

PARLEMENT
DE LA
COMMUNAUTÉ FRANÇAISE

Session 2017-2018

5 MARS 2018

PRÉSENTATION DE LA TASK FORCE "IMMEUBLES
DE LA FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES"

—

RAPPORT DE COMMISSION

PRÉSENTÉ AU NOM DE LA COMMISSION DU BUDGET, DE LA
FONCTION PUBLIQUE ET DE LA SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE

PAR M. **SERDAR KILIC.**

—

TABLE DES MATIÈRES

1	Présentation de la Task Force « Immeubles de la Fédération Wallonie-Bruxelles » Par M. Smoos, directeur général de la Direction générale des Infrastructures (DGI)	3
2	Discussion	3
3	Confiance	5
	ANNEXE	6

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission du Budget, de la Fonction publique et de la Simplification administrative a décidé d'examiner, au cours de sa réunion du 5 mars 2018(1), la présentation de la Task Force "Immeubles de la Fédération Wallonie-Bruxelles".

1 Présentation de la Task Force « Immeubles de la Fédération Wallonie-Bruxelles » Par M. Smoos, directeur général de la Direction générale des Infrastructures (DGI)

M. Smoos, directeur général de la Direction générale des Infrastructures, présente les missions de la DGI, son budget, son organigramme et son personnel. Il souligne la volonté du Ministre Flahaut de dynamiser la gestion immobilière et de mettre en place la Task Force en lui assignant des objectifs précis. L'orateur présente quelques projets spécifiques (Ecole secondaire Plurielle Maritime, Ecole Karraveld, Haute Ecole Albert Jacquard et Pôle secondaire à Namur, Ecole et Internat spécialisés à Ciney, le Centre Adeps de la Fraineuse, le Mundaneum) en insistant sur la qualité de ceux-ci et les récompenses obtenues (Grand Prix d'Architecture de Wallonie, ...).

M. Smoos aborde la négociation et le suivi des marchés de fourniture d'énergie avec la mise en place de la cellule « Energie » et l'objectif d'élargir le nombre de bénéficiaires.

La présentation de M. Smoos figure en annexe au présent rapport.

2 Discussion

Mme Vienne se dit heureuse de constater que l'esprit de ce qui est inscrit dans la Déclaration de politique communautaire se concrétise dans les actions menées, notamment pour disposer d'un nombre suffisant de places dans les infrastructures scolaires et afin de répondre au boom démographique et à une demande en évolution. Le processus de monitoring permanent, tant pour l'enseignement fondamental que secondaire, permet de

vérifier que la réponse aux besoins évolutifs est adéquate.

Dans un souci d'offrir un cadre de qualité, la députée trouve essentiel de veiller à faciliter la réaffectation des réserves foncières et immobilières publiques non utilisées. Si les normes des bâtiments doivent être adaptées aux évolutions pédagogiques, Mme Vienne insiste à nouveau pour que la réduction du taux de TVA de 21 % à 6 % soit acquise et validée au niveau européen pour les bâtiments scolaires.

Le chemin doit se poursuivre et le travail de la Task Force doit être encouragé en valorisant l'intelligence de gestion. Pour l'avenir, le choix de confier à un seul ministre l'ensemble des infrastructures pourrait d'ailleurs traduire cet enjeu.

Mme Vienne demande un état global des projets de ventes et d'acquisitions en cours ainsi qu'un commentaire quant à la faisabilité d'une centralisation efficace via une Régie des bâtiments au sein de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Mme Poulin attire l'attention sur la concrétisation rapide et efficace d'un projet au sein de sa commune. Elle salue la réussite de celui-ci grâce à l'approche centralisée ainsi que les économies réalisées.

M. Nix a bien entendu le montant des ventes effectuées mais il aimerait avoir des informations quant à celui relatif aux achats réalisés. Par rapport au délai rapide de construction de certains projets, il s'interroge sur les techniques de construction utilisées.

M. Knaepen se dit enchanté de la prise en charge du dossier et il reconnaît le chemin parcouru depuis le début de la législature, époque où seul un tableau Excel semblait exister pour assurer le cadastre de l'ensemble des bâtiments de la Fédération Wallonie-Bruxelles. Il souligne les avancées obtenues grâce à une approche transversale des infrastructures, tout en marquant son étonnement quant au nombre de bâtiments gérés (+ 3.500).

Sur base d'un exemple concret, il sollicite M. Smoos quant à l'existence d'une cartographie du suivi de chaque bâtiment en termes de chauffage, d'isolation ou de toiture et la priorisation visant à la mise aux normes de ceux-ci.

