

Bonne gouvernance dans le secteur public

Dans les pays voisins tels que la France, la Grande-Bretagne et l'Allemagne, le recours à un « tenant representative » neutre ou à un consultant immobilier indépendant est très courant pour rétablir l'équilibre entre le propriétaire/locuteur, représenté par un agent immobilier classique, et l'utilisateur/locataire, qui doit se débrouiller tout seul sur ce marché immobilier difficile alors que cela ne fait absolument pas partie de son core business. En Belgique, la situation évolue, en particulier dans le secteur public...

Vincent Gérin, Founder & Managing Director de Anixton, a débuté voici 10 ans en qualité de *tenant representative*, en proposant des services indépendants de consultance en immobilier et en investissement. Bien que tous les secteurs économiques soient concernés, le portefeuille des clients de la société a très vite comporté des références importantes issues du secteur public. Vincent Gérin : « Cela s'est développé de cette manière surtout parce que ces clients recherchaient la transparence et la neutralité lors du choix de l'immobilier. En 2012, on a même parlé d'un basculement dans le secteur public suite à une nouvelle organisation des instances au niveau fédéral ou régional, avec de nombreux déménagements comme conséquence. »

Les pouvoirs publics dans leur ensemble ont également montré leur volonté d'exemplarité, débouchant sur une approche structurée de la procédure de sélection pour l'hébergement des divers services.

Approche structurée

En droit national belge, la législation sur les marchés publics ne s'applique pas aux marchés ayant pour objet l'acquisition ou la location d'immeubles existants. Néanmoins, les autorités publiques qui entendent conclure un contrat de bail ou acquérir un droit réel sont tenues de respecter les principes généraux du droit administratif, notamment les principes d'égalité et de non-discrimination, ainsi que les principes généraux du droit européen, plus spécifiquement le principe de transparence.

Ces principes généraux ont un champ d'application plus large que celui des marchés publics. La conclusion d'un contrat de bail ou l'acquisition d'immeubles doivent être communiquées via publicité (canaux et formes de communication appropriés), les propositions reçues doivent être comparées de manière adéquate sur la base des critères préalablement annoncés, pour aboutir à une décision motivée reprenant les résultats de la comparaison.

Pour des dossiers importants, ces obligations et cette méthode de travail sont logiquement respectées. « La transparence, la communication et le sérieux sont aujourd'hui au centre de la procédure de sélection pour l'hébergement des pouvoirs publics, et ceci aussi bien sur le plan fédéral que dans les trois Régions », commente Vincent Gérin. « Il existe clairement une volonté politique d'ouverture et de distanciation par rapport à certains scandales malheureux du passé. »

« Waterside » (2012) a été un des premiers projets gérés sur la base de cette approche par la Régie des Bâtiments, pour le compte du SPF Justice, avec pour objectif de trouver un logement approprié pour la Direction générale Établissements Pénitentiaires (EPI). Un cahier des charges de plus de 30 pages a été communiqué aux candidats locuteurs.

De nombreuses possibilités s'offrent aux locataires

En 2014, un grand projet a été lancé pour « Actiris », ceci, entre autres, dans le cadre de la régionalisation de la politique de l'emploi (placement et formation). Vincent Gérin décrit la situation : « Le client se trouvait dans un très vieux bâtiment et ses 15.000 m² devaient idéalement être doublés. La demande de transparence et d'objectivité du choix était importante et c'est pourquoi une procédure européenne avait déjà été lancée rien que pour la désignation d'un consultant. Nous figurions parmi la dizaine de candidats à se présenter et après avoir été retenus, nous avons ainsi pu gérer ce projet avec comme résultat final, le choix de la Tour "Astro" pour un des emplacements centralisés où tout ce qui concerne l'emploi est rassemblé. Une collaboration avec VDAB y a même été hébergée. Il s'agit là du plus grand bâtiment à



Vincent Gérin, Founder & Managing Director Anixton: « En travaillant avec les services d'un tenant representative, les politiciens et autres décideurs ne peuvent plus être accusés de choix émotionnels ou même de "triche". »

caractère passif loué en Europe pour le secteur public. » Le projet comprend 36.000 m² et représente une valeur d'investissement de 170 millions euros.

À Liège, la Région wallonne était à la recherche d'une superficie de bureau de 10.000 m² pour réunir sous un même toit la SRIW (Société Régionale d'Investissement de Wallonie), la Sogepa (Société Wallonne de Gestion et de Participations) et la Sowalfin (Société Wallonne de Financement et de Garantie des PME).

