

André Flahaut sur le point de signer un bail de 18 ans qui pose question

LE RÉSUMÉ

Le gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles veut centraliser ses services.

Le ministre de tutelle André Flahaut lorgne un immeuble logé le long du canal à Molenbeek.

Le montant du loyer et la durée du bail posent question.

PHILIPPE COULÉE

A la Fédération Wallonie-Bruxelles (FWB), on la présente officiellement comme la 3^e phase du Plan d'optimisation et des nouvelles normes d'occupation, rien moins. Et elle concerne cette fois le rassemblement imminent des troupes de l'Administration générale de l'enseignement (AGE), actuellement logées dans les immeubles City Center (boulevard du Jardin Botanique 20-22) et Meiboom 16.

En mars dernier, André Flahaut (PS), à la fois ministre du Budget et de la Fonction publique – ce qui facilite les choses –, a reçu le feu vert de Rudy Demotte pour entamer des négociations avec ses homologues de la Région bruxelloise, colocataires du City Center. Ainsi d'ailleurs qu'avec les propriétaires respectifs de cet immeuble (AG Real Estate) et de celui situé avenue du Port 16 (Iret Development), pressenti pour accueillir les fonctionnaires de l'AGE. Le promoteur anversois Iret, qui avait reçu d'AXA Belgium une option d'achat sur l'immeuble, l'a d'ailleurs exercée récemment, avec cette promesse de prise en location dans la manche.

André Flahaut a, depuis, mis les bouchées doubles, puisque la grande transhumance de l'AGE devait normalement débiter dès janvier prochain pour s'échelonner jusqu'à l'été, l'immeuble Meiboom ne pouvant être libéré qu'en août prochain. Tout ceci aurait donc pu être plié en quelques mois. Sans aucune publicité ni appel au marché, ce qui fait s'interroger certains observateurs.

Seul hic, de taille: pour pouvoir quitter le City Center sans devoir payer un double loyer, encore fallait-il que la Région bruxelloise reprenne le bail locatif de son voisin de palier public, qui est loin d'être arrivé à terme. «Cette dernière (la Région bruxelloise, NDLR) nous a indiqué devoir encore étudier les conditions financières et de durée de la part du propriétaire avant de pouvoir formaliser sa décision. L'éventualité d'un revirement bruxellois n'est donc pas à exclure et nous imposerait de devoir modifier partiellement les données et phases de réimplantation; mais elle ne remettrait pas en cause l'intérêt du projet d'emménagement

global au Port 16 et nombre de ses aspects positifs qui y sont liés et exposés», stipulait la note rédigée par le secrétariat du ministre.

Or on apprend que la Région bruxelloise a décliné la proposition. Bien tard. Reste donc sur la table du ministre Flahaut, comme une épée de Damoclès au-dessus de son projet de centralisation des services de l'AGE, ce bail locatif encombrant qui court encore sur quelque 7.000 m² durant 7 ans. Soit un surcoût de plus de 7 millions d'euros.

Tous au «Port 16»!

L'option toujours retenue à ce jour reste de rassembler le plus rapidement possible les services de l'AGE provenant du City Center, du Meiboom et de l'Espace 27 Septembre – soit près de 1.500 fonctionnaires – dans le vieil immeuble érigé au n°16 de l'avenue du Port. Interrogé sur le calendrier de ce scénario, le cabinet Flahaut se refuse à tout commentaire à ce stade. Le bâtiment choisi offre une surface de plus de 10.000 m². Le bail indexé, rapidement négocié et sans guère réduire le prix demandé par le propriétaire, court en outre jusqu'en... 2036! Son tarif de base: 138

euros/m²/an... et 1.250 euros par emplacement de parking. Mais il est d'emblée majoré de 25 euros/m² pour la réalisation des travaux d'aménagement, soit 4,5 millions d'euros. Ajoutez le précompte et l'ardoise annuelle locative globale à honorer pour cette seule adresse frôle les 2,5 millions d'euros. Sur 18 ans, le budget global déboursé par le contribuable atteindra 45 millions d'euros, ce qui suffirait largement à racheter les murs concernés.