(1) Ont participé au travaux :

M. Destrebecq (Président), M. Furlan, M. Kilic, M. Mottard, Mme Poulin, Mme Vienne, M. Culot, M. Knaepen, M. Nix, Mme Warzée-Caverenne, M. Arens (en remplacement de M. Drèze), M. Desquesnes

Ont assisté au travaux :

M. De Bock, M. Prévot : membres du Parlement
 Mme Brunin, conseillère au cabinet de M. le Ministre Flahaut
 M. Vlies, attaché au cabinet de M. le Ministre Flahaut
 M. Smoos, Directeur général de la Direction Générale des Infrastructures du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles
 M. Maudoux, Directeur général adjoint au Service général du Patrimoine et de la gestion immobilière du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles
 Mme Lemoine, Directrice à la Direction des Infrastructures administratives, de l'Aide à la Jeunesse et des Maisons de Justice du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles
 M. de Selys, Directeur à la Direction des Affaires transversales du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles
 Mme Leprince, collaboratrice du groupe PS
 M. Bosson, collaborateur du groupe MR
 M. Dumoulin, collaborateur du groupe cdH

M. Knaepen met en avant l'intérêt des contrats d'énergie et il demande si un contrat pour l'achat de mazout est en cours d'élaboration

M. Desquesnes estime que cette présentation permet d'avoir une approche plus ordonnée de ce dossier. Il aimerait avoir un état des lieux du nombre de contrats d'énergie et des rapports entre la DGI et les sociétés publiques d'administration des bâtiments scolaires (SPABS).

Au niveau de la valorisation des biens et des terrains, l'orateur demande si des règles générales sont applicables en termes de réinvestissements. Enfin, il s'interroge sur la valeur globale du patrimoine de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Mme Warzée-Caverenne se réjouit à son tour d'avoir une vision plus claire de la situation patrimoniale de la Fédération. Ses questions portent également sur les relations avec les SPABS ainsi que sur l'opportunité de vente de biens appartenant à la Fédération Wallonie-Bruxelles et dont les baux de mise à disposition arrivent à échéance.

M. Smoos relève qu'une quarantaine de dossiers sont en cours d'examen en matière de ventes. L'estimation de recettes potentielles est de 12 millions d'euros, mais il faut tenir compte des occupations et des délais de départ. La logique innovante vise à anticiper les départs et à vendre un bâtiment avant de le quitter afin d'éviter les coûts liés à la non occupation de celui-ci (chauffage, gardiennage, . . .), son occupation irrégulière ou les dégâts occasionnés.

De manière générale, la Fédération achète peu de bâtiments (ex : rachat de l'ancienne caserne des pompiers à Namur (3,3 millions d'euros) ; Mont de la Salle à Ciney (4,5 millions d'euros) ; Takeda et Dubrucq (9 millions d'euros) avec revente pour un prix identique). Sur ces deux derniers projets, la rapidité de leur réalisation est liée au fait que ces bâtiments ont été transformés et qu'ils présentaient les bases pouvant répondre aux besoins scolaires.

La DGI possède un outil informatique de gestion immobilière développé en interne (Edifix) et performant en termes de vision de l'ensemble du parc. Toutefois, il ne permet pas d'avoir des informations quant à l'état général des bâtiments. Sur ce dernier point, M. Smoos reconnaît l'état correct des infrastructures non scolaires alors qu'une partie des bâtiments scolaires de la Fédération est en très mauvais état. Pour ces derniers, la priorité est de pouvoir s'en débarrasser.

Le suivi des consommations énergétiques des bâtiments est assurée et les opérations liées à la diminution de leur coût est prise en compte à travers deux facteurs prioritaires que sont la consommation anormale et le volume de consommation.

L'intervenant observe que l'opération menée précédemment en faveur d'un contrat d'énergie

« mazout » n'avait pas été concluant au niveau des économies générées. Actuellement, la cellule « Energie », intégrée à la DGI », travaille à améliorer l'attractivité et la capacité du projet. De manière plus globale, il existe plusieurs formules de centrales de marchés, de centrales d'achats et d'achats groupés. L'objectif poursuivi est de pouvoir offrir un service d'achats groupés aux autres réseaux que celui de la Fédération afin de faire baisser le coût.

Par rapport au six SPABS, celles-ci sont en lien étroit avec les directions déconcentrées du service des infrastructures scolaires du réseau de la Fédération. En effet, par décret, il revient à la DGI d'apporter son expertise aux SPABS afin de les aider à gérer le parc immobilier.