Anixton a été désigné comme consultant immobilier pour gérer cette recherche. Après une étude approfondie du marché, menée sur la base d'un appel d'offres et d'un concours d'architecture, la décision a été prise de procéder à une rénovation à grande échelle du bâtiment « Royal Avroy », actuellement déjà occupé par la SRIW et la SOWALFIN.

Depuis le début 2015, tous les projets à Bruxelles faisant l'objet d'un nouveau permis doivent répondre à la norme « Passif 2015 ». Ceci pousse un grand nombre de locataires, notamment du secteur public, à chercher de nouveaux bâtiments ou de très bonnes rénovations à hautes performances énergétiques. Idem pour la Région de Bruxelles-Capitale où, par exemple, le Bureau Bruxellois de la Planification (BBP) a déménagé avec d'autres services liés à l'urbanisme et a opté pour une rénovation en profondeur d'un bâtiment situé rue de Namur 59. Vincent Gérin : « *Un budget publicité important a même été réservé à la communication des besoins pour trouver le bâtiment adapté. Ce sont près de 50 dossiers qui ont été présentés, ce qui a permis de justifier pleinement le choix final.* »

Parmi les projets très récents, citons celui du nouvel OIP (Organisme d'Intérêt Public) Bruxelles Prévention & Sécurité (BPS), avec pour objectif de centraliser tous les services et organisations ayant un rapport avec la sécurité dans la Région de Bruxelles-Capitale. Ce projet a constitué en la sélection et la négociation d'un contrat de location portant sur 13.000 m². « *Évidemment, des critères stricts de sécurité ont été imposés pour le bâtiment* », témoigne Vincent Gérin. « *Le contrat de location a été signé en juillet et les premiers 3.000 m² seront mis en service dès novembre.* »

Responsabilité vis-à-vis des citoyens

« *Lorsqu'une organisation du secteur public loue un immeuble de bureau, elle le fait avec l'argent du contribuable* », souligne Vincent Gérin. « *En moyenne, nous avons chaque fois économisé, en tant que « tenant représentative », environ 20 à 25 % sur le montant final de location par rapport à ce qui était initialement proposé par le courtier/loueur. En travaillant avec les services d'un « tenant représentative », les politiciens et autres déci-*

onnaires ne peuvent plus être accusés de choix émotionnels ou même de « triche ». Le tenant représentative est neutre et chaque choix est largement motivé, ce qui débouche sur une transparence maximale. »

Le souci de la neutralité et de la transparence a mené à l'établissement, par Anixton, d'une liste d'une trentaine de critères de sélection standardisés. Évidemment, le prix de location fait toujours partie de ces critères de sélection, mais aujourd'hui d'autres critères interviennent largement dans le choix d'un bâtiment : les installations techniques (prestation énergétique), l'emplacement (proximité des transports publics), l'image du bâtiment, la valeur architecturale de la façade, etc.

Finalement, un top 10 des critères les plus pertinents pour le client est établi avec ce dernier. Ils sont ensuite pondérés (par ex. le prix de location pèse en général pour 30 à 50 % dans le choix d'un bâtiment). Vincent Gérin : « *Tous les dossiers reçus peuvent donc être évalués et cotés sur la base d'un classement totalement neutre pour dégager in fine un vainqueur. Pour chaque dossier non retenu, nous expliquons pourquoi il ne l'a pas été. Tous les candidats reçoivent ce rapport et ont 15 jours pour éventuellement réagir. Nous négocions alors le prix de location avec le top 3 afin d'arriver au meilleur deal pour notre client, après quoi un rapport final est rédigé et sert de motivation de la décision. Bref, une transparence de A à Z.* »

Tendances

La principale tendance est évidemment le souhait général de transparence lors de la décision portant sur les contrats de location. « *La(es) prochaine(s) réforme(s) de l'État qui ne manqueront pas d'arriver à court ou long terme, déclencheront encore davantage de déménagements* », prédit Vincent Gérin.

Le bâtiment dans lequel une organisation est logée fait également partie du marketing de l'entreprise et ceci vaut aussi pour le secteur public. Un emplacement doit se distinguer architecturalement et pour ce qui est du secteur public, contribuer aussi à une coloration plus positive de la ville ou de la commune.

Eduard Coddé

