

Le mastodonte n'a pas tué tous ses vieux démons

Des fuites dans les musées, un palais de justice en déliquescence, des prisons surchargées... Autant de dossiers symboliques pour l'image du pays et autant d'affaires où le nom de la Régie des bâtiments apparaît au premier plan. Bien que l'organisme soit souvent pointé du doigt, on ne sait au fond pas grand-chose du bras droit immobilier de l'État. Si ce n'est qu'il est précédé d'une très mauvaise réputation depuis que son ancien directeur général a été enfermé à Forest en 2006 pour corruption, faisant tomber avec lui une vaste fraude aux marchés publics. Dix ans plus tard et maintenant que les « douze salopards » – nom donné en interne aux hauts fonctionnaires épinglés lors d'un procès retentissant – sont définitivement hors-service, le ménage a-t-il vraiment été fait à la Régie ?

Rénover un tel mastodonte de l'administration n'est pas une mince affaire. La Régie, qui a pour seuls clients d'autres administrations, cache un parc immobilier aussi large que riche : 7,3 millions de m² entre bureaux des fonctionnaires fédéraux et patrimoine immobilier de l'État. L'institution, qui a de quoi faire des envieux dans le privé, ne dispose pourtant... que de moyens publics rabaotés d'année en année (le budget de la Régie a baissé de 26 % entre 2013 et 2015, NDLR). A chaque législation, de nouvelles missions – les fameux « masterplan » – lui sont pourtant confiées. Et à mesure que sa dotation s'étirole, ses fonctionnaires, eux, vieillissent : ils ont 58 ans en moyenne.

Bouc émissaire politique ou vrai responsable de la mauvaise gestion de notre patrimoine immobilier ? Enquête au cœur d'un vrai poids lourd de l'État. Qui aurait besoin de bien plus qu'une couche de peinture fraîche pour retrouver son lustre d'antan.

Un peu d'histoire

« Vous voyez ces labyrinthes de couloirs ? Ces bureaux mal conçus ? C'est l'image de la Régie selon mes prédécesseurs. Quand nous avons acheté ce bâtiment à Axa, c'était un open space. Mais l'ancien directeur s'est empressé d'ajouter des portes et des cloisons. Résultat, cela ne ressemble plus à rien », lance Laurent Vrijdaghs, le patron de la Régie. Hautement symbolique, en effet, pour abriter l'institution qui gère les locaux des milliers de fonctionnaires du pays. Mais l'homme arrivé à la tête de l'organisme en 2008, après la tempête, n'est pas du genre à nier l'évidence. « Oui, la Régie a été mal gérée pendant des années. » Lui est là depuis huit ans maintenant « pour remettre de l'ordre, ce qui n'est pas une mince affaire ». Les bureaux du siège de l'institution, situés avenue de la Toison d'Or à Bruxelles, seront d'ailleurs bientôt réaménagés, alors

que le dirigeant a déjà grignoté deux années de son deuxième mandat, « celui où, après avoir mis de l'ordre, on va enfin pouvoir innover ».

Pour mieux comprendre la Régie des bâtiments, un petit rappel historique s'impose. Un vrai scandale éclate en 2006 au sein de l'organisme parastatal. Les pots-de-vin et arrangements entre hauts fonctionnaires et entrepreneurs sont monnaie courante depuis des années. Certains dirigeants de la Régie ont, entre autres (!), fait refaire leur maison aux frais du contribuable. Le procès sera long. Au printemps dernier, un jugement est enfin rendu par le tribunal de Bruxelles. Selon le ministère public, c'est « un véritable système de corruption qui était en place, en particulier au sein de l'aile bruxelloise ». Dans un tel système, l'une des missions principales de la Régie, l'entretien et la rénovation du patrimoine immobilier de l'État, n'est pas la priorité. Prison de Forest et de Saint-Gilles, palais royal de Laeken, palais des beaux-arts de Bruxelles... faisaient l'objet de contrats « pourris » pour leur extension, leur entretien...