M. Smoos relève une distinction entre les bâtiments scolaires et non scolaires pour la valorisation des terrains et immeubles. Pour les bâtiments scolaires, le Fonds du réseau de la Fédération (Service administratif à gestion séparée) gère les moyens à travers les programmations de travaux ou d'entretien. Dans la mesure du possible, les efforts menés par une direction régionale sont récompensés par un retour de moyens en faveur de travaux.

Sans qu'une étude approfondie n'ait été réalisée au vu du coût d'expertise (2% de la valeur), la valeur globale du parc immobilier est estimée à 3,5 milliards d'euros pour les bâtiments scolaires de la Fédération Wallonie-Bruxelles. L'augmentation de ladite valeur tient essentiellement à la croissance du prix des terrains à Bruxelles.

Enfin, M. Smoos indique qu'il n'y a pas de règle absolue applicable dès lors qu'un bail arrive à son terme, chaque cas bénéficiant d'une réflexion spécifique et approfondie.

M. Knaepen réagit aux propos relatifs aux 40 dossiers en cours et aux relations avec les occupants. Il entend également qu'il faut cinq à sept ans pour construire un bâtiment alors qu'il faudrait deux ans en Flandre. Par rapport au logiciel Edifix et l'absence de cartographie complète, le commissaire demande des explications complémentaires qui portent également sur les outils à mettre en place pour bénéficier d'un schéma d'entretien ou de renouvellement à moyen terme. Il rejoint M. Smoos quant au faible potentiel de gain en matière de contrat « mazout ».

M. Smoos répond qu'il ne lui revient pas de décider qu'un occupant doit ou non partir. Son intervention et l'accompagnement adéquat sont prévus dès lors que le devenir de l'occupation a été arrêté préalablement, en concertation avec les responsables concernés.

La durée des travaux estimée à deux ans surprend l'orateur dès lors qu'au-delà des techniques de construction, il faut tenir compte des règles de marchés, d'urbanisme et de contrôle.

Quant à l'outil Edifix, s'il existe des logiciels beaucoup plus performants à l'heure actuelle, le problème vient d'abord et avant tout d'un manque de personnel pour l'encodage systématique des données. A ce stade, dans le cadre du contrat d'administration, une étude est menée afin de déterminer s'il faut maintenir l'outil Edifix ou si on procède à son remplacement.

Pour le surplus, en réponse à **M. Knaepen** qui insiste vivement sur la prise en compte des rapports des pompiers et la responsabilité importante en jeu, **M. Smoos** lui indique qu'il s'agit d'une prise en considération systématique à la fois des rapports du service interne, du SIPPT et des pompiers qui permettent d'avoir une vue assez précise au niveau de la sécurité. Quel que soit le rapport des pompiers, les travaux relatifs à l'évacuation et la détection incendie des internats sont prioritaires

Par rapport au cadastre de l'amiante évoqué par le commissaire, **M. Smoos** relève qu'il se compose d'un inventaire décennal et de mises à jour. Le désamiantage des applications les plus dangereuses est systématique et prioritaire, mais la plupart des bâtiments comporte de l'amiante avec plus ou moins de dangerosité selon leur état. En tout état de cause, la volonté est bien de maintenir les sites de la Fédération en activité tout prenant en considération les aspects de travaux de désamiantage.

Au niveau budgétaire, des moyens sont spécifiquement destinés à ce processus. Au-delà de cet aspect, au moment où des travaux de rénovation sont réalisés, des moyens sont également attribués pour le désamiantage. Pour conclure sur ce point, **M. Smoos** insiste sur le fait qu'il peut y avoir des discussions relatives à des phasages ou à des alternatives, mais il n'y a jamais de frein à la prise en compte des rapports de sécurité.

L'intervenant fait remarquer que le coût moyen d'entretien au mètre carré du parc scolaire est de 15 euros et la dotation actuelle permet de couvrir 70 % des besoins. Par contre, le budget extraordinaire pour les rénovations importantes ne représente que 26 % des besoins. A ce stade, l'objectif est d'assainir progressivement la gestion des bâtiments scolaires.

M. Desquesnes invite à une meilleure commu-

nication vis-à-vis des chefs d'établissements en ce qui concerne le retour du fruit de la vente d'un bien immobilier afin de mobiliser au mieux les acteurs. En lien avec les contrats d'énergie, le député souligne que sa question porte sur le tiers investisseur et les appels à lancer.

En réponse, **M. Smoos** souligne l'existence de plusieurs types de contrats de performance énergétique et la nécessité que la situation soit réexaminée régulièrement (ex : photovoltaïque).

