



Réf. Farde e-Assemblées : 2257362

N° OJ : 3

Projet d'Arrêté - Conseil du 01/07/2019**Objet :** Compte 2018 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 :

- un développement constant du patrimoine, à travers
- une politique foncière active et transversale.
- 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.

RECETTES LOCATIVES

Les recettes d'exploitation (classe 70) passent de 32.896.756,53* € à 35.319.494,24€ en 2018. Cette augmentation des recettes locatives de 7,3 % s'explique par l'extension du parc immobilier de la Régie Foncière.

*En faisant abstraction de la recette exceptionnelle liée au droit d'emphytéose accordée sur Towerbel pour un montant de 6.607.513€



en 2017.

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: 95,13 % (contre 94,43% en 2017 ; 93,21% en 2016 et 92,15 % en 2015) ;
- Commerces: 96,92% (contre 95,82% en 2017 ; 96,31% en 2016 et 95,35 % en 2015);

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.

L'augmentation des recettes du précompte immobilier, impacte positivement les charges de récupération de € 8 285 537,28 en 2017, à € 9 111 117,58 en 2018.

DÉPENSES

Les dépenses courantes (60-65) passent de € 32 259 053,00 à € 31 381 030,88 en 2018, soit une diminution de € 878 022,48 (-2,7%), qui s'explique notamment par une diminution des frais d'énergie (le gaz essentiellement) de €456 072,8 (-13,7%).

Durant cette exercice plusieurs postes de frais impactant négativement le compte d'exploitation (art. 671-01) ont été comptabilisés :

- Le terrain de la Bourse (4 153 496,18€) et le bâtiment « Dexia Art Center » (2 097 416,74€) ont été transférés à la Ville (Département Patrimoine Public) (voir également le chapitre bilan).
- Des créances (art. 671-11) très anciennes et /ou incertaines quant à leur récupération, pour un montant de 1 364 530,06€ ont été comptabilisées en « non valeur ».

Pour ces créances, une provision à 100% avait cependant déjà été inscrite dans les comptes 2017 (art. 771-01), suite aux recommandations de KPMG.

Les frais de personnel (62) demeurent quasi stables à € 7 409 034,73.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le compte 2018 respecte les objectifs fixés par les prévisions du budget 2018.

Le résultat courant de 2018 est de 13 192 854,38€, soit une augmentation de 3 620 777€* versus 2017 (*en excluant les droits d'emphytéose de la transaction exceptionnelle « Towerbel » de 6 607 513€, du résultat de 2017).

Le résultat d'exploitation, tenant compte des charges exceptionnelles, s'élève à € 4 222 501,64 (les charges exceptionnelles nettes représentent 8 970 352,74€ dont l'impact majeur découle de la cession du terrain de la Bourse et du bâtiment du DAC (6 250 912,92€)).

Le cash flow opérationnel est de € 206 457,31, tenant compte de la déduction de la charge d'amortissement de la dette de 10 266 957€ et en excluant la cession du patrimoine à la Ville.

Le cash flow opérationnel libre est de 9 176 810 €.

LE RESULTAT BILANTAIRE

L'indice ABEX, impactant l'évolution des prix dans la construction, augmente de 767 points en mai 2017 à 789 points en mai 2018, ce qui représente une hausse de 2,86% par rapport à la croissance de 2,27% de 2017.

Les terrains ont connu une réévaluation de 2,13 % contre 1,97% en 2017. Les amortissements patrimoniaux augmentent de 4,3%, passant de € 28 279 340,23 en 2017 à € 29 505 047,08 en 2018. Ceux-ci sont que très partiellement compensés par les réévaluations (€ 19 973 218,88 en 2018 contre 16 604 137,40 € en 2017)(1,8%).

Les actifs liquides ont fortement baissé (-6,2 mio d'€) suite à l'apurement de nombreuses créances en attente de validation.

Les comptes financiers ont diminué de 23,8mio d'€ et ont servi à financer les travaux en cours (18,2mio d'€).

La cession du terrain de la Bourse et du bâtiment du DAC et le fait qu'il n'y a pas eu d'acquisition en 2018 ont également eu un impact substantiel sur le résultat patrimonial.



La valeur comptable des actifs passe de € 820 275 149,23 en 2017 à € 802 553 198,81 en 2018, soit une baisse de 2,16%.

LA DETTE EN RELATION AVEC LA CHARGE DE L'EMPRUNT

La dette globale découlant des emprunts conclus, a par rapport au compte 2017, diminué de l'ordre de 5% et s'élève (au 31/12/2018) à € 200 848 994,67 (le taux moyen des emprunts, suite aux révisions opérées, se situe en deçà de 2%).

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

Le taux d'endettement s'élève à 25,10%, ce qui demeure positif Comparé à la norme légale admise dans le secteur immobilier (max. 65% pour les sociétés immobilières réglementées (SIR)).

CONCLUSION

Les résultats du compte 2018, confirment non seulement la faisabilité d'un nouveau plan d'investissement, tel que projeté par la nouvelle majorité, mais aussi la capacité de poursuivre l'optimisation du patrimoine existant.

Les consolidations répétées des résultats d'exploitation positifs, constituent un signal de soutien positif pour les investissements à venir.

Sans préjudice de l'objectif social de la régie, les approches de durabilité du patrimoine et de qualité transversale de la gestion opérationnelle, ancrées dans et soutenues par une structure financière solide, seront les éléments clés de la politique à mener.

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 2018 et ses annexes sont approuvés.

Article 2 : Le Bilan 2018 est approuvé.

Article 3 : Le Compte des Résultats 2018 est approuvé.

Annexes :

[Compte 2018 de la régie Foncière - Rapport \(FR + NL\) \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)