

La Fédération Wallonie-Bruxelles met ses bijoux en vente

La Fédération Wallonie-Bruxelles met ses vieux bijoux immobiliers bruxellois en vitrine

Cette fois, ça y est: certains biens immobiliers seront vendus pour en aménager ou en construire d'autres. Du moins ceux dont la vente est déjà approuvée par les ministres de tutelle et validée par le gouvernement.

PHILIPPE COULÉE

On en parle depuis 20 ans au moins dans les arcanes supérieurs de l'ex-Communauté française, devenue depuis la Fédération Wallonie-Bruxelles sans que rien n'ait vraiment bougé depuis. À cette époque déjà, il était question d'un grand chambardement visant à dégager des moyens financiers d'action via un processus de vente et relocation (sale & lease-back) des murs historiques de l'État — très à la mode alors pour renflouer les caisses publiques déjà exsangues.

La jeune Direction générale des infrastructures (DGI) — l'équivalent de la Régie des bâtiments au niveau birégional — a enfin reçu le feu vert pour monnayer quelques premiers bijoux de famille emblématiques. Les prix de départ affichés oscillent entre 4,4 et 8,5 millions d'euros, selon le cas. «Ces murs sont de moins en moins adaptés aux occupants actuels, mais ils offrent une réelle valeur de marché pour

d'autres», motive Natacha Legrand, en charge du dossier. Mais quand on l'interroge sur la stratégie politique qui motive enfin cette vente de gré à gré de quelques murs publics — bien situés mais dans un état parfois déplorable —, celle-ci renvoie directement aux ministres de tutelle concernés, Marie-Martine Schyns (cdH) et André Flahaut (PS).

Interrogé, ce dernier, qui avait été ministre de tutelle de la Régie des bâtiments il y a plus de 20 ans déjà, reprend la balle au bond, intarissable: «Ce dossier, c'est la procession d'Echternach. Vendre quelques actifs est pourtant le seul moyen efficace pour que nous puissions dégager les budgets utiles pour lancer les projets les plus urgents et évidents en termes d'infrastructures scolaires dignes du XXI^e siècle. Mais depuis que certains décideurs ont eu la lumineuse idée de rendre chaque ministre responsable de ses propres infrastructures, c'est l'anarchie: on ne décide plus rien et l'administration gèle la balle. Heureusement, nous sommes récemment parvenus à mettre en place une task force transversale traitant du parc immobilier public: tous les cabinets et l'administration y sont représentés et elle prend collégialement des décisions qui sont ensuite validées par le gouvernement. L'administration doit alors s'exécuter. On n'en est qu'au début. Nous avons notre prochaine réunion le 10 janvier prochain, mais les choses évoluent lentement dans le bon sens», résume le ministre du Budget et de la Fonction publique... au moins jusqu'en juin prochain. André Flahaut le promet mordicus: si le PS rempile, il mettra au programme le maintien de cette task force, indispensable pour avancer groupés et renforcer l'équipe de la DGI qui sera à la manœuvre et viendra appuyer le travail de Natacha Legrand, bien essouffée pour l'instant.

Selon cette dernière, la DGI n'en serait d'ailleurs qu'au début d'un inventaire exhaustif du parc public qu'elle doit dorénavant tenter

L'opération en cours, qui consiste à mettre en vente les murs obsolètes de plusieurs écoles supérieures bruxelloises, est une première du genre. Elle reste pour l'instant bien fragile, initiée par les ministres Marie-Martine Schyns (Enseignement) et André Flahaut. Mais ce dernier, qui a la tutelle du Budget et de la Fonction publique, veut faire bou-

«Vendre des murs inadaptés à leurs occupants permettra de mieux les loger.»

ANDRÉ FLAHAUT
MINISTRE DU BUDGET

ger les lignes durablement. Pour y parvenir, il a mis en place, avec ses

collègues, une task force transversale en charge de la gestion des bâtiments dont de la FWB est propriétaire au terme de la régionalisation de l'État.