Il ajoute que la Fédération Wallonie-Bruxelles est propriétaire des bâtiments scolaires. En ce sens, les moyens doivent plutôt revenir à celle-ci dans le cadre d'une gestion globale et équilibrée du parc immobilier avec des impératifs prioritaires de sécurité, suivis des aspects énergétiques et de confort.

M. Mottard, au contraire de sa collègue, estime que l'aboutissement d'un dossier qu'il suit relève du parcours du combattant. Il invite **M. Smoos** à préciser ce qui relève du pouvoir de décision de la Task Force et le cheminement qui suit la décision.

M. Smoos regrette cette situation tout en soulignant la complexité inhérente à chaque dossier et la nécessité de tenir compte de la multiplicité des occupants lorsque c'est le cas. La règle générale de vente se fait au plus offrant et oblige à passer par l'Inspection des finances, la Task Force, le Comité d'acquisition des immeubles (CAI) ou les notaires pour la fixation du prix

La Task Force vise à faciliter les synergies par la mise en réseau des ministres fonctionnels et leurs administrations en vue d'assurer les ventes. Toutefois, le prix de vente n'est pas fixé par la Task Force mais par le CAI et les notaires.

3 Confiance

A l'unanimité des membres présents, la confiance a été accordée au Président et au Rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

Le Rapporteur,

Le Président,

S. KILIC

O. DESTREBECQ

ANNEXE



Commission Budget du Parlement de la FWB

Séance du 5 mars 2018

Présentation de la **Task Force Infrastructures**
par la Direction générale des Infrastructures



● ● Missions de la Direction Générale des Infrastructures

- « mettre à disposition des occupants des infrastructures en adéquation avec leur mission et gérer l'ensemble des constructions, infrastructures et équipements et en assurer l'entretien du propriétaire »
- + « faciliter l'évolution du parc immobilier vers davantage de performance et de flexibilité et rechercher des opportunités pour financer cette approche »

La DGI gère près de **3.500 bâtiments** représentant environ **3,5 millions de m²** et assure le **subventionnement de milliers d'autres bâtiments**.

Ces bâtiments de tous types (bureaux, écoles, internats, IPPJ, centres sportifs, théâtres etc.) **abritent au quotidien les activités de près d'un million de personnes.**



Budget de la DGI

Sur base de l'engagement à l'Initial 2018

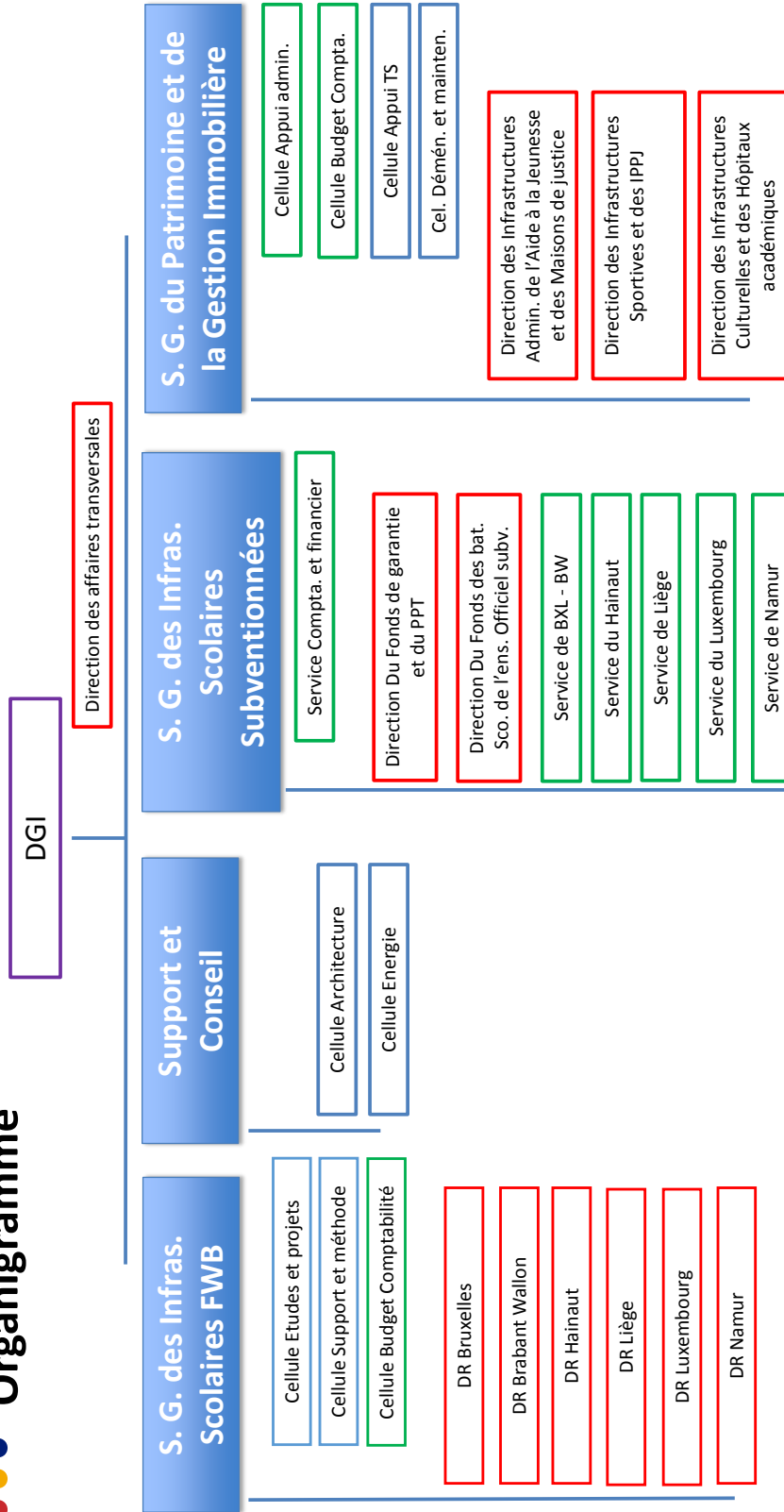
- **Infras scolaires** : 173 millions € dont presque la moitié en subventions (85 millions) et le reste en investissements directs (WBE).
- **Infras non-scolaires** : 116 millions € dont plus de 41 millions en subventions (20 millions pour les hôpitaux universitaires et 11 millions pour les infrastructures culturelles).