Douze hauts fonctionnaires, dont le directeur général de l'époque, Hans Evenpoel, 35 entrepreneurs et 24 entreprises, sont condamnés. Certains iront en appel et ont vu récemment – fin janvier – leur peine s'alourdir. Evenpoel prendra ainsi trois ans avec sursis, lui qui a déjà passé trois mois derrière, ironie du sort, les barreaux de Forest. Au-delà des ennuis judiciaires, la Régie apparaît comme une institution vieillissante, victime non seulement de ses baronnies locales, mais également d'une organisation pyramidale qui fonctionne mal : ces douze divisions reçoivent peu d'informations du centre, ne connaissent pas le détail des investissements qu'elles doivent gérer, ne sont pas contrôlées... Pour ceux qui devront reprendre l'administration en main, le chantier s'annonce gigantesque.

Manque de moyens

Laurent Vrijdaghs et son plan « New R », destiné à mettre de l'ordre dans l'organigramme, sont arrivés pour assainir, comme on dit. On décrit le personnage comme droit, déterminé, dévoué, du genre « à travailler quinze heures par jour ». Mais les seaux dans la salle Rubens des Beaux-Arts ou les échafaudages littéralement fondus dans le paysage du palais de justice de Bruxelles ne donnent pourtant toujours pas à la Régie l'image d'efficacité dont elle aurait bien besoin huit ans après son arrivée. Bizarrement, la grande majorité de ces cas emblématiques d'un certain laisser-aller sont tous situés à Bruxelles, héritage, peut-être, de la haute corruption passée de l'antenne bruxelloise ou parce que, nous glisse-

t-on, « la Régie est contrôlée depuis des années par des partis flamands qui n'accordent pas trop d'intérêt au patrimoine fédéral ».

Laurent Vrijdaghs, francophone et Reynders boy autoproclamé, assure que « beaucoup de changements ont eu lieu à la Régie, notamment au niveau déontologique, mais aussi opérationnel. Passer un coup de fil à son ami entrepreneur, cela ne se fait plus aujourd'hui ! ». Mais l'homme reconnaît que « beaucoup de choses sont encore perfectibles. Et qu'on ne peut malheureusement pas faire tout en même temps ».

Ce qui a été réalisé ? Depuis 2008, les divisions locales sont passées de douze à sept, des procédures de contrôle en interne ont été mises en place, tout comme l'informatisation totale des marchés publics, offrant plus de transparence. Même les comptes annuels arrêtés à 2000 lors de sa prise de fonction sont désormais à jour. Par contre, « nous n'avons toujours pas un système de comptabilité moderne », confie le gestionnaire.

Le député Georges Gilkinet (Ecolo) s'était beaucoup intéressé à l'institution à l'époque des scandales. Il confirme un changement de cap à la Régie : « Oui, la gouvernance s'est améliorée. Il y a des gens de bonne volonté, mais ils n'ont pas les moyens de leur ambition. Je ne veux pas taper sur le chef d'orchestre, mais sur le manque de moyens politiques et budgétaires. »

De son statut particulier, la Régie a hérité d'un ministre de tutelle qui change, avec ses exigences, à chaque législature. Depuis 2014, c'est Jan Jambon qui chapeaute l'organisme. Mais, en tant que ministre de l'Intérieur, entre crise terroriste et des migrants, il a d'autres chats plus urgents à fouetter. Ces deux dernières années, le budget du gestionnaire immobilier a d'ailleurs été « compressé », n'échappant pas aux grandes économies de l'État.

L'institution souffre également d'un manque d'effectifs performants. Exemple symptomatique : sur cinq postes au comité de direction, Laurent Vrijdaghs en occupe... cinq ! Ses coéquipiers étant en congé maladie ou à la prépension. « C'est difficilement gérable en effet sur le long terme et ça commence à faire long », confie l'intéressé. Cette surcharge de travail, les ingénieurs et architectes de la Régie en font les frais aussi. « Le manque de personnel à la Régie est criant. Les coupes budgétaires qu'elle a subies ces deux dernières années, également », explique la députée PS, Karine Lalieux. De 2.000 employés il y a 15 ans, il en reste aujourd'hui 900, mais seulement la moitié exerce des fonctions A et B (niveau universitaire ou enseignement supérieur, NDLR).

