

Chaque fonctionnaire de l'Etat occupe l'espace d'un studio

■ Le portefeuille immobilier de l'Etat n'accuse pas 30 % de vide, comme on l'a dit, mais il est assurément sous-occupé.

■ Les fonctionnaires belges profitent en moyenne de 30 m² alors que leurs homologues norvégiens se contentent de 17 m².

Analyse Charlotte Mikolajczak

Il y a un mois de cela, la presse flamande a tartiné sur le fait que près de 30% du portefeuille de la Régie des bâtiments était vide. Un chiffre que son patron conteste énergiquement, chiffres à l'appui. Le vide locatif moyen des 1 058 bâtiments dont la Régie a la charge est de... 4,2%. Plus précisément, il est de 1,8% pour les bâtiments qu'elle loue et de 5,6% pour ceux qui sont propriété de l'Etat et dont elle a la gestion. "Un tiers de vide? Restons sérieux! Cela démonte toute notre crédibilité!", précise Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des bâtiments. "Sur 7,1 millions de mètres carrés, 4,2% de vide locatif, ce n'est rien d'anormal pour un gestionnaire immobilier de cette ampleur, poursuit-il. Mais je reconnais que, s'ils ne sont pas vides, ils sont mal occupés." D'où la décision, pour en savoir plus, de poursuivre le monitoring de ses surfaces lancé par le passé, soit à ce jour 1,5 des 2,7 millions de mètres carrés qu'elle loue. Autrement dit, un peu plus de 730 000 m² utiles (sans prendre en compte les archives, les stands de tirs...). Dans la foulée, les résultats ont été comparés avec ce que d'autres gestionnaires publics européens font, essentiellement nordiques: Pays-Bas, Danemark, Finlande, Norvège et... Flandre.

1 Plus de 30 mètres par fonctionnaire!

Depuis 2012, la Régie des bâtiments applique une nouvelle norme d'occupation qu'elle impose à ses clients: 13,5 m² par équivalent temps plein corrigé (ETPC) dans le cadre d'aménagement classique ou 12 m²/ETPC dans le cas de bureaux dynamiques. "On voit que, depuis 2012, la surface totale occupée diminue, convient Laurent Vrijdaghs. Il n'empêche, quand on divise le nombre de mètres carrés utiles par le nombre d'ETPC, on arrive à... 30,5 m² (soit, grosso modo, 20 m² de bureaux réels par personne). Ce qui n'est pas acceptable. A titre de comparaison, c'est 17 pour la Norvège, 19 pour les Pays-Bas... (voir infographie) En cause? Le fait d'une diminution du cadre du personnel, par exemple, à la suite de laquelle des bureaux sont restés vides. Mais aussi le fait que les autres pays ont rationalisé bien avant nous et ont des normes, des bureaux flexibles... On doit faire mieux, surtout par rapport à la Norvège et aux Pays-Bas, et on s'y attelle." Mais la Régie compte aller encore plus loin et vise les... 10,5 m² par ETPC, "en tenant compte du télétravail, des bureaux ouverts, d'espaces de travail partagés", ajoute son administrateur général. L'objectif est d'arriver à ne devoir proposer que 8,5 postes de travail pour 10 personnes,

voire, à l'avenir, 6 pour 10. Il pourrait même être de moins encore, tels les 8,5 m² accordés par certaines grosses entreprises privées à leur personnel. "mais on doit tenir compte des missions des agents publics et évoluer par palier".

2 De moins en moins de surfaces

Depuis 2012-2013, le nombre de mètres carrés que gère la Régie, comme propriétaire ou comme locataire, va en s'amenuisant. "Et pour la première fois l'an prochain, ajoute Laurent Vrijdaghs, le budget 'location' va diminuer, passant de 482 millions en 2018 à 470 millions en 2019." Parce qu'elle loue moins mais également moins cher. "Dans quelques années, certains baux importants arriveront à échéance. Ce qui permettra d'abandonner des surfaces et de faire des économies significatives à l'avenir. Depuis 2013, nous payons en moyenne 5,5 millions d'euros de loyer en moins par an. A partir de 2019, nous économiserons 11,5 millions d'euros de loyer chaque année." Et si la Régie travaille d'abord sur le portefeuille qu'elle loue, elle fera l'exercice aussi pour celui dont l'Etat est propriétaire. Quitte à vendre ce qui ne lui convient plus. "Il faut analyser nos actifs au plus près, jusqu'au retour sur investissement."

