



Réf. Farde e-Assemblées : 2383855

N° OJ : 1

Projet d'Arrêté - Conseil du 08/02/2021

**Objet :** Budget 2021 de la Régie foncière.

Le Conseil communal,

0. Préambule

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 3700 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.

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.

COVID

L'année deux mille-vingt a été une année particulièrement atypique, essentiellement par les effets directs et indirects de la pandémie.

La Régie foncière s'est elle-aussi fortement vue impacter par la crise et les conséquences des mesures indispensables de la lutte

contre le Covid.

En plus elle a donné une priorité absolue au soutien de ses locataires en difficulté.

L'impact provient majoritairement de la fermeture du Cirque royal (pas de rentrées, alors que les frais courants de fonctionnement, les charges d'intérêt et les amortissements, se poursuivent), des aides financières de soutien à nos locataires résidentiels touchés par la perte d'emploi, la perte de revenus,....., ou encore des aides substantielles et facilités de paiement aux commerçants victimes des lock-downs (3 à 5 mois d'exonération de loyers, réduction de loyers de 15% à 25%) et du ralentissement au niveau des locations lors des lockdowns.

Les pertes au niveau des revenus opérationnelles de la Régie ou le manque de recettes locatives, impacteront évidemment gravement le compte 2020 mais aussi celui de 2021. (à titre illustratif, les pertes de revenus résidentielles et commerciales 2020 seront de l'ordre de 2.500.000€

En ce qui concerne de sa propre organisation fonctionnelle, la Régie a pu assurer à tout moment (tout en respectant scrupuleusement les modalités sanitaires imposées) les prestations techniques, administratives et commerciales.

Spécifiquement lors des périodes des lock-downs, les services à rendre, ont été réalisés en privilégiant les contacts sur rendez-vous.

Cette situation de crise et l'imposition du télétravail qui s'en est suivie, nous a par ailleurs aussi permis de remettre davantage en question certains circuits et routines de logistique interne.

Ces éléments profiteront au développement de notre nouvelle plateforme informatique transversale et interactive, qui est en cours.

Bien que le début de l'année deux mille-vingt et un, sera malheureusement encore une période de transition par la prudence absolue à prendre en compte et les modalités restrictives dirigeant notre quotidien, il y a lieu d'espérer et croire que dès le deuxième semestre, nous accueillerons la relance sociale et économique, attendue.

## 1. Projection du Budget 2021

### 1.1. Recettes

Les recettes locatives évoluent d'année en année en lien avec l'extension du patrimoine. Le contexte opérationnel et dès lors le budget 2021 seront néanmoins fort marqués par l'impact et les conséquences directs et indirects de la pandémie (Covid19).

Par rapport aux comptes 2019, les recettes locatives diminuent de l'ordre de 3,18 % (passant ainsi de € 37 909 343 à € 36 705 625).

Cette diminution s'explique par les facteurs suivants :

- a. Diminution significative de l'activité du Cirque Royal fortement impactée par les mesures anti-Covid19;
- b. Les mesures d'accompagnement et de soutien aux commerces de la Régie en 2021 (15% de réduction des loyers des commerces de janvier 2021 à mars 2021, 25% de réduction des loyers Horeca de janvier 2021 à mars 2021 (= 310.000€)
- c. Adaptation du droit de superficie de la salle de la Madeleine (décision du conseil communal de septembre 2020) -212.094 €
- d. Les travaux de réalisation de la nouvelle ligne de métro impactent les commerces du Palais du Midi, et prive la Régie de 600.000€ de recettes locatives annuelles jusqu'en 2023;
- e. L'effet de retard sur l'occupation (et sur les loyers escomptés) de la rénovation systématique des appartements libérés, d'immeubles de plus de 25 ans ;
- f. Par contre 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)).

### 1.2. Dépenses

Les dépenses d'exploitation s'élèvent globalement à 46.187.420 €. 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 :

- a. Les frais d'entretien des bâtiments qui augmentent de l'ordre de 1.450.000 € (passant de € 5 995 574,62 en 2019 à € 7 447 000);
- b. une partie de la croissance des dépenses est liée au vieillissement du parc immobilier (100 locations à remettre en état locatif/an soit environ 2.000.000 €);
- c. les prévisions pour les consommations d'eau, de gaz et d'électricité qui devraient diminuer de 350.000€ (sur prévision des



informations reçues par la Centrale de Marché Sibelga/Interfin);  
d. le précompte immobilier augmentera de l'ordre de 110.000,00€ ;  
e. les frais d'honoraires augmentent de 323.000 € par rapport à l'exercice 2019. Cette évolution suit celle des chantiers;  
f. les frais de fonctionnement administratifs et techniques sont stables avec une légère augmentation de 18.000 € (passant de €712 647,17 en 2019 à € 730 414);  
g. Les dépenses de personnel augmenteront de 200.000 €, à l'évolution barémique des traitements du personnel ;  
h. Les charges pensions sont provisionnées et alignées sur le budget 2020.  
i. Les frais d'intérêts en termes absolus sur emprunts demeurent stables.  
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 2021 en deçà de 2%.

C'est dans cette perspective de croissance que le budget 2021 sera porté, et ce notamment à travers :

- >La finalisation du Plan Logement II ;
- >La mise en œuvre progressive du Plan Logements III ;
- >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.

## 2. Conclusion des Mouvements opérationnels:

Un boni d'exploitation de l'ordre de 164.791,00€ sera transféré au budget patrimonial. 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 2021, la dette de la Régie Foncière atteindra € 264 110 260, amenant, ainsi le taux d'endettement à 29,09%.

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 permettra en principe la mise en œuvre du plan III lors de cette législature (la ligne de temps des investissements sera le cas échéant 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.

## 3. Conclusion générale

Malgré le contexte extrêmement difficile découlant de la pandémie mondiale et les implications opérationnelles sur les exercices 2020 et 2021 un budget à l'équilibre est présenté.

La diminution projetée au niveau des recettes locatives est entièrement due aux retombées négatives des circonstances sociétales ( Covid19), et les mesures d'accompagnement effectuées par la Régie au profit de ses locataires.

Considérant que les crédits du budget d'exploitation ne sont pas limitatifs;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Arrête:

Article 1

Exposé général.

Article 2

Adopter le budget 2021 de la Régie Foncière et les annexes y relatives.



Annexes :

[Budget \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)