeur comptable des actifs à 951 503 811 en 2025, soit une croissance de 0,1% (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 2025.
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 2025.

Article 2 : Adopter le Bilan 2025.

Article 3 : Adopter le Compte des Résultats 2025

Annexes :

Comptes 2025 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)