Au cabinet Flahaut, on prétexte, dans la note officielle tombée en notre possession, que rester dans les murs actuellement occupés reviendrait plus cher encore. «Dans l'ensemble, l'opération reste positive et permettra de réaliser des économies de loyers et de taxes, de gestion et de charges», argue-t-on. Mais aucune étude de marché, aucune mise en concurrence ouverte et transparente ne montre qu'on a cher-

ché le meilleur rapport qualité/prix. D'autant que ces offres concurrentes existent et que le choix et la manière font bondir ceux qui les portaient.

La rénovation de l'Espace 27 Septembre, le QG central de la Fédération planté le long du boulevard Léopold II voisin, est également au programme; et on planifierait aussi la réintégration du personnel implanté dans le bâtiment Lavallée voisin avant la fin du bail prévue fin 2024. Autrement dit, à cette date, seules subsisteraient deux implantations pour les services de l'Enseignement: le QG et le Port 16, distants de 500 mètres.

Si, pour réduire les coûts locatifs actuels, on s'est refusé à mettre en concurrence les offres d'immeubles sur le marché, on le fera, par contre, en réduisant les espaces par membre du personnel. Lors des grands rassemblements programmés, on en profiterait en effet pour diminuer l'espace occupé par fonctionnaire d'un quart, voire davantage. Ainsi, le bureau d'un directeur passerait de 25 à 18 voire 16 m². Mais pour la nouvelle implantation visée, c'est carrément une révolution copernicienne que le ministre Flahaut prépare en douce. Les espaces étant davantage ouverts, la norme visée est de 8 m² par agent, «la notion d'agent recouvrant l'espace nécessaire pour une table de 80x160 + ½ table + 2 armoires de 120x45 + un bloc-tiroirs», stipule avec le souci du détail métré la note validée par le ministre.

«Dans l'ensemble, l'opération permettra de réaliser des économies.»

ANDRÉ FLAHAUT
MINISTRE
DE LA FONCTION
PUBLIQUE

ÉPINGLÉ
PHILIPPE
COULÉE

Quand les politiques jouent les apprentis courtiers

Les pouvoirs publics ont pour l'instant la bougeotte à Bruxelles. Mais est-ce bien à eux de gérer les termes des déménagements et autres reventes de murs vidés de leurs services? A la lecture des derniers faits d'armes, on en doute.

Il y a quelques jours, nous révélions l'inoccupation de milliers de mètres carrés de bureaux loués cher et vilain – et pour des années encore – par l'Etat fédéral, rue des Palais à Schaerbeek ou boulevard de Berlaimont à Bruxelles. Un cas loin d'être isolé, semble-t-il. On pourrait également rappeler de som-

bres «sales-and-lease back» producteurs de cash à court terme comme celui, mémorable, de la Tour des Finances.

18 ans. Et pas même à un tarif justifiant un bail à long terme. A qui profite ce chèque en blanc au juste?

Aujourd'hui, c'est une prise en location pour le moins étrange qui nous revient. Elle émane du gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles (FWB) et vise un immeuble de bureaux de 25 ans d'âge planté au 16 de l'avenue du Port en bordure de canal. Ce qui surprend, c'est la durée du bail négocié avec le promoteur anversois qui a ré-

cemment racheté le bien. 18 ans! Et pas même à un tarif justifiant ce long terme puisqu'on parle de 160 euros le m² par an (travaux compris), alors qu'on trouve dans le voisinage des immeubles moins chers et tout aussi fonctionnels. Au final, l'enveloppe atteint 45 millions d'euros, soit davantage que le prix à payer pour devenir propriétaire de ce bâtiment de 10.000 m².

Comment donc justifier ce bail interminable pour reloger des services administratifs dont le futur en termes de nombre de fonctionnaires et de localisation est incertain à moyen terme?

A qui profite ce chèque en blanc au juste? Pas au contribuable, en tout état de cause. Dans les exemples évoqués, il semble qu'on fasse peu de cas des deniers publics. Et que la rigueur en matière de gestion du patrimoine immobilier ne soit toujours pas l'apanage des pouvoirs publics, à quelque niveau que ce soit.