



Réf. Farde e-Assemblées : 2409511

N° OJ : 1

Projet d'Arrêté - Conseil du 28/06/2021**Objet :** Compte 2020 de la Régie foncière des Propriétés communales.

Le Conseil communal,

Durant cette année 2020 quelque peu singulière, la Régie Foncière a poursuivi sa mission visant à la gestion et le développement du patrimoine privé de la Ville de Bruxelles tout en veillant à limiter aux mieux l'impact budgétaire.

La crise aura toutefois marqué ses effets et pesé de manière considérable sur les recettes.

La Régie a souhaité accompagner au mieux les locataires directement touchés par les mesures sanitaires en accordant des exonérations de loyers conséquentes aux commerçants dont l'activité économique était menacée.

Ce soutien direct (outre la suspension des rappels, les reports de paiements et les plans d'apurement étalés) d'un montant total de 2.057.538,00 €, dont les effets pèsent certes directement sur les recettes, résultent d'un choix stratégique d'assurer une certaine résilience économique et de permettre une meilleure relance des activités économiques « après Covid » avec des acteurs économiques qui pourront aborder la reprise de leur activité avec une base financière plus solide.

En tant qu'opérateur « logements », la Régie Foncière a dans la logique de sa vocation première soutenu des familles directement touchées par la crise et pour lesquelles leur besoin vital – leur logement – était directement menacé (pour un montant total de 67.150,00 €).

La Régie Foncière s'est, également, montrée conciliante sur les termes de paiement – en mettant en suspens les rappels et procédures de recouvrement – et accordé des plans d'apurement étalés, portant les créances à 2.843.310,00 €; soit une augmentation de 58% par rapport à 2019. Ce risque de non-paiement a été provisionné à 100%.

Les mesures sanitaires se sont, également, imposées dans la gestion de projets pour lesquels les délais ont été impactés, d'une part, reportant la disponibilité de logements, (impliquant de facto des pertes de loyers sèches); et d'autre part, les coûts d'investissements suite aux mesures complémentaires émanant de circonstances imprévisibles auxquelles les entreprises ont dû faire face.

Dans ce contexte les recettes courantes de 44.224.293,00 € ont affiché, par rapport à 2019, une diminution de 4,2% et ce, principalement, suite à décroissance des recettes locatives (-4,3%).

Sans les mesures d'accompagnement ciblées et la fermeture du Cirque Royal, conséquence du confinement, les recettes locatives auraient augmenté de 3,8%.

Les dépenses courantes de 32.959.217,00 € ont connu une faible augmentation (+1,8%), ce qui a résulté au résultat courant de 11.265.076,00 €.

Ce contexte de récession mène à un mali d'exploitation 1.126.847,00 €.

Malgré l'année 2020 particulièrement complexe et challengeant au niveau opérationnel, la régie a pu conclure 249 nouveaux baux résidentiels et 25 baux commerciaux et a maintenu les taux d'occupation à un niveau très élevé.

(taux d'occupation des logements : 96,89%, taux d'occupation des commerces : 97,40%).

Les actifs du bilan s'élèvent au 31 /12/2020 à 842.986.170,00 € suite, à la réévaluation du prix du bâti (3,4%) qui a été revu conformément à l'évolution des prix de la construction (ABEX) et la réévaluation des terrains (1.44%) et essentiellement les investissements en cours ou réalisés.

Quelques aspects majeurs :

La Régie Foncière a activement poursuivi le développement et la valorisation de son patrimoine, et bien que ces investissements se font à un rythme soutenu, le taux d'endettement demeure limité à 27,45% (portant le montant total des emprunts à 225.627.705,00 €). La Régie Foncière a poursuivi ses activités tenant compte de ses axes opérationnelles :

1. Le développement de son patrimoine.

La Régie Foncière a poursuivi la concrétisation de ses Plans Logements avec la construction de 235 unités de logements réparties sur 11 chantiers (Lombard 26 : 10 ; MaPA : 43 ; Maelbeek : 8 ; Chemin Vert 61 ; Harenberg III : 41 ; St-Jean Népomucène : 10 ; Harmonie : 9 ; Senne : 15 ; Verdun : 3 ; Fusain : 11 ; Horticulteurs (39-43)- 14-).

Les projets Harenberg II (34 logements) et Beyseghem 184 (9 logements) ont, quant à eux, pu être finalisés dans le contexte Covid.

Les études se poursuivent sur 17 projets à des phases diverses en vue de proposer à terme ~400 nouvelles unités de logements aux bruxellois.

