



Réf. Farde e-Assemblées : 2229845

N° OJ : 1

Projet d'Arrêté - Conseil du 11/03/2019

Objet : Budget de l'exercice 2019.- Régie Foncière.

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 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 ainsi 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 :

- un développement constant du patrimoine, à travers une politique foncière active et transversal;
- une gestion opérationnelle et commerciale de ses biens immobiliers, aux affectations diverses, différenciée et adaptée aux différents secteurs : logements, commerces, parking;
- 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.

PROJECTION DU BUDGET

Recettes

En lien avec l'extension du patrimoine, les recettes locatives de la Régie Foncière augmentent naturellement.



Par rapport aux comptes 2017, une progression des recettes locatives de l'ordre de 9,2 % est attendue (passant ainsi de € 32 904269 à € 35 940 000).

*Déduction faite d'une recette exceptionnelle en 2017 de 6.600.000,00€, due à la conversion d'un bail emphytéotique en droit de superficie.

Cette augmentation s'explique par les facteurs suivants :

1. la prise en gestion de la salle du Cirque Royal et les prestations d'exploitations annexes ;
2. la mise en location en 2018 et 2019 d'immeubles nouvellement construits (rue de la Reine 178 (4), rue de l'Eclusier Cogge 29 (7), Fontainas (57)) ;
3. l'effet positif sur l'occupation de la rénovation systématique des appartements libérés, d'immeubles de plus de 25 ans ;

Dans le cadre de sa politique active de rénovation de son patrimoine, la croissance des recettes locatives est freinée par 3 chantiers encore en cours en 2019 (rue van Artevelde 77-95 / rue des Six Jetons 49-53 (65 unités), rue de la Comtesse de Flandre (16 unités), Rue du Midi 133 (60 unités)).

Ces investissements opérés sur le patrimoine existant se traduiront, au-delà de l'impact positif sur le contexte urbain et sur l'esthétique qui augmentera la plus-value émotionnelle, donc progressivement dans les loyers – qui seront quelque peu alignés au regard de l'efficacité développée au profit du locataire.

En outre, ces investissements impacteront directement les coûts d'entretien et les charges locatives qui seront, de par la réfection des techniques et de l'amélioration des détails constructifs, réduites.

Des recettes « subsides » sont attendues:

- Au niveau des recettes patrimoniales de l'ordre de 1.347.667€ (essentiellement dans le cadre des « contrats de quartier » et de la restauration de bâtiments classés);
- Au niveau des recettes d'exploitation 210.000€ (primes énergie).

Une recette de 145.000,00€ est prévue dans le cadre de la vente du dernier lot des terrains rue Pré aux oies.

Les charges des emprunts seront couvertes par le résultat positif des opérations d'exploitation.

Un boni d'exploitation limité de l'ordre de 20.040,00€ sera transféré au budget patrimonial.

Les emprunts d'investissements s'élèveront dès lors à 47.069.860€.

Dépenses

Les dépenses d'exploitation augmenteront de 6,1% par rapport au compte 2017 (passant de € 32.259.053 à € 35 892 813).

Tout comme pour les recettes les causes de cette variation se situent essentiellement au niveau de l'extension et du vieillissement du patrimoine engendrant des coûts supplémentaires proportionnels.

Les postes portent principalement sur :

1. Les frais d'entretien des bâtiments qui augmentent de l'ordre de 648.000€ ;
2. le poste matériel technique qui augmente de l'ordre de 110.000,00€ par rapport à 2017 ;
3. les prévisions pour les consommations d'eau et d'électricité se stabilisent par contre au niveau de 2017 ;
4. le précompte immobilier augmente de l'ordre de 200.000,00€ ;
5. les frais d'honoraires qui augmentent d'un peu moins de 130.000€, sont impactés essentiellement par les états des lieux externalisés. Cette dépense, compensée directement par la participation des locataires, permet d'augmenter l'efficacité de l'équipe sur des missions spécifiques.
6. les frais de fonctionnement administratifs et techniques augmentent de l'ordre de 380.000€, essentiellement dus aux aspects liés à l'évolution informatique et l'exploitation du Cirque royal (les nouveaux frais administratifs, techniques et de personnel, qui s'élèvent à +/- 875.000€ sont entièrement couverts par les recettes y relatives) ;