TOTAL : 289 millions €

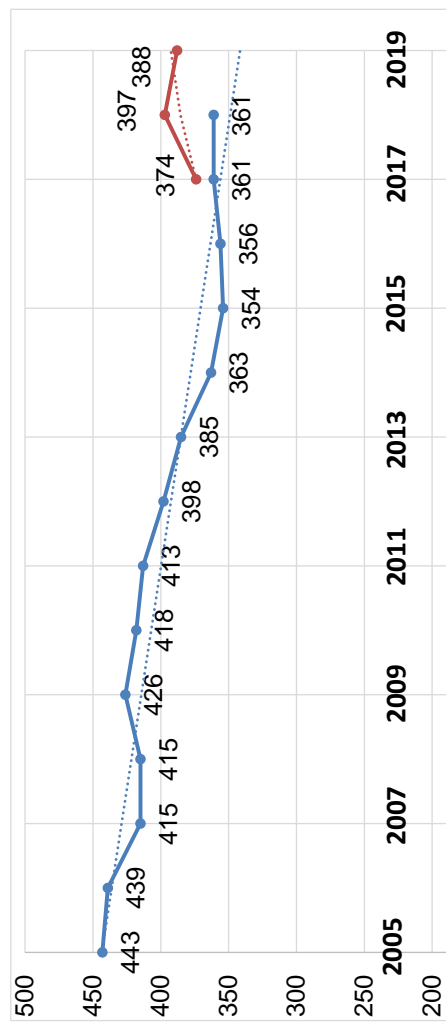


2

● ● ● Organigramme



● ● Personnel de la DGI



19% de diminution en 12 ans

Boom démographique + réinvestissement => Autorisations de recrutement 2016-2017 + 82 Mdp

2018 + 24 Mdp

+/- 9 départ /an

DGI gère l'équivalent de 48% des superficies et 67% des sites gérés par la Régie des bâtiments.
DGI assure ses missions avec l'équivalent de 41% du budget et 25% du personnel de la Régie.

●●● Volonté de dynamiser la gestion immobilière

- Optimisation des sites – e.a. diminuer les surfaces non ou sous-utilisées (gain énergétique, entretien, rentrées financières) + améliorer les sites saturés
- Utiliser toute la palette pour renforcer la qualité de l'hébergement: acquisition / rénovation / location / construction + « échanges »
- Renforcer les synergies avec les autres gestionnaires publics
- Améliorer le professionnalisme de la DGI
- Task Force

Task Force Infrastructures

- Fin 2015, à l'initiative du Ministre du Budget, le Gouvernement met en place la TF
- Depuis janvier 2016 la TF s'est réunie 29 fois (soit plus d'une fois par mois en moyenne)
- Outre le Ministre du Budget, sont présents :
 - Cabinets
 - IF
 - Commissaire du Gvt
 - SIPPT
 - Administration

