



Réf. Farde e-Assemblées : 2451475

N° OJ : 26

Projet d'Arrêté - Conseil du 28/03/2022**Objet :** Exposé général.- Adopter le budget 2022 de la Régie Foncière et les annexes y relatives.

Le Conseil communal,

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 de 3800 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.

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

Projection du budget 2022

RECETTES

Les recettes locatives évoluent d'année en année en lien avec l'extension du patrimoine.

Par rapport au compte 2020, les recettes locatives augmentent de l'ordre de 7,6 % (passant ainsi de 36.295.915 € à 39.070.808 €).

Cette augmentation s'explique par les facteurs suivants :

1. Augmentation de l'activité du Cirque Royal qui fût en 2020 fortement impactée par les mesures anti-Covid19; Cependant, l'activité reste ralentie suite au risque de faillite dans l'événementiel qui se situe aux alentours de 25%.
2. L'année 2022 portera encore les stigmates de la crise sanitaire récente. La lente reprise et les faillites éventuelles représentent un risque. Les mesures d'accompagnement et de soutien aux commerces de la Régie ont fortement impacté 2020 or elles ne seront plus d'application en 2022 (soit 2.057.538 € pour les recettes de location et 206.178€ pour les concessions).
3. Dès la mi-2021, mais essentiellement dès 2022, la mise en location d'immeubles nouvellement construits ou rénovés entièrement soutiendront le résultat opérationnel (rue de Beyseghem 184 (9), Van Artevelde-Six Jetons (65), Comtesse de Flandre (10), Ransbeek- Meudon (43), Harenberg bis (34), Harenberg III (41), rue de l'Harmonie 1 (9), rue du Lombard 26 (10), rue de l'Eclusier Cogge 29 (7), SFAR-Chemin Vert (61)).

DÉPENSES

Les dépenses d'exploitation s'élèvent à 47.945.808 €. Tout comme pour les recettes, elles varieront essentiellement suite à l'extension, aux actions spécifiques d'amélioration et aux travaux découlant du vieillissement du patrimoine (engendrant des coûts supplémentaires proportionnels).

Les postes principaux qui impactent l'évolution des dépenses (en plus et en moins) sont :

1. Les frais d'entretien des bâtiments qui augmentent de 1.043.504 € (passant de 6.841.496 € en 2020 à 7.885.000 €); Une partie de la croissance des dépenses est liée au vieillissement du parc immobilier (100 locations à remettre en état locatif) et à la croissance des

prix des matières premières (bois et isolants).

2. Le précompte immobilier et les taxes augmenteront de 308.605 € (passant de 8.251.395 € en 2020 à 8.560.000 €);
3. Les frais d'honoraires augmentent de 97.192 € par rapport à l'exercice 2020. Cette évolution suit celle des chantiers;
4. Les frais de fonctionnement administratifs et techniques augmentent de 151.189 € étant donné la mise en place du nouveau système de gestion immobilière HORTA;
5. Les dépenses de personnel augmenteront de 417.889 €, suite à l'évolution barémique et à l'indexation des traitements du personnel ;
6. Les frais d'intérêts sur emprunts demeurent stables grâce aux révisions opérées suite aux intérêts particulièrement bas.
7. La flambée du prix de l'énergie (gaz et électricité) dans un contexte de transition énergétique où les alternatives en énergie renouvelable restent faibles, se poursuivra. Une charge de 500.000€ a été déterminée pour la prise en compte de ce risque.

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.

Les nouveaux investissements devront toutefois intégrer le risque lié à l'augmentation du prix des matières premières et aux surcoûts dus aux exigences environnementales. Le taux moyen des emprunts se situera en 2022 en deçà de 2%.

C'est dans cette perspective de croissance que le budget 2022 sera porté, et ce notamment à travers

- La finalisation du Plan Logement II ;
- La mise en oeuvre du Plan Logements III 1;
- La poursuite de la revalorisation du patrimoine.

Conclusion des mouvements opérationnels

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 2021, la dette de la Régie Foncière atteindra 248.648.315 €, amenant, ainsi le taux d'endettement à 26,4%.

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 31/12/2021, 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 oeuvre 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 cashflows opérationnels du patrimoine existant.



Conclusion générale

En 2022 une augmentation des recettes courantes de 6,1% est prévue par rapport au compte 2020 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 2019-2024 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;

Arrête :

Article unique : le budget 2022 de la Régie foncière et les annexes y relatives sont adoptés.

Annexes :

[Budget 2022 FR-NL \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)