Selon André Flahaut, impossible de dégager les moyens pour acheter ou adapter le parc immobilier actuel sans céder au plus offrant des bâtiments dont le réaménagement serait hors de prix. Seront mis sur le marché les murs de l'Isib rue Royale, du Conservatoire Royal (section théâtre) rue de Stassart; puis ceux de l'Insas rue de Namur, et de La Cambre, avenue Louise. Des déménagements concomitants seront planifiés par la jeune Direction générale des infrastructures, qui devrait voir ses moyens augmentés.

de gérer en bon père de famille. «Nous lançons quelques projets concrets sur les dossiers qui sont déjà à l'étude depuis des années. Pour les immeubles de la rue Royale et de la rue de Stassart (porte de Namur, NDLR), des projets de relogement et/ou de centralisation des écoles concernées sont déjà en cours. On espère donc pouvoir finaliser ces deux premières ventes dans les prochains mois. Pour les deux autres bâtiments mis en vente, rue de Namur et avenue Louise, qui hébergent respectivement l'Insas et un département de l'école supérieure des arts visuels de La Cambre, la revente est conditionnée à la prospection en cours pour reloger de manière plus fonctionnelle les sections académiques concernées. L'immeuble de l'avenue Louise, par exemple, vu sa localisation et ses grands plateaux ouverts, convient davantage à des bureaux qu'à une école», détaille la responsable de la cellule Etude et Projets.

Rue Royale 150, puis les autres

L'immeuble (rez + 5) plus que centenaire (1852) aux façades néoclassiques décaties qui borde la place du Congrès abrite toujours

l'Isib, l'Institut supérieur industriel de Bruxelles, dont une seconde implantation se trouve à Anderlecht, rue des Goujons. L'idée retenue — et actuellement implémentée par la DGI — est de rassembler les deux antennes actuelles sur un nouveau site unique. Celui-ci est déjà identifié et en phase de développement sur le campus du Solbosch (ULB), selon les plans de l'architecte Philippe Samyn. «Dans le contrat de revente des murs (7.100 m² de surface totale sur 11 ares, NDLR), nous incluons une clause permettant à l'Isib de rester dans la place jusqu'à ce que la nouvelle implantation soit fonctionnelle, sans indemnité financière. La rénovation des façades historiques classées, dessinées par les architectes Poelaert et Cluysenaar, sera également gérée par nous, donc comprise dans le prix négocié avec le futur acheteur. Le dossier de rénovation est imminent», précise Natacha Le-

grand. Dernier détail d'importance pour les acquéreurs potentiels: l'immeuble se trouve à cheval sur des zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (Pras).

Au 34 de la rue de Stassart à Ixelles, l'ancien site occupé par la section théâtre du Conservatoire royal (CRM) offre, avec sa grande salle de spectacle, des infrastructures passablement dépassées pour les usages actuels de l'école supérieure des arts. Stratégiquement serti entre la chaussée d'Ixelles et la rue du Berger, collé à la Galerie de la Toison d'Or, il présente pourtant un potentiel foncier intéressant pour tous les promoteurs immobiliers de la place. La section concernée devrait encore rester deux ans dans ses vieux murs avant de déménager vers ceux de la rue du Chêne, aménagés d'ici là pour répondre aux besoins identifiés.

Le dossier de relogement de l'Insas est, lui aussi, déjà long comme un jour sans pain. «Cela tomberait sous le sens de l'installer dans le nouveau Mediapark régional lancé à Reyers près de la RTBE. Mais la direction s'y oppose. Pourtant, on a rapidement sondé le marché immobilier lors d'un séminaire organisé à Louvain-la-Neuve, histoire de faire bouger les lignes. Et 48 heures plus tard, on avait une offre ferme dépassant 8 millions d'euros. Avec ça, on pourrait en faire des choses...», lance André Flahaut. Les murs (8.500 m²) et le foncier concernés (18 ares) présentent, de fait, un réel potentiel pour un projet de promotion immobilière.

Idem pour ceux de l'antenne de La Cambre logée sur 11 étages derrière les façades anonymes du 427 Louise. Selon Natacha Legrand, les circulations et les plateaux y sont particulièrement mal adaptés à une école artistique. «Nous allons poursuivre une première prospection et voir comment le marché réagit. Mais qu'on se rassure: nous ne mettrons pas la charrue avant les bœufs, dans aucun des dossiers initiés», insiste-elle.

**8,5
Mios €**

C'est le montant déjà offert par un promoteur privé pour les anciens murs de l'Insas, rue de Namur.