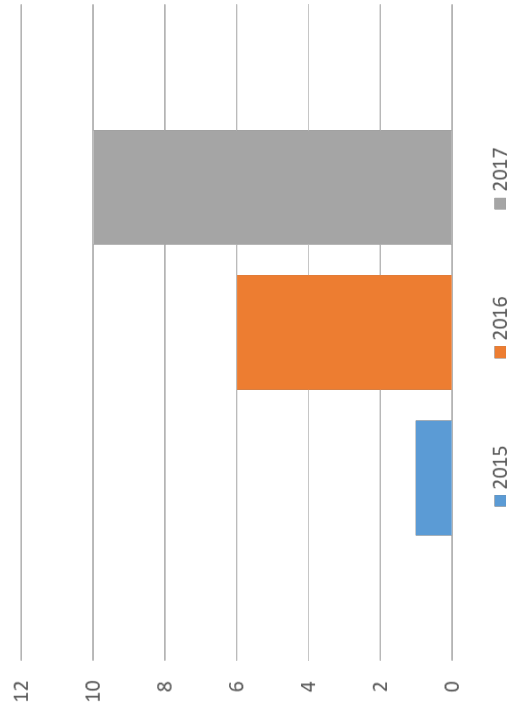


●●● **Objectifs :**

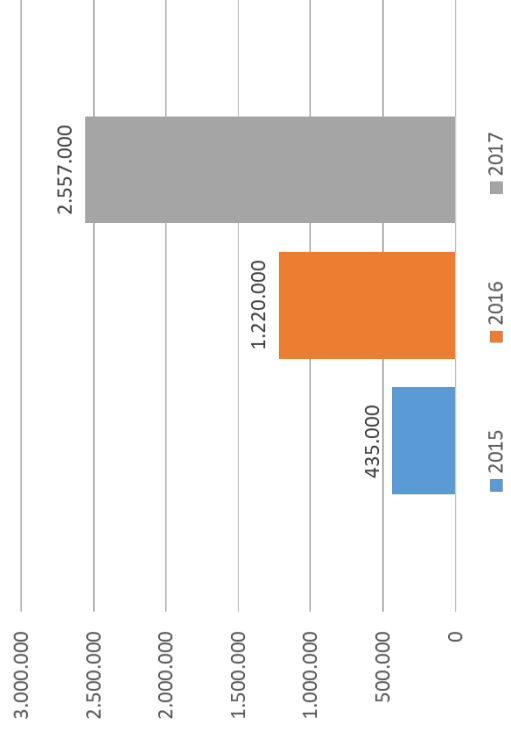
- Améliorer la gestion transversale de notre patrimoine
- Mise à jour du tableau détaillé des biens aliénables
- Suivi de l'avancement des dossiers d'aliénation - Résolution des difficultés et des questions qui se posent
- Recherche de toutes les synergies possibles
- Rassemblement de nos différents services
- Se recentrer davantage sur nos propriétés et diminuer les coûts locatifs
- Renforcer les contacts avec les autres entités publiques



●●● Nombre de ventes



●●● Montants des ventes



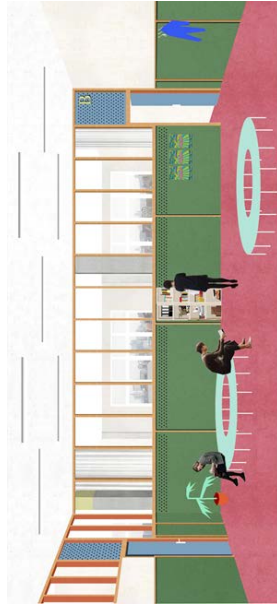
● ● ● Communication des travaux de la TF

- Le PV de chaque séance de la TF est communiqué au Gvt
- Un rapport d'activité est établi chaque année et communiqué au Gvt



●●● Innover dans nos projets

- **Ecole Secondaire Plurielle Maritime:**
- Nouvelle école secondaire à pédagogie active de **750** élèves.
- Coût **Achat + Travaux: 8.530.000,00 €** TVAC (économie de +/- 3,8 millions)
- **Subvention: 7.013.000,00 €**
- **Création en +/- 18 mois** (partenariat SGISFWB +SGISS + Communes)



©VERS.A.