3 Enfin, le produit de ses ventes tombe dans son escarcelle

Si le patron de la Régie n'est pas très content, c'est que non seulement, on fait planer un doute sur les capacités de gestionnaire de la Régie mais, en plus, on ne lui donne pas les moyens de ses ambitions. Ambitions de l'Etat, entendons-nous bien. "Depuis sa création en 1971, explique Laurent Vrijdaghs, la Régie n'a connu que deux réformes. Une première en 2008 (qui le verra entre autres prendre la tête du nouveau comité de direction, NdLR) et une seconde en 2018, pour la faire évoluer en SA de droit public. Sur le même laps de temps de 40 ans, l'Etat a connu six réformes."

La part de son budget à investir (250 millions cette année sur une enveloppe de 828 millions) devrait, elle, augmenter. Du moins en tenant compte des prisons, centres de psychiatrie légale, palais de justice, centres administratifs, immeubles pour la police fédérale, laboratoires, instituts et autres musées à construire ou à rénover. Surtout que, quand on parle d'investissement, il s'agit aussi des travaux d'entretien et de réaménagement de l'existant. Sur les 250 millions prévus pour 2018, il en manquait... 73. Pour équilibrer son budget, la Régie peut vendre certains biens. Comme elle l'a fait dans le passé de certains "bijoux" tels la tour des Finan-

ces ou la Cité administrative de l'Etat. Si ce n'est que, cette fois, il ne s'agira pas de bijoux, mais plutôt d'anciens bureaux, de logements... "Et que, pour la première fois, le revenu des ventes va enfin nous être accordé dans sa totalité", sourit Laurent Vrijdaghs...

4 La solution: responsabiliser davantage ses clients!

"On est un des rares Etats d'Europe à ne pas faire payer les administrations pour les espaces qu'elles occupent, assène Laurent Vrijdaghs. Or cela change tout. Cela responsabiliserait davantage l'occupant, tout comme la Régie." Autre solution: rationaliser les contrats de maintenance. "On a plusieurs centaines de contrats de maintenance pour les ascenseurs de nos différents immeubles. Il faut rationaliser. Mais également gérer les choses par classes d'actifs." Tout un programme.

Plus de 1,5 milliard pour la Justice dont au moins 300 millions pour la prison de Haren

Le plan d'investissements 2018-2022 de la Régie des bâtiments compte près d'une quarantaine de postes dont les montants varient de 4 à 140 millions d'euros. Les extensions et rénovations sont réalisées sur fonds propres, les constructions neuves le sont en partenariat public privé dans le cadre de procédures dites DB (Design&Build), DBF (+ Finance), DBFM (+ Maintain) ou DBFMO (+ Operate). Le rôle du privé peut donc s'étendre de la conception et la construction au financement et à la maintenance, voire à l'exploitation.

Le gros des dépenses concerne le SPF Justice avec la réalisation de nouveaux palais de justice (Namur et Nivelles), prisons (Haren, Anvers, Leopoldsborg, Verviers, Vresse-sur-Semois et Lantin), centres de psychiatrie légale et centres administratifs, plus la rénovation de sites existants. On dépasse largement le milliard d'euros. Le SPF Intérieur suit avec une liste de plus de 300 millions d'investissements. Les Finances, la Santé publique, Fedasil, la Politique scientifique et Musées alignent également quelques projets.

"La plupart des investissements pour les prisons ont été décidés fin 2016, indique

Laurent Vrijdaghs, et une grande majorité d'autres projets doivent encore être garantis budgétairement." S'il n'y a pas de montant inscrit pour la prison de Haren (Bruxelles), alors que l'on a toujours parlé de 300 millions d'euros, ce n'est pas qu'elle ne se fera pas mais peut-être pas au même prix. "Les feux sont quasiment tous au vert. On est positifs sans être optimistes. Mais le marché a été introduit en 2012 et le prix remis par le consortium date d'il y a 4 ans."

Pour le palais de justice de Bruxelles, en revanche, dont la rénovation a débuté en... 1982, un montant est bien inscrit : 19 millions. "On va travailler par phases d'environ 20 millions d'euros d'investissement. Au total, on approchera des 80 à 100 millions d'euros, hors études. Ici, il s'agit de la phase 1 de la rénovation des façades", précise l'administrateur général de la Régie. Les travaux sont prévus pour 2019-2020. Un nouveau bureau d'études a été désigné. Le monument est en effet historique et classé. "De plus, nous avons décidé de rendre à Poelaert ce qui appartient à Poelaert, ce qui veut dire revenir au bâtiment d'origine, enlever le recouvrement de certaines cours, etc."

C.M.

Budget 2018

La dotation que l'Etat fédéral a accordée cette année à la Régie des bâtiments pour loger ses fonctionnaires et restaurer son patrimoine s'élève à 755 millions d'euros. Sachant qu'elle a besoin de 96 millions d'euros de frais de fonctionnement (personnel et opérationnel), 482 millions de loyers, de 250 millions d'investissements, cela veut dire qu'il... manque 73 millions d'euros qui proviendront de la vente d'actifs.