Dans le cadre de sa politique active de développement de son patrimoine immobilier, la Régie évalue les potentiels du marché et en étudie la faisabilité financière au regard des priorités ciblées dans le cadre de sa politique foncière.

2020 aura permis l'acquisition, sur base d'un droit de préemption, d'un site délabré mais non moins d'exception - par sa valeur patrimoniale et sa situation très plébiscitée - située rue des Grands Carmes.

Avec cette acquisition la Régie Foncière confirme son intérêt pour la rénovation urbaine et la réhabilitation du logement dans la zone Unesco.

2. La valorisation du Patrimoine

La Régie Foncière poursuit activement la valorisation de son patrimoine existant sur des échelles d'interventions diverses en vue de prévenir son vieillissement et assurer l'équilibre d'exploitation.

Le lourd chantier de rénovation Comtesse de Flandres s'est poursuivi. Cet immeuble des années '70, dont seule la structure a été maintenue, offrira dès 2021, 16 logements répondant aux normes énergétiques strictes.

Dans ce cadre, la Régie Foncière a poursuivi les études sur de petits immeubles en vue de revitaliser les quartiers dans lesquels ils s'inscrivent : les «Marolles» par la réhabilitation de 4 logements et 1 commerce ; rue des Renards 15 ; l'«îlot sacré» par la rénovation de 2 immeubles mixte de 2 et 5 logements situés rue des bouchers 25-27 et petite rue des bouchers 21.

Ces interventions sont, également, l'opportunité de réhabiliter les commerces et intégrer les nouvelles dynamiques commerciales dans une approche plus attractive.

Par ailleurs, 205 logements ont été remis en location après y avoir effectué des travaux. 82 de ceux-ci ont été rénovés entièrement. Le répit accordé en 2020 dans le cadre de l'exploitation du Cirque Royal aura permis d'engager la rénovation de ses écuries dans une approche respectueuse de son histoire. Ce lieu sera, notamment, l'opportunité d'offrir une scène à une échelle réduite aux artistes émergents.

2.1. Maintenance Programmée

Un entretien périodique est assuré afin d'aboutir à une optimisation continue et structurelle du patrimoine opérationnel.

Ces interventions aux finalités majoritairement énergétique touchent les aspects physiques et techniques du bâtiment.

Le secteur résidentiel est un vrai potentiel de réduction des gaz à effet de serre puisqu'il représente environ 34% des émissions totales.

Aujourd'hui plus de 80% du patrimoine est desservi par des chaudières dont l'âge moyen ne dépasse pas les 8ans.

Dans ce contexte, la Régie Foncière poursuit la rénovation énergétique de son patrimoine par une analyse ciblée des consommations et des propriétés physiques.

Energie _ Gestion énergétique

En avril 2019, la Régie a conclu une convention de mise à disposition d'un service de comptabilité énergétique avec la centrale d'achat de l'intercommunale Sibelga, NR CLICK.

Depuis la conclusion de la convention, onze immeubles principaux ont déjà été équipés du système de datalogging nécessaire.



L'équipement d'autres immeubles de la Régie est planifié et sera effectué dans les années à venir.

Après la phase d'identification et d'analyse, un programme d'actions sera élaboré en vue d'améliorer le profil énergétique de ces bâtiments.

Ces actions concernent tant l'amélioration énergétiques des bâtiments que la sensibilisation des occupants sur leur comportement et l'accompagnement nécessaire pour obtenir des résultats effectifs. La comptabilité énergétique permettra de mettre en évidence l'efficacité de ces mesures sur le profil des consommations.

Energie _ Thermographie

La Régie a entrepris depuis plusieurs années un recensement des enveloppes de ses bâtiments par le biais d'études thermographiques. La base de données actuelle compte environ 50 immeubles et se complète tous les ans de 5 à 10 unités. Ces thermographies permettent de déterminer et de prioriser les rénovations à entreprendre.

2.2. Maintenance courante

Malgré la crise sanitaire, la Régie a assuré à tout moment la continuité de l'entretien courant du patrimoine existant (chauffage, ventilation ascenseur, plomberie, électricité, carrelage, revêtement de sol, peinture, problèmes d'humidité, nettoyage,...) par le biais d'interventions curatives et préventives. Pour l'année 2020 près de 18.000 demandes d'interventions ont ainsi été traitées.

Considérant que les dépenses et recettes du budget d'exploitation ne sont pas limitatives.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1 : le Compte 2020 et ses annexes est adopté.

Article 2 : le Bilan 2020 est adopté.

Article 3 : le Compte des Résultats 2020 est adopté.

Annexes :

[Compte 2020 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)