« Il nous manque 180 architectes, éco-

nomistes ou ingénieurs. C'est dur de recruter pour la fonction publique. On est moins attrayant que le privé, ça, c'est certain », avoue Vrijdaghs.

De vieilles coutumes

Si l'institution est victime d'un laisser-aller politique ou d'une réputation qui laisse à désirer, elle n'est pas non plus débarrassée de toutes ses mauvaises habitudes. Prenons le cas du Conservatoire royal de Bruxelles : véritable bijou architectural, le bâtiment tombe aujourd'hui en ruine. « *Nous avons introduit une demande de rénovation en 2001. Rien n'a jamais été fait, nous avons eu droit à quelques coups de peinture quand une visite importante se préparait* », se souvient le directeur de l'école, pourtant prestigieuse, Frédéric de Roos.

Le cas est complexe : les murs du conservatoire appartiennent à l'État fédéral, mais sont loués gratuitement

par les Régions. Bref, une vraie cacophonie dès que la question du financement a été posée. Pourtant, un accord est finalement trouvé entre les parties, en 2013. L'argent est débloqué et la rénovation confiée à la Régie. Trois ans plus tard, pas une brique n'a été déplacée. « *Je m'explique difficilement pourquoi, alors que l'argent est disponible, la Régie n'a encore rien fait* », poursuit le directeur. Ce dernier est enfin soulagé : le dossier vient d'être confié à Beliris (qui finançait déjà le métrage !). « *Les choses vont être prises en main. Mon mandat est de sept ans, je crois*

que je verrai les travaux commencer avant son terme. Je n'y croyais plus. »

Pas question donc ici d'un manque d'argent mais, en réalité, d'argent non dépensé ! En 2015, la Régie a reçu 736 millions d'euros de dotation, mais n'a utilisé que 75 % du budget. Même constat en 2014. Étrange, quand on se met à la place de ceux qui occupent les nombreux bâtiments en ruine qui tombent sous sa responsabilité...

Mais Laurent Vrijdaghs a réponse à tout. Si des budgets sont reportés d'année en année, hormis un manque d'effectifs, c'est surtout une question de marchés publics : très contraignants, ils feraient peur à plus d'un prestataire. « *Les toits des Musées royaux des beaux-arts, nous les avons refaits mais ça, personne ne le crie sur tous les toits ! Pour la partie actuellement problématique, nous avons lancé à deux reprises des appels d'offres. Simplement, personne n'a voulu s'embarquer sur un chantier aussi compliqué et délicat pour un si petit montant* », explique-t-il (les travaux relatifs de ce dernier pan de la toiture étant évalués à 8 millions d'euros, NDLR). Un troisième appel d'offres vient d'être lancé.

Un héritage dur à gérer

Parfois, c'est le manque de vision qui ralentit certains dossiers. « *Comment décider de rénover le Musée du Cinquantenaire quand on n'a reçu aucune vision sur ce que l'on veut faire de l'espace ? Nous ne sommes pas experts en musées, à la Régie !* »

Affirmation qui laisse blême la nouvelle directrice, Alexandra De Poorter : « *Je suis arrivée le 10 août. Le 17, je présentais à la Régie le masterplan de mon prédécesseur pour la réorganisation de nos musées ! Où est le manque de vision ?* » Cette dernière se dit par ailleurs « *estomaquée* » depuis qu'elle a appris que l'organisme ne dépensait pas l'entièreté de son budget. « *Quand je pense qu'on nous ressort systématiquement le manque de moyens...* »

Sur les problèmes de gestion, la Cour des comptes, elle aussi, n'est pas tendre avec la Régie. Dans un rapport datant de décembre 2014, l'organe donne un avis salé sur le fonctionnement de l'institution : opacité, manque de contrôle interne, mauvaise connaissance du patrimoine géré, manque de données disponibles sur les dossiers...