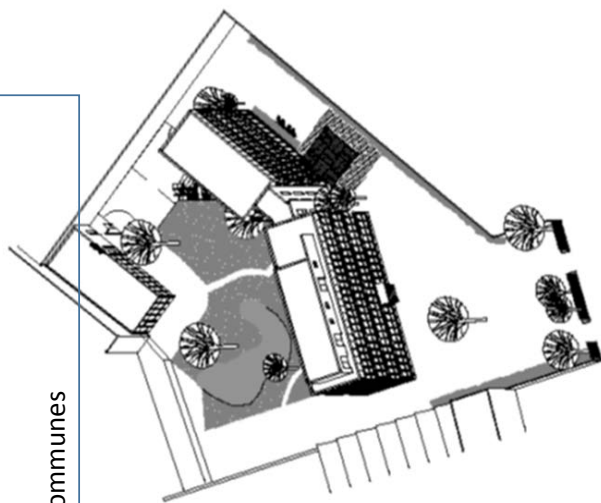
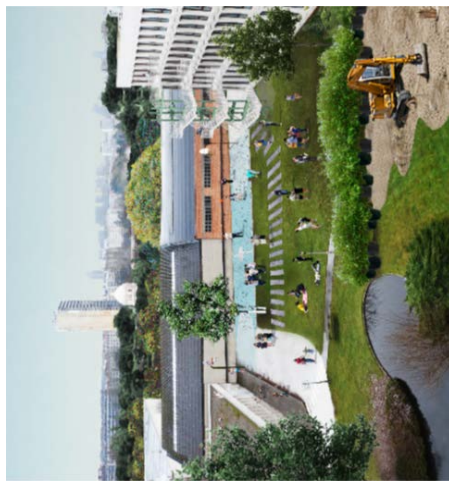
11

Février 2018

●●● Ecole Secondaire Plurielle KARRAVELD

Programme : Nouvelle école secondaire à pédagogie active de **750** élèves
Coût achat + travaux : 9.852.714,29 € TVAC (économie de 2,5 millions)
Subvention : 7.194.000,00 €

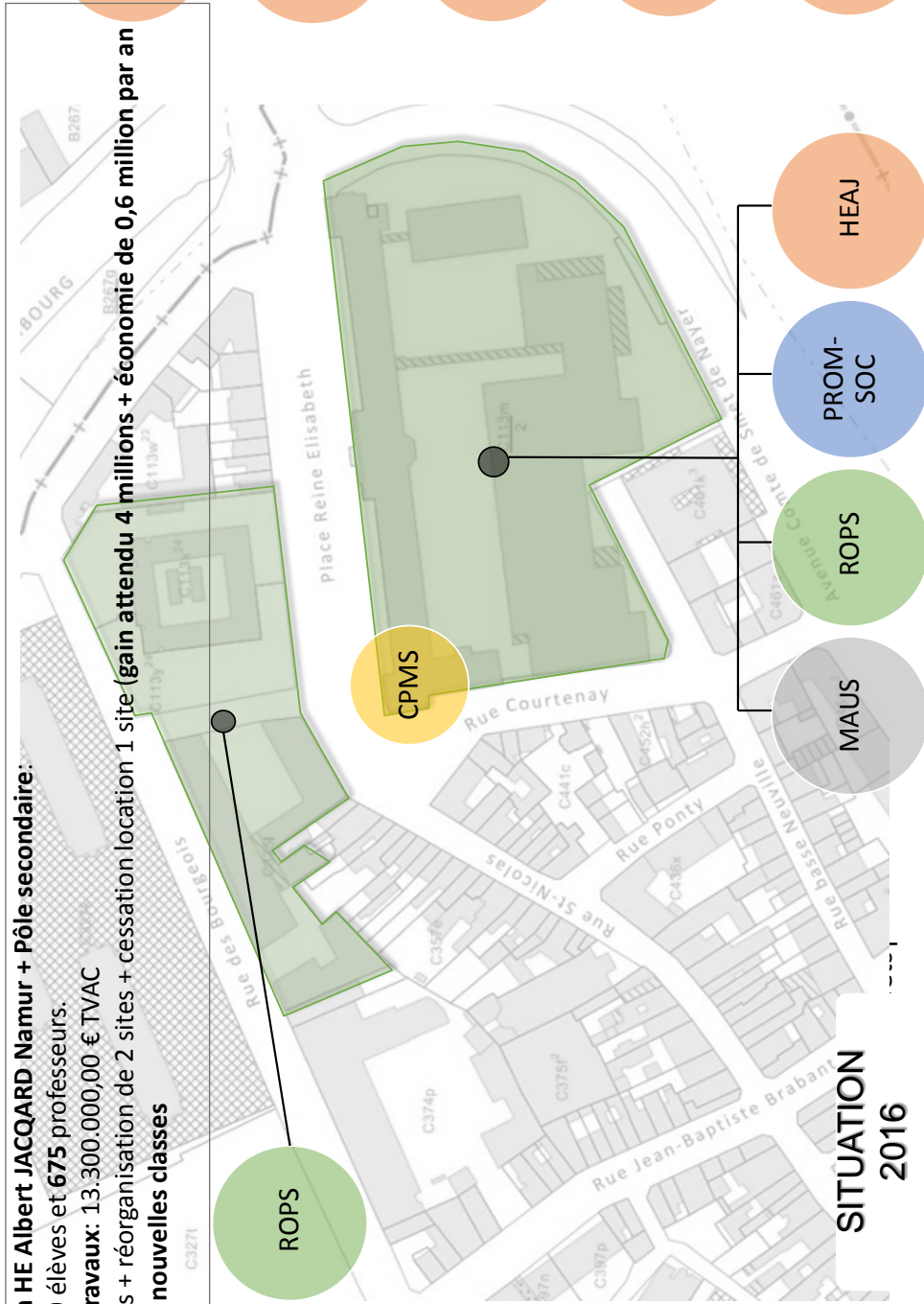
Création en +/- 18 mois (partenariat SGISFWB + SGISS +Communes