7. les dépenses de personnel augmentent, suite aux prévisions d'indexation et à l'évolution barémique des traitements du personnel mais aussi par l'engagement du personnel nécessaire à la gestion du Cirque Royal. En outre la charge des pensions (précédemment inscrite au budget Ville) est à prendre en compte (+500.000€) sur le budget de la Régie à partir de 2019 ;
8. les frais d'intérêts sur emprunts demeurent stables grâce aux révisions opérées suite aux intérêts particulièrement bas. Le taux d'intérêt particulièrement bas permet à la Régie Foncière de soutenir sa politique foncière et d'investir dans de nouveaux projets en vue d'étendre son patrimoine.

Le taux moyen des emprunts se situera en 2019 en deçà de 2%.

Au niveau du budget patrimonial, des investissements de l'ordre de 48.600.000€ sont prévus.

C'est dans cette perspective de croissance que le budget 2019 sera impacté, et ce notamment à travers :

- La finalisation du Plan Logement 2013-2018 ;
- Le projet du nouveau Plan Logements 2019-2024 ;
- La poursuite de la revalorisation du patrimoine existant ;
- La prise en compte d'éventuelles opportunités du marché, afin de renforcer l'action patrimoniale ou d'étendre la réserve foncière.

Conclusion des mouvements opérationnels

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 2019, la dette de la Régie Foncière atteindra € 183 224 885, ramenant, ainsi le taux d'endettement à 19,57%.

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%.

Le schéma financier opérationnel arrêté ce 31/12/2018, permettra en principe de réaliser plus ou moins 400 logements d'ici 2024. (La ligne de temps des investissements peut évidemment être adaptée à tout moment en fonction d'imprévus impactant l'évolution de la situation financière).

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.

Cette anticipation est opérée tout au long du projet :

1. Etudes :

Les études de faisabilités sont réalisées en collaboration avec les instances qui seront amenées à se positionner sur le projet.

2. Autorisations :

Le contexte légal poursuit son évolution rendant les réglementations urbanistiques et environnementales parfois restrictives et contraignantes avec des impacts certains sur les délais de procédure et les coûts de construction.

La Régie travaille néanmoins en étroite collaboration avec les instances concernées au niveau communal et régional avant d'optimiser les procédures et d'intégrer au mieux la réglementation dans le cadre de ses projets.

3. Exécution:

La mise en œuvre du projet nécessite l'intervention de nombreux acteurs qu'il y a lieu de coordonner au mieux.

La Régie Foncière se doit de considérer chaque projet comme une entité structurelle et financière qui doit récupérer ses frais d'investissement par les loyers futurs.

En scénario optimal, les loyers annuels de chaque immeuble génèrent un résultat courant de l'ordre de 3 % sur investissement.

L'endettement et la charge financière qui en résultent sont progressivement neutralisés par les nouvelles recettes locatives et par les cash-flows opérationnels du patrimoine existant.

Conclusion générale



En 2019, une augmentation des recettes courantes de 9,2% est prévue par rapport aux comptes 2017.

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.

La structure financière du Plan Logement de la législature 2013-2018 ainsi que les futurs projets potentiels, ont été actualisés.

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 Echevins,

Entendu l'exposé de M. l'Echevin Ouriaghli en séance de ce jour,

ARRETE:

Article 1: le budget 2019 de la Régie Foncière et les rapports y relatifs sont adoptés;

Article 2: le plan pluriannuel et le plan financier des projets sont adoptés.

Annexes :

[Budget de l'exercice 2019 - Régie Foncière - Rapport \(FR + NL\) \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Budget de l'exercice 2019 - Annexe Patrimoine/Bijlage Patrimonium \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)