« *Je ne veux pas critiquer la Cour des comptes, mais ces rapports sont un peu théoriques. Qu'ils viennent faire mon travail !* », rétorque Laurent Vrijdaghs.

Certains héritages sont, certes, difficiles à gérer. Et peuvent difficilement reposer sur un seul homme.

Ce que confirme Servais Verhers-traeten, qui a exercé la tutelle sur l'institution de 2011 à 2014 : « *Durant des décennies, la Régie n'a pas investi dans nos palais de justice, dans nos prisons, dans nos musées... Un tel arriéré, même s'il y a des progrès, cela prendra encore des années à être rattrapé.* » ■

AMANDINE CLOOT

Carte d'identité

► La Régie des bâtiments existe depuis 1971. C'est le bras droit immobilier de l'État.

► Elle a le statut d'organisme parastatal de catégorie A : elle est donc sous la tutelle d'un ministre. Depuis 2014, **Jan Jambon**, ministre de l'Intérieur, chapeaute l'organisme.

► Son rôle ? Gérer le **patri-moine immobilier** de l'État fédéral (Palais des beaux-arts, musées fédéraux...) ainsi que ses **besoins immobiliers** (bureaux des fonctionnaires, notamment).

► La Régie a pour seul client les différents **Services publics fédéraux**.

► Au total, elle gère **7,3 millions de m²**, répartis sur 1.165 complexes de bâtiments, dont 4,6 millions de m² propriété de l'État et 2,7 millions de m² loués.

► Chaque année la Régie reçoit une dotation de l'État fédéral. En 2015, son budget total était de **736 millions d'euros**, dont 456 pour le paiement des loyers, 114 pour les investissements, 25 pour l'entretien des bâtiments, 88 pour sa gestion en interne, 1 pour la consommation d'énergie et 52 pour les charges liées au financement alternatif (partenariat public-privé).

prison de Haren Pas une brique posée, déjà des millions engloutis

Certaines vieilles casseroles traînées par la Régie des bâtiments sont plus emblématiques que d'autres. Le cas de la prison de Haren se range dans cette catégorie. Le projet, au budget colossal estimé entre 2 et 3 milliards d'euros, est complexe. A l'image de ses nombreuses parties prenantes. Cette mégaprise, dont l'idée a été lancée en 2008 par le gouvernement de l'époque, devrait accueillir 1.200 détenus et permettre de désengorger les espaces carcéraux surpeuplés de Saint-Gilles et de Forest. Seulement voilà, quelques années plus tard, le dossier n'a pas beaucoup avancé. Il fait même l'objet d'une information judiciaire par le parquet de Bruxelles. En attendant, « *à Saint-Gilles et à Forest, les conditions de détention, c'est Bagdad* », confie un député qui préfère ne pas s'étaler sur le sujet.

La construction et l'entretien

des prisons fédérales tombent sous la responsabilité de la Régie des bâtiments. Qui, dans ce cas précis, a mis en place un financement via le privé. Ce type de partenariat est le « bébé » du plan « New R » lancé par Laurent Vrijdaghs quand il a pris la tête de l'organisme. « *Vous voulez que je vous dise ? Quand on parle de partenariat public-privé, on débouche systématiquement sur une mauvaise gestion et un manque d'entretien* », assure le député PTB, Marco Van Hees. Dans le cas présent, il ne croit pas si bien dire.

Pour nos prisons, on parle précisément de contrats DBFM (pour « design, build, finance, maintain », NDLR) sur 25 ans. « *Construire une prison, cela coûte énormément d'argent. Ce type de partenariat nous permet d'étaler l'investissement sur 25 ans, ce qui est vraiment non*

négligeable vu le coût de tels chantiers. De la même manière, l'entretien, la maintenance sont gérés en externe, notre personnel en interne est donc mobilisé à d'autres tâches », argumente le directeur de la Régie.