2454

Marchés publics en 2017

L'an dernier, la Régie a publié pas moins de 2454 marchés publics. Avec ceci qu'elle a dû s'adapter à la nouvelle loi en la matière.

7,1

Millions de mètres carrés

Le portefeuille immobilier (hors monuments) de la Régie compte 7 090 569 m² répartis en 1 058 bâtiments.

Nouveau statut

Mutation en une SA de droit public

Autonomie. La décision a été prise. La Régie des bâtiments va devenir, comme Infrabel ou la Loterie nationale, par exemple, une société anonyme de droit public. *“Cela ne veut pas dire qu'elle sera privatisée, mais que ses statuts vont être adaptés à son métier pour être flexible, autonome, pointe Laurent Vrijdaghs, pour avoir un conseil d'administration tout en continuant à impliquer le politique.”* Entre autres avantages, ce statut va lui permettre de sous-louer des espaces inutilisés à des privés, de récupérer le produit de ses ventes, d'avoir une marge de manœuvre en termes de flexibilité, de réactivité. Quand ? Idéalement, avant les élections fédérales, c'est-à-dire début 2019.

Emplois

En quête de personnel qualifié

Techniciens. En 2008, avant la réforme qui devait en faire une “New R”, la Régie comptait environ 1400 employés. Aujourd'hui, l'effectif est tombé de près de 40%, à 874. *“C'est beaucoup trop peu, note Laurent Vrijdaghs. Il manque au moins 100 personnes, surtout des profils spécifiques (techniques, financiers et juridiques), mais je ne parviens pas à les recruter vu la demande importante de ce genre de profils sur le marché de l'emploi.”* En 2008, un tiers du personnel (350) était de niveau D, c'est-à-dire sans diplôme. Aujourd'hui, ils ne sont plus que 180 (20%). *“Cela fait 10 ans qu'on n'engage plus de niveau D. Aujourd'hui, 30% des effectifs sont universitaires et presque autant sont bacheliers.”* Car le métier a changé et continue de changer: *“On est encore trop concentré sur les métiers de travaux et de maintenance, et pas assez sur l'asset management (gestionnaire immobilier). On manque aussi de moyens en IT et en Ressources humaines.”*

LA RÉGIE DES BÂTIMENTS, LE BRAS IMMOBILIER DE L'ÉTAT FÉDÉRAL

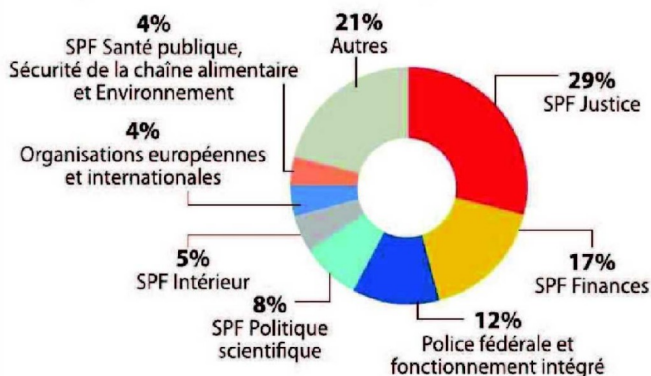
SES MISSIONS

1. Loger les fonctionnaires de l'Etat fédéral

2. Restaurer le patrimoine fédéral architectural et historique

SES « CLIENTS »

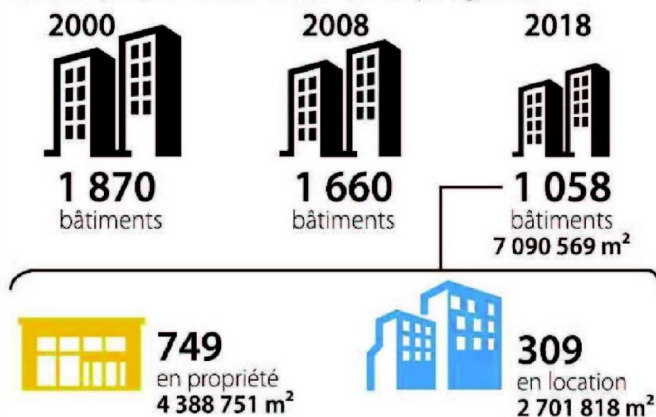
Parmi ses nombreux "clients" : les SPF Finances, Economie, Justice, la Cour des comptes, le Selor, l'Onem, la Police, Fedasil, Unia, Bozar, le Mim, le Museum des Sciences naturelles, etc.



SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(hors monuments)

Beaucoup moins de bâtiments, mais des plus grands



RÉPARTITION RÉGIONALE