© Agwa



- Réorganisation HE Albert JACQARD Namur + Pôle secondaire:
- Concerne 6960 élèves et 675 professeurs.
- Coût Achat + Travaux: 13.300.000,00 € TVAC
- Vente de 2 sites + réorganisation de 2 sites + cessation location 1 site (gain attendu 4 millions + économie de 0,6 million par an
- Création de 20 nouvelles classes



SITUATION 2016

●●● Ecole et internat spécialisés CINEY

Programme : Transfert de **90** élèves et **60** internes + création de 45 nouvelles places et 30 lits supplémentaires

Superficie : 12.000 m²

Coût achat + travaux : 7.500.000 € TVAC (économie de +/- 3 millions)



DR Namur



● ● ● Centre ADEPS La Fraineuse

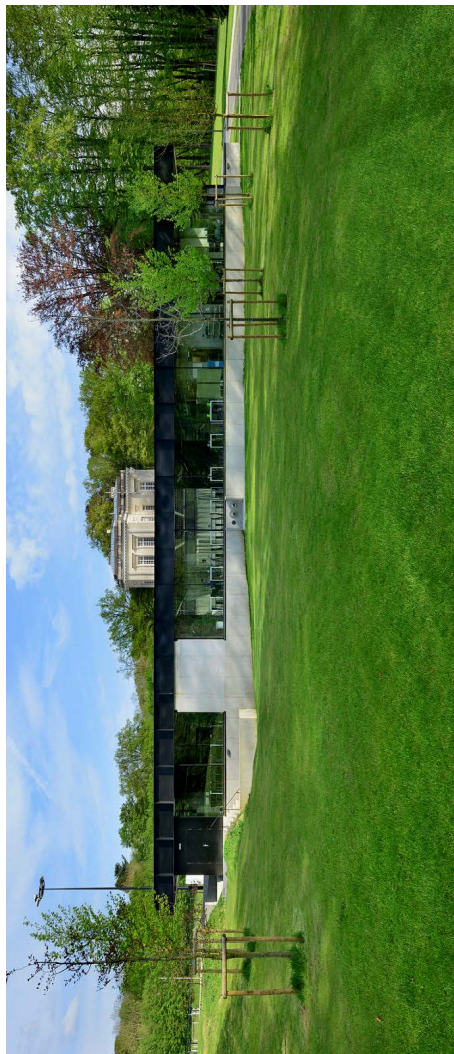
Programme : Construction/rénovation d'un centre sportif.

Date : 2017

Maître de l'ouvrage : FWB

Architecture : BAUKUNST

Infos : Grand Prix d'Architecture de Wallonie, lauréat de la catégorie
« Bâtiment non résidentiel à usage collectif ».



● ● ● Mundaneum

Programme : Construction/rénovation centre d'archives et espace d'expo.

Date : 2017

Maître de l'ouvrage : FWB

Architecture : Coton, Lelion et Nottebaert

Infos : Grand Prix d'Architecture de Wallonie, lauréat du « Prix de la Reconstruction sur la Ville ».



●●● Marché de fourniture d'énergie

Données collectées pour 80% des établissements scolaires WBE en 2016:

➤ Consommation électricité-gaz 2013-2014:

Marché pour la centralisation des contrats de fourniture d'énergie pour les établissements scolaires WBE:

➤ Bénéficiaire de la libéralisation du marché de l'énergie en Belgique (1/1/2007)

➤ Mettre en concurrence les fournisseurs d'énergie (gaz et électricité)

➤ 1 million € d'économie par an