Ça, c'est la théorie. En réalité, le cas Haren n'est pas aussi transparent que l'on voudrait nous le faire croire. Un consortium d'entrepreneurs et d'architectes (nécessaire pour ce type de projet transversal) a bel et bien été désigné par la Régie via un jury en 2013. Mais le projet est bloqué depuis pour, notamment, des questions de permis.

Le site de la future prison de Haren (acheté par la Régie en 2008 pour 53 millions d'euros) est traversé par le chemin du Keelbeek. C'est le lieu de promenade de certains riverains qui préfèrent la friche de terrain vert à l'idée d'un établissement carcé-

ral. Ce chemin devra être déplacé si le bâtiment est construit. Ce qui ne plaît ni à un collectif de citoyens ni à la Ville de Bruxelles, qui a la compétence sur le sol. Résultat : pour qu'un permis d'ur-

banisme soit délivré par la Région de Bruxelles-Capitale, le feu vert de la Ville est nécessaire. Bref, aucun de deux permis n'a encore été accordé. Précisons également que depuis ses prémices, la magistrature s'est elle aussi opposée à la construction de Haren pour une question purement géographique. Trop éloignée du palais de justice !

En attendant, le consortium, baptisé Cofeso pour l'occasion, travaille déjà depuis de longs mois « aux fondations » du dossier. Et mobilise pour ce faire du personnel. Bénévolement ? Non, bien sûr. Puisque des indemnités de retard sont prévues. « *Ce qui est tout à fait normal. Des indem-*

nités de retard sont prévues pour ce type de contrats, cela permet aussi d'inclure les changements dans le dossier, etc. », poursuit Vrijdaghs. Techniquement, la Régie n'a encore rien payé au consortium, mais une dette, déjà lourde, est engagée. Elle sera acquittée. Même si le projet tombe à l'eau. Quant au montant de ces redevances, silence radio.

Jusque-là, un dossier où les compétences s'enchevêtrent, qui traîne, cela n'a rien d'exceptionnel en Belgique. Sauf que, dans le cas présent, aucun contrat ne lie la Régie à Cofesso. Du moins, personne n'a vu le fameux bout de

papier ! *« On parle d'un contrat de 2 à 3 milliards d'euros ! J'ai demandé les documents à la Régie, à Jan Jambon, à Koen Geens. L'argument est le suivant : le marché n'étant pas officiellement clôturé, il n'est pas possible d'avoir accès aux documents. Ou alors on préfère ne pas rendre publics certains engagements ! »*, explique le député Ecolo Gilles Van den Burre, qui suit le dossier de très près.

Les casseroles commencent à faire du bruit, mais ce n'est pas tout. Récemment, le parquet de Bruxelles a ouvert une information judiciaire. Une plainte aurait été déposée par un tiers et porte-

rait sur l'intégrité du jury désigné par la Régie. Laurent Vrijdaghs a transmis tous les documents demandés à la Justice. Et dit n'avoir rien à cacher à ce niveau : *« Trois fois dix personnes ont été désignées pour composer le jury. Parmi elles, une majorité d'externes à la Régie. Nous n'avons rien à cacher et nous attendons de savoir si le dossier sera instruit ou non. »*

Dernière polémique en date : selon les partis de l'opposition au fédéral, les partenariats de type DBFM coûteraient deux à trois fois plus cher qu'une gestion en direct par l'Etat. Ces derniers ont donc déposé ensemble mi-dé-

cembre une demande d'audit à la Cour des comptes sur le financement de nos prisons en général. *« Ce type de contrat coûte seulement 2 à 3 % plus cher »*, assure le directeur de la Régie en retour. Techniquement, le projet de mégaprisson pourrait donc ne jamais voir le jour. Mais les millions perdus, eux, sont déjà bel et bien une réalité. ■

AMANDINE CLOOT